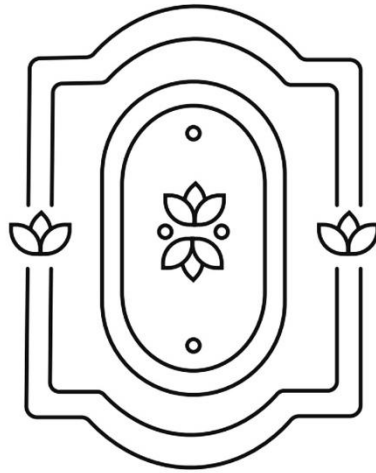


Entorno vivo



Oviedo

RESIDENCIAL

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y ARQUITECTURA

OVIEDO

RESIDENCIAL

Cerca del pueblo Cholul y de Mérida, OVIEDO es un lugar con un entorno natural ideal para vivir en armonía con tranquilidad y seguridad muy cerca del periférico, centros comerciales, hospitales, escuelas y a la salida a Progreso y sus playas. Los residentes vivirán dentro de un desarrollo con grandes zonas de áreas verdes entre los que se encuentra un gran parque a lo largo de la avenida principal que incluye una terraza con baños, una cancha de paddle y una zona de gimnasio al aire libre para el uso de los residentes. A continuación, presentamos el Reglamento de Construcción que regirá los condominios.

I. Definiciones y términos

Para fines de identificación y conocimiento de los diversos términos, nombres y órganos de gobierno, instituciones y otros factores que se nombran dentro de este documento se señalan las siguientes definiciones:

1. **CONDominio:** Es la unidad condominal principal y base de la cual emanan todas y cada una de las unidades de propiedad exclusiva y comunes del interior del condominio OVIEDO.
2. **COMITÉ DE VIGILANCIA DEL CONDOMINIO:** Es el órgano de gobierno nombrado por la Asamblea General del Condominio, el cual se encarga de vigilar la aplicación por parte del Administrador General de los REGLAMENTOS que rigen al Desarrollo, de acuerdo a LA LEY
3. **CONDÓMINO:** Es el adquirente de cualquier unidad de propiedad exclusiva dentro del conjunto habitacional condominio "OVIEDO", es decir, la persona física o moral, con capacidad para celebrar con ésta, uno o varios contratos traslativos de dominio, de uso o de depósito y adquirir los derechos correspondientes al uso, disfrute o aprovechamiento sobre uno o varios de los lotes que integran el condominio "OVIEDO".

Para los efectos de aplicación de este REGLAMENTO, igualmente se le identificará y denominará como Condómino, al representante legal de éste, al usufructuario o tenedor de los derechos o beneficios de él, así como a la persona o personas que por orden y cuenta de él realicen trámites o gestionen los intereses de éste, ya sea ante las autoridades o ante los propietarios del conjunto habitacional condominio "OVIEDO".

4. **ARQUITECTO, CONSTRUCTOR O RESPONSABLES DE OBRA O DISEÑO:** Es el profesional que interviene en el desarrollo del proyecto o ejecución de la obra por mandato de cada condómino.
5. **COMITÉ DE ARQUITECTURA:** Es el órgano de gobierno designado por el Desarrollador, o la Asamblea General del conjunto habitacional condominio "OVIEDO", el cual se encarga de revisar y, en su caso, aprobar los proyectos de obra nueva o modificación de cada una de las edificaciones y del espacio urbano llevado a cabo dentro del Desarrollo.
6. **VISITANTE:** Es la persona invitada por cualquiera de los propietarios residentes del conjunto habitacional condominio "OVIEDO".
7. **COS: El Coeficiente de Ocupación del Suelo.** Es un factor numérico que determina la máxima superficie de un lote que puede ser ocupada por la construcción, expresada en un porcentaje de la superficie total de la huella de construcción de la unidad de propiedad exclusiva.

La construcción incluye todo tipo de obras realizadas en contacto directo con el terreno natural, tales como el área de desplante de la edificación, terrazas, patios, decks y piscinas. Su aplicación a proyecto es: Área máxima de desplante = área total del lote X COS.

8. **CUS: El Coeficiente de Utilización del Suelo.** Es un factor numérico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación dentro de un lote determinado, expresada en un porcentaje de la superficie total de la unidad de propiedad exclusiva.

La edificación comprende la totalidad de las áreas cubiertas, incluyendo número de niveles, espesores de muros perimetrales, pórticos, verandas y balcones. Su aplicación a proyecto es: Superficie máxima a construir = área total del lote X CUS.

9. **RESTRICCIONES:** Son las superficies dentro de una unidad de propiedad exclusiva en las cuales las acciones de construcción quedan restringidas o condicionadas. Esta superficie se establece indicando las distancias de los límites de propiedad al inicio permisible de la construcción.

10. **RESTRICCIONES LATERALES:** Son las que colindan con las la unidades de propiedad exclusiva vecinas.

11. **RESTRICCIÓN POSTERIOR:** Es la que se ubica en la parte posterior de una unidad de propiedad exclusiva, ya sea colindando con otra unidad de propiedad exclusiva vecina, con vialidad, con área verde, parques, andadores, barda perimetral o cualquier otra área.

12. **ADMINISTRADOR GENERAL:** Es la persona o personas designadas por el Desarrollador, o la Asamblea General del Condominio, para realizar la función que LA LEY establece.

13. **CONJUNTO HABITACIONAL CONDOMINIO "OVIEDO":** Es el Condominio conformado por dieciséis unidades de propiedad exclusiva, áreas comunes y vialidades interiores que se encuentran dentro de los límites del polígono.

14. **AUTORIDAD COMPETENTE:** Toda institución gubernamental a nivel Federal, Estatal o Local, que tenga competencia para evaluar, aprobar, autorizar o sancionar una obra o acción dentro del conjunto habitacional condominio "OVIEDO".

15. **TABLA DE USOS DEL SUELO COS Y CUS:** Es la Tabla de Uso de Suelo, COS y CUS que indica superficies, número de viviendas por lote, Coeficiente de Ocupación del suelo (COS), Coeficiente de uso de Suelo (CUS).

16. **UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA O LOTE:** Área de terreno de uso exclusivo ubicado dentro del conjunto habitacional condominio "OVIEDO", delimitado por las medidas y colindancias que se indican en el contrato de compraventa.

17. **DERECHO DE VISTA EN EL FRENTE DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA:** Son las disposiciones especiales en materia de conservación, imagen, desarrollo y vista que deberá contener todo proyecto que se pretenda obtener autorización de construir dentro del conjunto habitacional. Tales disposiciones se encuentran ampliamente establecidas en este REGLAMENTO del conjunto habitacional condominio "OVIEDO", que es el documento rector del condominio.

II. Disposiciones Generales

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente reglamento se expide con base a lo dispuesto en el artículo seiscientos noventa y nueve del Código Civil para el Estado de Yucatán, relativo al régimen de propiedad en condominio y será aplicado a los propietarios, a los arrendadores, arrendatarios u ocupantes de conformidad con lo establecido en el artículo quince de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, de las unidades unifamiliares de propiedad exclusiva o privativa del conjunto habitacional condominio “OVIEDO”, ubicado en la localidad de Cholul, municipio de Mérida, Estado de Yucatán, ubicado en el tablaje número veintiún mil quinientos setenta y uno.

Las normas arquitectónicas y los criterios de diseño que vigilará el Comité de Arquitectura del Condominio, deberán ser tomadas en cuenta por cada propietario, como el medio para colaborar en la protección y conservación de la imagen del lugar.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Para los efectos del presente reglamento, a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán se le denominará como: la Ley.

Para los efectos del presente reglamento, al tablaje número veintiún mil quinientos setenta y uno de la localidad de Cholul, municipio de Mérida, Estado de Yucatán, se le denominará como: El Inmueble.

ARTÍCULO TERCERO.- Las disposiciones de este reglamento son aplicables al tablaje número veintiún mil quinientos setenta y uno de la localidad de Cholul, municipio de Mérida, Estado de Yucatán, denominado Condominio “OVIEDO”, a cuyo cumplimiento quedan obligados los propietarios de las unidades unifamiliares de propiedad exclusiva o privativa, así como los arrendatarios, ocupantes, inquilinos, familiares, dependientes y en general, todas las personas que los ocupen o visiten, quienes asimismo quedan sometidos en lo conducente a las reglas y cláusulas del acta constitutiva del Condominio, a las disposiciones de la Asamblea de Condóminos y del Administrador, así como a lo que señala la Ley de la materia, haciéndose responsables de los daños y perjuicios que ocasionen por su incumplimiento.

Por lo tanto todos los condóminos, adquirentes, arrendatarios, ocupantes, poseedores y, en general todo aquel que de cualquier manera legal o ilegítima esté en posesión de las unidades unifamiliares de propiedad exclusiva o privativa de este condominio, quedan obligados solidariamente en los términos del presente reglamento y serán responsables de los daños y perjuicios que se causen en los bienes de propiedad común determinados en el Condominio o de unidad de propiedad exclusiva de algún otro de los condóminos. Así también, cada condómino o cualquiera de las personas señaladas anteriormente, serán responsables de los daños y perjuicios causados al Inmueble, sus instalaciones o equipos por las personas que laboren en las unidades de propiedad exclusiva o privativa. Por lo anterior, bastará que cualquier persona adquiera algún derecho sobre cualquier parte del condominio, para que se entienda que se somete sin restricciones al presente reglamento.

