

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN  
LINEAMIENTOS DE DISEÑO  
PROCESO APROBACION DISEÑO

# INDICE

## **1- REGLAMENTO DE CONSTRUCCION**

- 1.1-Horarios
- 1.2-Vehículos pesados
- 1.3-Acceso
- 1.4-Imagen y conducta trabajadores
- 1.5-Campamento y Vigilancia
- 1.6-Limpieza y áreas de cuidado
- 1.7-Depósito de garantía
- 1.8-Verificación y cumplimiento

## **2-LINEAMIENTOS DE DISEÑO**

- 2.1-Generales
- 2.2-Marco Normativo
- 2.3-Compromiso de los propietarios
- 2.4-Restricciones
- 2.5-Uso de Suelo
- 2.6-Densidad, Niveles y Alturas
- 2.7-Cajones Estacionamiento
- 2.8-Bardas perimetrales
- 2.9-Fachadas
- 2.10-Ventanas Barandales y Cancelería
- 2.11-Palapas terrazas y solarios
- 2.12-Volados y Balcones
- 2.13-Colores y acabados
- 2.14-Tinacos y Cisternas
- 2.15-Jardinería y vegetación

2.16-Conexiones a redes de infraestructura

### **3-PROCESO PAR APROBACIÓN DE DISEÑO**

3.1-Fase del proyecto

3.2-Fase de revisión

3.3-Fase de autorización

3.4-Inicio de la Obra

## 1-REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN CONDOMINIO

Con el fin de de conservar la infraestructura, sus espacios, detalles y de establecer una convivencia durante las etapas de construcción de cada Unidad de Propiedad Exclusiva del desarrollo denominado “Nativo Living Reserve”, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos al momento de construir:

### 1.1- Horario de trabajo

Lunes a viernes de **8:00 hrs.** a **18:00 hrs.**

Sábados de **8:00 hrs.** a **13:00 hrs.**

Domingos y días festivos no se permitirá el acceso.

La **entrega/descarga de material** está permitida sólo a partir de las **9:00 hrs.**

Cuando se requiera de **Maquinaria Pesada** el horario de operación de esta será de:

Lunes a viernes de **9:00 hrs.** a **17:00 hrs.**

Sábados **No se permitirá el acceso**, excepto por los trabajos mencionados al final del presente reglamento en el **Anexo “Maquinaria”**.

Domingos y días festivos no se permitirá el acceso.

### 1.2- Vehículos pesados

Deberá evitarse la utilización y/o acceso al desarrollo de vehículos pesados como ollas y bombas de concreto, tortons o volquetes de más de **7 m3**. Deberá solicitarse previamente permiso a la administración para el ingreso de vehículos especiales o de mayor capacidad, para conjuntamente evitar percances a las instalaciones del desarrollo.

### 1.3- Acceso

El personal, material, equipo, vehículos, etc., deberán entrar por la puerta lateral, la cual se mantendrá abierta en los horarios de trabajo establecidos. El responsable de obra tiene la obligación de registrar ante la administración a todas las personas autorizadas a trabajar en la obra, proporcionando copias de sus credenciales con fotografía.

### 1.4- Imagen / Conducta trabajadores de la construcción

Todo propietario y/o contratista deberá asegurar que el personal de construcción bajo su cargo cumpla con normas básicas de imagen y buena moral, evitando en todo momento que se desempeñen inapropiadamente dentro del fraccionamiento, esto incluye el que siempre anden vestidos (camisa y pantalón), el que se dirija apropiadamente a las personas, el que se registren en el punto de acceso, el que cumplan con los horarios de trabajo estipulados, el que no introduzcan en ningún momento visitas a las obras y/o bebidas embriagantes, etc.

### 1.5- Campamento y Vigilancia

No se permite establecer campamento dentro del condominio, es decir, no está permitido que los trabajadores pernocten dentro del desarrollo, ni que permanezcan fuera de los horarios permitidos.