ARTÍCULO CUARTO. - Al otorgarse las escrituras de adquisición de una unidad unifamiliar de propiedad exclusiva, se hará del conocimiento del adquirente el contenido del acta constitutiva del mismo Condominio y se le entregará una copia certificada de este reglamento, que manifestará conocer, obligándose a su cumplimiento, así mismo se le entregará una constancia expedida por el Administrador, de estar al corriente

en el pago de las cuotas de administración correspondientes a dicha unidad de propiedad exclusiva que adquiere.

ARTÍCULO QUINTO. - El condominio que por esta escritura se constituye, está integrado por dieciséis unidades unifamiliares de propiedad exclusiva o privativa, ubicadas en el Inmueble de que se trata. El conjunto es de tipo habitacional familiar y tienen áreas destinadas para uso común y unidades de propiedad exclusiva. En ningún caso se utilizarán las viviendas o unidades de propiedad exclusiva y/o las otras áreas para comercio o cualquier actividad laboral que implique en recibir con frecuencia a gente que no vive en las unidades de propiedad exclusiva ubicadas en el Inmueble en concordancia con la licencia de construcción y la constancia de uso de suelo, otorgadas por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Mérida, Estado de Yucatán.

El inmueble que integra el condominio se divide en:

- a) Partes o áreas comunes pertenecientes a todos los propietarios condóminos de la privada o conjunto en condominio.
- b) Partes de propiedad exclusiva para vivienda unifamiliar, dentro de la privada (16 lotes).

Son partes o áreas comunes aquellas que prestan un servicio a la comunidad y satisfacen una necesidad concreta y colectiva y que pertenecen en copropiedad a los condóminos; siendo partes o áreas comunes de los 16 (dieciséis) lotes de propiedad privativa que conforman la privada, de una manera enunciativa, pero no limitativa, las siguientes:

Las bardas perimetrales, los cimientos, pisos, sardineles, jardines, elementos y plantas de ornato, estructuras de servicios, instalaciones recreativas, parque, gimnasio, los servicios de estos últimos, terrazas, sistemas y equipos hidráulicos y eléctricos que presten un servicio común, sistemas de iluminación; las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan para el uso y disfrute común, tales como registros, pozos profundos de extracción de agua, ductos, tuberías, canales, cisternas, ductos de distribución de agua, drenaje pluvial y sanitario, líneas de intercomunicación; que existan o que en lo futuro se construyen e instalen en áreas comunes del inmueble; el área de acceso y salida a la privada o complejo en condominio, la caseta y las rejas de acceso y plumas reguladoras; los camellones centrales del acceso y salida de la privada; el área verde lateral en las áreas de acceso; los muros laterales de esa misma área; el área verde y de recreación; todas las calles y área de vialidad vehicular; los retornos que forman parte de las mismas calles; el área vehicular peatonal; la aceras o baquetas, guarniciones; el área verde perimetral al frente de cada uno de los 16 (dieciséis) lotes y lateral de alguno de los mismos lotes; el área verde y el muro de remate que se encontrara al final del área de acceso y le pone tope al distribuirse la vialidad por la calle intermedia. Los muros laterales de la privada ubicados al Poniente de la misma, así como los dos muros que cierran la privada con sus colindancias al Norte y al Sur, aun cuando serán de propiedad privada en la parte proporcional que corresponda a cada uno de lotes que los contengan, tendrán las siguientes restricciones:

- a) Deberán conservar la altura que tengan al momento de su entrega a la venta [(3.5) tres metros cincuenta centímetros].
- b) Tendrán el sistema de electrificación, con cargo al condominio. De una manera general, son bienes comunes todas las partes o áreas del inmueble que no estén destinadas al uso exclusivo de cada uno de los condóminos o que por la Ley o por destino deban considerarse como tales.

Las vialidades y las áreas de terreno destinadas para alojar servicios de uso común, deberán usarse con el destino expresamente especificado en el plano aprobado por las autoridades competentes y no podrán tener construcciones definitivas o provisionales que limiten el tránsito, la iluminación, aireación o soleamiento de los predios y construcciones colindantes.

Ningún propietario ocupante de los inmuebles o unidades de propiedad privativa podrá entorpecer la entrada, vialidades, calles, caminos, pasajes o banquetas de acceso y circulación peatonal, dejando en ellos objetos, remolques, lanchas, equipos acuáticos, muebles, etc., que dificulten o entorpezcan el tránsito o signifiquen dejar de ejercer dominio a los demás sobre dichas áreas. Los bienes comunes no podrán ser objeto de acción divisoria, ni podrán modificarse en cuanto a forma. Son partes privadas, de propiedad exclusiva o privativa, cada uno de los 16 (dieciséis) lotes de que consta el presente Régimen de Propiedad Inmueble en Condominio, numerados correlativamente del uno al dieciséis, en los que se construirán sendas unidades unifamiliares.

ARTÍCULO SEXTO. - El abstenerse de usar determinados áreas y bienes de uso común no libera o exime al condómino al cumplimiento de las obligaciones que le imponga el acta constitutiva del condominio, el Código Civil del Estado de Yucatán, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado, reglamentos y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

ARTÍCULO SÉPTIMO. - La copropiedad sobre las áreas y bienes de uso común del Inmueble no es susceptible de división ni podrán enajenarse sino en los casos previstos expresamente en la Ley y en este reglamento.

III. Derechos y Obligaciones de los Condominios

ARTÍCULO OCTAVO. - Cada condómino tendrá el derecho exclusivo de su unidad de propiedad exclusiva, teniendo el derecho singular y exclusivo de uso, goce, utilización, posesión, aprovechamiento o propiedad según el caso, con las limitaciones y prohibiciones, derechos y obligaciones que la Ley y reglamentos interiores le imponen.

Los lotes o unidades de propiedad exclusiva no podrán dividirse en forma alguna para disminuir y subsistir con su superficie reducida, pero sí para incorporar sus partes a otro(s) incrementando sus superficies y cuota de participación o indiviso proporcionalmente, sin modificar la cuota de participación o proindiviso total del condominio. En los casos de unión de tres o más lotes o unidades, el lote resultante podrá dividirse posteriormente siempre y cuando de dicha división resulten lotes no menores a la superficie de los lotes o unidades previos a la unión.

Los propietarios podrán edificar o construir solo una unidad habitacional unifamiliar en los lotes o unidades del 1 (uno) al 16 (dieciséis), debiendo respetar las reglas de Construcción que rigen en el presente Condominio, debiendo notificar al Administrador su propósito y obtener su aprobación, quien velará porque no sean afectadas las áreas comunes, caseta, áreas verdes perimetrales, aceras y vialidad peatonal y vehicular, las diversas instalaciones de recreo, ni circulaciones o accesos de uso común.

En cuanto a los servicios e instalaciones propias de la unidad de propiedad exclusiva del condómino o propietario, éste estará obligado a mantenerlos en buen estado de conservación y funcionamiento. En las unidades unifamiliares no podrán los propietarios construir más de 2 (dos) pisos o niveles.

Queda expresamente prohibido que los lotes o unidades de propiedad exclusiva y sus propietarios y/ o personas que estén en su uso o posesión, puedan abrir cualquier tipo de acceso de su unidad privativa hacia el exterior, tanto calle como en colindancia con otras propiedades o casas.

No podrá realizarse actividad alguna que resulte peligrosa e insalubre, o molesta. Queda estrictamente prohibido a los propietarios u ocupantes de la unidad en condominio, tener a sus animales o mascotas dentro de la unidad en libertad, ya sea en las áreas comunes o dentro de las áreas privativas de los demás propietarios u ocupantes; en todo caso, será obligación de los propietarios de las mascotas limpiar las suciedades, desechos, heces y excretas de las mismas, ya sea dentro de las áreas privativas, así como dentro de las áreas comunes de la privada.

Los propietarios que no ocupen por si mismos sus lotes o unidades, serán sin embargo responsables personalmente de la ejecución y cumplimiento de las cargas, condiciones y obligaciones impuestas por el presente reglamento.

ARTÍCULO NOVENO. - Cada condómino u ocupante de las unidades de propiedad exclusiva, podrá servirse de las áreas y bienes de uso común y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino, sin restringir o hacer más oneroso el servicio de los demás y con las limitaciones establecidas en la Ley y reglamentos interiores.

ARTÍCULO DECIMO. - Aunque las unidades unifamiliares son de propiedad exclusiva, las fachadas de las mismas, no podrán ser modificadas por sus respectivos propietarios u ocupantes, ni realizar obra en el exterior que afecte la imagen arquitectónica, seguridad, armonía, uniformidad y aspecto de las viviendas construidas en el inmueble sin previa autorización del comité de arquitectura del conjunto habitacional condominio “OVIEDO”.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO. – Los condóminos u ocupantes de las unidades de propiedad exclusiva deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su unidad que impida o haga menos eficaz su destino casa-habitación y estarán obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios.

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO. – Cada condómino u ocupante de las unidades de propiedad exclusiva será responsable de los desperfectos a las partes comunes, sus instalaciones o equipos ocasionadas por sí mismo o por personas que concurran a dicha unidad de propiedad exclusiva y la reparación será por cuenta exclusiva del propietario u ocupante responsable.

ARTÍCULO DECIMO TERCERO. – Ningún condómino, ocupante o visitante podrá entorpecer las vialidades, calles, banquetas, aceras o pasillos del Condominio dejando en ellas objeto alguno que dificulte el tránsito de personas o vehículos, ya que estos servicios están destinados al uso común.

ARTÍCULO DECIMO CUARTO. – Los condóminos están obligados a permitir la ejecución de las reparaciones que sean necesarias en las partes comunes del Inmueble y deberán permitir el acceso a su unidad de propiedad exclusiva, a los técnicos, contratistas y obreros encargados de llevarlas a cabo, especialmente en lo que se refiere a las instalaciones y ductos que atraviesan las diversas áreas privadas.

ARTÍCULO DECIMO QUINTO. – El tendido de ropa está estrictamente prohibido en cualquier área y bien de uso común, así como en las ventanas, puertas o cualquier lugar de las unidades privativas que sean visibles al exterior, siempre que afecte la armonía, uniformidad y aspecto de las unidades unifamiliares construidas en el inmueble.

IV. Servicios Generales

ARTÍCULO DECIMO SEXTO. – Tratándose de acciones relacionadas con proyectos, construcciones, remodelaciones, adecuaciones o mejoras que pretendan ejecutar de manera colectiva o separada cada uno de los propietarios, será necesario que lo hagan bajo los siguientes lineamientos:

1. **BARDAS:** Es factible construir bardas, rejas y portones al frente o frentes de sus respectivas unidades de propiedad exclusiva, siempre y cuando cuenten con la debida autorización emitida por el Comité de Arquitectura. Dichas unidades se entregan total y debidamente delimitadas al frente, fondo y laterales. Ver detalle en *anexo 2*.
2. **ELECTRIFICACIÓN:** EL suministro del fluido eléctrico a cada una de las unidades de propiedad exclusiva se proporcionará en baja tensión. Corresponderá a cada uno de los propietarios, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, adquirir los implementos eléctricos y toda la instalación inherente a su construcción, así como el contratar su propia acometida eléctrica con la CFE, o la instalación de una toma provisional de energía eléctrica para el proceso de construcción.
3. **AGUA:** Corresponderá a cada uno de los propietarios, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, adquirir los implementos hidráulicos y toda la instalación inherente a su construcción, así como todo lo inherente al esquema de medición y pago de este servicio.
4. **TRATAMIENTO Y DESCARGAS DE AGUAS RESIDUALES:** Corresponderá a cada uno de los propietarios, sus inquilinos u ocupantes de cada uno de los propietarios, sus inquilinos u colocación de un biodigestor con capacidad de 1,300 litros, que servirá para el almacenaje y saneamiento de sus aguas residuales. Este dispositivo deberá ser colocado e instalado dentro de cada unidad de propiedad exclusiva.

Las descargas deberán cumplir con los estándares de calidad para parámetros contaminantes, según la norma NOM-CCA-032- ECOL/1993. USO DE BIODIGESTOR.

Queda estrictamente prohibido descargar aguas negras o residuales de manera superficial y queda prohibido descargar aguas pluviales a las vialidades del Condominio.

En el plano de Instalación Sanitaria correspondiente se deberá indicar la ubicación del Biodigestor, así como las especiaciones del sistema instalado.

5. **TELEFONÍA:** Corresponderá a cada uno de los propietarios, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, contratar con la empresa de su elección su propia línea telefónica y toda la instalación que la rodea.
6. **TELEVISIÓN POR CABLE:** Corresponderá a cada uno de los propietarios, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, contratar con la empresa de su elección su propia línea telefónica y toda la instalación que la rodea.
7. **INTERNET:** Corresponderá a cada uno de los propietarios, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, contratar con la empresa de su elección su propia línea telefónica y toda la instalación que la rodea.
8. **VIGILANCIA:** Dadas sus características, el desarrollo contará interiormente con un servicio de vigilancia privada. La contratación de este tipo de servicio será controlada, supervisada y operada

a través del Administrador General del Condominio.

9. **RESIDUOS SÓLIDOS:** La logística y características de este servicio se definirá y operará a través del Administrador quien deberá solucionar el desalojo y eliminación de los desperdicios que generen cada una de las unidades de propiedad exclusiva del condominio. El procedimiento que sirve para atender este aspecto se detalla en el Reglamento del conjunto habitacional condominio "OVIEDO".
10. **JARDINERÍA Y DESHIERBO DE MALEZA:** El desarrollo contará de manera propia con este servicio, pero cada uno de los propietarios, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, por lo menos cada tres meses forzosamente deberán dar mantenimiento a su área privativa, para mantenerla libre de maleza y vegetación nociva que pueda causar proliferación de plagas o representar peligro de incendio.

En caso de no hacerlo, la administración podrá llevar a cabo tal acción, con cargo al condómino correspondiente.

11. Los servicios de interconexión de energía eléctrica, agua potable, drenaje y teléfono, serán previstos por cada uno de los propietarios en ductos subterráneos con objeto de evitar la contaminación visual entre las vialidades y su entrada a cada unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá instalarse ningún tipo de postes o cableados aéreos.
12. En caso de presentarse desperfectos en las vialidades al realizar la interconexión de los servicios públicos hacia alguna de las unidades de propiedad exclusiva, éstos deberán ser reportados a la Administración General del Desarrollo.

Los propietarios no están autorizados a intervenir en la construcción, mantenimiento o reparación de dichos desperfectos.

13. Los cortes en aceras y guarniciones que realice cualquier condómino para construir rampas de acceso será una sola y con una dimensión no mayor a 3.50 m. (tres metros con cincuenta centímetros), de frente por cada unidad de propiedad exclusiva se conservara como área de estacionamiento o área verde. El acceso vehicular que pasa por el espacio de restricción de área verde tendrá que ser obligatoriamente del adopasto especificado en subdivisión de acabados, del presente reglamento.

ARTÍCULO DECIMO SÉPTIMO. – Se prohíbe la ejecución de cualquier obra que ponga en peligro la seguridad o solidez del Inmueble, las unidades de propiedad exclusiva o que impida permanentemente el uso de una parte o servicio común o que demerite cualquier unidad privativa.

ARTÍCULO DECIMO OCTAVO. – Ningún condómino u ocupante podrá hacer obras en las áreas y bienes de uso común del inmueble.

ARTÍCULO DECIMO NOVENO. – El condómino que no cumpla con cualquiera de las obligaciones a su cargo será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás condóminos.

V. Reglas de Construcción

ARTÍCULO VIGÉSIMO. – Para salvaguardar el cumplimiento de las disposiciones emitidas en el presente REGLAMENTO, el conjunto habitacional condominio “OVIEDO”, con las reservas de derecho que mantiene, ha dispuesto la conformación del Comité de Arquitectura.

Los miembros de este Comité deberán ser personas con probada experiencia en construcción y diseño arquitectónico y podrá integrarse con la contratación de profesionales, aunque estos no sean propietarios.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. – El conjunto habitacional condominio “OVIEDO”, ha sido planeado como un desarrollo residencial densidad media, que tiene, como premisa básica, la utilización del suelo, apegándose estrictamente a un uso residencial y habitacional unifamiliar, queda estrictamente prohibido dar a las unidades de propiedad exclusiva otro uso que sea diferente al habitacional.

El estilo arquitectónico que deberá prevalecer en los proyectos es de tipo contemporáneo y estará sujeto a la aprobación del Comité de Construcción.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. – Todas las construcciones que se realicen dentro del condominio deberán sujetarse a las condiciones, especificaciones, porcentajes y usos señalados en el presente Reglamento.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. – Para asegurar y facilitar el cumplimiento de las normas correspondientes al uso de suelo los valores permitidos son desde 70% de Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y hasta 100% de Coeficiente de uso del suelo (CUS). Las casas de un solo nivel tendrán un beneficio adicional de hasta un 10% extra del COS autorizado.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO. – Los diseños de las residencias a construir, dentro de las unidades de propiedad exclusiva, que no cumplan con los lineamientos del COS y CUS, que se establecen en el presente documento, no serán aprobados por el Comité de Arquitectura.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO. – En ningún caso el Comité de Arquitectura podrá aprobar ni permitir ninguna ampliación al COS y CUS máximo de cada una de las unidades de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO. – En el caso de que algún condómino o sus responsables de obra o diseño pretendan efectuar ampliaciones o tenga la necesidad de efectuar alguna construcción a futuro, estas ampliaciones únicamente podrán llevarse a cabo dentro de los límites autorizados y nunca se podrá rebasar el COS y CUS permitidos en cada unidad de propiedad exclusiva en particular.