Solo será permitido mantener a una persona por la obra fuera de los horarios de trabajo, como vigilancia, previo aviso e identificación a la administración del condominio.

## 1.6- Áreas de cuidado / Limpieza en áreas exteriores de obras de construcción

Los contratistas y trabajadores serán responsables de mantener limpias sus banquetas, así como el frente de la calle de su casa.

Está **prohibido invadir con materiales las áreas comunes** como vialidades y áreas verdes.

Está **prohibido almacenar grava, polvo, tierra o material de relleno sobre las banquetas.**

En esta zona solamente se permite almacenar, por tiempo limitado (máximo 2 semanas), material como bloques, bovedillas, viguetas, madera o acero, **siempre usando tarimas de madera.**

Cada obra deberá **establecer su bodega/almacén** dentro del área del predio que le corresponde, sin invadir algún predio ajeno.

Las obras en proceso **deberán ser cubiertas** en su totalidad, o en el área del frente según caso, por triplay o material plástico tipo lona para evitar la salida excesiva de polvo, de tal manera que no se pueda apreciar el interior de la obra, lo que se deberá hacer a la brevedad. Las obras en proceso dentro de los lotes colindantes con áreas comunes deberán ser cubiertas en totalidad en el área de atrás.

Las bardas posteriores de los lotes colindantes con áreas comunes deben de tener la misma altura (de 2 metros sobre el nivel de la calle) y el mismo color de pintura del lado exterior.

Está **prohibido dejar cualquier tipo de basura**, desechos, escombros, pedacería, sobrantes, etc. fuera del perímetro de la obra. La basura generada por los **alimentos y bebidas** de los trabajadores y contratistas, deberá retirarse diario del condominio, a más tardar el fin del horario de trabajo.

Toda descarga de material y equipo, así como todas las actividades de construcción que se empleen en la obra, deberán ubicarse dentro de los límites de la unidad privativa en donde se esté realizando la obra.

Está **prohibido invadir predios ajenos** salvo cuando existe un acuerdo entre los propietarios.

En caso de invadir áreas comunes o predios ajenos sin el acuerdo de los respectivos propietarios, se le requerirá al invasor para que en un período no mayor a **24 horas** reubique dentro de los límites de su unidad privativa correspondiente el material, maquinaria o equipo que le corresponda. En caso de hacer caso omiso al requerimiento y una vez pasado el término de 24 horas, el Comité de Arquitectura procederá a la **clausura de la obra**: no se permitirá el acceso de personal, maquinaria y proveedores a la obra (excepto por el equipo autorizado para remediar la situación) hasta que se lleve a cabo la desocupación y la limpieza del área invadida.

En el caso de que se llegasen a dañar las áreas comunes o predios ajenos, el causante tendrá la obligación de resarcir los daños causados en un periodo no mayor de **48 horas** posteriores de haber sido notificado, para así poder continuar con los trabajos de construcción en su Unidad de Propiedad Exclusiva, así mismo, se le impondrá una **multa** equivalente al **doblo de los daños ocasionados**.

## 1.7- Depósito de garantía para obras nuevas

En caso de aviso favorable después de la revisión del proyecto por el Comité de Arquitectura, para recibir los planos aprobados el propietario **debe de encontrarse al día con los pagos de las cuotas condominiales** y haber depositado el monto de **\$ 50,000.00 pesos M.N.** en el fondo de reserva del condominio como garantía para el cumplimiento del presente reglamento de construcción.

## 1.8- Verificación / Cumplimiento de los lineamientos de diseño

Cualquier miembro del comité de arquitectura tiene derecho de visitar, durante el horario de trabajo, las obras en construcción y verificar el cumplimiento de los lineamientos del diseño del proyecto aprobado, con el fin de **mantener, mejorar o remediar la imagen del condominio**.