1. Restricciones

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO. – Cada unidad de propiedad exclusiva tiene, con su edificación ya incluida, diversas restricciones para desplante de la construcción. Estas restricciones se encuentran debidamente señaladas en el plano maestro del desarrollo y se señalan como (ANEXO 1).

ANEXO 1 - Criterio de restricciones o separación de las construcciones dentro de las unidades de propiedad exclusiva habitacionales unifamiliares.

Las restricciones se deberán respetar sin invadirlas ni modificar su carácter o distribución y pueden ser frontales, laterales y traseras. Es importante resaltar que las restricciones individuales de cada una de las unidades de propiedad exclusiva prevalecerán siempre, por lo que todo condómino, deberá aplicar en primer lugar las restricciones particulares de su lote y en segundo lugar las restricciones generales establecidas.

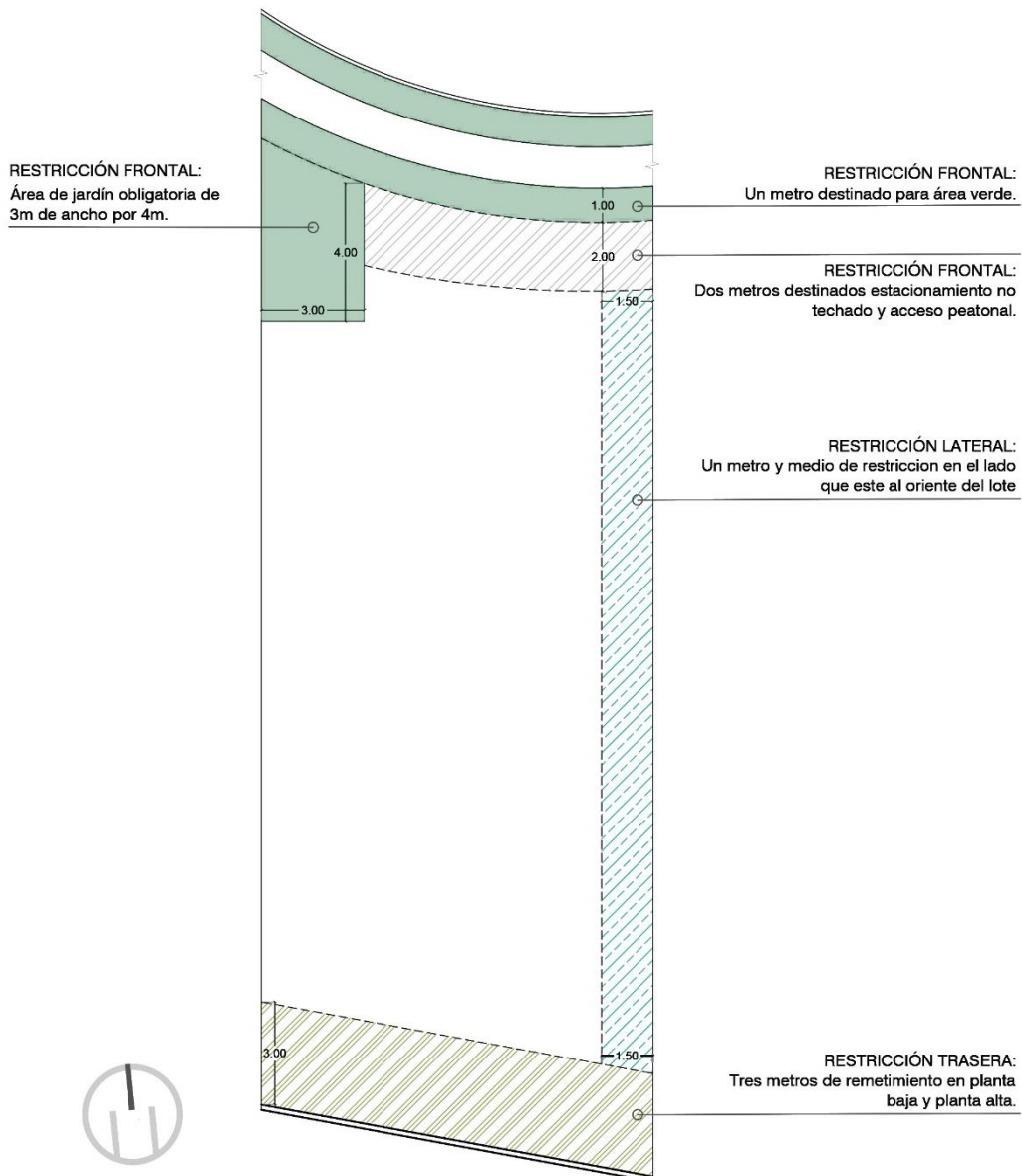


Imagen 1. Imagen representativa de lote con las restricciones antes mencionadas

Se deberán mantener separaciones adecuadas en el perímetro de cada unidad de propiedad exclusiva, según su plano individual, bajo los siguientes lineamientos:

- a) Restricción frontal: Se sujetará a todo el frente de cada unidad de propiedad exclusiva a partir del alineamiento de la calle, según lo establece su plano individual.

Esta superficie de restricción constara de 1 m. (Un metro) destinado para área verde donde se podrá colocar únicamente la vegetación indicada en la paleta vegetal de este documento; y de 5.00 m. (cinco metros) de acceso de estacionamiento no cubierto, acceso de estacionamiento y a la unidad de propiedad exclusiva.

- b) Restricción lateral: Se deberá respetar un remetimiento de un mínimo de 1.5 m. (metro y medio) de la colindancia oriente.
- c) Restricción posterior: Se deberá respetar un remetimiento de mínimo de 3 m. (tres metros) en primer nivel y segundo nivel.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO. – No podrá sobresalir del alineamiento del predio ninguna construcción o volado sobre la vía pública

- a) En caso de construcción de techos inclinados, estos deberán tener una pendiente mínima de 25%, y máxima de 50% y también se revisará que, si se combinan techumbres planas con inclinadas, exista una relación porcentual equilibrada.
- b) Se permitirá el uso de pérgolas para cubrir patios, pasillos y terrazas, siempre y cuando las unidades privativas colindantes no sufran deterioro visual u operativo de estos elementos. Dentro de estos casos, las superficies cubiertas con estos elementos serán parte integrante del COS del CUS.
- c) Está permitida la construcción dentro de las unidades privativas de techos con mansardas, cúpulas, áticos, líneas curvas y otras formas no convencionales, siempre y cuando estén autorizadas por el Comité de Construcción del Desarrollo.

2. Control de las edificaciones

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO. – En el presente capítulo se señalan, de manera enunciativa y no limitativa, diversos aspectos inherentes a la construcción de edificaciones, dentro del condominio OVIEDO”:

- a) Esta estrictamente prohibido el uso de cualquier clase de artefactos explosivos en las construcciones y obras que se realicen dentro de cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva.
- b) En caso de que se construyan piscinas en cualesquiera de las unidades de propiedad exclusiva, cada condómino, sus inquilinos u ocupantes deberán realizar las obras necesarias para obtener el suministro de agua para el llenado y descarga de su piscina; En el entendido que, si lo hace mediante la perforación de pozos, queda bajo su estricta responsabilidad el contar u obtener los permisos necesarios ante la Comisión Nacional del Agua o de cualquier otra autoridad

competente.

- c) La nivelación de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, deberá ser hecha alterando en la menor medida posible la conformación natural del terreno.
- d) Dentro de las franjas de restricción de cada una de las unidades de propiedad exclusiva no podrán existir construcción, estructura o paramento alguno. Se considera construcción, cualquier alero, volado, marquesina, balcón, pérgola, toldo, cornisa, muro, murete o cualquier elemento de la construcción.
- e) En caso de pretender realizar construcciones en grupos de más de lotes mediante construcciones en serie y utilizando proyectos tipo, es indispensable que la solución de fachadas este diferenciada en secuencias de cuatro distintas, por lo que no solo se podrá repetir la misma fachada a la quinta secuencia.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO. – En caso de que se proponga utilizar rellenos y plataformas en la ejecución de algún proyecto, se entregara la solución en planos, achurados con líneas horizontales, para evaluar el posible impacto que la edificación propuesta cause en las unidades de propiedad exclusiva colindantes.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO. – La altura máxima de las edificaciones a construir dentro de cada una de las unidades de propiedad exclusiva será de 9.00 m (nueve metros) como máximo. Esta medida se considerará a partir del nivel de guarnición.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO. – En caso de que existan proyectos que pretendan colocar en azotea elementos de tipo roof garden, tal solución y en su caso autorización, quedara bajo responsabilidad y a criterio del comité de Arquitectura del condominio, siempre y cuando se respeta la altura máxima previamente mencionada en el artículo trigésimo primero.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO. – Queda prohibido y no podrán quedar visibles desde ningún punto de exterior de condominio, instalaciones de servicio y mantenimiento de áreas la propiedad exclusiva, calentadores, depósitos de basura, tanques de depósito de agua, combustible o cualquier otro elemento que sea colocado para su operación o uso dentro de las unidades de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO. – En la construcción que se realice dentro de las unidades de propiedad exclusiva, los ductos de interconexión de los servicios de energía eléctrica, agua potable, drenaje, teléfono y otros serán previstos en forma subterránea.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO. – Los materiales, acabados ornamentales y recubrimientos de las obras exteriores de las construcciones y bardas a ejecutar, así como los colores de las techumbres inclinadas o azoteas, serán los que se especifican las Paletas de acabados, colores y materiales del condominio.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO. – En todos los proyectos o edificaciones a realizar en áreas de propiedad exclusiva, el Comité de Arquitectura del condominio “OVIDO”, tendrá intervención única y directa y emitirá dictamen de aprobación o desacuerdo, respecto a aspectos que a continuación se mencionan de manera enunciativa, mas no limitativa como: techos inclinados, sus pendientes, combinación de techumbres planas con inclinadas, uso de pérgolas, techos con cúpulas, áticos, líneas curvas y otras formas no convencionales, los materiales de recubrimiento para techos, muros, paneles metálicos, plásticos, superficies reflejantes,

adocreto, granito, acrílico, asbesto, alucubond, PVC, laminas acanaladas, instalación de protectores visibles sobre las fachadas, frontal y posterior, pérgolas, gárgolas o bajantes ornamentales para aguas pluviales.

Asimismo, cada una de las unidades de propiedad exclusiva de uso habitacional se entrega con un murete de acometida, de servicio de energía eléctrica, ubicado en área pregerminada, el cual no podrá ser modificado, demolido ni alterado.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO. – Se podrán presentar diversos estilos arquitectónicos en los proyectos, siempre que estas soluciones, a juicio del comité de Arquitectura del conjunto habitacional condominio “OVIEDO”, no demeriten o distorsionen el contexto y la calidad respecto a las demás edificaciones. Todas las fachadas, incluyendo techos o azoteas, deberán terminarse completamente, empleando formas y materiales que se intenten al medio y a la imagen del conjunto.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO. – Los paneles de control, medidores de luz, sistemas de control de riego y paneles de seguridad que se determine incluir dentro de los proyectos a desarrollar en las unidades de propiedad exclusiva, deberán de estar ocultos.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO. – Queda prohibida la instalación de anuncios en cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva, sean baldíos o con construcción, en áreas comunes o sobre azoteas.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO. – Se prohíbe la construcción de estructuras o edificaciones provisionales, así como la colocación de remolques, tiendas de campaña o similares.

3. Bardas

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO. – No se permitirá a los propietarios o sus responsables de obra o diseño, la construcción de bardas, sin la autorización del proyecto por parte del Comité de Arquitectura.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO. – El condominio “OVIEDO” entrega la totalidad de las unidades de propiedad exclusiva sin bardas, por lo que todas las que se construyan al interior de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, serán individuales y obligatorias de construir, es decir que estarán desplantadas dentro del propio lote o unidad de propiedad exclusiva, sin utilizar las bardas de las unidades colindantes en ninguno de sus lados. Especificaciones en (ANEXO 2).

ANEXO 2 - Criterio de altura de bardas a construir dentro de las unidades de propiedad exclusiva.

- a) La banda posterior de las unidades de propiedad exclusiva será dada por el condominio “OVIEDO”, ya que es la barda que delimita el perímetro del conjunto habitacional; esta tiene una altura de 3.50m. (tres metros cincuenta centímetros).
- b) Las bardas laterales empezarán después de las restricciones frontales, estas serán de 1.2m. (un metro veinte centímetros), (Exceptuando el alto del nicho de la acometida eléctrica e hidráulica). Hasta los 6m. (seis metros), luego crecerán en forma trapezoidal hasta llegar a la altura de 2.40m. (dos metros cuarenta centímetros) y a un metro de la barda posterior bajara a la altura de 2.40m,

los materiales y acabados de dichas bardas deberán ser aprobados por el comité de arquitectura. Ver detalle en imagen representativa.

- c) Queda prohibida la construcción de bardas en los frentes de las unidades privativas.

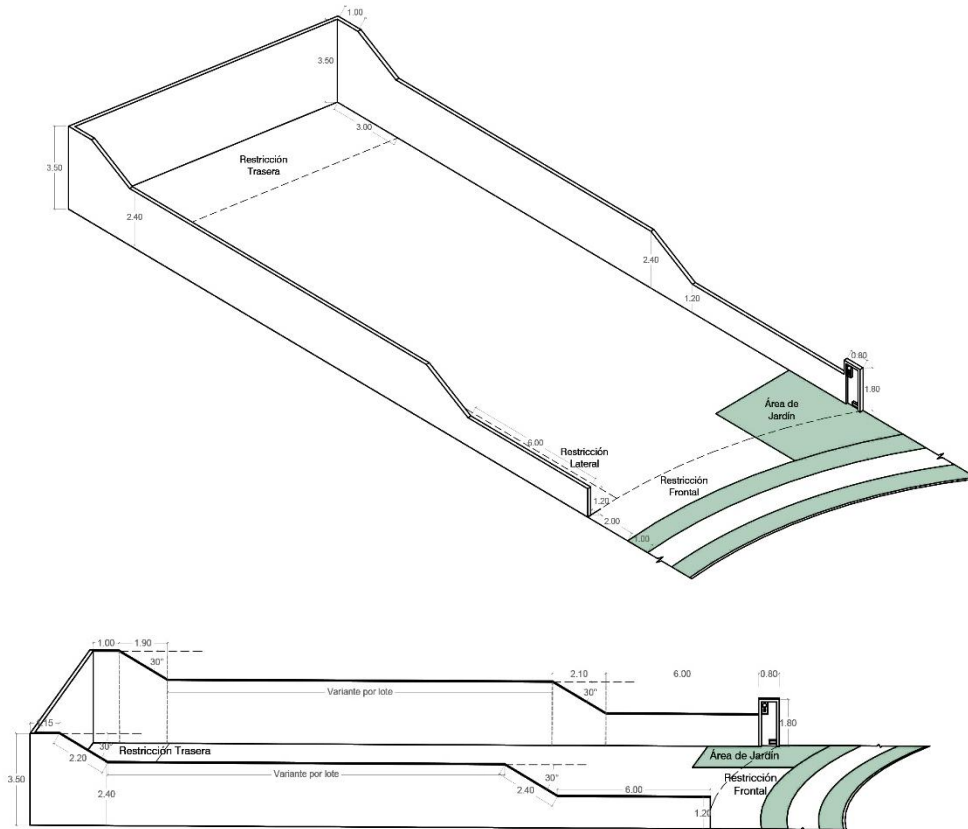


Imagen 2. Imagen de isométrico y alzado de bardas perimetrales.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO. – La barda de propiedad común que delimita todo el perímetro del conjunto habitacional, también es la barda del fondo de diversas unidades de propiedad exclusiva sobre o en ella, está prohibido construir, adosar, elevar, colocar cubierta, toldos o cualquier implemento, solo se podrán colocar mecanismos de protección adicional contra intrusiones, pero tales mecanismos invariablemente deberán haber sido aprobados previamente por el comité de arquitectura del condominio.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO. – No está permitido el uso de malla ciclónica galvanizada natural, alambre de púas, hierro forjado, cadenas y bolardos, u otro material convencional para cercados o bardas en cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva. Solo se considera como excepción a este punto, la necesidad de que durante el periodo de construcción el lote deberá estar cercado y protegido en todo su perímetro con un cercado provisional que deberá ser retirado al concluir la obra.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO. – Respecto a la colocación e instalación de puertas o portones en los estacionamientos de las residencias que se construyan dentro de las unidades privativas, estas deberán cumplir con las siguientes características:

- a) Materiales: serán de madera, herrería o aluminio exclusivamente. En caso de pretender utilizar algún material afín, se podrá incluir, siempre y cuando, esté especificado dentro de la Paleta de Materiales que se encuentra a disposición de los propietarios en las oficinas del Administrador General.
- b) Pintura: La aplicación de colores exteriores en puertas y portones estará sujeta a la aprobación del Comité de Construcción del Desarrollo, el cual se basará en la Paleta de Colores autorizada.

4. Estacionamiento

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO. – El número máximo de cajones de estacionamiento que se deberá destinar para cada residencia por construir dentro de las unidades de propiedad exclusiva es de 3. En el frente de cada una de las unidades de propiedad exclusiva podrán ser estacionados vehículos siempre y cuando pertenezcan al propietario de cada una de tales unidades. El acceso a el área de estacionamiento será la rampa antes mencionada en el presente reglamento, las medidas de la misma se mantendrán independientemente al número de cajones.

5. Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO. – Todo condómino que adquiera una o más unidades de propiedad exclusiva, recibirá, en tiempo y forma, la información referente a la ubicación de las instalaciones e infraestructura con que cuenta el condominio, asumiendo así la responsabilidad de realizar correctamente las instalaciones dentro de su unidad de propiedad exclusiva. Podrán utilizarse cisternas y tanques elevados o tinacos para almacenamiento de agua, siempre que se solucionen ocultándolos a la vista desde el exterior de áreas exclusivas o comunes o integrándolos mediante paneles de volumetría que los integren a las fachadas.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO. – Es indispensable que la totalidad de las construcciones que se realicen en el condominio “OVIEDO” tengan separadas las instalaciones de aguas pluviales y residuales, las cuales se canalizarán por sus respectivos cauces o albañales para su uso o aprovechamiento mediante un humedal, o para su desalojo directo hacia el pozo de descarga.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO. – En caso de que se construyan albercas en cualesquiera de las áreas privativas, cada propietario condómino, sus inquilinos u ocupantes, deberán realizar las obras necesarias para obtener el suministro de agua para la carga y la descarga de su alberca, en el entendido que, si lo hace

mediante la perforación de pozos, queda bajo su estricta responsabilidad el contar u obtener los permisos necesarios de cualquier autoridad competente.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO. – Queda estrictamente prohibido descargar aguas negras de manera superficial o a los cauces naturales. Del mismo modo, queda prohibido descargar aguas pluviales a las áreas comunes. Todas las aguas negras deberán de conectarse al biodigestor de cada unidad de propiedad exclusiva.

6. Normas de construcción

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO NOVENO. – En todas las unidades de propiedad exclusiva donde se realice construcción se deberá evitar la contaminación visual y auditiva y se tendrá acceso controlado de personas y suministros hacia el interior del desarrollo.

ARTÍCULO QUINTACUEGÉSIMO. – Con la intención de evitar perjudicar en cualquier forma los bienes privativos y los bienes comunes, ya sea durante el proceso de construcción o durante el uso de los inmuebles, las unidades de propiedad exclusiva colindantes a cualquier construcción, no podrán ser utilizadas, ni de manera temporal ni permanente, para el almacenamiento de materiales, desechos de la obra, basura y paso de vehículos u operarios.

ARTÍCULO QUINTACUEGÉSIMO PRIMERO. – El horario para introducir, cargar y descargar vehículos, material, maquinaria, objetos o sustancias relacionadas con la construcción será de las 8:00 a las 17:00 horas, de lunes a viernes y de 9:00 a 14:00 horas, los sábados. Los domingos y días festivos no se podrán realizar trabajos relacionados con construcción alguna inherente al condominio.

Al solicitar el acceso se deberá presentar al personal de vigilancia la documentación respectiva, sobre la persona y propiedad a quien va consignada la entrega de esos materiales.

ARTÍCULO QUINTACUEGÉSIMO SEGUNDO. – No se permitirá el depósito de materiales, escombros, casetas de veladores o cualquiera otra construcción provisional en las áreas comunes y en tanto no se obtenga la aprobación del Comité de Arquitectura.

Al término de la obra, las casetas de veladores o cualquiera otra construcción provisional que se haya realizado dentro de la unidad de propiedad exclusiva, deberá ser retirada, antes de obtener el Visto Bueno de terminación de obra.

ARTÍCULO QUINTACUEGÉSIMO TERCERO. – Los propietarios y las demás personas físicas o morales que por orden o por cuenta de ellos, intervengan en la construcción y en la ejecución de obras y trabajos dentro de las unidades de propiedad exclusiva o en las áreas comunes, están obligados a cumplir con las siguientes normas de procedimiento:

- a) Deberán comunicar al Administrador General del Desarrollo, con quince días de anticipación la aprobación el proyecto y la existencia de la licencia e inicio de obra.
- b) El horario de construcción y ejecución de obras, será de lunes a viernes de las 8:00 a las 18:00

horas y los sábados de 9:00 a 14:00 horas exclusivamente. Después de ese lapso no se permitirá la estancia ni el acceso de trabajadores de la construcción al interior del conjunto habitacional condominio "OVIEDO", excepto el velador de la obra, siempre y cuando el condómino lo haya autorizado y cuente con la autorización por escrito del Administrador General. Los domingos y días festivos no se podrán realizar trabajos relacionados con construcción alguna inherente al condominio.

- c) Toda bodega, caseta de vigilancia, sanitario, depósito de materiales, maquinaria, vehículos, herramientas, sanitarios portátiles u otros elementos, deberán ubicarse preferentemente al fondo de la unidad de propiedad exclusiva en que se esté llevando a cabo la construcción. La Administración, con la instrucción del Comité de Arquitectura, podrá suspender la obra o impedir el acceso a trabajadores o suministros de la obra en cuestión, en caso de infracción.
- d) Los trabajadores deberán permanecer dentro del inmueble en que se realice la obra, incluyendo en horas de trabajo y de alimentos.
- e) Se deberá instalar en la obra en construcción, una estufa eléctrica, de petróleo, de gas o de cualquier otro material inflamable. Está estrictamente prohibido hacer fogatas aun dentro del área de propiedad exclusiva. En caso de que llegare a propagarse algún fuego e incendiar y destruir bienes o vegetación de otros propietarios será de la absoluta responsabilidad del condómino, sus inquilinos u ocupantes de la unidad de propiedad exclusiva que haya provocado tal situación.
- f) No podrá llevarse a cabo durante la construcción de alguna obra, festejos ni reuniones por parte de dirigentes y empleados que intervienen en ella.
- g) Deberá quedar limpio diariamente el frente y los linderos con otras propiedades, de la unidad de propiedad exclusiva en que se esté desarrollando la obra en cuestión, en caso de que el Administrador General tenga que resolver esta problemática, la realizara por cuenta del propietario de la unidad de propiedad exclusiva de que se trate.
- h) Queda prohibido el colgar "Diablitos" de las líneas eléctricas o cualquier instalación irregular.
- i) Las sustancias peligrosas o inflamables deberán almacenarse en lugares con acceso controlado.
- j) Se obliga a todas las construcciones del condominio a contar con una instalación especial tipo SANIRENT (Baño Móvil) para dar servicio a todos sus trabajadores.

ARTÍCULO QUINTACUEGÉSIMO CUARTO. – El condómino será el responsable de los daños que se causen a las banquetas, guarniciones o recubrimientos de las vías de acceso y circulación interior durante la construcción o ejecución de obras y tendrá la obligación de reparar los desperfectos causados.

ARTÍCULO QUINTACUEGÉSIMO QUINTO. – El proceso de limpieza y desalojo de basura deberá ser constante durante la fase de construcción, y quedará bajo la responsabilidad del condómino respectivo, además de que ningún material o escombros podrá permanecer en cualquiera de las vialidades o áreas comunes.

La carga y descarga de materiales se debe realizar dentro del lote. No se permite la invasión de aceras o lotes colindantes con materiales de construcción, cascajo, basura, vehículos, operarios u otros. También, es

necesario levantar la basura y cascajo que cada camión materialista arroja sobre las áreas comunes al salir del desarrollo

ARTÍCULO QUINTACUEGÉSIMO SEXTO. – Deberán tomarse todas las previsiones y medidas de seguridad necesarias para evitar daños y perjuicios a terceros y a los bienes comunes o exclusivos, durante la ejecución de cualquier obra.

7. Paleta de Colores, Materiales y Acabados

ARTÍCULO QUINTACUEGÉSIMO SÉPTIMO. – En las construcciones que se autorice ejecutar dentro de las unidades de propiedad exclusiva, se utilizarán las Paletas, de Colores, de Materiales, de Acabados, y vegetal definidas y autorizadas, mismas que los propietarios podrán solicitar en cualquier tiempo al Administrador General del Condominio (ANEXO 4).

ANEXO 4 - Criterio de colores, materiales, acabados y vegetación.

a) PALETAS DE COLORES Y TEXTURAS

Las fachadas exteriores no deberán de abarcar más del 70% del área de un mismo acabado o textura. En los siguientes gráficos se mostrará la paleta cromática a utilizar. Los colores son sugerencias y no es una lista exhaustiva. Esta paleta podrá utilizarse como 30% del área de acabado en fachada exterior.

PMS Pantone 400	PMS Pantone 401	PMS Pantone 402	PMS Pantone 403	PMS Warm Gray 4	PMS Warm Gray 5	PMS Warm Gray 6
PMS Cool Gray 2	PMS Cool Gray 3	PMS Cool Gray 4	PMS Cool Gray 5	PMS Cool Gray 6	PMS Cool Gray 7	PMS Cool Gray 8
PMS Warm Gray 1	PMS Warm Gray 2	PMS Pantone 7499	PMS Pantone 7500	PMS Pantone 7501	PMS Pantone 467	PMS Pantone 468
PMS Pantone 4675	PMS Pantone 4685	PMS Pantone 4705	PMS Pantone 4715	PMS Pantone 477	PMS Pantone 478	PMS Pantone 479

PMS	PMS	PMS	PMS	PMS	PMS	PMS
Bright White 11-0601	Star White 11-4202	Snow White 11-0602	Egret White 11-0103	Whisper White 11-0701	Winter White 11-0507	Antique White 11-0105

En los siguientes gráficos se mostrará las texturas a utilizar. Esta paleta podrá utilizarse como 70% del área de acabado en fachada exterior.