En caso de existir incumplimientos el responsable de obra recibirá una advertencia verbal por parte del Comité de Arquitectura para que en un período no mayor a **3 días hábiles** empiece a remediar lo que le corresponda. En caso de hacer caso omiso a la amonestación, el Comité de Arquitectura emitirá un **aviso** señalando los errores a corregir. A partir de recibir el aviso el responsable de obra tendrá **2 semanas** a su disposición para remediar los incumplimientos señalados. De lo contrario, pasando este periodo, hasta solucionar el asunto el Comité de Arquitectura procederá a la **clausura de la obra**: no se permitirá el acceso de personal, maquinaria y proveedores a la obra (excepto por el equipo autorizado para remediar el incumplimiento) hasta corregir lo señalado.

### **1.9- Obras nuevas terminadas / Devolución de la garantía**

Al momento de terminar la obra el propietario debe notificar al Comité de Arquitectura por correo electrónico a \_\_\_\_\_ para agendar la **inspección de la obra**, la cual consiste en un recorrido interior y exterior de la casa con la presencia del propietario o del responsable de obra.

**Para autorizar la devolución de la garantía aportada antes de iniciar la construcción el Comité de Arquitectura tendrá que averiguar que la casa construida corresponde al plano aprobado, que todo el perímetro exterior usado durante la obra este limpio y que la parte correspondiente a la restricción frontal de su casa es ajardinada o agradable a la vista.** En caso de resolución positiva se emitirá un dictamen firmado por ambas partes, el cual será entregado a la Administración para proceder con la devolución de la garantía.

Se entiende por **obra terminada** aquella que tiene todos los acabados colocados, las instalaciones funcionando, las puertas y la cancelería instaladas y está completamente pintada – para resumir, es **habitable**.

Después de finalizar la construcción el propietario o el responsable de obra tiene los siguientes lapsos de tiempo para cumplir con los requisitos antemencionados y beneficiar de la devolución de la garantía:

- 1 mes para **limpiar** el perímetro usado durante la construcción (recolectar basura – restos de madera, acero, aluminio, tubería y basura en general)
- 2 meses para **liberar** el perímetro usado durante la construcción (recolectar escombros – piedras, tierra mezclada con cemento, etc.)
- 3 meses para **reparar** (sea el caso) la banquetta, el adoquín o el adopasto dañado frente del lote
- 6 meses para **ajardinar/arreglar** la zona correspondiente a la restricción frontal

De lo contrario la administración del condominio se va a encargar de arreglar las áreas exteriores correspondientes a la dicha obra utilizando los fondos del depósito inicial.

**Por el bien de nuestro desarrollo, respetemos juntos este reglamento.**

Cualquier duda o necesidades especiales deberán notificarlas al Comité de Arquitectura o a la administración del condominio previamente.



individual o de conjunto. Responsabilizar al propietario de cumplir con las normas y comprometerse al seguimiento de los lineamientos, tanto por beneficio propio como por el de los demás propietarios. Creación de un "Comité de Arquitectura" para asegurar la conservación de la imagen urbana, mismo que se encargará de hacer la revisión de cada uno de los proyectos presentados por los propietarios, con el objetivo de apoyar y direccionar la buena aplicación de las normas de diseño establecidas.

### 2.3-COMPROMISO DE LOS PROPIETARIOS

El propietario deberá de cumplir con los lineamientos de uso de suelo, densidad, coeficiente máximo de ocupación, coeficiente de uso de suelo, restricciones de linderos, alturas y niveles permitidos, así como cajones de estacionamiento que se indican en su contrato "compra-venta".

Deberá respetar los lineamientos de diseño e imagen urbana establecidos por el Condominio, los cuales están en concordancia con las Leyes y Reglamentos Municipales.

El propietario reconoce al "Comité de Arquitectura" como la entidad interna encargada de vigilar el cumplimiento de estas normas y restricciones, misma que supervisará la construcción en su caso reportará las modificaciones o cambios que deberá adecuar o regulariza el propietario.