Piedra rajuela



Piedra natural



Mármol traventino



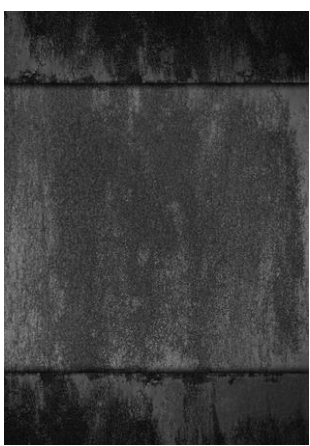
Madera o imitación



Jardines verticales



Chukum natural o con pigmento



Acero negro con pigmento

Para los caminos o rampas que pasen por área verde en los espacios con restricción se permitirá únicamente el adopasto tipo cruz maya de 20x20 cm, hecho a base de agregados finos y gruesos de piedra caliza de la región y cemento gris acabado fino.



Con el objetivo de conservar el carácter y continuidad dentro del desarrollo, los siguientes elementos arquitectónicos quedan prohibidos:

- Superficies altamente reflejantes, Cristales oscuros o excesivamente reflejantes
- Blancos grandes, muros desarticulados, muros de block aparentes o sin tratar
- Cercos eléctricos, vallas de alambre o alambre de púas
- Fachadas desarticuladas en los edificios
- Colores muy oscuros o fluorescentes que desentonen la continuidad
- Construcciones que no cumplan con la reglamentación municipal y estatal correspondiente
- Cualquier elemento visualmente agresivo que determine el Comité de Arquitectura en su revisión integral del Proyecto
- Acabados o elementos que intenten imitar o aparentar acabados o elementos naturales (como vegetación, madera o piedra).
- Queda prohibido utilizar vegetación sintética de cualquier tipo (césped, plantas, árboles, etc.)

b) PALETA VEGETAL

Árboles

1. Ciricote (*Cordia dodecandra*)
2. Chaka (*Bursera simaruba*)
3. Anacahuita (*Cordia sebestena*)
4. Habín (*Piscidia piscipula*)
5. Ts'its'ilche (*Gymnopodium floribundum*)
6. Pomolche (*Jatropha gaumeri*)
7. Flor de mayo (*Plumeria rubra*)
8. Akits (*Thevetia gaumeri*)
9. Jícaro (*Crecentia kujete*)

Palmas

1. Cocoyol (*Acrocomia mexicana*)
2. Nakax (*Coccothrinax readii*)
3. Kuká (*Pseudophoenix sargentii*)
4. Palma real (*Roystonea regia*)
5. Guano (*Sabal mexicana*)
6. Chit (*Thrinax radiata*)

Vegetación prohibida

1. Tulipán africano (*Spathodea campanulata*)
2. Casuarina (*Casuarina equisetifolia*)
3. Almendro (*Terminalia catappa*)
4. Ciprés italiano (*Cupressus sempervirens*)
5. Bambú (*Bambusa vulgaris*)
6. Lluvia de oro (*Cassia fistula*)
7. Flamboyán (*Delonix regia*)
8. Algarrobo (*Pithecellobium saman*)
9. Árbol de hule (*Ficus elástica*)

Imágenes ilustrativas de paleta vegetal

Árboles



1



2



3



4



5



6



7

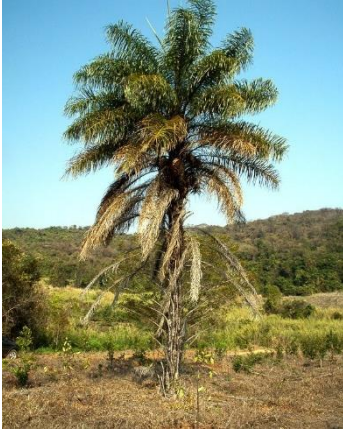


8



9

Palmas



1



2



3



4



5



6

Vegetación prohibida



1



2



3



4



5



6



7



8



9

Para el área verde obligatoria señalada en el anexo de restricciones se empleará una paleta vegetal obligatoria la cual será la siguiente:

TABLA DE PALETA VEGETAL			
SIMBOLO	NOMBRE	DESCRIPCIÓN	IMAGEN
<p>1</p>	Chaká (Bursera simaruba (L) Sarg.)	Árbol de hasta 15 mts de altura, con el tronco recto, escamoso y muy ramificado en la copa; las flores son pequeñas de color crema-verdoso muy aromática, florea de febrero a mayo; los frutos son cápsulas drupáceas de 1 a 1.5 cm, es una especie caducifolia.	
<p>2</p>	Arecas (Dypsis lutescens)	Es una palmera de pequeño a mediano tamaño que puede superar varios metros de altura, con ramificaciones desde la base. Regularmente mide de 1.5m a 3m de alto, pero puede llegar a medir hasta 6m dependiendo de las ramificaciones que tenga.	
<p>3</p>	Malanga (Colocasia esculenta)	Pianta herbácea, perennifolia, con un tubérculo subgloboso, estolonífero, subterráneo, que alcanza un tamaño de 6 cm de diámetro. Las hojas son peltadas, con la lámina de 32-36 cm de largo y 22-70 cm de ancho.	
<p>5</p>	Telefono (Epipremnum aureum). Cubresuelos	Liana que puede alcanzar 20 m de alto, con tallos de hasta 4 cm de diámetro. Trepa mediante raíces aéreas que se enganchan a las ramas de los árboles. Las hojas son perennes, alternas y acorazonadas.	

Imagen 3. Tabla de paleta vegetal de área verde obligatoria. De la siguiente vegetación expuesta el chaka es el único de carácter opcional.

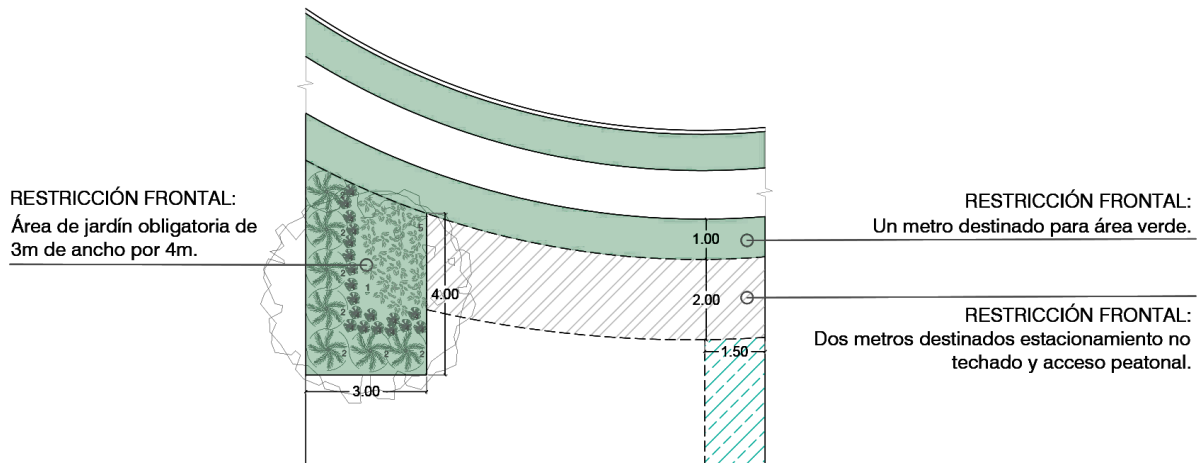


Imagen 4. Plan de paisaje de área verde obligatoria.

8. Lineamientos para la Aprobación de proyectos

ARTÍCULO QUINTACUEGÉSIMO OCTAVO. – Es obligación y responsabilidad de cada propietario condómino el llevar a cabo todos los trámites necesarios, ante el Comité de Arquitectura del Condominio, y ante las autoridades competentes, para obtener las licencias y permisos que este REGLAMENTO y las dependencias de gobierno pertinentes establecen.

ARTÍCULO QUINTACUEGÉSIMO NOVENO. – El Desarrollador Constituyente o Promoviente del Condominio “OVIEDO”, o la Asamblea General del Condominio, o el Comité de Vigilancia, o el Comité de Arquitectura, dentro de la órbita de su competencia, podrán solicitar a la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Mérida que ordene la suspensión de toda construcción que no se realice de conformidad con el proyecto autorizado por el Comité de Arquitectura del Condominio “OVIEDO”.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO PRIMERO. – Corresponde al Comité de Arquitectura del Condominio lo siguiente:

- a) Coadyuvar con la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y servicios Públicos del Municipio de Mérida, en todo lo relacionado a las construcciones que se realicen dentro del Desarrollo.
- b) Revisar y otorgar el Visto Bueno a los proyectos para construcción, modificación, ampliación o demolición que se pretendan realizar dentro del condominio.
- c) En cualquier etapa de la construcción, vigilar que los propietarios construyan, reparen o amplíen las mismas de acuerdo a los permisos y licencias aprobadas, tanto por el Comité, como por la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos y Privadas del Municipio de Mérida.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SEGUNDO. – Para la autorización de una construcción dentro de cualquier unidad de propiedad exclusiva del condominio, se realizará bajo la siguiente secuencia:

- a) Liquidar ante el Administrador del condominio “OVIEDO” un importe de \$5,800.00 (CINCO MIL

OCHOCIENTOS PESOS MXN) por cada proyecto, por concepto de hasta 3 revisiones del mismo proyecto y supervisión. Posteriormente a este evento, el Comité de Arquitectura o la administración proporcionan lineamientos, pliego de requisitos, planos y documentos a entregar.