### 2.4-RESTRICCIONES

URBANISTICO		
Uso	Habitacional / Unifamiliar	
Contenido Hbitacional Maximo	4 Recamaras maximo / Vivienda	Mas un cuarto de servicio
C.O.S. (ocupacion de suelo)	0.6	Superficie para el desplante (techada y no techada)
C.U.S. (utilizacion de suelo)	1.4	Superficie maxima a construirse
RESTRICCIONES DE CONTRUCCION		
Frente	3.0 metros	No se permiten rejas
Fondo	5.0 metros	Revisar ficha tecnica individual
Laterales	1.0 metro	Revisar ficha tecnica individual
Altura	9 metros	2 niveles + rooftop
Albercas	1.0 metro de separacion del limite del terreno	Revisar ficha tecnica individual
Estacionamiento	Maximo 3 cajones / Vivienda	Minimo un cajon por lote
Colindancia posterior		

### 2.5-USO DE SUELO

Todos los lotes (Unidad de Propiedad Exclusiva) del condominio tienen un destino de uso habitacional, Quedará prohibido cualquier otro tipo de uso distinto a este.

### 2.6-DENSIDAD, NIVELES, ALTURAS

Ver tabla de densidades asignadas. Anexo 1

La construcción tendrá como máximo 3 niveles, en el tercer nivel, no se podrá construir a paño, se deberá de arremeter 3mts de la construcción, de esta manera se evita la sensación de verticalidad en el condominio.

La altura máxima permitida es de 9.00 mts a nivel de cumbrera más pretil, tomando como nivel 0.00 el nivel de calle. La construcción tendrá como nivel mínimo interior 0.30 mts. con el fin de evitar posible riesgo de inundación a la menor lluvia dentro del inmueble.

## 2.7-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:

El inmueble deberá contar mínimo con 1 cajón de estacionamiento por unidad, la medida mínima es de 2.50 x 5.00 mts por cajón.

## 2.8-BARDAS PERIMETRALES:

En el caso de bardas perimetrales, estas deberán ser desplantadas a 1 mts. del límite de propiedad colindante con vialidad principal y tendrá una altura máxima de 1.00 mts.

Dentro de los parámetros establecidos, los lineamientos de diseño tienen el objetivo de uniformar la imagen urbana dando como sugerencia los criterios arquitectónicos a considerar para lograr el contemporáneo moderno con apertura que caracterizara al condominio.

Las instalaciones en las azoteas (tinacos, aires acondicionados, tanques estacionarios de gas, etc,) deberán de considerarse dentro de los proyectos arquitectónicos que queden cubiertos y no deterioren el aspecto visual del condominio.



## 2.9-FACHADAS

Para el diseño de fachadas se deberá de respetar la altura previamente establecida.

En criterios de volumetrías se propone elementos edificatorios de formas puras y simples evitando rebuscamientos de los detalles.

Los materiales permitidos para recubrimientos y acabados de fachadas, además de pintura vinílica para exterior, se permitirá el uso de piedras naturales de la región como lo son el ticul, piedra maya, piedra macedonia, conchuela, madera y loseta prefabricada en tonos blancos o areniscos, o bien en color chocolate en sus versiones mate y semimate. Igualmente es el caso de columnas deberán ser lisas sin ornamentación en su base y/o capitel.

Se prohíben las, molduras y gárgolas, No se permite el uso de elementos brillantes como metales ni tampoco el uso de pinturas reflejantes, acabados vidriados, losetas etc. Se permite el uso de Losas con una pendiente del 30 %. El tratamiento para azoteas con losas planas deberá ser con colores reflejantes, no se permite el uso de impermeabilizantes verde o negro. No podrá haber puertas o rejas, los espacios serán concebidos para que visualmente de una sensación de amplitud.

## 2.10-VENTANAS, BARANDALES, Y CANCELERÍA

La cancelería deberá ser de aluminio o madera. En el caso de aluminio los colores permitidos serán el Blanco, Aluminio natural, negro y anodizado. Se prohíbe el uso de herrería ornamental.

En el caso de ventanas con marcos de madera se sugiere sea tratada en tonos oscuros sin tintes ni lacas

Los cristales deberán ser transparentes para todas las ventanas, en color natural o en tintex verde, para áreas de servicios los cristales deberán ser esmerilados. Siempre manejar las ventanas a paño interior de muro.

## 2.11-PALAPAS, TERRAZAS Y SOLARIOS

Las palapas se permitirán únicamente en la zona del patio posterior de la casa como uso recreativo y deberá cubrir un área máxima de 3.00 x 3.50 mts. El uso de pergolado en esta zona podrá ser utilizada a todo lo largo del patio de servicio si así se desea.

En el caso de solario, solo se permite velarías, y pergolado usando maderas oscuras o bien bambú. El uso de terrazas sobre cubierta planas estará permitido siempre y cuando el diseño y utilización del mismo sea lo más agradable posible a la vista del vecino.



## 2.12- VOLADOS Y BALCONES

Los volados podrán ser una extensión de las cubiertas hasta 0.50 mts. cuando estas vuelen sobre áreas comunes o restricciones.

Podrán colocarse balcones únicamente en fachada frontal y mts. Los barandales de estos deberán sujetarse a la normativa descrita anteriormente.

## 2.13-COLORES Y ACABADOS

Los colores permitidos en las edificaciones serán única y exclusivamente en tonos neutros blancos y arenas.

Se prohíbe la aplicación de cualquier otro color que no sea los colores reglamentados. La construcción tendrá como predominio de color el blanco o cualquiera de los colores denominados como "colores claros" que se mencionan en este documento y utilizarán solo como acentos cualesquiera de los colores "oscuros" o materiales naturales como lo son las piedras de la región, madera o bambú. Los aplanados deberán ser homogéneos en todo el conjunto para darle unidad, preferentemente usar texturas lisas. No se permite los acabados y colores deslavados o con colores primarios.



## 2.14-TINACOS Y CISTERNAS

La ubicación de los tinacos deberá ser en espacios especiales para ocultarlos de la vista inferior y superior. El condominio tiene resuelta la dotación de agua potable, sin embargo, se recomienda construir en una

cisterna de 3 m<sup>3</sup> como mínimo y colocar un tinaco en la parte alta de la construcción que garantice la dotación de agua mínimo de 3 días en caso de suspensión de servicio por energía eléctrica.

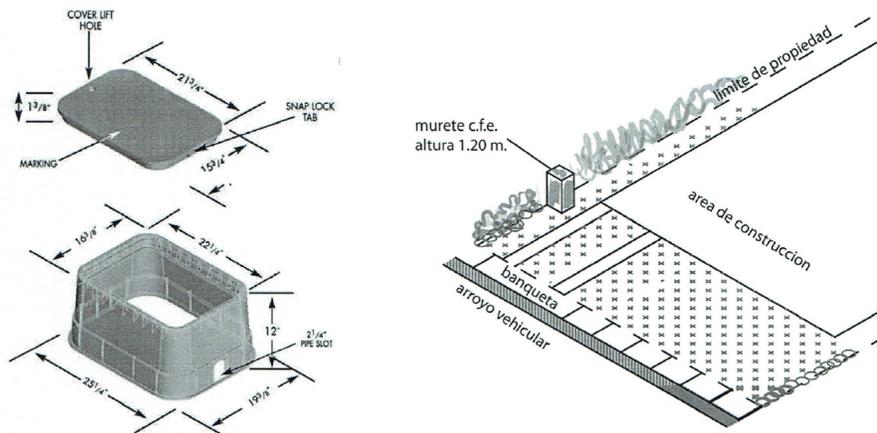
## 2.15-JARDINERÍA Y VEGETACION

Como parte de las restricciones, el propietario deberá respetar como área verde, al frente de lote, donde tendrá por obligación ambientar este espacio en un período no mayor de 1 año. A falta del cumplimiento de esta norma en un plazo vencido, el consejo de administración procederá a dar ambientación al área no atendida y hará un cargo extraordinario al propietario del inmueble. ***Esta restricción deberá quedar, ajardinada, libre de construcción.*** Al límite lateral de propiedad solo se permitirá colocar arbustos o setos con una altura máxima de 1.2 mts.

## 2.16-CONEXIONES A LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA

Las redes de servicios urbanos como el agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, televisión por cable o por cualquier tipo de tubería o cables deberán ser ocultos y llegarán al murete de servicio de cada terreno

Los servicios subterráneos antes mencionados se instalarán en una franja de 1 mts de ancho, localizada bajo la banqueta, colindando con el límite frontal del predio, por lo que queda expresamente prohibido sembrar árboles, arbustos o setos en dichas. En el caso de medidor de agua potable este se ubicará en la banqueta en forma subterránea a modo de registro, cumpliendo con las normas que C.A.P.A. solicite.



### 3-PROCESO PARA AUTORIZACION DE DISENO

#### 3.1- FASE DE PROYECTO

Revisar los **Lineamientos de Diseño del condominio**

Si Usted aún no lo tiene, favor de solicitarlo al Comité de Arquitectura o a la administradora del condominio para poder imprimirlo y anexarlo al trámite de su licencia de construcción.

#### 3.2- FASE DE REVISIÓN

Enviar por correo a \_\_\_\_\_ **los planos arquitectónicos en formato DWG o PDF y un render de la fachada** (opcional otros renders exteriores). Los planos deben de incluir: planta de conjunto, plantas arquitectónicas, fachadas principal, lateral y posterior y corte transversal y longitudinal.

**IMPORTANTE:** antes de enviar el proyecto favor de verificar que las tablas en la solapa del municipio estén correctamente llenadas (superficies, uso de suelo, COS, CUS, restricciones).

#### 3.3- FASE DE AUTORIZACIÓN

Entregar al Comité de Arquitectura para ser firmadas **4 copias impresas de los planos arquitectónicos** en formato **90x60**, los mismos que serán incluidos en el trámite de la licencia de construcción. Al propietario del lote se le entregarán **3 copias firmadas y selladas** junto con **la resolución emitida por el Comité de Arquitectura**. El comité se queda con una copia de los planos impresos.

Antes de entregar los planos sellados junto con el dictamen de resolución el Comité de Arquitectura tendrá que confirmar con la administradora que no existe adeudo alguno en sus cuotas condominales.

#### 3.4- INICIO DE LA OBRA

Antes de iniciar la obra el propietario deberá de tener cubierto el importe de depósito en garantía por la cantidad de **\$ 50,000. 00 pesos M.N.** a la cuenta del condominio para cubrir eventuales daños a las banquetas, las vialidades o las propiedades colindantes con a la obra. La garantía es 100% reembolsable si no se reportaron daños al patrimonio del condominio, si la obra cumple con todos los reglamentos del condominio (el reglamento condominal, los lineamientos de diseño y el reglamento de construcción), y el propietario se encuentra al día con el pago de las cuotas condominales. En caso de no respetar los lineamientos de diseño o de no avisar en caso de eventuales cambios en el proyecto autorizado, el propietario perderá la garantía en totalidad.

Para realizar el depósito favor de comunicarse con \_\_\_\_\_

**IMPORTANTE:** Todos los sondeos para los estudios de mecánica de suelo deben realizarse dentro del horario de trabajo de la maquinaria pesada. Antes de i iniciar cualquier operación relacionada a su obra l e solicitamos leer cuidadosamente el **Reglamento de Construcción**.

**Nota:** En caso de realizar labores de limpieza o mejores del terreno usando maquinaria pesada independientemente a la obra el propietario deberá de tener cubierto el importe de depósito en garantía a la cuenta del condominio.