Planos del proyecto: La solicitud de autorización de construcción se acompañará de tres copias del proyecto de la obra acotados y especificando el número del lote, nombre del propietario y nombre del responsable de la obra y los planos y documentos especificados en la Guía para recepción y aprobación de proyecto arquitectónico para el Condominio Oviedo.

- b) El Comité de Arquitectura por cada proyecto hace reunión de revisión dentro de los veinte días hábiles posteriores a la presentación del proyecto.
- c) El Comité de Arquitectura del Condominio contestará por escrito sobre la aprobación, completa o condicionada, o con las recomendaciones y modificaciones que deben ser atendidas en el caso de proyectos condicionados.
- d) En caso de la desaprobación total del proyecto, este se tendrá que reformular para su nueva presentación al Comité que se realizará dentro de los 10 días posteriores a la notificación de no aprobación.
- e) Después de haber emitido la aprobación, o una vez realizados los ajustes y correcciones, el Comité de Arquitectura del Condominio emitirá aprobación con el sello y firmas de sus miembros.
- f) Con el proyecto aprobado, más aquellos otros documentos o requisitos que el Municipio de Mérida demande, se podrá solicitar ante esa dependencia la licencia de construcción definitiva y obtener todas las licencias o permisos que se requieran para construir de acuerdo a las disposiciones legales en vigor.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO TERCERO. – Los trámites ante autoridades competentes, para la obtención de licencias y permisos relacionados con la construcción, solo podrán iniciarlos, los propietarios, después de haber obtenido por escrito la aprobación del Comité de Arquitectura del Condominio “OVIEDO”.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO CUARTO. – Todas las obras a realizar dentro de las unidades de propiedad exclusiva deberán contar con las licencias y permisos de construcción respectivos. El contar solo con la aprobación del Comité de Arquitectura del Condominio, no exime al propietario condómino de dar cumplimiento con las disposiciones oficiales.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO QUINTO. – Si alguna obra inicia fuera de las disposiciones que se enumeran con anterioridad, tal anomalía se deberá corregir en un plazo no mayor a 30 días. En caso contrario el condómino se hará acreedor a diversas sanciones que pueden ir desde la suspensión de la obra, hasta hacerse acreedor de sanciones pecuniarias por incumplimiento.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SEXTO. – Si la obra no se inicia dentro del año siguiente a la fecha de aprobación emitida por el Comité de Arquitectura del Condominio, tal autorización perderá su vigencia y deberá ser tramitada de nuevo.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SÉPTIMO. – Todo proyecto de obra deberá estar debidamente firmado por el condómino y este se hace responsable de que la misma se ejecute apegada a los términos de la autorización.

9. Responsabilidades legales

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO OCTAVO. – El Desarrollador Constituyente o Promovente del Condominio “OVIEDO”, o la Asamblea General del Condominio, o el Comité de Vigilancia, o el Comité de Arquitectura, así como todos sus miembros, integrantes o auxiliares, no tendrán responsabilidad legal ante ninguna autoridad o condómino, por sus decisiones, por daños y perjuicios derivados de la aprobación o rechazo de planos, dibujos, especificaciones o proyectos, así como por la construcción de cualquier obra que se realice de acuerdo o no a los planos, dibujos o especificaciones previamente aprobados.

10. Ampliaciones y terminación de las obras de construcción.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO NOVENO. – Para la autorización de modificaciones, ampliaciones de construcción dentro de cualquier unidad de propiedad exclusiva del Desarrollo, se podrán proponer modificaciones o ampliaciones, respetando siempre el COS y CUS autorizado y cumpliendo con las normas de diseño. El proceso de aprobación será el mismo que para una obra nueva.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO. – El Comité de Arquitectura del Condominio “OVIEDO”, podrá inspeccionar las obras en proceso en cualquiera de sus fases y exigir su suspensión en caso de que se advierta que la construcción difiere del proyecto aprobado y, en su caso, se podrá exigir la demolición de la obra.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO PRIMERO. – La manifestación de terminación de obras realizadas en cualquier unidad de propiedad exclusiva del Desarrollo, se realizará al finalizar totalmente la construcción autorizada. El Comité de Arquitectura del Condominio, en un plazo no mayor a 10 días hábiles, visitará la unidad de propiedad exclusiva y si procede, emitirá un Certificado de Inspección Final.

Si el Comité de Arquitectura del Condominio no aprueba la emisión del Certificado de Terminación, el condómino se encargará de que se realicen las correcciones pertinentes en la obra y una vez terminadas estas, se solicitará una nueva inspección final.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO SEGUNDO. – Los propietarios tomarán las medidas necesarias para evitar que las construcciones que realicen dentro de sus unidades de propiedad exclusiva, queden inconclusas. Si por razones extraordinarias la ejecución de la obra se detuviera o se alargara excesivamente, el Comité de Arquitectura del Condominio podrá ordenar se ejecuten medidas de mitigación dentro de la unidad de propiedad exclusiva, además de hacer efectivas las penas que para tal efecto se establecen.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO TERCERO. – Mientras una unidad de propiedad exclusiva permanezca baldía, será responsabilidad del condómino mantenerla limpia y que su vegetación se conserve en buen estado sanitario y de aspecto general, de acuerdo a como se señaló previamente en el presente Reglamento.

VI. Sanciones

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO CUARTO. – La violación a las disposiciones de los artículos señalados en este REGLAMENTO, implicará, el resarcimiento de los daños y perjuicios respectivos, la aplicación de las consecuencias legales y la aplicación de las penas convencionales compensatorias que se establecen en el REGLAMENTO del Condominio “OVIEDO”, documento rector del cual emana el presente REGLAMENTO.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO QUINTO. – La construcción que fuere iniciada dentro de una unidad de propiedad exclusiva del Condominio “OVIEDO”, sin haber sido aprobada por el Comité de Arquitectura, recibirá un aviso de suspensión. Si un condómino, inicia indebidamente una construcción y recibe aviso de suspensión y hace caso omiso de las indicaciones que dicte el Comité de Arquitectura del Condominio, se dará aviso a las autoridades competentes, solicitando que procedan a la clausura de la obra.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO SEXTO. – En el caso de que se haya clausurado una obra, el simple hecho de pagar la multa correspondiente o en su caso, reunir los requisitos para el levantamiento de los sellos ante las autoridades competentes, no es motivo suficiente para reiniciarla, pues para ello el condómino infractor, o sus responsables de obra o diseño, deberá obtener el Visto Bueno por parte del Comité de Arquitectura para poder proseguir con la misma.

VII. Fianza y Seguro de Responsabilidad Civil

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO SÉPTIMO. – Para efecto de dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en el presente reglamento, se deberán de proporcionar las siguientes fianzas y seguro:

- a) Fianza equivalente al 10% (diez por ciento) del valor de reposición del inmueble autorizado a construir, para garantizar que la construcción se lleve a cabo de acuerdo con las restricciones y normas existentes en el condominio, así como garantizar que la obra quede de acuerdo al proyecto aprobado por el Comité de Arquitectura del Condominio.
- b) Fianza equivalente al 10% (diez por ciento) del valor de reposición del inmueble autorizado a construir, para garantizar que la obra quede concluida en su totalidad y con los acabados con los que fue autorizada por el Comité de Arquitectura del Condominio, así como para garantizar que las instalaciones e infraestructura común con las que cuenta el condominio, no sufran desperfecto alguno durante el tiempo que dure la obra.
- c) Seguro de Responsabilidad Civil por los daños y perjuicios que eventualmente se pudiesen ocasionar con la ejecución de la obra.

Dichas Fianzas y el Seguro son de carácter obligatorio y son indispensables para la obtención del Visto Bueno por parte del Comité de Arquitectura del Condominio “OVIEDO”.

VIII. Disposiciones complementarias

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO OCTAVO. – Para todo lo relativo a este reglamento que se anexa y forman parte del acta constitutiva del condominio, se estará a lo dispuesto por las Leyes y Tribunales del Estado de Yucatán, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo sesenta y uno de la Ley de la materia.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO NOVENO. – El propietario del Condominio Oviedo, determina que este reglamento inicie su vigencia a partir de la fecha en que se constituya el régimen de propiedad en condominio. Todo lo anterior constituye el estatuto de condominio y administración del conjunto en condominio “OVIEDO”, el cual es suscrito por su propietario, a los diecisiete días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno.