

**REGLAMENTO
DE
CONSTRUCCIONES
E
IMAGEN URBANA
DEL
SUB-CONDOMINIO
“LOMAS DE COSTA BAJA”**

LA PRESENTE HOJA FORMA PARTE DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES E IMAGEN URBANA
DEL SUB-CONDOMINIO LOMAS DE COSTA BAJA

INDICE:

TITULO 1, GENERALIDADES.

CAPITULO I, DISPOSICIONES GENERALES
CAPITULO II, GLOSARIO DE TERMINOS
CAPITULO III, MIEMBROS DEL SUB-CONDOMINIO
CAPITULO IV, AUTORIDADES DEL SUB-CONDOMINIO
CAPITULO V, RESPONSABILIDADES
CAPITULO VI, REVISION POR EL COMITÉ DE DISEÑO
CAPITULO VII, ANTES DEL INICIO DE LOS TRABAJOS
CAPITULO VIII, SUPERVISION E INSPECCION
CAPITULO IX, AREAS DE USO GENERAL Y USO EXCLUSIVO
CAPITULO X, CONTROL Y HORARIOS DE TRABAJO DE CONSTRUCCION
CAPITULO XI, SEGURIDAD Y EMPLEO DE TRABAJADORES
CAPITULO XII, SANCIONES, MULTAS O PENALIZACIONES
CAPITULO XIII, FIANZAS Y CUOTAS
CAPITULO XIV, RECURSOS DE RECONSIDERACION
CAPITULO XV, REVISIONES Y MODIFICACIONES

TITULO 2; CONSTRUCCION.

CAPITULO XVI, RESTRICCIONES
CAPITULO XVII, DISEÑO Y UTILIZACION DE ESPACIOS
CAPITULO XVIII, OBRAS EXTERIORES
CAPITULO XIX, INSTALACIONES Y APROVECHAMIENTOS
CAPITULO XX, BASURA Y DESPERDICIOS

TITULO 3, IMAGEN URBANA.

CAPITULO XXI, MEDIO NATURAL
CAPITULO XXII, MEDIO CONSTRUIDO
CAPITULO XXIII, EDIFICIOS
CAPITULO XXIV, JARDINES Y VEGETACION
CAPITULO XXV, PUERTAS Y VENTANAS
CAPITULO XXVI, PROTECCIONES EXTERIORES
CAPITULO XXVII, TECHOS, TECHUMBRES Y TOLDOS
CAPITULO XXVIII, COLOR
CAPITULO XXIX, TEXTURAS
CAPITULO XXX, ELEMENTOS FIJOS Y SEMIFIJOS
CAPITULO XXXI, INFRAESTRUCTURA Y VIALIDADES
CAPITULO XXXII, MOBILIARIO URBANO
CAPITULO XXXIII, ANUNCIOS Y PUBLICIDAD
CAPITULO XXXIV, TRANSITORIOS

CAPITULO I, DISPOSICIONES GENERALES;

Artículo 01. El presente ordenamiento se encuentra contemplado dentro del Reglamento Condo Magno Costa Baja, por lo que las disposiciones generales y definiciones, formas de Administración y formas de Operación, aunque no se encuentren enunciadas en forma tacita y explicita en este ordenamiento, se encuentran en plena congruencia con éste.

Artículo 02. El ámbito territorial del presente, versa sobre el polígono que representa el Régimen de Propiedad en Sub-Condominio de Lomas de Costa Baja, dentro del Condo Magno Costa Baja y que se encuentra definido por el plano registrado ante el Ayuntamiento.

Artículo 03. Las disposiciones de este Reglamento son de orden privado y de carácter obligatorio para los Condóminos que integran el Sub-Condominio Lomas de Costa Baja, así como las personas que por cualquier motivo se encuentren dentro del ámbito territorial de este, sea en carácter de ocupantes, visitantes o empleados de los Condóminos.

Artículo 04. El presente ordenamiento tiene por objeto regular la edificación, construcción y urbanización, la imagen urbana de estas, formas y aprovechamientos de las construcciones, así como los elementos del entorno que definen el paisaje en sus Unidades de Propiedad Exclusiva, en sus propias Áreas Comunes de Uso General y en sus Áreas Comunes de Uso Exclusivo, ello con la finalidad de elevar la calidad del desarrollo residencial, por lo que de manera enunciativa, mas no limitativa el presente ordenamiento tiene como objetivos principales establecer;

I. Requisitos mínimos y procedentes y que deben de cumplir las edificaciones dentro del ámbito geográfico del polígono del Sub-Condominio definido en el artículo 02.

II. Requisitos mínimos y procedentes de cumplimiento del desarrollo de la edificación, para efecto de resguardar la armonía y el desarrollo de los Condóminos.

III. Los comportamientos de los Condóminos y trabajadores durante el proceso de diseño y edificación, así como de sus desempeños y conductas de aquellos que deba utilizar para culminarse estos procesos.

IV. Los términos y características mínimas, que deberán contener los documentos, croquis, planos preliminares y planos de proyecto ejecutivo, que debe integrar y presentar el Condómino para su aprobación por parte del Comité de Diseño y su posterior autorización por el Ayuntamiento.

V. Los alcances de la Inspección de Obra en la Unidad de Propiedad Exclusiva, que asignara el Comité de Diseño.

VI. Los términos técnicos utilizados, que operaran dentro de este ordenamiento sin perjuicio legal de los encuentren establecidos por otros.

- VII.** Las características de los espacios habitables de las residencias. Sin menoscabo de los fijados por “El Reglamento”, así como de los materiales e instalaciones de la edificación. Como también de las obras exteriores de protección y seguridad de la envolvente de la Unidad de Propiedad Exclusiva.
- VIII.** Aprovechamientos de los recursos empleados en materia de aguas tratadas, así como de sus instalaciones dentro de la Unidad de Propiedad Exclusiva.
- IX.** Considerandos para revisar y/o modificar el presente ordenamiento.
- X.** Montos y causales de las Fianzas, Cuotas, Depósitos, Multas, Sanciones e Infracciones, así como el de su aplicación, administración y/o devolución.
- XI.** Los procedimientos de integración de documentos para trámites de aprobación y autorización de imagen urbana y edificación por parte del Comité de Diseño.
- XII.** Los controles y medidas de los días y horarios laborables, así como los requisitos de seguridad e integridad física y laboral de los trabajos y trabajadores empleados en la construcción.
- XIII.** Los recursos de reconsideración a los que puede recurrir en caso de inconformidad el Condominio, por cualquier disposición de este ordenamiento, ante sus representantes y de los que le son superiores.
- XIV.** Los requisitos de imagen urbana en lo relativo al medio natural, lo construido, zonas e inmuebles de valor paisajístico, anuncios, publicidad y señalización, que sean realizadas dentro de la circunscripción del Sub-Condominio Lomas de Costa Baja.
- XV.** Las inspecciones con el fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en este ordenamiento en materia de construcción y de imagen urbana.
- XVI.** Los criterios de imagen urbana y de paisaje para los edificios de las Unidades de Propiedad Exclusiva y de aquellos que se encuentren dentro del ámbito territorial del Sub-Condominio.
- XVII.** Los controles de los anuncios, propaganda, publicidad, señalamientos y cualquier otro que pueda instalarse previa autorización, en el ámbito territorial del Sub-Condominio.
- XVIII.** Medidas de seguridad e imponer sanciones que infrinjan lo dispuesto por este ordenamiento.
- XIX.** Procesos, previo dictamen profesional, del retiro, modificación, demolición de parte o todo de un edificio que constituya un riesgo para los Condóminos o que haya sido edificado fuera de lo dispuesto por este ordenamiento.
- XX.** Los documentos que emiten o niegan los permisos para la instalación o colocación de anuncios dentro del Sub-Condominio y en su caso cancelar su aprovechamiento.
- XXI.** Las modificaciones y revisiones a este ordenamiento cuando así se considere necesario, así como de los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para su cumplimiento.

CAPITULO II, GLOSARIO DE TERMINOS;

Artículo 05. Para efectos de este ordenamiento, se entiende por glosario de términos a los aplicados técnicamente dentro del Reglamento Condo Magno Costa Baja en su Capítulo II y los contenidos en este, sin menoscabo de los señalados en los ordenamientos locales, estatales y federales y, que corresponden a la siguiente descripción:

I. Aguas Grises; Son aquellas provenientes del uso en lavabos, fregaderos, cocinas, duchas, lavadoras y lavaderos, que requieren de tratamiento primario para su uso dentro de la Unidad de Propiedad Exclusiva.

II. Aguas Negras; Son los fluidos hidráulico provenientes de vertidos cloacales y de instalaciones de saneamiento y, que contienen sólidos suspendidos de materia orgánica, fecal y de orina. También son denominados Aguas Residuales, Aguas Servidas o Aguas Cloacales.

III. Alineamiento; Es el limite del espacio destinado a una Unidad de Propiedad Exclusiva con respecto de la vialidad colindante determinada y autorizada en los planos del Sub-Condominio.

IV. Altura de construcción; Es la altura máxima de edificación que esta definida por los Puntos de Control 1 (PC-1) y Puntos de Control 2 (PC-2), en las Unidades de Propiedad Exclusiva, en las Áreas Comunes de Uso General y en las Áreas Comunes de Uso Exclusivo.

V. Ampliación; Es la obra que interviene sobre elementos estructurales de una edificación y que se encuentra regulada por “El Reglamento” y este ordenamiento, que además para su edificación, necesita de la autorización del Comité de Diseño y del Ayuntamiento

VI. Anuncio; Es aquel elemento de información, comunicación o publicidad que indica, señala, avisa, muestra o difunde al público cualquier mensaje relacionado con la producción y venta de productos o bienes; con la prestación de servicios y con el ejercicio de actividades profesionales, cívicas, culturales, industriales, mercantiles, políticas y técnicas; que se puede dar a conocer a través de mantas, móviles, especiales, letreros, espectaculares, mamparas, carteleras, señalizaciones, volantes, inflables, globos aerostatito y cualquier otro medio que tenga el mismo fin.

VII. Arborización; Cubierta vegetal comprendida por árboles y arbustos de manera natural o inducida.

VIII. Área de construcción; Es la zona físicamente delimitada o por delimitar, de las Unidades de Propiedad Exclusiva, Áreas Comunes de Uso General y Áreas Comunes de Uso Exclusivo, que son o serán edificadas para el servicio exclusivo que le otorgue el Uso de Suelo del Plan Maestro de Costa Baja, el Reglamento

Condo Magno Costa Baja y este ordenamiento.

IX. Áreas Privativas; Son las identificadas con el nombre de Unidades de Propiedad Exclusiva y que son los diferentes lotes de terreno, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, áreas o naves, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y uso exclusivos.

X. Arremetimientos; Es el área o zona restringida de la Unidad de Propiedad Exclusiva definida entre los linderos de esta y contados a partir del paño exterior del límite de la UPE y el paño exterior de la edificación, que se encuentra dentro de la Restricción Frontal, por este hecho no pierde la condición de continuar perteneciendo a esa misma UPE. (Las banquetas no se consideran como zonas de arremetimiento).

XI. Asoleamiento; Es la cantidad de luz solar a la que se encuentra expuesto cualquier elemento, sea o no edificado, en determinado lapso de tiempo.

XII. Ayuntamiento; Honorable Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur.

XIII. Calendario de obra; Es el documento que permite establecer los plazos de los trabajos a realizarse en una obra y deberá estar expresado en días naturales, señalando si fuese el caso, los no laborables por la Ley Federal del Trabajo.

XIV. Imagen Urbana (IU); Son la serie de normas o reglas establecidas para la edificación y la construcción de un proyecto a las que se deberá sujetar el Condómino, estas se aplicaran para cualquier obra nueva, ampliación, remozamiento o remodelación en el exterior de la residencia, así como para los jardines, caminos de acceso, caminos de entrada, iluminación, andadores, patios exteriores, albercas, servicios, equipos mecánicos, equipos de almacenamiento, equipos de climatización, así como todos los elementos que sean apreciados desde el exterior de la residencia y que sean de impacto al contorno del desarrollo del fraccionamiento.

XV. Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS); Es la proporción equivalente entre la superficie que ocupa o puede ocupar la edificación estructural y la superficie de la Unidad de Propiedad Exclusiva, esta ocupación es la que contacta la superficie del terreno y se expresa en decimales. Siendo entonces la relación aritmética existente en la superficie construida o por construir en planta baja y la superficie total del terreno.

XVI. Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS); Es la proporción equivalente entre la totalidad de edificación estructural que puede ser edificada y la superficie total de la Unidad de Propiedad Exclusiva, esta utilización define la edificación en el sentido vertical y se expresa en decimales. Siendo entonces la relación

aritmética existente entre la superficie total construida o por construir en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno.

XVII. Comité de Diseño (CD); Es el órgano designado por el Desarrollador, quien estará encargado de hacer cumplir el presente Reglamento, así como el responsable de revisar y, en su caso, otorgar el visto bueno a los proyectos de construcción, rehabilitación, remodelación, adecuación, mejoramiento y ampliación de inmuebles dentro del Condo Magno Costa Baja y sus Sub-Condominios.

XVIII. Compromisos, Condiciones y Restricciones; Son los contemplados en los Estatutos legales de los Condóminos, desarrollan los términos a que se sujetaran los miembros de este régimen condominial, ello para el mantenimiento, cuidado, uso y administración del fraccionamiento.

XIX. Contaminación Visual; Alteración de las cualidades de la imagen de un paisaje natural o urbano, causada por cualquier elemento funcional o simbólico, que tenga carácter comercial, ornamental o de propaganda, que además provoca mal aspecto en relación con el entorno.

XX. Condómino; Es la persona física o moral, nacional o extranjera, que tenga la legítima propiedad o titularidad de los derechos de un inmueble afecto al Régimen de Propiedad en Condominio denominado Condo Magno Costa Baja o dentro de los Sub-Condominios del Condo Magno Costa Baja, incluso cuando haya adquirido dichos derechos o beneficios, mediante contrato preparatorio o privado, y para los efectos de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Baja California Sur, cuando haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario o fideicomisario de una Unidad de Propiedad Exclusiva.

XXI. Construcción Nueva; Es cualquier estructura nueva que se edifique en donde no existía otra o que sea edificada en lugar de otra que haya sido completamente demolida, esta se encuentra sujeta a lo dispuesto por los PC-1, PC-2, COS, CUS y Regla 3x8, sujeta a los términos de los artículos; 36, 37, 38, 39, 40 y 41 del Reglamento Condo Magno y los emanados del presente ordenamiento.

XXII. Coordenadas UTM; Por sus siglas en el idioma ingles (*Universal Transverse Mercator*), son el sistema de coordenadas georeferenciadas y únicas de todos y cada uno de los vértices de cada Unidad de Propiedad Exclusiva. Así como los del polígono que delimita los territorios el Sub-Condominio. Estas coordenadas son tangentes a un meridiano y se expresaran en metros a nivel del mar con la base de proyección del elipsoide terrestre.

XXIII. Corredor de Vista; Es el espacio formado entre las alturas de construcción de las Unidades de Propiedad Exclusiva determinadas por sus PC-1 y PC-2 y las proyecciones de manera longitudinal de las áreas sin construir por la determinación de sus restricciones laterales entre estas Unidades de Propiedad

Exclusiva colindantes: Este Corredor de Vista se proyecta en forma horizontal hacia el mar, hacia las calles o un paisaje.

XXIV. Cortes longitudinales; Son aquellos que muestran el proyecto de la edificación de la Unidad de Propiedad Exclusiva colocada en el terreno y que es apreciada desde una vista lateral para mostrar las alturas y la prolongación de estas sobre el perfil del terreno.

XXV. Cortes transversales; Son aquellos que muestran el proyecto de la edificación de la Unidad de Propiedad Exclusiva colocada en el terreno y que es apreciada desde una vista frontal o posterior para mostrar las alturas y la prolongación de estas sobre el perfil del terreno.

XXVI. Cortes y Rellenos; Es cualquier acción de nivelación que disminuye o eleva el nivel del perfil original del terreno, para efecto de transformarlo en una plataforma de desplante para uso de edificación, jardín o andador, considerado como tal cuando es superior a una superficie mayor a un metro cuadrado.

XXVII. Croquis; Son los dibujos informales, a nivel de borrador que muestran las plantas arquitectónicas del anteproyecto de la residencia con el nivel de ocupación del terreno y las alturas de construcción del mismo, al menos deberán contener dos fachadas y dos cortes longitudinales. La aprobación de estos documentos no constituye la aprobación para el inicio de trabajos en la Unidad de Propiedad Exclusiva.

XXVIII. Cuadro de construcciones; Es la descripción de los vértices delimitadores de un espacio de terreno polígono de Lomas de Costa Baja y cualquier otro, que contiene las coordenadas UTM de cada uno de estos, las distancias entre los mismos, así como los rumbos astronómicos.

XXIX. Cuota Especial de Construcción; Cuota reembolsable determinada por cada metro cuadrado de construcción en la Unidad de Propiedad Exclusiva, la cual será aplicada para las obras de reparación y conservación de las instalaciones que requieran sus Áreas Comunes del Sub-Condominio y que hayan sido afectadas por el desarrollo de la edificación, según lo establece el Artículo 29 del Reglamento Condo Magno.

XXX. Depósito en Garantía; Es el depósito reembolsable otorgado al Régimen Condominial del Sub-Condominio, antes del inicio de cualquier trabajo dentro de la Unidad de Propiedad Exclusiva. Dicho depósito será otorgado por el constructor y se establece para la aplicación de reparación de daños a terceros, así como para la disposición final de escombros y basura fuera del Desarrollo de Costa Baja, además de ser garantía de cumplimiento y observancia del o los Planos Definitivos autorizados.

XXXI. Director Responsable de Obra (DRO); Según el artículo 45 del Reglamento de Construcciones para el Estado de BCS; "Es la persona física que

presta sus servicios profesionales y se hace responsable de la observancia de este Reglamento en las obras públicas y privadas para las que otorgue su responsiva, por lo que él mismo y “La Autoridad” deberán vigilar que los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones provengan de profesionistas que cumplan con los requisitos señalados por la Ley de Profesiones del Estado y este Reglamento”.

XXXII. Documentos de Construcción; Se integra por los Croquis, Planos Definitivos, Cartas, Solicitudes, Cartilla de Imagen Urbana, Especificaciones, Fichas Técnicas, Acuerdos, Licencias de Construcción, Condiciones, Muestras, Estudios de Paisaje y cualquier otro documento definitivo correspondiente a una obra de construcción en específico y que es solicitado al Condómino por el Comité de Diseño.

XXXIII. Edificación o construcción; Son el conjunto de elementos realizados por el ser humano para albergar un uso o servicio y que ha sido llevado a cabo según lo reglamento de construcciones de Lomas de Costa Baja.

XXXIV. Envolvente; Es el limite tridimensional del volumen de la construcción, que se define por el largo, el ancho y lo alto de la edificación por cada Unidad de Propiedad Exclusiva, este volumen excluye los arremetimientos, cada envolvente esta sujeta a la Regla 3x8, al COS y CUS.

XXXV. Estudios de Paisaje; Son los requeridos por el Comité de Diseño cuando un proyecto en específico, a juicio de la misma, no proporciona claridad en cuanto a su desplante y alturas dentro de la Unidad de Propiedad Exclusiva: Este permite dar claridad sobre su futura construcción, así como del aprovechamiento del proyecto dentro de la UPE.

XXXVI. Espacio Habitacional; Es la superficie total calculada hasta los limites de muros exteriores estructurales de la construcción y cubierta por un techo estructural, excluyendo cocheras, patios, terraza, atrios, palapas, porches o sombras.

XXXVII. Espacio o área pública; Son el conjunto de inmuebles y elementos arquitectónicos y naturales dedicados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de las necesidades urbanas de los condóminos, por lo que son los limites de los intereses privados de los habitantes de Lomas de Costa Baja.

XXXVIII. Fichas Técnicas; Son el compendio de documentos proporcionados por el Comité de Diseño para orientar al Condómino en cuanto al aprovechamiento y restricciones de la Unidad de Propiedad Exclusiva, así como las disposiciones para el diseño, la ocupación y edificación de su residencia.

XXXIX. Fianza de Construcción; Es el deposito no reembolsable otorgado por el contratista, constructor, subcontratista o quien se encuentre al cargo de la

construcción del condómino y que de acuerdo con su historial de cumplimiento será menor. La fianza será para cubrir el incumplimiento del contratista por el anticipo dado para obra por parte del Condómino, así como para garantizarle el cumplimiento del contrato de obra. Esta se otorga a favor del Régimen Condominial del Sub-Condominio para construcción mayor a 20 m², en obras permitidas por el COS, CUS y regla 3x8, como también aplica en remodelaciones, ampliaciones, remozamientos, reparaciones y demoliciones, que interfieran con elementos estructurales. Esta fianza será hecha efectiva por el Régimen Condominial en caso de incumplimiento del contratista, constructor, subcontratista o quien se encuentre al cargo del contrato de obra y, será entregada al Condómino una vez hechas las deductivas que correspondan.

XL. Infraestructura de servicios; Son los elementos comunes de aprovechamiento de los Condóminos para su servicio, tales como las líneas telefónicas, de Internet, de Fibra Óptica, de Agua Potable, de Alcantarillado, de Electricidad, Subestaciones Eléctricas, Alumbrado Urbano, Antenas, etc. El costo del mantenimiento, salvo los conferidos a la Autoridad Pública Operativa estará cubierto por las Cuotas de Mantenimiento de los Condóminos.

XLI. Imagen urbana; Es la impresión visual producto de las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, del medio ambiente de la zona del desarrollo, esta se encuentra integrada por la traza de vialidades, andadores, banquetas, calles de servicios, áreas de usos común, amortiguamientos, área de protección, infraestructura de servicios, señalamientos, edificios y construcciones.

XLII. La Autoridad o Dirección General; Es la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento de La Paz encargada de la regulación oficial de edificaciones, construcciones y de imagen urbana.

XLIII. La Ley; Ley Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California Sur.

XLIV. Licencias de Construcción; Es el documento que otorga la Autoridad para la edificación en una construcción en una Unidad de Propiedad Exclusiva, este documento formara parte del expediente del Condómino dentro de los archivos del Comité de Diseño.

XLV. Mantenimiento; Es cualquier procedimiento de limpieza, pintura, reposición de partes dañadas o defectuosas de una edificación, sin que se altere la estructura y diseño original.

XLVI. Medio natural; Es el formado por las montañas, cerros, colinas, arroyos, lomas, lomeríos, cañadas, lagos, valles, vegetación, clima, flora y fauna que no tiene intervención de la mano del hombre.

XLVII. Mobiliario Urbano; Son las instalaciones y elementos arquitectónicos, ubicados en los espacios Áreas Comunes de Uso General y Áreas Comunes de Uso Exclusivo para la dotación de servicios como son; equipos de alumbrado,

cabinas telefónicas, señales de tránsito, contenedores de basura, así como por elementos destinados a fines recreativos, descanso, confort, servicios, esparcimiento y decorativos como fuentes, bancas, quioscos, jardineras, maceteros, etc. Que se encuentran al servicio de los Condóminos y su mantenimiento está resguardado por las cuotas de estos.

XLVIII. Nivelación; Es la acción tendiente a formar plataformas de desplante dejándolas en plano horizontal autorizado, estas acciones no podrán dar inicio hasta que los planos definitivos y la licencia de construcción hayan sido aprobados por el Comité de Diseño y la Autoridad Municipal.

XLIX. Nivel de Rasante; Es aquel nivel de superficie del pavimento de la calle de acceso o de servicios a los lotes, este estará determinado por el proyecto de pavimentación y será la referencia de niveles de desplante, elevación y alturas de edificios que regulan los PC-1 y PC-2.

L. Reglamento; Reglamento de Construcciones para el Estado de Baja California Sur.

LI. Reglamento de Imagen Urbana; El reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de La Paz, BCS.

LII. Paño, límite o lindero; Es la cara ya sea interior o exterior de un muro, barda o señalamiento que sirve para definir un espacio geográfico ya sea para ubicar un trazo, nivelación o delimitación de alguna acción o restricción.

LIII. Paisaje de Calle; Se refiere al conjunto visual que se encuentra adyacente a las Unidades de Propiedad Exclusiva, Áreas Comunes de Uso General y Áreas Comunes de Uso Exclusivo, que se forma con los elementos del Paisaje Inorgánico y Orgánico.

LIV. Paisaje Inorgánico; Es el conformado por los caminos de entrada, andadores, patios, terrazas, muros, escalones, jardineras, fuentes y otros elementos no orgánicos dentro de un área de paisaje o jardín, todo el conjunto debidamente autorizado.

LV. Paisaje Orgánico; Es la conformación visual con el acomodo de vegetación dentro de una zona ajardinada o de paisaje, permitida por el Reglamento Condo Magno Costa Baja.

LVI. Plataforma de Desplante: Es la conformación del perfil del terreno en forma horizontal para colocar la edificación o edificaciones, esta se encuentra regulada en el plano vertical por los PC-1 y PC-2 y su ocupación es proyectada sobre un plano horizontal que se regula por la Regla 3x8, así como los COS y CUS.

LVII. Plano de Conjunto; Es el plano arquitectónico que muestra el total del proyecto contenido dentro de la UPE, incluyendo los arremetimientos,

construcciones, caminos, andadores, patios, terrazas, albercas, muros, bardas, servicios, niveles de desplante, techos y techumbres.

LVIII. Planos Definitivos; Son los documentos finales de una UPE firmados y sellados por el Comité de Diseño y la Autoridad Municipal que permiten al Condómino dar inicio a la construcción, previo otorgamiento de la Cuota Especial para Construcción, Depósito de Garantía y Fianza del Constructor. Estos documentos irán acompañados de la solicitud de construcción firmada por el Condómino o su representante legal, especificaciones de materiales a utilizarse en la construcción, muestras, estudios, condiciones, acuerdos y cualquier otro documento que se haya requerido para la aprobación del proyecto.

LIX. Patrimonio edificado; Todo inmueble arqueológico, histórico, artístico de valor ambiental o de carácter vernáculo.

LX. Punto de Control 1 (PC-1); Es aquel punto de altura proyectado sobre el plano horizontal hasta el plano vertical de Restricción Frontal o de acceso a la Unidad de Propiedad Exclusiva, que se encuentra referenciado con el Nivel de Rasante de la calle y que su característica principal es que es el referente que regula la altura de la construcción, misma que es contada a partir de la curva de nivel mas alta de cada Unidad de Propiedad Exclusiva. Este punto de control lo define y establece el Comité de Diseño y será inamovible durante la construcción, una vez concluida ésta, deberá quedar en archivo fotográfico y digital la ubicación en Coordenadas UTM de esta referencia.

LXI. Punto de Control 2 (PC-2); Es aquel punto de altura proyectado sobre el plano horizontal hasta el plano vertical de Restricción Posterior o en la parte mas baja de la Unidad de Propiedad Exclusiva, que se encuentra referenciado con el Nivel de Rasante de la calle o calle de servicios y que en su proyección sobre el plano horizontal toma la referencia de la curva de nivel mas alta en esa parte baja de la UPE. Este Punto de Control lo define y establece el Comité de Diseño y será inamovible durante la construcción, una vez concluida deberá quedar en archivo fotográfico y digital la ubicación en Coordenadas UTM de esta referencia.

LXII. Régimen Condominial; es un acto jurídico formal mediante el cual el propietario o propietarios de un inmueble, formalizan mediante instrumento otorgado ante Notario Público, declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todas y cada una de ellas, sin demérito de su Propiedad Exclusiva o Privativa.

LXIII. Remodelación; Se entiende como cualquier cambio estructural y no estructural en la edificación existente, esta se encuentra sujeta a lo dispuesto por

Imagen Urbana, a los COS, CUS y a la Regla 3x8. Sujeta a los términos señalados por el artículo 37 del Reglamento Condo Magno Costa Baja.

LXIV. Remozamiento; Se entiende como la acción de intervenir un área no estructural de la residencia, mediante la reposición de nuevas piezas o la instalación de nuevas.

LXV. Reparación: Son el conjunto de acciones que tienen por objeto corregir deficiencias estructurales y funcionales de una edificación y que deben verse sustituidos mas no modificados o alterados en su forma, función y servicio, salvo autorización de ello.

LXVI. Restricción frontal; Es la distancia libre de construcción de una Unidad de Propiedad Exclusiva, medida desde la línea del limite con la vialidad, hasta el inicio de la edificación, por todo el frente de la misma Unidad de Propiedad Exclusiva.

LXVII. Restricción lateral; Es la distancia libre de construcción dentro de una Unidad de Propiedad Exclusiva, medida desde la línea de colindancia lateral hasta el inicio de la edificación, por toda la longitud de dicha colindancia.

LXVIII. Restricción posterior; Es la distancia libre de construcción dentro de una Unidad de Propiedad Exclusiva, medida desde la línea de colindancia posterior y que puede o no colindar con vialidad, calle de servicio u otra Unidad de Propiedad Exclusiva, esta se deberá encontrar libre de edificación por toda la longitud de dicha colindancia.

LXIX. Ruido; Se refiere a cualquier emisión sonora generada por Condóminos, trabajadores, propietarios, visitantes, invitados o a los equipos que porten, operen o posean, sin limitar la generalidad de sus emisores, se refiere al producido por equipos de construcción, intercambio de órdenes en la construcción y cualquier otro asociado a este proceso constructivo. Estas se encuentran reguladas en el Reglamento Condo Magno Costa Baja en sus artículos 45 y 46.

LXX. Señalización; Son los anuncios que orientan y aportan información por elementos visuales y que son colocados en áreas comunes o privadas regulados por este ordenamiento.

LXXI. Techo; Es la cubierta estructural construida o proyectada, sujeta a su altura por los PC-1 y PC-2, a su superficie por el CUS y por sus proyecciones en el plano horizontal por la Regla 3x8, sea de un espacio habitacional, cocheras, porches, terrazas, balcones o domos.

LXXII. Cúpulas; Son los elementos estructurales que podrán exceder la regla 3x8 siempre que su superficie no exceda de 3.00 m² y una altura sobre el techo que la contiene no mayor de 1.20 metros, su autorización esta sujeta a la aprobación del Comité de Diseño.

LXXIII. Techumbre; Es la cubierta de construcción no estructural, sujeta a su altura por los PC-1 y PC-2, y por sus proyecciones en el plano horizontal, por la Regla 3x8. Su diseño, color, textura y materiales se regulan por Imagen Urbana, este elemento será sujeto de amplia y exhaustiva revisión por parte del Comité de Diseño ya que solo se permite sea de sombra o protección. Este elemento podrá estar sobrepuesto en un Techo dentro de la envolvente.

LXXIV. Terraplenes; Son las formaciones de plataformas de desplantes, ya sea para edificación o áreas de jardín de una Unidad de Propiedad Exclusiva, sin el tratamiento final de compactación o cubierta definitiva.

LXXV. Toldo; Cubierta protectora contra la luz solar, utilizada en los edificios para evitar y controlar el asoleamiento.

LXXVI. Topografía; Es el conjunto de formas de configuración geométrica de la superficie de un terreno y que es determinante para la forma, disposición o aprovechamiento de un área, lote, predio o calle.

LXXVII. Traza; Es el patrón de organización espacial del Sub-Condominio y se conforma con la estructura vial básica y de servicios del conjunto, con la delimitación de las manzanas o predios, así como de las áreas importantes que le son afines para su convivencia.

LXXVIII. Uso de suelo; Son los fines particulares a los que podrán dedicarse determinadas zonas o predios, aprobado por el Ayuntamiento de acuerdo al Plan Maestro del Desarrollo Costa Baja ya autorizado.

LXXIX. Vano; Todo vacío o hueco como puertas, ventanas, pasillo de una construcción que interrumpe un macizo y que puede o no tener aprovechamiento.

LXXX. Vialidad; Es el espacio de común de uso general que se encuentra dispuesto para la prestación del servicio de tránsito, comprendiendo el subsuelo y el espacio aéreo correspondiente.

LXXXI. Variante; Se refiere a la omisión o desviación de alguna de las reglas especificadas en este Reglamento de Construcciones e Imagen Urbana del Sub-Condominio (RCIUSC) y que es detectada cuando el proyecto es presentado ante el Comité de Diseño para su aprobación. Se considerara como variante, una vez que todas las alternativas hayan sido analizadas y será considerada una excepción y no como regla.

LXXXII. Zona de amortiguamiento; Es la extensión de terreno de Áreas Comunes de Uso General y Áreas Comunes de Uso Exclusivo y que debe conservarse permanentemente libre de obstáculos y edificaciones, su uso principal es mitigar los impactos negativos y prevenir riesgos.

CAPITULO III, MIEMBROS DEL SUB-CONDominio

Artículo 08. Los adquirentes de una Unidad de Propiedad Exclusiva dentro del Sub-Condominio de Lomas de Costa Baja pasaran a formar parte del Régimen Condominial, denominándose en lo sucesivo bajo el término de Condómino, sus derechos y obligaciones se regirán según lo citado en el Reglamento del Sub-Condominio.

En ningún momento se podrá construir, colocar u ocupar la Unidad de Propiedad Exclusiva, con estructuras de carácter temporal, incluyendo mas no limitada a, remolques, casas rodantes (de ancho sencillo o doble), juntas o casas remolques extensibles, casas modulares, tiendas, cabañas, cobertizos o cualquier otro edificio no descrito en el presente ordenamiento, de uso residencial

Artículo 09. Esta condición de Condómino se suspende o pierde por cualquiera de las siguientes razones, con independencia de las leyes a las que se encuentren sujetos en el Estado de BCS y la Republica Mexicana:

I. Por separación voluntaria.

II. Por haber trasladado la propiedad en condominio.

III. Por alguna causa de expulsión de la Asociación, según sus propios estatutos y,

IV. Por haber sido suspendidos sus derechos civiles consagrados en la Constitución Política del Estado de BCS y de los ordenamientos que de esta emanen.

Artículo 10. Los Condóminos podrán escoger al proyectista, constructor o contratista para diseñar y/o edificar su proyecto y serán responsables en todo momento de asegurarse que dichos profesionales cumplan con todo el dispuesto por el Reglamento Condo Magno, este reglamento y las disposiciones que de ellos emanen.

Artículo 11. En el acto de la adquisición de una Unidad de Propiedad Exclusiva, el Comité de Diseño le corresponde definir los PC-1 y PC-2, por lo que el Condómino acepta esa definición y los términos de este Reglamento de Construcciones e Imagen Urbana y, por lo tanto adquiere la responsabilidad de que su proyectista, diseñador, contratista o constructor, acate lo así dispuesto. Por lo que se entiende que toda construcción dentro del Sub-Condominio debe cumplir con las normas, leyes, ordenamientos y reglamentos vigentes de orden Municipal, Estatal y Federal. Y el presente ordenamiento esta en plena concordancia, nunca por encima de las jurisdicciones locales, estatales o Federales.

Artículo 12. Los Condóminos no intentaran hacer caso omiso de lo dispuesto por el Reglamento Condo Magno, este Reglamento de Construcciones e Imagen Urbana y los que emanen, acudiendo directamente ante las autoridades locales para lograr la autorización de una Licencia para Construcción, ya que el los ordenamientos a los que se obliga, establecen claramente su carácter legal y las disposiciones de las que es sujeto.

Artículo 13. En el caso de que este ordenamiento, presente normas de construcción, de paisaje o de imagen urbana más restrictivas que lo que dispone el Reglamento Condo Magno o los ordenamientos locales, estas prevalecerán con la finalidad de mantener altas normas de diseño del desarrollo del fraccionamiento. En el caso de que alguna norma local resulte más restrictiva que las de este ordenamiento, así prevalecerán.

Artículo 14. El Condómino debe asegurarse que el plano de la Unidad de Propiedad Exclusiva que adquiere y que contiene el levantamiento topográfico, mismo que le será entregado al momento su adquisición, sea con exactitud en la conformación topográfica, así como de los vértices delimitadores.

Artículo 15. Es responsabilidad del Condómino la consulta con profesionistas de que la residencia que desea construir, cabe dentro de la Unidad de Propiedad Exclusiva y de la envolvente, así como que reúne las condicionantes del COS, CUS y regla 3x8, de igual manera cumple con lo establecido por este ordenamiento en cuanto a las alturas de las envolventes reguladas por el PC-1 y PC-2.

Artículo 17. Es responsabilidad del Condómino por sí mismo o a través de su representante legal, dar aviso al Comité de Diseño y al Ayuntamiento de la terminación de la obra y tramitar esa disposición Municipal para su posterior ocupación, a través de su DRO.

Artículo 18. Será responsabilidad del Condómino que los trabajadores empleados en la construcción se encuentren asegurados ante el IMSS, por lo que deberá entregar copias simples del registro patronal de su (s) contratista (s) y, en caso de que el Condómino se registre como patrón deberá hacer lo mismo. Por ningún motivo los montos de infracciones derivadas por incurrir en faltas por lo anteriormente descrito, serán cubiertos por el Condo Magno Costa Baja o el Sub-Condominio Lomas de Costa Baja.

Artículo 19. El empleo de camiones de materialistas distintos de los agremiados en organismos o alianzas de transportistas, interferirá con el libre tránsito en las Áreas Comunes de Uso General o en las Áreas Comunes de Uso Exclusivo.

CAPITULO IV, AUTORIDADES DEL SUB-CONDOMINIO:

Artículo 20. La representación legal del Sub-Condominio recae en el Administrador o Representante del Sub-Condominio ante el interior del Condo Magno, su designación o elección se encuentra regulada a través del artículo 11 del Reglamento Condo Magno y su forma de designación o elección estará en función de lo establecido por la Asamblea General de Condóminos.

Artículo 21. Para efectos de autorización de un proyecto, la función recae en el Comité de Diseño, mismo que es nombrado o removido por la Asamblea General de Condóminos, de acuerdo con el artículo 14 inciso i). Su actuación esta regulada por el artículo 17, inciso i).

Sus funciones se encuentran reguladas y soportadas a través de los artículos 36, 37, 38, 39, 40 y 41. Todos los artículos citados pertenecen al Reglamento Condo Magno.

Artículo 22. Las firmas autorizadas y autenticadas de los miembros del Comité de Diseño, serán validadas en actas de Asamblea General de Sub-Condóminos y registradas ante el Administrador o Representante del Sub-Condominio y al Administrador del Condo Magno, este documento será enviado a las Autoridades locales para su conocimiento. En el caso de que algún miembro del Comité de Diseño deje de serlo, se notificara al Administrador o Representante del Sub-Condominio y al Administrador del Condo Magno, designándose a quien lo sustituya por quien así corresponde y se hará del conocimiento de las autoridades.

CAPITULO V, RESPONSABILIDADES;

Artículo 22. El presente ordenamiento es de carácter obligatorio para todos los Condóminos adquirentes de una Unidad de Propiedad Exclusiva en el Sub-Condominio Lomas de Costa Baja y, esta responsabilidad se encuentra depositada en el artículo 37 del Reglamento Condo Magno.

Cuando se refiere este artículo 37 del Reglamento Condo Magno al exterior de la construcción, para el caso de este Sub-Condominio, el exterior se encontrara definido por la envolvente contenida dentro de las restricciones laterales, frontal y posterior y, que se encuentra sujeta en cuanto a las alturas por el PC-1 y PC-2, como también la ocupación se encuentra regulada por el COS y su utilización por el CUS y su proyección sobre el plano horizontal longitudinal, por la Regla 3x8.

Artículo 23. Los Condóminos serán responsables de cualquier violación al presente ordenamiento y tendrán la obligación de corregirlas, no obstante en la etapa en la que se encuentre su proyecto. De lo contrario deberá sujetarse a los dispuesto en el Capítulo de sanciones de este ordenamiento.

Artículo 24. Los Condóminos al momento de su aceptación dentro del Condo Magno y el Sub-Condominio, aceptan que estos a través de sus representantes y autoridades podrán ingresar en al Unidad de Propiedad Exclusiva a su entera discreción, cuando se trate de corregir variantes o cambios de construcción al respecto de los planos aprobados. Asimismo eventualmente y a entera discreción, podrá demoler la construcción que no se apegue a los planos autorizados, este costo de demolición será con cargo al Condómino.

Artículo 25. Por el hecho de incurrir en una violación al presente ordenamiento antes o durante el proceso de construcción, el Comité de Vigilancia podrá requerir al Condómino el pago de una sanción, independientemente de los costos incurridos por la corrección a que haya lugar.

Artículo 26. La aprobación de los planos por error u omisión por parte del Comité de Diseño, no exime de la responsabilidad al Condómino en cuestión de su obligación de corregirlas. Los miembros del Comité de Diseño serán responsables en todo momento de dicha aprobación con error, dolo u omisión. Quienes mantengan esta condición de empleados y sea demostrado que alguno haya intervenido en el error u omisión, favoreciendo al Condómino, será sujeto al Reglamento del Sub-Condominio.

CAPITULO VI, REVISION POR EL COMITÉ DE DISEÑO;

Artículo 27. Todos los adquirentes de algún lote o lotes adquieren el estado legal de integrante del Régimen Condominial, denominándose Condómino, por lo que tiene la obligación de sujetarse a lo dispuesto por las autoridades de éste y, por lo tanto se obligan al cumplimiento de los términos de los estatutos del Régimen Condominial.

Artículo 28. Cualquier proyecto de edificación, estará sujeto a este ordenamiento y su aprobación o autorización regulado por el Comité de Diseño, por lo que deberá ingresarse solicitud por escrito y apegarse al proceso de aprobación que se ha establecido en el presente ordenamiento.

Artículo 29. El procedimiento de revisión de planos con el proyecto ejecutivo, ha sido establecido para asegurar que todos los proyectos dentro del Sub-Condominio Lomas de Costa Baja, cumplan con el propósito y los requisitos determinados en el presente.

Artículo 30. Este procedimiento se desglosa de la siguiente manera;

- I. Solicitud de Construcción del Condómino ante el Comité de Diseño.
- II. Al momento de integrar la solicitud, el Condómino deberá pagar por la revisión del proyecto ejecutivo. Esta solicitud ira acompañada de un juego de planos del proyecto ejecutivo.
- III. Una vez aprobado el proyecto ejecutivo por la Comité de Diseño, emitirá una carta de aprobación con los datos del Condómino o propietario, misma que será dirigida a la Dirección General para hacer patente del termino del proceso de revisión-aprobación por parte de este, dicha carta estará debidamente sellada y firmada por el representante del Comité de Diseño y por el Administrador del Sub-Condominio Lomas de Costa Baja, este documento es constancia de la terminación de aprobación del proyecto ejecutivo.
- IV. Con esta documentación y los requisitados por la Dirección General, el Condómino solicitara la Licencia para Construcción de la obra de que se trate, por conducto de su Director Responsable de Obra.
- V. Una vez que haya sido obtenida la Licencia para Construcción, el Condómino deberá integrar una copia simple de todo el legajo autorizado debidamente firmado y sellado por la Dirección General para ser archivado en el expediente de la obra en las oficinas del Comité de Diseño y del Sub-Condominio.

Artículo 31. El alcance de la revisión por parte del Comité de Diseño es sobre toda la superficie del lote, sobre los planos, la escala, las alturas, los elementos estructurales, de instalaciones, equipos electro-mecánicos, sanitarios, hidráulicos, de almacenamiento, de comunicación, de seguridad en edificación, así mismo esta revisión versa sobre los componentes de la obra exterior de esa edificación y dentro del lote y, que comprende la jardinería, iluminación exterior, depósitos de almacenamiento de agua y de basura, rampas, escaleras, escalinatas, muros de contención, de protección y de división de espacios, así mismo de elementos

decorativos fijos que integran el patio de la residencia. La documentación a presentar ante el Comité de Diseño consiste en;

- I. Solicitud por escrito de parte del Condómino dirigida al Comité de Diseño en donde se manifiesta la intención de edificar obra nueva, remodelación, ampliación, remozamiento, mantenimiento o reparación. Indicar los planos que se anexan del proyecto ejecutivo.
- II. Planos del proyecto ejecutivo arquitectónico completo de las obras que pretenden realizarse dentro de la Unidad de Propiedad Exclusiva.
- III. El Comité de Diseño revisara esta documentación que este debidamente integrada y que el proyecto reúna los requisitos de este ordenamiento y los de “El Reglamento”, una vez hecha las observaciones y estas sean corregidas, revisara de nuevo y firmara de aprobación los planos del proyecto ejecutivo, la solicitud de licencia para construcción de Visto Bueno, así como sellara esta documentación.
- IV. Una vez que la Licencia para Construcción sea devuelta debidamente autorizada por el Ayuntamiento, el Comité de Diseño vigilara que el Condómino o su constructor cumplan los requisitos enunciados en este ordenamiento, para que pueda darse inicio a la obra.

Artículo 32. El alcance de la aprobación definitiva por parte del Comité de Diseño se refiere a los aspectos de construcción, remodelación, remozamiento, ampliación, reparación, mantenimiento y/o demolición, aplicara en los siguientes elementos;

- I. Obras nuevas de cualquier tipo o naturaleza.
- II. Remodelaciones de exteriores de cualquier tipo o naturaleza, incluyendo cambios de materiales, colores, diseños y texturas de acabados, así como las remodelaciones en interiores que afecten las fachadas o vistas exteriores de la edificación.
- III. Bardas o muros.
- IV. Albercas, jacuzzis y spas.
- V. Patios y terrazas.
- VI. Palapas, estructuras de sombra con pérgolas.
- VII. Depósitos de basura.
- VIII. Antenas de TV o parabólicas.
- IX. Cualquier otro que efectúe cambios o modifique los diseños de exteriores.

Artículo 33. La revisión de los proyectos sometidos ante el Comité de Diseño, tendrán periodos de respuesta de acuerdo a los aspectos de revisión:

- I. De croquis con plantas, fachadas y cortes esquemáticos, durara 2 días hábiles la revisión y respuesta.
- II. De planos preliminares con plantas arquitectónicas, fachadas acotadas y cortes transversales y/o longitudinales, durara 3 días hábiles la revisión y la respuesta.
- III. De planos definitivos del proyecto ejecutivo completo, en donde se incluyen los aspectos estructurales, de instalaciones, de detalles de cortes por fachada, de cortes acotados y de fachadas interiores y exteriores, el plazo de revisión será de 7 días hábiles, así como el tiempo de respuesta.

IV. Los planos del proyecto ejecutivo que presenten faltantes para su correcta revisión, serán notificados al propietario en un máximo de 3 días hábiles a partir de a recepción de estos, para que sean subsanados los faltantes, de no ser entregados, el plazo será recorrido los días que ello suceda.

Artículo 34. Previo a la integración del proyecto, aun en su fase conceptual en croquis, se recomienda al propietario o proyectista, programar con el Comité de Diseño una sesión de orientación, ello a menos que el proyectista se encuentre familiarizado con los términos de este ordenamiento y demás del Reglamento Condo Magno Costa Baja y del de Sub-Condominio de Lomas de Costa Baja.

Artículo 35. Cada uno de los diseños conceptuales en croquis, planos preliminares o proyecto ejecutivo, será revisado y evaluado de manera individual, por lo que deberá apegarse a los lineamientos que se establece en este ordenamiento.

Artículo 36. Los croquis y planos preliminares serán aceptados para revisión y la opinión del Comité de Diseño, solo servirá como apoyo de la integración del proyecto definitivo ejecutivo, por lo que estos documentos no serán sellados ni firmados y, por lo tanto, no constituyen alguna forma de aprobación o autorización para inicios de tramites ante la autoridad Municipal, como tampoco para dar inicio con acciones de obra en la Unidad de Propiedad Exclusiva a que se refiera. Ninguna respuesta verbal positiva implicara alguna forma de aprobación de parte del Comité de Diseño.

Artículo 37. Las aprobaciones de diseños anteriores en otros edificios, no constituye argumento alguno para la aprobación del que sea presentado, como tampoco sentara precedente alguno para que sea aprobado por el Comité de Diseño. Las residencias y estructuras que hayan sido construidas en otros tiempos y con apego a anteriores disposiciones de este ordenamiento u otros, no serán consideradas como antecedente y, no podrán ser sustentadas como argumentos de aprobación por los Condóminos o representantes, agentes o proyectistas.

Artículo 38. La negativa de la aprobación del Comité de Diseño significa que deberá ser corregida la causa por la cual no es aceptado el proyecto, en cualquiera de sus fases, por lo que el diseño deberá entregarse de nuevo para revisión.

Artículo 39. Los proyectos ejecutivos podrán tener aprobación condicionada por parte del Comité de Diseño, hasta la fase que hayan sido revisados, las condicionales establecerán que cuando sea presentado de nuevo el proyecto ejecutivo, sean subsanadas las causales de rechazo en la siguiente entrega, el plazo establecido para ello, será recorrido según sean entregadas y subsanadas las observaciones.

Artículo 40. El proyecto ejecutivo aprobado por el Comité de Diseño tendrá una vigencia de 90 días naturales para dan inicio con las obras, si al término de esta,

el proyecto no ha iniciado su etapa de construcción, este deberá de presentarse de nuevo para su aprobación y otorgar vigencia, lo anterior queda a salvo cuando se demuestre que las causales de ello, son ajenas al Condómino.

Artículo 41. Si una obra nueva o de ampliación autorizada ha dado inicio de construcción y no presentase avances de acuerdo a su calendario de obra y que ha sido suspendida por más de 90 días naturales, el Condómino o propietario estará obligado a presentar de nuevo el proyecto ejecutivo para su aprobación. Salvo que demuestre causales no inherentes a ello.

Artículo 42. En el caso de obras de remodelación, remozamiento, reparación o mantenimiento que hayan dado inicio de trabajos y que presenten retraso de acuerdo a su calendario de obra y que hayan sido suspendidos estos por más de 45 días naturales, el Condómino o propietario estará obligado a presentar de nuevo el proyecto ejecutivo para su aprobación. Salvo que demuestre causales no inherentes a ello.

Artículo 43. Cualquier cambio o modificación a los planos aprobados en obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones, remozamientos, reparaciones o de mantenimiento y, que sean necesarios o requeridos de llevarlos a cabo, deberán suspenderse y proceder a ser entregados al Comité de Diseño para su revisión y posible aprobación, en caso contrario el Condómino será sujeto de las multas, sanciones o penalizaciones, de no ser aprobados por el Comité de Diseño los cambios solicitados por el Condómino o propietario, se sujetara a los planos aprobados.

Artículo 44. Antes de la aprobación del proyecto ejecutivo, el solicitante ordenara a quien así le convenga, llevar a cabo el trazo en la Unidad de Propiedad Exclusiva con cal, así como conformar el volumen de la construcción que se pretende realizar, ello para que los miembros del Comité de Diseño aprecien la magnitud de la futura construcción, una vez revisado ello, el Condominio procederá al retiro inmediato de los materiales empleados para ello, otorgándose un periodo de 60 días naturales, de no llevarlo a cabo, el Comité de Diseño podrá aplicar sanción, multa o penalización al condómino por este concepto, retirarlo por su cuenta y realizar el cobro por este concepto.

CAPITULO VII, ANTES DEL INICIO DE LOS TRABAJOS;

Artículo 45. Antes de que cualquier acción para transformar la Unidad de Propiedad Exclusiva y que pueda dar inicio por parte del Condómino por si mismo o terceras personas, deberá contar con los siguientes elementos y requisitos autorizados;

I. Planos definitivos, que son aquellos revisados y autorizados por el Comité de Diseño para que a su vez le sean autorizados por el Ayuntamiento para su edificación. Estos planos deberán contener:

- a.** Sellos y firmas originales del representante del Comité de Diseño y Administrador del Sub-Condominio, en donde se revisó y validó el proyecto y, que este cumple con los requisitos de este ordenamiento, para que sea tramitado ante la Dirección General.
- b.** Firma del propietario o Condómino, así como del proyectista y del Director Responsable de Obra y de corresponsales de obra, en caso de así requerirse.
- c.** Sellos oficiales de Autorización por parte del Municipio que sean originales citando en el margen o espacio reservado para ello, el número de control o licencia con la que fue autorizado.

II. Licencia para Construcción otorgada por el Ayuntamiento de La Paz debidamente sellada, firmada y autorizada.

- a.** Este documento deberá estar acompañado de la solicitud de autorización de licencia para construcción firmada de recibido y signada por el Director Responsable de Obra, Corresponsables Directores de Obra, Condómino y autoridades que recibieron.

III. Servicio sanitario temporal en el sitio de la obra, de acuerdo con “El Reglamento” deberá contarse con un mueble sanitario por cada 20 trabajadores de la obra y deberá estar conectado a una de las descargas de la red de drenaje de la edificación, de ninguna manera se permitirá que este mueble sea ubicado fuera del terreno de la Unidad de Propiedad Exclusiva de que se trate. No se permitirá que este mueble sea colocado dentro de las áreas de restricción laterales de la misma Unidad de Propiedad Exclusiva.

IV. Toma de agua debidamente instalada con medidor de agua, misma que prestara el servicio de abastecimiento para el desarrollo de la obra, en el caso de requerirse mayores volúmenes de agua que los que sean suministrados por ser obra de nueva creación, se permitirá que los constructores tengan dentro del lote, su propio sistema de almacenamiento y distribución, debidamente protegido de accidentes, una vez terminada su función, deberá ser inmediatamente retirado, por ningún motivo este almacenamiento será parte o todo de camión cisterna. En el caso de optar por construir la cisterna que dará abasto a la residencia, este aspecto deberá ser autorizado por el Comité de Diseño.

V. Letreros requeridos por “El Reglamento”, mismos que deberán colocarse de manera provisional en una hoja de madera “triplay” de $\frac{3}{4}$ de grosor, sostenida por tres barrotes de 4"x4"x10', en donde al menos tenga una altura en su parte superior de 2.00 metros, una vez que exista o se cuente con barda o muro de

contención en la parte frontal de la edificación, se retirara el soporte provisional y los letreros serán fijados en este nuevo elemento.

VI. Bitácora de obra, esta deberá encontrarse en el sitio de la obra debidamente resguardada, en el caso de que aun no exista sitio de resguardo seguro dentro de la obra, de común acuerdo entre el Comité de Diseño, Condómino y Director Responsable de Obra, este documento podrá resguardarse en oficinas del Comité de Diseño o en la caseta de vigilancia del Sub-Condominio Lomas de Costa Baja, lo que deberá ser comunicado al inspector de obras del Ayuntamiento.

VII. Descarga al drenaje o sistema de Alcantarillado, así como el Contrato, este documento deberá anexarse al expediente de la obra en oficinas del Comité de Diseño, así como anexar copia simple en el expediente que se tenga en obra. Este será solicitado solo en el caso de obra nueva.

VIII. Toma de agua debidamente protegida, así como contar con el contrato del suministro.

IX. Acometida, Medidor y Contrato de suministro de energía eléctrica, este documento deberá anexarse al expediente de la obra en oficinas del Comité de Diseño, así como anexar copia simple en el expediente que se tenga en obra. Este será solicitado solo en el caso de obra nueva.

X. Asignación por parte del Comité de Diseño del Supervisor de Obra, lo que le será comunicado por escrito.

Artículo 46. Los documentos y planos del proyecto ejecutivo deberán ser mínimamente los enumerados a continuación, debiendo contener las siguientes características y contener datos e información referente a;

I. Todos deberán llevar al margen derecho el croquis de localización y orientación con la clave catastral de la Unidad de Propiedad Exclusiva, así como las que colindan con esta. La orientación deberá estar en el mismo sentido del contenido del plano de que se trate y todos los planos deberán contener esta información.

II. Plano de levantamiento topográfico a una escala mínima de 1:50 elaborado por topógrafo con cedula profesional registrado ante el Ayuntamiento y con curvas de nivel al menos a cada medio metro de elevación debidamente señaladas en su altura con respecto al nivel del mar, este documento deberá contener los datos del cuadro de construcción topográfica, mismo que deberá ser el mismo que se encuentre inserto en la escritura publica de la Unidad de Propiedad Exclusiva, deberá estar indicado en este plano la planta del contorno del o los edificios que ocuparan por el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS). Deberá estar acompañado este plano de al menos dos cortes longitudinales del edificio con la indicación del perfil original del predio e indicando cuales serán las áreas de corte y/o relleno de acuerdo con el nivel de desplante del proyecto, así mismo deberá indicar el nivel de rasante de la calle de acceso y niveles de banquetas, todo ello

debidamente acotado, expresado en metros y calculadas las áreas de corte y relleno en unidades de metro cúbico.

III. Plano arquitectónico de conjunto a escala 1:100, en donde se indique;

- a.** Linderos del terreno de la Unidad de Propiedad Exclusiva.
- b.** Arremetimientos.
- c.** Indicar y acotar las restricciones laterales, frontales y posteriores, expresar las acotaciones en metros.
- d.** Indicar localización y elevación de los PC-1 y PC-2, así como límites proyectados en planta de la Regla 3x8, que aplica en todo el conjunto a construirse.
- e.** Indicar el sitio de la acometida de CFE, así como el punto de conexión de agua potable y el punto de descarga a la red de Alcantarillado.
- f.** Indicar las redes generales y colectoras de drenaje, la red general de alimentación de agua a la cisterna, la red general de alimentación eléctrica desde la acometida a los centros de carga.
- g.** Indicar ubicación de cisterna con su nivel de desplante y elevación, instalaciones de antenas de TV, Parabólicas u otras, así como de foto celdas solares.

IV. Plano de trazo general a escala 1:100 debidamente referenciado con las coordenadas en UTM de los vértices de los límites del lote y los PC-1 y PC-2, en donde se indique;

- a.** Los ángulos de trazo entre los paños de muros exteriores del conjunto o conjuntos.
- b.** Estos ángulos deberán estar debidamente referenciados al plano horizontal del lote.
- c.** Los niveles de elevación de los PC-1 y PC-2.
- d.** El plano deberá ir debidamente acotado y expresado en metros.

V. Planos Arquitectónicos del edificio que ocupa el COS y CUS a escala 1:50, indicando;

- a.** Acotamiento en metros entre ejes interiores y los de colindancias en todos los sentidos y si hubiese en otros ángulos indicarlos en grados con referencias de partida de los muros paralelos a los límites frontales, posteriores o laterales.
- b.** Amueblado fijo y movable para la apreciación de la escala de los espacios habitables.
- c.** Diferenciar muros de carga de muros divisorios, e indicar los espesores de los mismos.

VI. Planos estructurales de cimentación a escala 1:50, indicando;

- a.** Plano general o seccionado debidamente referido con otros de su especialidad, acotado en metros y señalando los detalles en específico, este deberá indicar los niveles de desplante de las cimentaciones.
- b.** Detalles de armados y constructivos debidamente acotados a escala 1:20 o mayor según convenga. Debidamente acotada y referenciada con los niveles del PC-1 o PC-2
- c.** Cortes de la cimentación del tipo estructural que haya sido calculada, debidamente acotada y referenciada con los niveles del PC-1 o PC-2.
- d.** Detalle de armados de Zaparas corridas o aisladas, con dado de cimentación o muro de cimentación a escalas 1:20 y 1:10. Debidamente acotada y referenciada con los niveles del PC-1 o PC-2.

VII. Planos estructurales de entresijos y azoteas a escala 1:50, en donde se indique;

- a.** Armado del entresijo, indicado detalles a escala 1:20 y 1:10.
- b.** Detalle de armados de castillos, columnas, cerramientos, trabes y otros elementos estructurales calculados escala 1:20 y 1:10.

VIII. Planos de instalaciones eléctricas a escala 1:50, en donde se indique;

- a.** Salidas de centro, arbotantes, apagadores, contactos 110v, 220 v, especiales, apagadores y contactos en exteriores, líneas de distribución eléctrica por piso, por techo y por muros.
- b.** Indicar centros de carga y acometida de CFE, diagramas de cálculo eléctrico.
- c.** Diagramas de cálculo eléctrico por Unidad verificadora por CFE.
- d.** Instalaciones eléctricas que se suministraran con energía alterna fotovoltaica.
- e.** Instalaciones de cedas fotovoltaicas y su ubicación con sistemas de protección.
- f.** Firma de responsabilidad del cálculo eléctrico.

IX. Planos de instalaciones hidráulicas a escala 1:50, en donde indique;

- a.** Redes distribuidoras de alimentación y salidas de agua fría y agua caliente.
- b.** La fuente de abastecimiento así como la capacidad de almacenamiento.
- c.** Red hidráulica de alimentación y distribución de agua fría, señalar materiales y diámetros de las mismas.
- d.** Red hidráulica de alimentación y distribución de agua caliente, señalar materiales y diámetros de las mismas.
- e.** La ubicación de los puntos de alimentación a muebles.
- f.** Los diámetros y materiales de tuberías a emplearse, tanto de las líneas como de las salidas a muebles.
- g.** Isométrico de la red general de agua fría y agua caliente.

X. Planos de instalaciones sanitarias a escala 1:50, en donde indique;

- a.** Red general de descargas y registros sanitarios.
- b.** Sistema de tratamiento primario de aguas grises para el riego e interconexión a la descarga de la residencia.
- c.** Diámetro y materiales de la red sanitaria.
- d.** Pendientes de desagüe de aguas negras o grises.
- e.** La ubicación de descargas a los muebles sanitarios.
- f.** Los diámetros y materiales de tuberías a emplearse, tanto de las líneas como de las descargas de muebles
- g.** Isométrico de la red general, indicando los puntos de descargas.

XI. Planos de albañilería a escala 1:50, en donde se indique;

- a.** Acotamiento horizontal de muros y muretes expresado en metros
- b.** Acotamiento vertical de alturas de ventanas, puertas, cerramientos, losas, trabes, entresijos y demás elementos, expresado en metros e indicando los niveles máximos
- c.** Envolvente de la Regla 3x8.

XII. Planos de acabados de acuerdo con los requisitos de imagen urbana, a escala 1:50,

en donde se indica;

- a.** Acabados en pisos de acuerdo a simbología, en exteriores indicar a detalle; diseño, color, materiales, colores y texturas.
- b.** Acabados es muros de acuerdo a simbología, en exteriores indicar a detalle; diseño, color, materiales, colores y texturas.
- c.** Acabados en plafones de acuerdo a simbología.
- d.** Acabados en azoteas de acuerdo a simbología, en exteriores indicar a detalle; diseño, color, materiales, colores y texturas.
- e.** Acabados en otros elementos, indicar siempre la localización de los mismos, en exteriores indicar a detalle; diseño, color, materiales, colores y texturas.

XIII. Planos de instalaciones especiales a escala 1:50, debiendo indicar;

- a.** Red y salidas de instalaciones de climatización, señalando localización de mobiliario con base a cálculo y guías mecánicas de los que sean proporcionados por el fabricante o proveedor.
- b.** Red y salidas de telefonía, videoteléfono o sistemas de vigilancia, señalando la localización de equipos.
- c.** Red y localización de red de Internet, TV por cable, indicando los sitios de cada salida.

XIV. Planos arquitectónicos y de trazo de obra exterior a escala 1:50 y las que se indiquen, por el Comité de Diseño, debiendo contener;

- a.** Obras referentes a escaleras, escalinatas, pasillos, andadores, jardineras, muros divisorios, muros de contención, muretes, etc. Todo ello en planta y en alzado, señalando los niveles de piso terminado (NPT) referenciados con los PC-1 y PC-2 expresados en metros.
- b.** Obras de protección de instalaciones en azoteas, sean de almacenamiento, de climatización, de generación de energía alterna o de instalaciones de antenas de TV por cable o parabólicas, señalando la altura máxima referida con los PC-1 o PC-2, según convenga por su ubicación y fácil referencia.
- c.** Perspectiva del conjunto, al menos deberá presentar dos, una del frente de la edificación y la otra de la parte posterior

XV. Planos de Fachadas o elevaciones arquitectónicas a escala 1:50, debiendo contener;

- a.** Al menos deberá contener las 4 fachadas, (Dos laterales, frontal y posterior) debidamente acotadas en metros y señalizando los niveles de elevación, marcados los ejes de los principales elementos de acuerdo con el plano arquitectónico y señaladas las alturas y elevaciones con referencia a los PC-1 y PC-2.
- b.** La envolvente de la Regla 3x8 partiendo de la referencia de los PC-1 y PC-2, proyectando además la vertical de las restricciones laterales, frontales y posteriores.

XVI. Planos de Cortes por fachadas interiores arquitectónicos a escala 1:50, debiendo indicar;

- a.** Al menos deberá contener las 2 Cortes por fachada, (uno longitudinal y uno

transversal) debidamente acotadas y con niveles de elevación, marcados los ejes de los principales elementos de acuerdo con el plano arquitectónico y señaladas las alturas y elevaciones con referencia a los PC-1 y PC-2.

b. La envolvente de la Regla 3x8 partiendo de la referencia de los PC-1 y PC-2, proyectando además la vertical de las restricciones frontales y posteriores. Indicar además las alturas y elevaciones en metros.

c. La proyección del plano vertical de las restricciones laterales para el caso del corte por fachada transversal, señalando los ejes del plano arquitectónico y las alturas y niveles de los elementos mostrados con referencia al PC-1 y PC-2.

d. La proyección del plano vertical de las restricciones frontal y posterior para el caso del corte por fachada longitudinal, señalando los ejes del plano arquitectónico y las alturas y niveles de los elementos mostrados con referencia al PC-1 y PC-2.

XVII. Planos de Cortes generales arquitectónicos y esquemáticos a escala 1:50, debiendo contener;

a. Al menos deberá contener 4 Cortes por fachada, (dos longitudinales y dos transversales) debidamente acotadas, marcados los ejes de los principales elementos de acuerdo con el plano arquitectónico y señaladas las alturas y niveles con referencia a los PC-1 y PC-2.

b. La envolvente de la Regla 3x8 partiendo de la referencia de los PC-1 y PC-2, proyectando además la vertical de las restricciones frontal y posterior en el caso de los cortes longitudinales y las alturas y niveles de los elementos mostrados con referencia al PC-1 y PC-2.

c. La proyección del plano vertical de las restricciones laterales para el caso de cortes esquemáticos transversales, señalando los ejes del plano arquitectónico y las alturas y niveles de los elementos mostrados con referencia al PC-1 y PC-2.

XVIII. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico y de los trabajos a realizarse.

XIX. Memoria de calculo estructural debidamente firmada por un profesional con cedula profesional y registro de Director Responsable de Obra. Este documento solo es factible en áreas a construirse que sean de carácter estructural. El Comité de Diseño se reserva el derecho de solicitarlo en casos de ampliaciones mayores a 20 m2 de obras de reparación, mantenimiento, remozamiento y remodelación.

XX. Memoria de calculo eléctrico debidamente firmada por una unidad verificadora con cedula profesional y debidamente registrado ante CFE. Para el caso de obras de remodelación, ampliación y mantenimiento, el Comité de Diseño se reserva el derecho de solicitar la actualización.

XXI. Calendario físico de obra especifico y que permita establecer los plazos de acción de los trabajos a realizarse, este documento deberá ser concordante con el catalogo de obra entre el Condómino y constructor.

XXII. Perspectivas renderizadas del conjunto

CAPITULO VIII, SUPERVISION E INSPECCION

Artículo 47. Con la finalidad de evitar propias o falsas interpretaciones en la edificación de la construcción, el Comité de Diseño asignara la supervisión de obra de cada Unidad de Propiedad Exclusiva, a un ingeniero o arquitecto externo, que no sea miembro del Condo Magno Costa Baja, como tampoco del Sub-Condominio Lomas de Costa Baja y que no mantenga parentesco alguno con el Condómino, su constructor o Director Responsable de Obra y que llevara a cabo su encomienda de acuerdo a las autorizaciones de los documentos de obra que dieron efecto.

Artículo 48. Para tal efecto el proceso de supervisión se llevara bajo los siguientes pasos;

I. El supervisor del Comité de Diseño tendrá firma dentro de la bitácora de obra que se haya sellado y autorizado por el Ayuntamiento, así como del expediente total de esta. Para este efecto el Comité de Diseño extenderá el nombramiento de la designación para este efecto.

II. Bajo ningún motivo el Supervisor será encargado de dar soluciones en el desarrollo de los trabajos, como tampoco se convertirá o empleara como capataz de la edificación, cuya función recae en el constructor o condómino.

III. Los honorarios del supervisor serán cubiertos de la Cuota de Supervisión e Inspección. Estos versan sobre los metros cuadrados autorizados dentro del COS, CUS y Regla 3x8. Así como de las obras de ampliación, remodelación, mantenimiento, reparación o remozamiento.

IV. El horario de supervisión se establecerán de común acuerdo entre Condómino, constructor y Comité de Diseño y de acuerdo en el calendario de obra y el grado de dificultad de edificación, dicho horario será fijado antes de dar inicio con los trabajos de edificación, ampliación, remodelación, remozamiento, mantenimiento o reparación. Por ningún motivo habrá día hábil en el que no acudirá el Supervisor a la obra.

V. En el caso de que sea cambiado el constructor de la obra o el DRO o ambos y a quien se contrate por el Condómino en sustitución y, que mantengan parentesco con el Supervisor, el Comité de Diseño resolverá a mejor conveniencia para las partes.

VI. Bajo ningún motivo un mismo supervisor tendrá más de dos tareas en el mismo momento encomendadas por el Comité de Diseño a diferentes condóminos, aun si estas obras son de la misma característica y se realicen la misma Unidad de Propiedad Exclusiva.

VII. En el supuesto de que un Condómino requiera, solicite y le sean autorizados mas trabajos a realizar en su residencia, el Comité de Diseño preferenciará asignar la supervisión a quien ya haya realizado esta función en esa misma Unidad de Propiedad Exclusiva.

VIII. En el caso de renuncia voluntaria del Supervisor a la tarea encomendada, el Comité de Diseño asignara a la brevedad a otro profesionista y retendrá el pago

pendiente al primero, hasta en tanto no entregue al segundo Supervisor los avances de su tarea.

IX. Si el Supervisor abandona su tarea asignada y no cumple con lo encomendado, el Comité de Diseño lo dará de baja del padrón de Supervisores de Obra que vaya o haya conformado.

Artículo 49. Las inspecciones de obra por el Supervisor darán inicio al comienzo de la obra y el desarrollo primario de esta inspección, se preferenciará de la siguiente manera;

I. Durante la etapa de trazo se asentara en bitácora y la supervisión informara del termino de esta etapa, sin ello no podrá iniciarse trabajos de excavación de la cimentación, sea de la misma construcción o de sus bardas colindantes.

II. Durante la etapa de cimentación y hasta en tanto la supervisión no entregue informe de la terminación o avance al 80% de esta, según el calendario de obra y los planos autorizados para ello, la etapa subsiguiente no podrá dar inicio.

III. El levantamiento de muros y estructura de soporte de la edificación, no podrá ser dada por terminada hasta en tanto la supervisión haya verificado y entregado su informe.

IV. Así mismo sucederá con las etapas subsecuentes, por ello es importante que el calendario de obra entregado obedezca a la realidad de las obras por realizar, siendo la principal finalidad la de agilizar el proceso de edificación y el de respetar el proyecto autorizado.

V. Los horarios y días establecidos para la supervisión, no son limitantes para que en cualquier momento el Supervisor acuda a la obra a realizar su encomienda y las veces al día que considere necesario y sea requerida su presencia. Aun si estos días u horario no se encuentre contemplados dentro de los señalados para el trabajo.

Artículo 50. Cualquier cambio en construcción que no este autorizado o que sea calificado de incumplimiento, será tratado de acuerdo a este ordenamiento.

CAPITULO IX, AREAS DE USO GENERAL Y USO EXCLUSIVO;

Artículo 51. En el caso de ser necesaria la utilización de la calle u otra área y deba bloquearse el tráfico vehicular y/o peatonal por asunto de seguridad, con una semana de anticipación se deberá dar aviso al Comité de Vigilancia y al Comité de Diseño, la autorización y verificación en el cumplimiento de lo otorgado será función del Comité de Vigilancia.

Artículo 52. Al realizarse una reparación o mantenimiento de alguna infraestructura de servicios y el suministro o uso deba suspenderse, en todo o determinado sector del territorio del Sub-Condominio, el Comité de Vigilancia tendrá la obligación de dar aviso con una semana de anticipación de la fecha de esa suspensión y del tiempo de la misma, con la finalidad de que quienes resulten afectados tomen las previsiones del caso.

Artículo 53. Respecto de los estacionamientos, su uso y disposición, así como del comportamiento que deberán observar Condóminos, visitantes, trabajadores, proveedores, etc., se sujetarán a lo dispuesto por los artículos 59 y 60 del Reglamento Condo Magno Costa Baja.

CAPITULO X, CONTROL Y HORARIOS EN LA CONSTRUCCION

Artículo 54. Las siguientes disposiciones serán controladas y verificadas en su cumplimiento por el Comité de Vigilancia.

Artículo 55. Los días de trabajo en el Sub-Condominio Lomas de Costa Baja podrá llevarse durante todo el año, únicamente de lunes a viernes y el horario será a partir de las 7:00 AM y el termino de la jornada será a las 6:00 PM, todo el trafico vehicular relacionado con la actividad de la construcción estará fuera del Sub-Condominio Lomas de Costa Baja a mas tardar a las 6:30 PM.

Artículo 56. No se permitirá el acceso a maquinaria pesada de ningún tipo, sino hasta las 8:30 AM, este equipo no podrá laborar desde las 9:00 AM y deberá concluir sus trabajos a mas tarda a las 5:00 PM, esta estar fuera del ámbito del Sub-Condominio Lomas de Costa Baja a las 5:30 PM. La maquinaria pesada comprenderá de manera enunciativa mas no limitativa la siguiente; perforadoras, niveladoras, retroexcavadoras, traxcavos, rodillos compactadores, motoconformadoras, camiones materialistas, camiones de volteo, camiones con materiales de construcción, etc.

Artículo 57. No se permitirá la entrada a Lomas de Costa Baja de camiones de volteo de más de 2 ejes y con una capacidad no mayor de 7 m³ en su caja, se recomienda al constructor el confirmar con su proveedor que los materiales sean transportados, desalojados o suministrados en camiones de volteo de estas características. El horario será el mismo que el señalado en el artículo anterior.

Artículo 58. Cualquier ruido generado por estos equipos de maquinaria pesada y personal de trabajo fuera de los horarios permitidos, será considerado de excesivo y fuera de los rangos señalados.

Artículo 59. Los sábados podrá trabajarse sin ruidos y solo en el interior de la edificación, bajo los siguientes considerandos;

I. En obra nueva solo cuando la etapa de construcción se encuentre ya en la etapa de acabados y que cuente con puertas y ventanas con vidrios, que cerrados permitan disminuir los ruidos por la actividad.

II. En obra de ampliación cuando el área de los trabajos cuente con puertas y ventanas y que cerrados permitan disminuir los ruidos por la actividad.

III. En obras de remodelación, remozamiento, reparación o mantenimiento que cuenten con puertas y ventanas que cerradas permitan disminuir los ruidos por la actividad.

IV. Se permitirán los trabajos en exteriores, incluyendo los domingos mas no fuera del horario establecido, cuando estos trabajos comprendan solo reparaciones de emergencia, tales como;

a. Reparación de suministro de energía eléctrica, agua potable, señal de TV por cable, señal de TV por satélite.

- b. Arreglo de puertas, ventanas, equipos electrónicos o mecánicos que brindan servicio a la residencia.
- c. Reparaciones de techumbres o sombras no estructurales.
- d. Arreglo de equipos de sistemas de tratamiento de aguas grises y de equipos de filtración y/o cloración de albercas o spas.
- e. De supervisión e inspección de obra.

V. Aquellas reparaciones que representen riesgo alguno para los habitantes del Sub-Condominio fuera de los horarios establecidos, serán resueltas por el Comité de Vigilancia.

Artículo 60. La maquinaria pesada utilizada en obra no deberá permanecer estacionada en la calle en horarios de trabajo, mucho menos fuera de este, por lo que el constructor deberá retirarla y colocarla fuera de la vista del resto de Sub-Condominio. Los contratistas harán el mejor esfuerzo para cumplir este artículo.

Artículo 61. Deberán utilizarse elementos de mitigación de generación de ruidos, tales como triplay de madera u hojas de poliestireno para equipos o herramientas menores de tipo semi - estacionario, tales como; Compresores, generadores, perforadoras, mezcladoras de concreto, apisonadoras neumáticas (bailarinas), vibradores a gasolina, cortadoras de concreto, piedra o metales, desbastadoras para piedra o metal, equipo de soldadura eléctrica o autógena, elevadores de personal a gasolina, etc. Los equipos y herramientas menores se citan de manera enunciativa, más no limitativa y deberán ser retirados de la obra, una vez que hayan cumplido su función.

Artículo 62. No se permitirán fogatas en ningún tiempo ni horario dentro de la construcción o Unidad de Propiedad Exclusiva del Condómino, Áreas Comunes de Uso General o Áreas de Uso exclusivo.

Artículo 63. Los vehículos empleados por los constructores deberán permanecer en la calle el menor tiempo posible y debidamente estacionados, el personal que se encuentre subcontratado por este, deberá dejar sus vehículos en las áreas que disponga el Comité de Vigilancia o fuera de los límites del Sub-Condominio Lomas de Costa Baja, solo podrán acceder a dejar herramientas menores, equipos y personal de apoyo.

Artículo 64. Por ningún motivo se le permitirá al personal de la construcción el desplazamiento a otras Unidades de Propiedad Exclusiva en vehículos ruidosos dentro del Sub-Condominio Lomas de Costa Baja, de las denominadas motos o cuadrimotos.

Artículo 65. Por ningún motivo el desarrollo o parte de los trabajos para la construcción de obra nueva, remodelación, ampliación, remozamiento, mantenimiento o reparación, se permitirán que sean realizados en las Áreas Comunes de Uso Exclusivo, Áreas Comunes de Uso General o en otras Unidades

de Propiedad Exclusiva, aunque estas se encuentren baldías, abandonadas o semi-construidas.

CAPITULO XI, SEGURIDAD Y EMPLEO DE TRABAJADORES;

Artículo 66. El Condómino y contratista o contratistas, serán los responsables de la seguridad y la salud de sus trabajadores, por lo que ningún trabajador empleado en la edificación de cada residencia, deberá emplearse sin asegurarse en el Instituto Mexicano del Seguro Social, la falta de esa prestación, exime al Condo Magno, Sub-Condominio Lomas de Costa Baja y al Desarrollo Costa Baja de la obligatoriedad por terceros.

Artículo 67. Los andamios, pasarelas, escaleras y equipos de seguridad, deberán reunir las condiciones necesarias técnicas de seguridad, por lo que el contratista se encuentra obligado en términos de la Secretaria del Trabajo o quien así corresponda, a validar estos equipos al menos una vez por mes y exhibir el documento de validación actualizado. La ausencia de esta validación de herramientas y equipos de seguridad, constituye un impedimento de ser utilizados para la ejecución de los trabajos de construcción.

Artículo 68. Toda obra de construcción deberá contar con los señalamientos de seguridad y de resguardo de tráfico de personal de trabajo, cuando le sea autorizado el uso de la vialidad, así como de las condiciones de seguridad e higiene requeridas por la Secretaria del Trabajo o quien corresponda.

Artículo 69. Será obligación del contratista el mantener en buen estado los elevadores de operación, por lo que deberá revisarse y validarse cada 50 horas de trabajo, así como de los aditamentos necesarios para su operación, esta certificación y validación formara parte del expediente de la obra, de no llevarse a cabo, estos equipos deberán ser retirados de la obra y del Sub-Condominio en un plazo no mayor a las 12 horas después de haber sido detectada la ausencia de la validación.

Artículo 70. No se permite el empleo de operadores de equipos y/o maquinaria que no cuenten con capacitación certificada y/o validada por el Instituto de Capacitación de la Industria de la Construcción o de cualquier otro con responsabilidad local, así como tampoco operadores y/o ayudantes de equipos y/o maquinaria menores a 18 años.

Artículo 71. Cuando los trabajadores se encuentren en áreas de trabajo en donde pueda ser susceptible de riesgo a su persona, deberán contar con el equipo de protección necesario, en el caso de que los trabajos sean próximos a instalaciones a líneas energizadas de CFE, el Condómino o contratistas deberá solicitar el encamisado de las líneas eléctricas y la protección en las subestaciones.

Artículo 72. Toda edificación deberá contar en el sitio de la obra, de las medidas de prestación de primeros auxilios, así como contar con los medios de comunicación que le permita dar aviso en caso de accidente.

Artículo 73. Por ningún motivo se permitirá instalar cocina o áreas de preparación de alimentos dentro del sitio de la obra, los trabajadores deberán tomar sus alimentos en horarios indicados y fuera del sitio de la obra, el Comité de Vigilancia designara el sitio para este efecto.

Artículo 74. Queda estrictamente prohibido permitir a los trabajadores de la construcción el permanecer en la obra durante la noche, no obstante se permitirá la vigilancia nocturna a través de personal registrado ante el Comité de Vigilancia del Sub-Condominio.

CAPITULO XII, SANCIONES, MULTAS O PENALIZACIONES

Artículo 75. La Administración del Sub-Condominio Lomas de Costa Baja, por incurrir en una violación al presente ordenamiento durante el proceso de construcción, acordara la sanción, el monto será depositado a favor de esta.

Artículo 76. Cualquier Condómino o por conducto de su representante legal que haya tramitado la autorización de Licencia de Construcción para obra Nueva, Remodelación, Ampliación, Remozamiento, Reparación o Demolición total o parcial, ante el ayuntamiento y así la haya obtenido, pague lo que acuerde la Asamblea por concepto de infracción, de forma diaria por cada día que continúe los trabajos de obra arriba referidos, que no cuente con aprobación del Comité de Diseño.

Artículo 77. En los supuestos citados en el artículo 43 y 50, el Condómino será sujeto de las siguientes sanciones, multas o penalizaciones;

I. Por ejecutar cambios en obra al proyecto presentado, aprobado y autorizado sin consentimiento del Comité de Diseño, la Asamblea acordara el monto a pagarse por cada día que transcurra o haya transcurrido en obra a partir de haber llevado los cambios, lo que deberá quedar plenamente demostrado, independientemente de que la acción será penalizada por cada metro cuadrado que haya sido cambiado o modificado

II. En el caso de reincidencia la obra será suspendida y su caso será turnado ante el Condo Magno Costa Baja, de no acatar la suspensión de los trabajos, se procederá en los términos de los Estatutos de esta.

Artículo 78. En los supuestos citados en el artículo 44, el condómino o propietario será sujeto de las siguientes sanciones;

I. Por hacer caso omiso al primer señalamiento del Comité de Diseño, se le suspenderá el servicio de suministro de agua a un mínimo de 10 galones por día, otorgándole un plazo de 10 días naturales para subsanar el señalamiento, lo que será verificado por el Comité de Vigilancia.

II. Por hacer caso omiso a un segundo señalamiento del Comité de Diseño, se le suspenderá el servicio de suministro de agua a un mínimo de 5 galones por día, otorgándose un plazo de 10 días naturales contados a partir del término del primer plazo otorgado en la fracción I de este artículo y deberá subsanar el señalamiento, lo que será verificado por el Comité de Vigilancia.

III. Por hacer caso omiso de los avisos anteriores, el Comité de Diseño procederá al retiro de los materiales y elementos empleados para el efecto, el importe de estos trabajos se le cobrará al condómino y se acordara la multa después del plazo fenecido, por los días que hayan durado estos materiales y elementos en la Unidad de Propiedad Exclusiva. Los materiales y elementos serán resguardados por el Comité de Vigilancia y entregados al Condómino una vez que hayan sido cubiertas las sanciones y gastos que originaron, mientras tanto no podrá dar inicio de obra.

Artículo 79. La Administración del Sub-Condominio Lomas de Costa Baja, tendrá la facultad de imponer las siguientes multas a quienes infrinjan los artículos 88, 89, 90 y 91. Los conceptos de las multas se describen a continuación;

- I. Por la primera infracción, misma que deberá ser depositada ante la Administración del Sub-Condominio.
- II. Segunda y subsecuentes infracciones por cada evento y serán depositadas ante la Administración del Sub-Condominio. Dichas multas podrán ser modificadas por ésta, según así lo considere necesario.

CAPITULO XIII, FIANZAS Y CUOTAS;

Artículo 80. Todos los Condóminos, según sus estatutos del Régimen Condominial, deberán pagar la Cuota Anual de Condómino y estar actualizados en el pago de estas al momento de solicitar la construcción nueva, remodelación, ampliación, remozamiento, mantenimiento, demolición y/o reparación, este incumplimiento impide el acceso de cualquier solicitud.

Artículo 81. Todos los condóminos deberán cubrir los pagos correspondientes a impuestos locales, estatales y federales que por ser propietarios de una Unidad de Propiedad Exclusiva, así como cubrir lo correspondiente a los contratos de servicios de infraestructura. Los impuestos causan efecto al momento de ingreso al Sub-Condominio y, los contratos de servicios deberán ser cubiertos en un plazo no mayor de 3 meses contados a partir de este efecto.

Artículo 82. Para efectos de cualquier solicitud de obra nueva, remodelación, remodelación, ampliación, remozamiento, mantenimiento, demolición y/o reparación, el condómino deberá exhibir y dejar copias simples de los recibos de pagos de los impuestos y servicios con los que cuenta en la Unidad de Propiedad Exclusiva. El Comité de Diseño no dará trámite a ninguna solicitud si no esta acompañada de esta documentación.

Artículo 83. El traslado de dominio de la propiedad, no exime al Condómino de sus responsabilidades en los pagos de cuotas, impuestos o contratos de servicios públicos que hayan quedado pendientes, a menos que se exhiba la obligatoriedad del nuevo adquirente de cubrir los adeudos que hayan sido derivados de ello, mismo que adquiere la obligación de dar conocimiento a la Administración del Sub-Condominio y adquiere la responsiva de estos al efecto de esta acción jurídica de traslado de dominio.

Artículo 84. La Administración del Sub-Condominio será cuidadoso y prudente al determinar el monto de las fianzas, depósitos y cuotas, ya que deberá asegurarse que la cantidad cobrada será la suficiente para sufragar la reparación de bienes dañados, la prestación de servicios de mantenimiento y de recolección de basura, así como el pago de multas por cualquier concepto que se derive por nueva construcción, remodelación, ampliación, remozamiento, demolición y/o reparación.

Artículo 85. Antes de llevar a cabo obras nuevas de construcción, remodelación, ampliación, remozamiento, mantenimiento, demolición y/o reparación, la Administración del Sub-Condominio, esta facultada para actuar en representación de los Condóminos y requerirá le sean depositados y por el mecanismo que acuerde la Asamblea, los recursos derivados por;

I. Fianza del constructor.

- a.** Se requerirá a los contratistas en general y que en lo sucesivo se denominara el constructor, para que deposite fianza para dar cumplimiento a este ordenamiento.
- b.** Dicha fianza podrá ser confiscada total o parcial por la Asociación en el caso de

incumplimiento del constructor, independientemente que los costos del incumplimiento deben ser cubiertos por el infractor, aun si la fianza no los solventara.

c. La fianza citada en el inciso anterior, adquiere el carácter enunciativo, más no limitativo, por lo que en el caso de infracción, el constructor deberá cubrir los gastos que origine con su falta.

d. La fianza será devuelta al constructor, en el caso de no ser utilizada, una vez que la obra que le corresponde haya terminado y entregue al Condómino la garantía por vicios ocultos de al menos por dos años de servicio. Además de que el Director Responsable de Obra, presente el aviso de terminación de obra que otorga el Ayuntamiento y el Condominio o Constructor presente la baja de la obra ante el IMSS.

e. La imposición de la fianza será con base a trabajos individuales a realizarse o, podrá imponerse por la totalidad de estos, siempre que estén comprendidos dentro de una misma clasificación o ramo.

f. El monto de la fianza será fijado por Asamblea, misma que dependerá del historial de cumplimiento del constructor de los trabajos que haya realizado dentro de Lomas de Costa Baja.

g. La obligatoriedad de la fianza, los motivos que la imponen, los alcances y el monto fijado, así como los términos de esta, quedan sujetos de obligatoriedad al momento de la adquisición del Condómino de una de las partes del Sub-Condominio.

h. En el caso de que el propietario cambie de constructor, la fianza será devuelta integra, si es que no haya incurrido en infracción alguna, lo que de suceder se le descontara del monto inicial depositado y se le regresara lo que restase, de lo contrario en caso de requerirse un monto mayor por alguna falta o infracción, lo que resultase será de responsabilidad legal entre constructor y Asociación. La fianza será devuelta previa solicitud por escrito del constructor ante la Administración debiendo indicar copia y acuse de recibo ante el propietario.

i. En el caso de cambio de constructor y que uno nuevo se haga cargo de los trabajos pendientes, el monto de la fianza deberá ajustarse de acuerdo con lo que vaya a ejecutarse. La Administración hará del conocimiento por escrito del monto de esta nueva fianza al propietario.

j. En el caso de infracción, la fianza se hará efectivo y por lo tanto deberán establecerse nueva fianza antes de que permita reiniciar los trabajos de la obra.

II. Deposito en garantía.

a. Previo al comienzo de cualquier trabajo que encomiende el Condómino, este deberá depositar la cantidad acordada por cada metro cuadrado a construir, demoler, ampliar, remodelar, mantener, remozar o reparar, que servirá como garantía para el retiro de escombros y basura del lote, de las calles y de las banquetas que sean producto de la obra.

b. Este depósito podrá ser también aplicado para el pago de multas o sanciones publicas que hayan sido fincadas por la autoridad por alguna causal que originen las obras de la Unidad de Propiedad Exclusiva en el Sub-Condominio, calles o espacios comunes.

c. La Administración del Sub-Condominio podrá fijar con libertad, los montos de depósitos por obras consideradas menores en trabajos de mantenimientos, remodelaciones, reparaciones o remozamientos, en función del costo de mano de obra y la durabilidad de días hábiles laborales de horario normal de trabajo.

d. El deposito de garantía permanecer en poder de la Administración del Sub-Condominio y será reembolsado al Condómino al concluirse los trabajos que dieron lugar a ello, siempre que dicho depósito no haya sido aplicado en la corrección de alguna anomalía o, haya sido confiscado por violación a las reglas y reglamentos de la Asociación.

e. El depósito de garantía será devuelto al Condómino previa solicitud por escrito y con

acuse de recibo, exhibiendo el documento de Manifestación de la Construcción que otorga el Catastro del cambio de lote baldío a lote construido.

III. Cuota de Mantenimiento no reembolsable.

- a.** La Administración del Sub-Condominio requerirá al Condómino del pago por cada metro cuadrado a edificarse, considerando elementos estructurales dentro del COS y CUS y elementos no estructurales y que se regulen por la Regla 3x8.
- b.** Dicha cuota se aplicara en la reparación de daños causados a las avenidas, calles, vialidades, calles de servicios, señalamientos, equipamiento urbano, mobiliario urbano, líneas de instalación eléctrica, sanitaria, hidráulica, fibra óptica, Internet, pintura de banquetas, calles y guarniciones, vegetación de paisaje, áreas privativas de terceros, áreas comunes de infraestructura, casetas de vigilancia, fauna y flora típica y permanente del fraccionamiento, por la utilización de camiones de materiales, carga y descarga, de maquinaria semipesado y pesada empleada en la construcción, de equipo que pueda contaminar el suelo y subsuelo por derrame de combustibles o químicos, así como de los vehículo empleados para el transporte de personal, de materiales menores, de herramientas y de acarreo de basuras o desperdicios productos de las obras.
- c.** Esta cuota esta sujeta a los costos de inflación de los servicios requeridos de reparación de daños por cualquiera de las causales enunciadas en el inciso anterior.

IV. Cuota de Supervisión o Inspección.

- a.** Esta se fijara de acuerdo al numero de metros cuadrados a edificarse en la etapa de obra que se haya solicitado ante el Comité de Diseño, siendo independiente de cualquier otra etapa de remodelación, remozamiento, reparación, mantenimiento, adaptación o demolición, las que deberán causar igual aplicación de cuota.
- b.** El costo de esta cuota será determinado por la Asamblea y será de acuerdo por cada metro cuadrado a edificarse y que este o no considerado dentro de los COS, CUS y Regla 3x8. Estará sujeta a las variaciones por inflación y será depositada ante la Administración.

V. Por demolición total.

- a.** Antes de generar cualquier autorización y cobro por este concepto, el Comité de Diseño deberá verificarse que el volumen a demoler sea igual al volumen autorizado desde su construcción, haya sido nueva, ampliada, remodelada, remozada o reparada. Cualquier diferencia en el volumen, deberá ser regularizado por los procesos establecidos, iniciando por la violación al presente ordenamiento y las que sean susceptibles de aplicarse.
- b.** En el caso de que el volumen de obra por demoler difiera de o los autorizados, el Comité de Vigilancia recabara información para con vecinos colindantes, seguridad y otros, para efecto de determinar las sanciones que sean aplicables, así como fijara la cuota por demolición.

CAPITULO XIV, RECURSOS DE RECONSIDERACION

Artículo 86. El condómino tendrá derecho de ser escuchado en la defensa de la aplicación de multas, sanciones y penalizaciones, la primera exposición será por escrito ante la Administración del Sub-Condominio, de no dar solución u omitir entregar respuesta en 10 días hábiles contados a partir de la recepción de la solicitud, el caso será turnado ante la Asamblea del Sub-Condominio.

Artículo 87. Si llegado el caso ninguna de las anteriores autoridades, otorgase una solución al caso presentado en un termino de 10 días hábiles, contados a partir del termino del plazo del articulo anterior, el caso deberá presentarse ante el pleno de la asamblea inmediata de todos los miembros del Condo Magno Costa Baja, misma que deberá entregar respuesta en esa misma sesión, oyendo los argumentos de todas las partes, el fallo entregado por escrito será inapelable. Todos los fallos emitidos serán entregados por escrito y archivados en el expediente del Condómino.

Artículo 88. El o los fallos a que se refiere los artículos 86 y 87, no sentara precedente ni antecedente alguno, por lo que serán casos de excepción y no de reglas.

CAPITULO XV, REVISIONES Y MODIFICACIONES;

Artículo 89. Es obligación y responsabilidad de los Condóminos el estudiar y revisar cuidadosamente el presente ordenamiento antes de dar inicio con diseños de construcciones nuevas, remodelaciones y/o demoliciones de las existentes, ampliaciones, mantenimientos, remozamientos y/o reparaciones. Ello con la finalidad de evitar errores o falsas interpretaciones de los articulados contenidos en este.

Artículo 89. La aprobación de los proyectos ejecutivos por parte del Comité de Diseño no implica responsabilidad para este, tanto en el diseño estructural del proyecto, como tampoco de la operación fallida de equipos electromecánicos que sean contenidos o de requerimientos de seguridad de reglamentos, leyes, normas u otros ordenamientos de carácter oficial.

Artículo 90. El presente reglamento podrá ser actualizado o modificado de ser necesario para cumplir con el carácter, diseño y calidad del Sub-Condominio Lomas de Costa Baja. Estas modificaciones y/o actualizaciones se llevaran a cabo en sesiones de la Asamblea General del Sub-Condominio, mismas que se encuentran reguladas en el Régimen Condominial. Estas solo podrán ser solicitadas por escrito solamente por los Condóminos y deberán estar plenamente justificadas. Los Condóminos en sus sesiones, podrá escuchar la sugerencia de modificaciones y actualizaciones de parte del cuerpo de Supervisores que participan de manera vigente e interrumpida en esas tareas. Pudiendo ser incluidas en el reglamento si son aprobadas por la Asamblea.

TITULO 2, CONSTRUCCION

CAPITULO XVI, RESTRICCIONES;

Artículo 91. Cada Unidad de Propiedad Exclusiva tiene restricciones laterales de 2.50 metros contados a partir del paño exterior del limite del terreno, esta área y las de los terrenos colindantes no llevaran en su prolongación vertical ningún tipo de construcción o edificación. (Ver Figura 91) Estas restricciones laterales forman parte del Corredor de Vista formado entre los colindantes. Estas áreas solo podrán ser usadas para;

I. Albercas, albercas infinitas o Jacuzzis siempre que no interfieran con la privacidad de colindantes. El equipo de bombeo y cloración de estos elementos, deberán estar protegidos para mitigar el ruido y estará oculto a la vista.

II. Depósitos de procesamiento para aguas tratadas y equipos respectivo deberá estar instalado bajo tierra, el equipo de funcionamiento deberá estar protegido para mitigar el ruido y estará oculto de la vista.

III. Cisternas para el almacenamiento de agua, las que deberán estar instaladas bajo tierra y su equipo de distribución a la residencia, deberá estar protegido para mitigar el ruido y estará oculto a la vista.

IV. Obras exteriores tales como; bardas, muros de contención, muros de protección y muretes de o para jardinería, que deberán cumplir los requisitos de altura y escalonamiento.

V. Caminamientos, andadores y escalinatas.

VI. Instalaciones de medidores y/o acometidas de electricidad, gas domestico y agua potable.

VII. Bardas de protección, mismas que deberán reunir las condicionantes de materiales, diseño, color y textura de Imagen Urbana, (Ver Figura 92-A, 92-B y 93) las alturas estarán reguladas de la siguiente manera;

a. Barda sobre el lindero frontal; Contando a partir del vértice o mojonera delimitadora de la Unidad de Propiedad Exclusiva de cualquiera de las esquinas, la barda se prolonga sobre el lindero frontal a una altura de 1.20 metros, mismos que se refieren al PC-1, pudiendo prolongarse a esa misma altura sobre el limite frontal hasta que cruce con la proyección de la restricción lateral.

b. Bardas sobre linderos laterales; Partiendo desde el vértice o mojonera delimitadora de la Unidad de Propiedad Exclusiva en la parte frontal o de acceso a esta, la barda podrá mantener la altura con la que inicia de 1.20 metros contados a partir del PC-1, pudiendo escalonarse en tramos horizontales mínimos de 1.25 metros de largo, hasta el cruce de la proyección de restricción frontal.

c. Bardas sobre linderos laterales; En el caso de las que su punto de inicio sea en la parte baja de la Unidad de Propiedad Exclusiva, esta altura de 1.20 metros esta referida con el PC-2, por lo que se prolonga sobre el lindero lateral y sube escalonadamente en tramos mínimo de 1.25 metros de largo, hasta el cruce de la proyección de restricción posterior.

d. Bardas sobre linderos laterales; Para los tramos laterales comprendidos entre la restricción frontal y posterior, la barda podrá escalonarse de acuerdo al perfil de la edificación, manteniéndose siempre su nivel superior por debajo y en forma

escalonada en 1.80 metros contados a partir del nivel superior de la Regla 3x8 de la edificación, sea de forma sólida o transparente con enrejado o vegetación. Cada vez que la edificación suba o baje de altura por la Regla 3x8, la barda deberá observar el mismo comportamiento, independientemente que exista o no alguna edificación en la UPE de referencia.

Artículo 92. Cada Unidad de Propiedad Exclusiva tiene una restricción frontal en el acceso, será de 5.00 metros a todo lo largo del frente y paralela al límite frontal, en donde se permite ocupar el 60% de esa superficie para cubrir el acceso a estacionamiento y acceso peatonal con elementos no estructurales, la altura estará regulada por el PC-1 o PC-2 y esta delimitada desde el paño exterior de la barda o límite frontal. (Ver Figura 92 y 92-B) Su uso y ocupación será de la siguiente manera;

I. Por barda frontal que se encuentra regulada en el artículo 91, fracción VII, inciso a.

II. Podrá llevar un enmarcamiento único o separado para los accesos peatonales y de estacionamiento, que podrán contener pilastras o columnas de concreto, piedra, madera, pudiendo combinarse, de una sección no mayor de 0.60x0.60 metros, no se deberá utilizar fierro o acero en su totalidad, solo que fuese forjado y de ornamento. Estos elementos podrán tener una altura no mayor de 3.00 metros con referencia al PC-1. Los materiales, diseño, colores y texturas están regulados en Imagen Urbana.

Este enmarcamiento podrá ser en forma de arremetimiento, no por ello cambia su forma de colocación en la restricción frontal, como tampoco la desplaza hacia el interior del área de la Unidad de Propiedad Exclusiva.

III. Las puertas de acceso peatonal y de estacionamiento deben observar transparencia de al menos el 75% de la superficie de estas, es decir que no mantengan características de una forma sólida, los materiales, diseño, colores y texturas están regulados en Imagen Urbana y su altura se mantendrá dentro de los 3.00 metros. (Ver Figura 92-B)

IV. Los muretes o elementos que contengan los medidores y acometidas de energía eléctrica, así como los medidores de agua potable, no serán mayores de una altura de 1.20 metros, contados a partir del PC-1 y su ancho sobre el frente no mayor de 0.60 metros contados a partir del vértice de la esquina en donde sea colocado, los materiales, diseño, colores y texturas están regulados por Imagen Urbana. (Ver Figura 92-B)

V. El arremetimiento de estos elementos, no variara las alturas a discreción, por lo que estando dentro de la franja de restricción deberán mantenerse. Pudiendo usarse el arremetimiento de acuerdo al mejor diseño que al Condómino convenga. Por ningún motivo este arremetimiento perderá el carácter legal de la Unidad de Propiedad Exclusiva.

VI. La porción ocupable podrá ser cubierta con techumbres no estructurales, misma que en ningún momento invadirán las restricciones laterales. Podrán prolongarse al frente del límite frontal en el mismo ancho de banqueta y respetando el Corredor de Vista, las Unidades de Propiedad Exclusiva que no

tengan banquetta, no serán sujetos de que esta prolongación suceda. (Ver Figura 92)

Artículo 93. Cada Unidad de Propiedad Exclusiva contara con una restricción posterior o al fondo del lote, en una franja de 2.50 metros a todo lo ancho del terreno y que deberá quedar libre de toda edificación, techo o techumbre estructural y, se encuentra delimitada desde el paño exterior de la barda o limite del terreno. Esta área podrá ser usada para los mismos elementos del artículo 91 (Ver Figura 93).

Artículo 94. La ocupación de la Unidad de Propiedad Exclusiva está regulada por el Coeficiente de Ocupación de Suelo que fue autorizado por el Ayuntamiento y que es de 0.40, esta ocupación se calcula multiplicando la cantidad de metros cuadrados existentes de terreno por este coeficiente, arrojando la cantidad de metros cuadrados que se podrá ocupar como superficie de contacto de la primera planta de edificación con espacios habitables, servicios y techos estructurales. Las techumbres no estructurales no serán consideradas dentro de este Coeficiente (Ver Figura 94).

Artículo 95. Las veces que puede elevarse la edificación de la Unidad de Propiedad Exclusiva, siendo la utilización del lote, esta regulada por el Coeficiente de Utilización de Suelo, mismo que fue autorizado por el Ayuntamiento y que es de 0.80, esta utilización esta dada por la operación de multiplicar este factor por los metros cuadrados existentes de la superficie del terreno, lo que arrojará la cantidad total de metros cuadrados de edificación por cada Unidad de Propiedad Exclusiva y deberá cumplir lo estipulado por la Regla 3x8 (Ver Figura 95).

Artículo 96. La altura permitida de las edificaciones en la parte frontal o de acceso a la Unidad de Propiedad Exclusiva, se regula por el PC-1, este punto de control es una proyección del nivel de rasante de la calle y, será de 3.00 metros de altura, mismo que será colocado sobre la curva de nivel mas alta que exista en el perfil frontal de la UPE (Ver Figura 92-A). El PC-1 será entregado y definido por el Comité de Diseño.

Artículo 97. La altura de la construcción en la parte posterior de la Unidad de Propiedad Exclusiva, estará regulada por el PC-2, misma que será contada a partir del nivel de rasante de la calle de servicios o calle posterior, colocado sobre la curva de nivel mas alta que tenga el perfil del terreno en su parte posterior, esta altura será de 3.00 metros (Ver Figura 93). El PC-2 será entregado y definido por el Comité de Diseño.

Artículo 98. Las alturas definidas por los PC-1 y PC-2 y proyectadas sobre un plano horizontal, estarán reguladas a través de la Regla 3x8, que tiene su inicio a partir de la restricción frontal o posterior de la Unidad de Propiedad Exclusiva, con una elevación de 3.00 metros de altura y se proyecta horizontalmente hasta 8.00 metros sobre el perfil lateral de la edificación, una vez que termina esta proyección horizontal, baja o sube (Según sea el acceso al terreno) 3.00 metros y se proyecta

otros 8.00 metros lineales en el sentido longitudinal del terreno. En el caso del PC-2, el inicio es a partir de la restricción posterior elevándose 3.00 metros de altura y proyectándose 8.00 metros lineales sobre el plano horizontal y longitudinal. Entre los límites de alturas establecidos a partir del PC-1 y los del PC-2, queda un espacio y proyección horizontal longitudinal de ajuste, misma que será utilizada sin transgredir la Regla 3x8 (Ver Figura 98).

Artículo 99. La densidad de construcción por cada Unidad de Propiedad Exclusiva es de una sola unidad, es decir de una residencia, en el caso de fusionarse dos Unidades de Propiedad Exclusiva o más, se mantiene esta misma densidad, apegándose a los COS, CUS, PC-1, PC-2 y Regla 3x8.

CAPITULO XVII, DISEÑO Y UTILIZACION DE ESPACIOS;

Artículo 100. Los espacios habitables, de servicios, ventilaciones, circulaciones, seguridad en el edificio, pasillos, escaleras, rampas, escalinatas, acceso, puertas, previsiones contra incendios, se encuentran regulados por “El Reglamento” en sus artículos desde el 84 al 114 y del 153 al 157.

Artículo 101. Cada Unidad de Propiedad Exclusiva de este Sub-Condominio, deberá contar al menos con dos cajones en el interior para estacionamiento, no se permite el estacionamiento permanente en la calle ni en la zona de restricción frontal de la Unidad de Propiedad Exclusiva. Los estacionamientos se encuentran regulados por la “Tabla C” de “El Reglamento, en donde especifica que al menos se tenga un cajón de estacionamiento por cada 120 m² de construcción en zonas Habitacionales Residenciales con lotes unifamiliares de un mínimo de 600 m². El diseño de las rampas se encuentra regulado por el artículo 213 de “El Reglamento” y, la ventilación de estos, por el artículo 215 de ese mismo ordenamiento. La dimensión de cada cajón de estacionamiento será de 3.00 metros de ancho por 6.10 metros de largo como mínimo. (Ver Figura 101)

Artículo 102. Las calles, banquetas, andadores, calles de servicios y áreas de espacios comunes de esparcimiento, pertenecen al Régimen Condominial del Sub-Condominio y son consideradas como Áreas Comunes de Uso Exclusivo, el porcentaje de indiviso de cada Condómino se encuentra regulada por la escritura del Régimen Condominial. Por lo que en ningún momento serán objeto de obstrucción por parte de ellos mismos o terceras personas de manera permanente. La necesaria obstrucción temporal, deberá ser autorizada y regulada por el Comité de Vigilancia.

Artículo 103. Podrán ser autorizadas variantes en el diseño de la construcción, estas solo serán consideradas como excepciones y no como regla, estas deberán reunir el siguiente proceso, requisitos y condicionantes;

I. Deberán presentarse ante el Comité de Diseño por el Condómino o representante legal, pudiendo ser durante la concepción del proyecto, en la etapa de solicitud de aprobación del proyecto ejecutivo, entre el periodo de un proyecto con Licencia para Construcción y el inicio de esta o, durante el proceso de esta.

II. Para su ingreso ante el Comité de Diseño, deberá ser presentada con solicitud por escrito y debidamente firmada por el Condómino o representante legal, acompañada del plano o planos en donde se propone la variante, así como un resumen de la justificación por su solicitud. En el caso de la etapa de concepción del proyecto, deberán presentarse en planos debidamente acotados y dibujados, por ningún motivo serán aceptados croquis de dibujos sin escala, debiendo estar referidos en alturas con los PC-1 o PC-2. Para el resto de las etapas en donde pueda presentarse, sus documentos reunirán las características de proyecto ejecutivo.

III. La responsiva del Comité de Diseño de aprobar una variante que este concebida con error por parte del Condómino y no sea detectado en este, no lo

exime salvo que se demuestre la injerencia por favorecer el error, de su responsabilidad y deberá detener la obra, hasta que la variante sea debidamente solicitada, ingresada, revisada y dictaminada.

IV. Después de ingresada la variante por el Comité de Diseño, este debe informar a los propietarios colindantes o representantes legales de la posible afectación o no, el Comité de Diseño recabara la comunicación de estos Condóminos colindantes, la cual deberá ser por escrito a través del (los) Condómino (s) o de su representante (s) legal (es). El plazo de esta (s) respuesta (s) deberá (n) ser en un plazo no mayor de 15 días naturales, contados a partir del ingreso de la solicitud.

V. Si la variante, a consideración del Comité de Diseño, no presenta afectación a los Condóminos colindantes, de todas formas deberá informar por escrito a estos de la variante procedente.

VI. Una vez aprobada o no la variante por los Condóminos colindantes, el Comité de Diseño procederá a emitir por escrito su dictamen, como también deberá notificar por escrito y con acuse de recibo ante la Administración del Sub-Condominio y a el Condominio Magno, para lo cual estas representaciones cuentan con un plazo de 7 días naturales para emitir su acuerdo o inconformidad, en el caso de inconformidad, la variante no procederá y así se deberá informar al solicitante.

VII. La variante solicitada deberá reunir los requisitos de materiales, diseño, colores y texturas del Título de Imagen Urbana. Debiendo contar con la aprobación definitiva de lo señalado en la fracción anterior.

VIII. El Comité de Diseño por ningún motivo esta facultada en recomendar la inclusión de variantes en los proyectos, de demostrarse esta intromisión, el Administrador o Representante del Condo Magno por si mismo o a través del Comité de Vigilancia, recabara la información que demuestre el acto, con ello procederá en términos de lo que estipulen los estatutos.

IX. Las variantes solo serán consideradas como cambios pequeños, por lo que no deben sobrepasar sobre el 10% de la edificación en la Unidad de Propiedad Exclusiva.

CAPITULO XVIII, OBRAS EXTERIORES;

Artículo 104. Los principales materiales de construcción y las características técnicas de las instalaciones a emplearse están regulados por “El Reglamento” en sus artículos 115 al 147, estos se refieren a los materiales estructurales.

Artículo 105. El estilo de la construcción y sus obras exteriores, que deberá ser atractivo y limpio, para ello tanto los materiales y acabados, diseño, colores y texturas de la edificación, se encuentran regulados en el Título 3 de Imagen Urbana.

Artículo 106. Las construcciones podrán mantener expuestos sus muros de contención y serán a base de piedra de la región, los anchos de corona estarán determinados por el calculo estructural que se realice al efecto, pero no será menor de 45 cms. El ancho de la base estará determinado por el cálculo estructural así como su nivel de desplante en el terreno. Para ello los materiales, diseño, colores y texturas de la edificación, se encuentran regulados en el Título 3 de Imagen Urbana.

Artículo 107. Las alturas de estos muros de contención no deben sobrepasar los 3.00 metros contados a nivel del PC-1 o PC-2 o de la referencia colindante con el mismo edificio en la aplicación de la Regla 3x8 y dentro de las restricciones laterales, frontal y posterior, de ser necesario mayor altura, deberá desplantarse otro muro de contención del mismo material, separado del primero en un plano horizontal de 1.00 metro, pudiendo aprovecharse para jardinera esta separación y sin ninguna cubierta, techo o techumbre y debiendo estar contenida dentro de la envolvente (Ver Figura 107).

Artículo 108. Los muros de contención en ningún momento afectaran al terreno de la Unidad de Propiedad Exclusiva, ya que están limitados por las restricciones laterales, frontales y posteriores, en el caso de desplante de estos hasta las colindancias, solo serán para escalinatas y nunca en contravención de las alturas máximas permitidas para bardas, estos andadores podrán contener las escalinatas, rampas o sin estas. No se permite el aprovechamiento para escalar a mas de un nivel, por lo que en el caso de escaleras, estas deberán estar dentro de la envolvente de las restricciones. (Ver Figura 108).

Artículo 109. Los muros que se utilicen para proteger o delimitar patios de servicios, albercas u otras áreas de la edificación sin cubiertas, techos o techumbres, deberán ser acorde a los materiales, colores, diseño y texturas que se manejen en Título de Imagen Urbana, estos están delimitados en su edificación por las restricciones laterales, frontales y posteriores. La altura será por debajo de la envolvente inmediata de referencia, si estos se localizan dentro de las restricciones laterales y posterior, no deben elevarse mas arriba que la barda inmediata y de referencia, en el caso que se localicen fuera de esas restricciones,

pueden mantener la altura de 3.00 metros, dentro de la envolvente y sin techos estructurales. (Ver Titulo 3 de Imagen Urbana).

Artículo 110. Los muros de paisaje visibles desde el exterior de la residencia, deberán ser compatibles en cuanto a los materiales, diseño, color y textura de la edificación que se regula en Imagen Urbana. Estos están delimitados por la restricción lateral, frontal y posterior y mantendrán las mismas características de desplante y altura definidas en los artículos 106, 107, 108 y 109 de este ordenamiento (Ver Titulo 3 de Imagen Urbana).

Artículo 111. Los caminos o andadores peatonales de acceso, de servicio y de entrada a estacionamientos, no deberán estar por encima de la altura de la barda inmediata con los que colinde o estén contenidos, debiendo mantener la característica de escalonamiento, los materiales, diseño, color y textura en compatibilidad con el tratamiento de pisos de la construcción (Ver Titulo 3 de Imagen Urbana).

CAPITULO XIX, INSTALACIONES Y APROVECHAMIENTOS;

Artículo 112. Cada residencia deberá estar dotada de un sistema de almacenamiento de agua considerando un gasto mínimo promedio de 250 litros/persona/día, mismo que deberá estar protegido de las avenidas de aguas pluviales. Diseñando estas protecciones con base en las restricciones de la Unidad de Propiedad Exclusiva.

Artículo 113. Los muebles sanitarios (WC) deberán ser de los considerados ahorradores de agua de 6 a 8 litros por descarga y los lavabos y fregaderos dotados de llaves mezcladoras de cierre automático.

Artículo 114. Las redes sanitarias e hidráulicas deberán ser de PVC resistente a las abrasiones y a las altas presiones hidráulicas por el bombeo de los equipos, reuniendo las características de las normas oficiales.

Artículo 115. El agua proveniente de regaderas, lavadoras, tinas, lavabos y las utilizadas para limpieza, se aprovecharán para riego tanto como sea posible antes de descargarla al drenaje, mismas que deberán contar con tratamiento primario de manera sellada.

Artículo 116. Se prohíbe estrictamente la construcción de estanques de aireación o sistemas de tratamientos de aguas a cielo abierto en cada Unidad de Propiedad Exclusiva del Sub-Condominio, así como los el descargar aguas negras y grises al subsuelo de manera directa o a través de cualquier sistema diseñado para ello.

Artículo 117. Las descargas de las tarjas de cocina deberán conectarse a una trampa de grasas y de ahí directamente a la red de drenaje. Esta trampa de grasa deberá estar accesible desde la calle de acceso al lote o la de servicio, si contase con esta última.

Artículo 118. Las descargas de albercas, albercas infinitas o jacuzzis deberán drenar de manera directamente a una planta de tratamiento primario para su empleo en jardines, de lo contrario deberán drenar a la red de alcantarillado. El drenado a una planta de tratamiento, requerirá del permiso del Sub-Condominio con la finalidad del aprovechamiento del agua y evitar algún daño a las propiedades colindantes o al sistema principal de la red de alcantarillado.

Artículo 119. Toda edificación en cada Unidad de Propiedad Exclusiva deberá contar con el suministro eléctrico proporcionado por Comisión Federal de Electricidad de manera separada y medida, pudiendo contar con sistemas alternos de generación de energía tales como placas fotovoltaicas, debidamente protegidas a la vista desde la calle. La protección de estos sistemas de generación, deberán cumplir en términos de las alturas permitidas y sus materiales, color, diseño y textura regulados por Imagen Urbana. No se permitirá la generación alterna de energía eléctrica por sistemas eólicos.

Artículo 120. El sistema de medición de energía eléctrica deberá estar visible desde la calle, pudiendo colocarse en un murete, acorde a materiales, diseño, color y textura de la edificación, respetando las características que se tengan contempladas y acordadas previamente con CFE.

Artículo 121. Los planos eléctricos del proyecto ejecutivo y la memoria de cálculo eléctrico, deberán ser revisados y firmados por una unidad verificadora debidamente reconocida por CFE, solo que la carga eléctrica sea mayor de 12 Kwt. La acometida de energía eléctrica a la residencia de cada Unidad de Propiedad Exclusiva será subterránea.

CAPITULO XX, BASURA Y DESPERDICIOS;

Artículo 122. Cada Unidad de Propiedad Exclusiva deberá contar con espacio diseñado para la colocación de su propia basura y desperdicios domésticos, mismo espacio que no deberá estar a la vista desde el interior de la residencia ni a la vista desde el exterior de la misma. El diseño, color y textura de las protecciones, estará regulada por Imagen Urbana. Su ubicación y edificación se encuentra regulada por las restricciones laterales, frontales y posteriores. Los contenedores en la vialidad para su posterior recolección se sujetaran a la Imagen Urbana y serán instalados por parte del Sub-Condominio Lomas de Costa Baja.

Artículo 123. Cada Condómino deberá separar la basura orgánica e inorgánica en recipientes diferentes, de acuerdo a los términos señalados en el artículo 79 del Reglamento Condo Magno Costa Baja.

Artículo 124. En el caso de la basura producto de jardinería o poda de árboles, cada Condómino será responsable de su disposición final, solo podrá ser retirado por el servicio de recolección, cuando debidamente triturado, se encuentre embolsado o contenido en recipientes no mayores de 0.25 m³, previo aviso a este servicio de recolección, ello con la finalidad de no generar almacenamientos perjudiciales o excesivos en el interior de la residencia.

Artículo 125. El servicio de recolección de basura estará calendarizado y programado por parte del Sub-Condominio Lomas de Costa Baja y Comité de Vigilancia, por lo que no se permitirá depósitos exteriores previos a la recolección en la calle, salvo los que dotados por el Sub-Condominio sean para el servicio comunitario y que forman parte del mobiliario urbano de este. La empresa encargada de este servicio se encuentra amparada bajo el artículo 77 del Reglamento Condo Magno Costa Baja.

Artículo 126. En el caso de la basura o desperdicios producto de las construcciones nuevas, remodelación, ampliación o reparación a las residencias, la disposición y responsabilidad será responsabilidad del Condómino o constructor, por lo que queda prohibido la quema y su depósito en la vialidad,

espacios comunes, contenedores o calles de servicios. El Condómino o constructor dispondrá que al final de cada jornada de trabajo, estos desperdicios sean retirados fuera del Sub-Condominio en las áreas destinadas para ello.

Artículo 127. Por ningún motivo se permitirá que durante la etapa de construcción, operación u ocupación de la residencia, se almacenen productos reciclables productos de las obras de construcción, remodelación, ampliación o reparación, estos deberán estar disponibles para su recolección o disposición final al termino de las jornadas de trabajo por el Condómino y/o constructor. En el caso de la etapa de ocupación de la residencia, estos productos tendrán el tratamiento de basura domestica y se sujetan a los términos de los artículos correspondientes.

Artículo 128. Durante las etapas de construcción, remodelación, remozamiento, ampliación, mantenimiento o reparación de una residencia, esta prohibido colocar escombros, pedacería de madera, plásticos, aluminios, clavos, alambres, varillas o cualquier otro desperdicios de material de construcción en los contenedores de basura domestica de la residencia. El servicios de recolección de basura no estará obligado a disponer de estos desperdicios, lo cual es única y exclusivamente responsabilidad del Condómino y/o constructor.

Artículo 129. El aprovechamiento de estos desperdicios de materiales de construcción será responsabilidad del propietario y solo estará permitido el aprovechamiento en rellenos con materiales pétreos de desperdicios o escombros, siempre que estos no contengan químicos o agentes contaminantes y que se encuentre debidamente sustentado bajo la responsabilidad del Director Responsable de Obra y Condómino. Ello con la finalidad de evitar efectos contaminantes por procesos de lixiviación, la responsabilidad de darse este proceso, no exime a los causantes por el tiempo que haya transcurrido. El aprovechamiento solo se dará en áreas que vaya a ser edificadas, en ningún momento se permitirá que rellenos con estos materiales, queden expuestos a cielo abierto o en áreas jardinadas.

TITULO 3, IMAGEN URBANA

CAPITULO XXI, MEDIO NATURAL;

Artículo 130. Los Condóminos están obligados a mantener en buen estado y limpieza los terrenos en los que se ubique o ubicara la residencia de su Unidad de Propiedad Exclusiva, sin que deba interferir con lo dispuesto por el Título de Construcciones en cuanto al aprovechamiento en edificación. Por lo que deberán estar informados de las especies vegetativas que habrán de reubicarse o removerse, antes de dar inicio con acciones constructivas en el terreno. Esta información será proporcionada por este ordenamiento.

Artículo 131. La Administración del Sub-Condominio promoverá acciones entre los Condóminos, el Desarrollo Costa Baja y el Ayuntamiento para conservar y preservar la vegetación natural de especies nativas y de aquellas que inducidas, optimicen el agua y que se encuentren caracterizadas para ser susceptibles de ser empleadas, dentro de la Manifestación de Impacto Ambiental.

Artículo 132. Quienes pretendan instalar, sembrar, aprovechar, podar, derribar o retirar árboles en modificación del paisaje natural de Lomas de Costa Baja, deberán solicitar y obtener autorización del Comité de Diseño. El constructor deberá tomar precauciones extremas durante la construcción para asegurar que la vegetación natural no autorizados para remoción, no sea dañada.

Artículo 133. En congruencia del respeto al medio natural que contiene al Sub-Condominio, las topoformas encontradas en alguno de los terrenos, deberá respetarse en todo lo posible, por lo que el diseño de la edificación, estará en acorde con estos elementos naturales, integrándolos de la mejor manera posible, el Comité de Diseño tomara en cuenta esta situación al tiempo de evaluar alguna variante, si así se solicitase.

CAPITULO XXII, MEDIO CONSTRUIDO;

Artículo 134. Para la preservación de los atractivos del paisaje y el mejor aprovechamiento de la vegetación del lugar, las construcciones o intervenciones en el medio natural de las Unidades de Propiedad Exclusiva, las de las Áreas Comunes de Uso General y las de las Áreas Comunes de Uso Exclusivo, serán realizadas a través de formas arquitectónicas que emplearan materiales, colores y texturas que enaltezcan, armonicen y se integren a estos elementos naturales.

Artículo 134. La forma, dimensión y diseño de las edificaciones fomentaran en todo momento la imagen urbana, la que a su vez deberá propiciar la convivencia y la armonía entre los condóminos. El diseño del paisaje construido será creado para la escala humana, así como la gama de tonalidades y la apariencia que este

debe guardar, por lo que los edificios serán elementos de rigidez visual, con nitidez en espacios y formas, estos deberán estar dados a través de sus expresiones volumétricas.

Artículo 135. Para apreciar en su justa dimensión el proyecto, la integración de las formas construidas con las formas naturales y del paisaje natural, el Comité de Diseño podrá solicitar la realización de un estudio de paisaje, ello cuando a juicio de éste, el proyecto no presente con claridad el planteamiento. En donde se deberá integrar el paisaje de calle, el paisaje inorgánico y orgánico.

Artículo 136. El conjunto residencial será un espacio de integración comunitaria y de mutua colaboración, que aliente el funcionamiento del agrupamiento en el paisaje modificado y de como resultado una vida de convivencia y hospitalidad. Temas abstractos como el mar que irrumpe en la forma de sus costas e interrumpe el silencio de las piedras, el color y tonos de la arena con un mar cristalino matizado con luz diurna y nocturna en el que se funden, los binomios físicos y naturales de Tierra-Mar, Sol-Sombra, Exterior-Interior y Aridez-Agua, serán recurrentes para la inspiración del proyectista.

CAPITULO XXIII, EDIFICIOS;

Artículo 137. La forma del edificio será a través de líneas rectas abruptas que arrojen una vivienda compacta que proyecte una red sólida y eficaz de habitabilidad y que implique obligaciones y respeto para con los vecinos y el entorno. Las edificaciones serán proyectadas a un solo nivel, solo dentro de la envolvente de la Regla 3x8 podrá desempeñarse otro nivel o desnivel, la forma arquitectónica deberá ser limpia, sólida, transparente, iluminada, viva, sonora, aromática y con identidad local. A continuación se enlistan conceptos dialécticos de estas características;

I. Limpia; No debiendo abusar de los ornamentos, preferenciando las líneas rectas sobre la visual, con las menores interrupciones posibles, de darse que sean con otros elementos.

II. Sólidas; Se preferirá el empleo de muros gruesos a la vista, no menores de 40 cms de espesor o en esa apariencia, que podrán enmarcar la textura, se lisa o rugosa, los accesos o algún elemento decorativo. Los volúmenes arquitectónicos deberán ser completos desde el nivel autorizado de desplante hasta su elevación máxima sin llevar ornamentos en su corona. (Ver Figura 137-II)

III. Transparente; Se refiere a lograr que las texturas sean integradas con los elementos del paisaje, siendo su geometría integrada a esa transparencia, con ventanales debidamente orientados para evitar el asoleamiento y preferenciando las vistas al paisaje, volúmenes arquitectónicos dispuestos a permitir el acceso a la vivienda, que permitan apreciar el paisaje interior de esta y, de ser posible el lograr apreciar el paisaje natural de las vistas a ese paisaje de toda la vivienda.

IV. Iluminadas; El uso del color será el elemento que determine esta, por lo que el empleo del color blanco deberá prevalecer sobre el resto, los elementos que deban estar sombreados, deberán contener gamas de colores que no los oscurezcan mas del color que ya presentan. Podrán existir elementos naturales o artificiales para separar una color de otro.

V. Viva; Que sea trasmitida a través del uso de la vegetación natural del sitio, se permite la flora inducida y permitida por la Manifestación de Impacto Ambiental, de una manera dosificada y en plena concordancia con el resto, esta vegetación inducida no deberá dominar la volumetría sino enmarcarla, como tampoco dominar sobre la vegetación natural.

VI. Sonora; Que produzca un ambiente de alegría. Las texturas rugosas y huecas absorben el sonido, las lisas los refractan. Un ambiente sonoro y espacial es producto de la forma y el acabado a través de repeticiones y dinamismo

VII. Aroma; Texturas etéreas superpuestas en interiores sobre todo, elementos de alfombras y tapetes con texturas coloridas.

VIII. Identidad local; Las texturas lisas prevalecerán sobre las texturas gruesas y ásperas, siendo estas usadas para enmarcar el conjunto habitacional preferentemente en el acceso, la textura lisa se aplicara en los volúmenes de manera independiente de las otras, por lo que deberán existir elementos naturales o artificiales para separar una textura de otra.

Artículo 138. Los muros curvos exteriores en el sentido horizontal (de lado a lado del terreno) deben trazarse sujeto a radios sobre los límites frontales o posteriores, cualquier otro muro curvo de menor radio, deberá estar contenido dentro del primero, por lo que los segundos no dominen la forma del edificio, siendo el primero de manera curva o recta y tenga la altura permitida o mas baja y no menor de 1.20 metros referenciado del nivel de PC-1 o PC-2. (Ver Figura 138)

Artículo 139. Cualquier sistema horizontal de trazo de muros a 45° u otro ángulo, deberá originarse a partir de muros perpendiculares o paralelos dentro de la primer envolvente de la Regla 3x8 y termina dentro de la ultima envolvente de esta misma regla, aun que estos mantengan o escalonen su altura dentro de lo permitido, no se permitirá un sistema horizontal de trazo de muros inclinados dominante, sobre los perpendiculares a los límites, excepto los casos que el Comité de Diseño determine sobre proyectos que prefieren las orientaciones en búsqueda de confort para evitar el asoleamiento, de una ventilación natural y de prioridad al paisaje. (Ver Figura 139)

Artículo 140. Se permite la edificación de un porche o pórtico en el acceso, como el elemento de relación interior con el exterior, pudiendo llevar arcadas o ser materializado con vegetación en sus cuatro lados o en algunos de ellos, deberán dominar los vanos sobre los elementos sólidos con muros de un grueso de 40 cms. También podrá formar parte de la techumbre del acceso peatonal y condicionado sobre la restricción frontal. La cubierta deberá ser plana pudiendo contar con elementos naturales. (Ver Figura 140)

Artículo 141. Como en la región los veranos son calurosos y secos, inundados de sol y luz abrasadora y los inviernos son suaves y húmedos, se recomienda la orientación de la ventilación en dirección norte-sur, que además es la dirección de los vientos dominantes, la ficha de recomendaciones de diseño proporciona estas direcciones de vientos dominantes y de orientación. (Ver Figura 141)

CAPITULO XXIV, JARDINES Y VEGETACION;

Artículo 142. El jardín interior construido o vivido es aquel lugar propio e íntimo de cada residencia, podrá delimitarse y envolverse o no, por la misma construcción en todos o ninguno de sus perímetros que no presenta cerramientos y que funciona como articulador de convivencia entre los habitantes de la unidad, este jardín o patio podrá conjuntarse y formar parte de aquellos que se encuentran entre las restricciones.

Artículo 144. En el frente de la residencia, solo se permitirán muros y/o bardas con vegetación que conformen un sistema con jardineras, fuentes y/o espejos de agua tratada, la vegetación no sobrepasará las alturas ya indicadas para estos muros y/o bardas. Podrán ser recubiertos de vegetación en total por cada elemento sólido, por lo que estos muros “verdes” del frente de la edificación tendrán como máximo un 75% de toda esa superficie. (Ver Figura 144)

Artículo 145. El jardín en el área de la restricción frontal y posterior podrá llevar plantas tales como palmeras de; Dátil, Bismarckias, Washingtonias o Coco, mismas que deben estar agrupadas en una sola unidad, su separación estará condicionada por su propio crecimiento, se permitirá un máximo de 2 unidades por cada 10 metros de frente del terreno y contenidas dentro de las proyecciones de restricción lateral, ello para permitir la transparencia del Corredor de Vista.

Artículo 146. Para las áreas de jardín, se deberán preferenciar el uso de vegetación típica del desierto, tales como Cardones, Biznagas, Pitahayas, Yuca, Garambullos, Torotes, Sábilas, Agaves Azules o Nopal de Jardín, esta vegetación podrá acompañar a las palmeras que se escojan colocar para cada residencia.

Artículo 147. La jardinería baja que no rebasa 1.20 metros de altura, podrá estar compuesta por Barril Dorado, Ixora Carla, Adenium, Pachypodium, Tulipán Africano, Bugambilia Enana y Rosa Laurel Enano, podrá ser colocada sobre cualquier jardín o muros para contención, siempre que mantenga la altura definida.

Artículo 148. No se permitirán palmeras ni elementos de jardinería, sean de vegetación o los medios que los contengan, en jardín ubicados sobre las restricciones laterales, que sobrepasen las alturas de la barda inmediata que la contenga, de no existir barda alguna, esta altura se define por debajo del edificio

inmediato colindante en la misma curva de nivel por debajo en 1.80 metros, que son los parámetros del Corredor de Vista.

Artículo 149. Se recomienda que las características principales de estos espacios sean de jardines abiertos, que contengan y reflejen habitabilidad hacia el interior y al aire libre, búsqueda del sol, la luz y el aire.

CAPITULO XXV, PUERTAS Y VENTANAS;

Artículo 150. Las puertas y ventanas que den a patios interiores o exteriores podrán ser de cerramiento a piso, debiendo remeterse del paño exterior, sea en el interior o exterior del edificio, al menos 20 cms, los materiales deberán ser preferentemente los de madera con colores y texturas naturales de esta. Se prohíbe la madera pintada en puertas y ventanas.

Artículo 151. Los vanos de puertas o ventanas o que semejen a estos, podrán ser diseñados con arcos rebajados o de tres puntos, no variara su espesor de muro, no se permiten arcos de medio punto. Los arcos rebajados o de tres puntos, tendrán su origen por debajo de su parte mas alta en forma proporcionada, no debiendo ser este punto de partida por debajo de 1/3 de su misma altura de desarrollo. (Ver Figura 151)

Artículo 152. La proporción del vano de la ventana o puerta sobre el sólido, no deberá ser mayor del 45% de éste, en el caso de sobrepasar este porcentaje se podrá atenuar con el empleo de balcones o muros de protección no mayores de 1.20 metros de altura en forma sólida y textura alterna al resto del sólido que lo contenga.

Artículo 153. Estas puertas o ventanas no llevan protección simulada para el asoleamiento, es decir no una serie de cubiertas separadas e individuales por cada una de ellas, por lo que la protección deberá ser un solo elemento que forme un solo conjunto.

Artículo 154. Se permite que los enmarcamientos estén conformados con el muro en que estén contenidos y no sean fabricados a modo de chapa, por lo que este enmarcamiento podrá conformar la cara interior. Podrá ser de otros materiales diferentes y acordes al muro que lo contiene, mas no un enmarcamiento o chapa con pintura, solo la cara en la parte interior de la vivienda, podrá ser pintado.

CAPITULO XXVI, PROTECCIONES EXTERIORES;

Artículo 160. El sistema de enrejado y protección solo se permite en bardas, puertas de acceso peatonal y vehicular, este será de un estilo sobrio, por ningún motivo el material empleado deberá ser de fierro tubular o laminado, como tampoco de un diámetro o ancho menor a $\frac{3}{4}$ de pulgada.

Artículo 161. El diseño de estos elementos podrá ser o llevar formas orgánicas elaboradas de manera artesanal y forjada en talleres no en el sitio de la obra, no se permite el empleo de elementos prefabricados. Los remates o coronamientos podrán llevar estos mismos elementos de manera proporcional no monumental, es decir que sean integrados. (Ver ejemplo en Figura 145)

Artículo 161. No se permiten rejas de protección en puertas y ventanas que sean vistas desde el exterior de la edificación, solo que estas se ofrezcan en un jardín interior o exterior sin puerta y solo serán permitidas las rejas de carácter artesanal y de fierro forjado.

Artículo 162. El diseño de la reja de entrada peatonal y vehicular deberá guardar separaciones debidamente proporcionadas de acuerdo con el grosor, diámetro o perímetro del sistema, no se permitirá que sea formado un sistema sólido u opaco con la reja. De contener elementos sólidos, estas no deberán ser mayores del 75% del vano en donde esta contenido. (Ver Figura 145)

CAPITULO XXVII, TECHOS, TECHUMBRES Y TOLDOS;

Artículo 163. Las techumbres serán planas, pudiendo ser aprovechadas como jardines en su parte superior o como jardines colgantes, siendo su principal característica el poder estar adosada al techo u otro elemento considerado estructural como muros, castillos o columnas. Solo deberán ser autorizados en los casos que reúnan las características de la altura de la vegetación y que no rebase la envolvente en el que estén contenidos. Se busca la armonía e identidad de la imagen urbana a través de la gama de color y los acabados a través de las texturas (Ver Figura 163).

Artículo 163 - A. Los techos podrán ser planos, inclinados, abovedados, cupulares, de cañón o mixtos, debiendo sujetarse a lo siguiente;

- I. Podrán ser preferencialmente planos con una combinación del 25% de la superficie techada permitida por el COS y CUS en forma inclinada.
- II. Podrán ser preferencialmente inclinados, siempre que el 25% de la superficie construida y permitida por el COS y CUS sea plana. La inclinación no podrá ser mayor del 45% de pendiente (Ver Figura 163-II)

- III. El acabado, en el caso de la superficie inclinada, podrá ser a base de ¿teja? no vidriada y de colores que oscilen entre los terrazos o terracotas. (Ver Figura 163-III)
- IV. En el caso de techos con bóvedas, no están permitidas las estrelladas, de aljibe, sobre-trompas o mayas el acabado exterior deberá ser de las texturas y paleta de colores plasmados en este ordenamiento, no deberán ser por lo tanto en acabados vidriados o aparentes de acuerdo al sistema constructivo de la elección. Debiendo estar contenido el elemento abovedado con un pretil que no sobrepase en un 25% A la altura de la cúspide de la bóveda. (Ver Figura 163-IV)
- V. En el caso de cúpulas solo serán de formas tradicionales mexicanas y, no serán desplantadas o contenidas dentro de un techo inclinado, el acabado deberá ser de las texturas y paleta de colores plasmados en este ordenamiento, no deberán ser por lo tanto en acabados vidriados o aparentes de acuerdo al sistema constructivo de la elección (Ver Figura 163-V)
- VI. En el caso de bóvedas de cañón podrán solo ser en dos o cuatro direcciones, no confundir con domos o serie de domos. No se permiten formas arquitectónicas denominadas medio o cuarto de cañón, como tampoco de cañón apuntado ni peraltado, solo el medio punto de trazo desplantado en su base a partir del elemento estructura que lo contiene, su altura no podrá exceder en un ¿00%? del PC-1 o PC-2 (Ver Figura 163-VI)
- VII. Los remates de los techos inclinados podrán llevar molduras rectas o tipo pecho palomo o combinación de ambas. Mismas que deberán guardar proporción arquitectónica en sus dimensiones, así como en la prolongación horizontal-inclinada del elemento estructura sea muro, castillo o columna. (Ver Figura 163-VII)
- VIII. Las texturas y colores de los remates y/o de los elementos que soporten el techo, deberán sujetarse a lo dispuesto en este ordenamiento. (Ver Figura 163-VIII)

Artículo 163 - B. Las alturas de las cubiertas podrán superar la altura de la regla 3x8 hasta en un 50%, lo que deberá ser debidamente analizado y justificado por asoleamiento y no por ser un elemento ornamental

Artículo 164. Las techumbres podrán ser empleadas para cubrir los accesos peatonales y vehiculares de acuerdo a lo estipulado en el artículo 140. En el caso de puertas y ventanas solo en lo estipulado en el artículo 153. En el caso del jardín exterior frontal, solo que no se haya cubierto la dosificación señalada en el artículo 92, para el caso de jardines laterales, solo que estén contenidos dentro de la restricción lateral y se sujete a la envolvente de la Regla 3x8, para el caso de interiores, la techumbre se sujeta en altura a la Regla 3x8, las techumbres no están consideradas dentro del COS y CUS.

Artículo 165. Para el caso de las techumbres de los accesos peatonales o vehiculares, no deberán llevar apoyos intermedios en el desarrollo del claro que los contiene, tendrán su origen frontal en el acceso diseñado y solo, de ver interrumpido su desarrollo, podrá contar con un sistema de apoyo en ese extremo, en el caso de apoyarse en la edificación, no contará con este apoyo. (Ver Figura 140)

Artículo 166. En el caso de porches o pórticos en el acceso o en otra parte de la edificación, su desplante es a partir de las restricciones y, estarán contemplados dentro del COS aquellas techumbres que sean de carácter estructural, además de encontrarse sujetas a lo establecido al CUS y Regla 3x8.

Artículo 167. Las techumbres ubicadas en las laterales y parte posterior de la edificación, se limitan y apoyan dentro de las áreas de la restricción que les corresponde, en el caso de no estar apoyadas, por ningún motivo rebasaran este paramento, como tampoco la altura, desarrollo o prolongación, esta será por debajo de la envolvente que los contiene.

No se permitirán sistemas de anclaje en forma atirantada por encima de las alturas de la envolvente que los contiene y que es su referencia, a menos que sea en elementos que estén debidamente autorizados y/o justificados.

Artículo 168. Los toldos podrán ser empleados de igual manera que las techumbres, solo se permitirán toldos que sobrepasen en altura, cuando sean instalados de manera provisional mientras dure el evento para el cual fueron autorizados.

Artículo 169. Solo serán permitidos toldos acorde con las formas del edificio y que cumplan lo estipulado en el artículo anterior.

CAPITULO XXVIII, COLOR;

Artículo 170. Como el color en los edificios y los espacios, es el provocador de sensaciones, emociones y sentimientos, este deberá reunir las características de ser iluminador de estos espacios, así como evitar el abuso y la monotonía de estos, las combinaciones de colores deberá ser de la gama de tonalidades del color base. El color es un elemento de absorción de la luz, es trasmisor y refractor de la misma. (Ver Paleta de colores en figura 170)

Artículo 171. Solo se podrán emplear colores dominantes en la gama del blanco en los muros del exterior, el cual prevalecerá en un 75% de las envolventes sobre el resto. Este restante solo será autorizado en una sola gama y no en un conjunto de ellas. (Ver Figura 171)

Artículo 172. El color en pisos exteriores, serán de la gama de los tonos terrosos, solo en el caso de terrazas y pórticos, podrá usarse de madera o duela de madera, siempre que se encuentre contenido dentro de otro piso dentro de la misma gama y diferente textura.

Artículo 173. El color en plafones de volados expuestos al exterior o a la vista desde la calle podrá ser pintado con gama de los tonos terrosos. Pudiendo usar madera machimbrada con tonos naturales o a base de carrizo y/o vara de palo de arco.

Artículo 174. En el interiores del edificio, los colores serán a discreción por parte del usuario, se considera como interior el elemento que no esta expuesto a la vista desde la calle, sean estos muros, pisos y plafones de patios, jardines o terrazas, a continuación se describen las sensaciones que producen los colores;

- I. El color rojo crea sensaciones de pasión, emoción, acción, agresividad o peligro.
- II. El azul esta relacionado con la confianza, reserva, armonía, efecto, amistad, fidelidad y amor.
- III. Los verdes dan sensación de naturaleza, juventud, deseo, descanso, equilibrio y paz.
- IV. Los amarillos están relacionados con el egoísmo, celos, envidia, odio, adolescencia, risa, placer.
- V. El rosa denota ingenuidad, bondad, ternura, buen sentimiento, ausencia de males, en combinación mayoritaria con el blanco denota; inocencia, paz, infancia, divinidad, estabilidad absoluta, calma y armonía.

Artículo 175. No se permiten el empleo de tonos del negro, violeta y gris en las fachadas de las edificaciones, como tampoco en los recubrimientos, acabados o impermeabilizaciones.

El empleo del color denota armonía para el equilibrio, la comunión, el orden, la constante y la simetría, como también hace el contraste para el desequilibrio, el desorden, propicia contrariedad y asimetría. El color debe incluir e influir en el gusto o sabor de las cosas, influye en el movimiento de los espacios, que sugieren tocarlos o vivirlos y deben de sugerir aromas y olores agradables, por ello los verdes y azules son relajantes, fríos y calmantes y los rojos, naranjas y amarillos son estimulantes y calidos.

CAPITULO XXIX, TEXTURAS;

Artículo 176. Las texturas con estuco o rugosas estarán marcadas por el uso de piedra, ladrillo, enjarre de tierra o madera, las texturas lisas lo estarán por los acabados en pastas, cemento aparente o yeso, deben ser capaces producir luz en la sombra y deberán crear sombras en los espacios al sol, como deberán propiciar transparencia.

I. En muros las texturas con estucos están permitidas para elementos arquitectónicos combinados con piedra, colocada cíclopeamente y sin junta rellena, la disposición de esta deberá ser en proporción al elemento que la contenga no mayor del 20% de la superficie con estuco.

II. En el caso de muros con acabado liso, esto deberán ser completos y no interrumpidos con otra textura en el sentido horizontal, pudiendo ser combinados con una textura en estuco, debidamente proporcionada 1:3. (Anexo 176-II)

III. Para el caso del ladrillo, estos muros serán de manera completa, es decir a todo el ancho del mismo, no se permite la chapa de ladrillo y sus tonos serán en color natural.

IV. En el caso de enjarre de tierra, esta estará colocada con cementante y debidamente protegido con aditivos naturales para evitar su caída y permeabilidad al agua.

V. En el caso de la madera en muros, solo estará permitido el uso en bardas, debiendo estar desplantada a partir de muro de piedra, enjarre de tierra o de acabado con aplanado de cemento, el acabado de la madera debe ser al natural, sin pintura dispuesto a manera de barandal.

VI. Los materiales deben utilizarse naturalmente y de manera auténtica a su uso y naturaleza y con texturas acordes a la paleta de colores de la residencia, con una composición visualmente integrada.

Artículo 177. En pisos exteriores se permite el uso de texturas que asemejen los materiales regionales como son la piedra laja en sus diversas tonalidades y texturas, pudiendo ser a base de prefabricados en este mismo aspecto. Solo se permitirá el uso de pisos lisos con acabado al ácido, cuando estos sean diseñados en el perímetro del área a usarse, estos no serán de total dominio sobre la textura gruesa. (Ver Figura 177)

Artículo 178. En plafones expuestos a la vista desde el exterior de la residencia, el acabado será liso pudiendo ser a base de acabado con aplanado de cemento, se permite la combinación con una textura rugosa solo en el perímetro interior, no en la fachada del volado. (Ver Figura 178)

Artículo 179. En los muros, pisos y plafones del interior, podrán seguir las texturas gruesas y terrosas provenientes del exterior e irse combinado con texturas lisas o a conveniencia del propietario, a través de otro elemento que le sirva de transición de manera suavizada.

CAPITULO XXX, ELEMENTOS FIJOS Y SEMIFIJOS;

Artículo 180. Los elementos fijos y semifijos considerados dentro de este capítulo son; albercas, albercas infinitas, jacuzzis, spas, protecciones para los equipos de

servicios en patios y en techos, sombras independientes del edificio, cúpulas, atrapa vientos, muros de protección o contención.

Artículo 181. Para el caso de las albercas, albercas infinitas, jacuzzis y spas, estos podrán llevar un muro de protección perimetral que contenga los mismos acabados en textura, material, diseño y color, sea o no predominante del conjunto de la residencia, los pisos y acabados serán a la mejor conveniencia en la superficie en contacto con el agua, procurando la combinación con los colores del entorno que los contiene.

Artículo 182. Para el caso de los muros de protección de equipos de servicios de tratamiento de aguas, de bombeo para la unidad, de cloración y filtración de agua, de los depósitos de agua potable y tratada, tendrán muros de las mismas características que los de la vivienda, al ser agrupados en un cuarto de maquinas, los pisos deberán ser de textura gruesa para evitar accidentes, el color exterior será dentro de la gama de los terrosos y los plafones, se optara por el que ofrezca mejor seguridad.

Artículo 183. En el caso de los muros de protección de elementos fijos o semifijos en techos, los acabados y texturas deberán ser diferentes del elemento en el que están contenidos, solo en el caso de que una o mas caras del elemento sean extensión de la pared del edificio, deberá ser de igual diseño, textura, acabado y color. (Ver Figura 183)

Artículo 184. En el caso de cúpulas serán elementos no autorizados como ornamentales, estos no deberán diseñarse con base, el diámetro será de 1/2 del elemento que lo contiene por lo que la altura es a partir del PC-1 o PC-2 de la envolvente que la contenga, sin ventanas y podrá o no contar con algún coronamientos como símbolo distintivo que el propietario prefiera, mas no remates con otra cúpula mas pequeña. La cúpula solo será un elemento autorizado por vivienda y sin ornamentos, si la cubierta es en acabado liso deberá ser pintada o acabado al acido, podrá ser de textura gruesa solo si es de algún material pétreo, no a base de chapa. (Ver Figura 184)

Artículo 185. Los atrapa vientos podrán ser autorizados uno por cada dos espacios habitacionales y que no sobrepase en altura 1.20 por sobre el techo que lo contenga, su sección solo podrá ser menor de 0.90x1.20 mts, su acabado será integral al resto de la residencia, pudiendo ser una combinación armoniosa, su color podrá ser blanco o de la gama de los terrosos de la vivienda. (Ver Figura 185)

Artículo 186. Aquellas sombras que no forman parte del conjunto construido y que son movibles o desarmables, tales como; pérgolas, toldos, palapas, muebles toldos, y que son colocados en donde no obstruyan el Corredor de Vista, serán autorizadas bajo las siguientes características;

I. Pérgolas; Deben reunir las características enunciadas en el artículo 167, pudiendo llevar en la cubierta la sombra a base de vegetación, lonas, telas, malla-

cambios abruptos de niveles de banqueta en donde se preferencia el uso de vehículos, por lo que los niveles de esta deben preferenciar al peatón, solo se permite el uso de color diferente de acuerdo a los que indique la norma para usos específicos de esta.

CAPITULO XXXII, MOBILIARIO URBANO;

Artículo 191. Se colocaran estos servicios en sitios estratégicos, su diseño será sencillo y el color de la gama de los ocre, deberá usarse materiales duraderos y resistentes, estos elementos no deben llevar publicidad alguna, solo llevaran los rótulos estandarizados para estos elementos, las características principales de este mobiliario se describen a continuación;

I. Depósitos de basura; Serán a base de piedra cantera sin rellenos en sus juntas, llevara un zoclo remetido a base de concreto liso y con pintura de acuerdo al código de colores de estos elementos, el recipiente de deposito será de plástico fabricado para esa dimensión de 60x60cms y de una altura de 90 cms. (Ver Figura 191-I)

II. Contenedores de basura; Serán a base de piedra cantera sin rellenos en sus juntas, llevara un zoclo remetido a base de concreto liso y con pintura de acuerdo al código

de colores de estos elementos, los recipientes de deposito serán de plástico fabricado para esa dimensión de 90x90cms y de una altura máxima de 120 cms. Debiendo llevar un contenedor para basura orgánica y otro para inorgánica (Ver Figura 191-II).

III. Bancas; Serán con muros cabeceros de piedra cantera sin rellenos en sus juntas, llevara un zoclo remetido a base de concreto liso y con pintura de la gama de los terrosos, la dimensión de cada muro cabecero será de 45 cms de ancho, de 60 cms de alto y 90 cms de fondo, el sientto será de tablones de madera de un espesor de 10 cms y su ancho de 45 cms, puede ser complementado este elemento con una jardinera en lugar de muro cabecero, con los mismos materiales del muro cabecero, pudiendo variar el largo de esta (Ver Figura 191-III)

IV. Jardineras; Serán a base de piedra cantera sin rellenos en sus juntas, llevara un zoclo remetido a base de concreto liso y con pintura terrosa, su altura no deberá ser mayor de 60 cms, sus muros serán de un ancho de 45 cms y el largo y ancho podrá varias de acuerdo al árbol o arbustos que deba contener. (Ver Figura 191-IV)

V. Servicios de medición o control; Deberán mantener los mismos materiales, texturas y colores del conjunto de unidades del Sub-Condominio.

Artículo 192. En las Áreas Comunes de Uso Exclusivo, tales como parques, áreas de juegos y áreas para el esparcimiento, recreación y entretenimiento de los integrantes del Sub-Condominio Lomas de Costa Baja, sus diseños, colores, texturas y acabados, estarán de acorde al conjunto general del Sub-Condominio.

Artículo 193. El edificio de la caseta de control y vigilancia, mantendrán la misma imagen urbana del conjunto del Sub-Condominio. Sus accesorios externos de seguridad y control deberán ser de los materiales, diseños y colores que existen para estos elementos por norma.

Artículo 194. Las bardas o elementos de protección de la envolvente del Sub-Condominio, será a base de piedra cantera rosada de la región, sus anchos no podrán ser menores de 45 cms y la altura se comportara en 1.20 metros sobre el nivel del terreno natural, en los casos que acuerde el Comité de Diseño, Vigilancia y la misma Administración del Sub-Condominio, podrá llevar rejas de protección a una altura mayor de la estipulada, el diseño, color, acabado y textura, será similar y proporcional a la regulada para los accesos de las Unidades de Propiedad Exclusiva.

Artículo 195. Los sistemas de vigilancia del desarrollo en el perímetro serán colocados sobre la barda perimetral, en el caso de la vigilancia colocada en las vialidades interiores del Sub-Condominio, podrá ser dispuesta en la postería del alumbrado urbano.

Artículo 196. La señalización y nomenclatura de calles será a base de elementos fijos de concreto, con los letreros de las calles de manera grabada no reasaltada, su envolvente y será en piedra rosada de cantera de la región, el espacio para del texto será en acabado o enjarre terroso, se utilizaran los colores ocre o terracota, su iluminación será oculta y sus dimensiones no deberán ser mayores de 45 cms de ancho en la base, un largo de 1.20 metros y un alto no mayor de 0.60 metros, su colocación esta regulada por el Comité de Diseño. (Ver Figura 196)

CAPITULO XXXIII, ANUNCIOS Y PUBLICIDAD;

Artículo 197. Solo se permitirán anuncios de publicidad, venta e información en aquellos lotes que estén sujetos a esta acción, la dimensión de los mismos será de 60x120 cms, con acabado en metal y de color blanco con letreros en color rojo, su ubicación, instalación y retiro será vigilado y controlado por el Comité de Vigilancia.

Artículo 198. Por ningún motivo se permitirá la colocación de propaganda política, de anuncios espectaculares, anuncios en bardas, pendones en calles o andadores, carteles u otro tipo de expresión grafica en el desarrollo, excepto los autorizados por el Comité de Vigilancia y de Diseño.

Artículo 199. El señalamiento de elementos de riesgo, redes de tubería oculta o de servicios de las diversas áreas, será regulado bajo el código de colores que

emiten las normas, así como su dimensión y colocación, lo que será controlado por el Comité de Vigilancia.

CAPITULO XXXIV, TRANSITORIOS;

Artículo 200. Los aspectos no previstos por el presente ordenamiento, serán resueltos en la Asamblea de Sub-Condóminos de Lomas de Costa Baja.

El presente ordenamiento fue aprobado en Asamblea General de Condóminos del Condo Magno Costa Baja el 30 de Septiembre del 2010 y fue dado por la Asamblea General de Condóminos del Sub-Condominio Lomas de Costa Baja en sesión del 29 de Septiembre de 2010.

Por el Sub-Condominio Lomas de Costa Baja

Administrador Comité de Diseño Comité de Vigilancia

Por el Condo Magno de Costa Baja.

Administrador Comité de Diseño Comité de Vigilancia

Por las autoridades de Desarrollo Urbano del Municipio de La Paz.

Presidente Municipal Regidor de DU Director General

sombras, carrizo, vara de palo de arco, todo formando un conjunto semi-transparente, las tonalidades serán integradas a la vivienda, en el caso de los maderables, deberán de ser de color natural. Solo se permite que la estructura de soporte, sea a base de madera tratada y resistente, a base de columnas de concreto, piedra u otro elemento pétreo debidamente integrado, no se permite el empleo del fierro laminado (Montenes).

II. Toldos. Solo en los casos en que estos no están adosados al edificio, serán permitidos cuando reúnan las características de color integrado al edificio, serán completamente desmontables no fijos, se permitirán colocarse en eventos temporales aquellos que sobrepasan en altura del elemento inmediato de referencia y que no permanezca en el sitio mas de una semana.

III. Palapas; podrán ser elementos fijos que no rebasen una superficie de 300.00 metros cuadrados y una altura en su cumbrera de 6.00 metros, contados a partir del PC-2, por lo que su colocación solo podrá ser en la parte baja del terreno, su forma podrá ser redonda, cuadrangular o cuadrada, no con formas compuestas o caprichosas, la estructura y métodos o forma de sujeción será con materiales y sistemas de la región.

IV. Muebles Toldo; solo están permitidos los que conserven la altura máxima referida con el elemento que los contiene y que controla el PC-2, serán muebles movibles y desarmables, su color predominante será el blanco en la cubierta y laterales y el de la madera predomina en la estructura de soporte. Pueden ser elementos prefabricados.

CAPITULO XXXI, INFRAESTRUCTURA Y VIALIDADES;

Artículo 187. Las líneas de infraestructura de servicios de agua, energía eléctrica, telefonía, TV por cable, etc., serán de manera subterránea y, en el caso de centros de distribución, controles de estos servicios, casetas y cualquier mueble o edificio necesario para su operación y servicio, estará ubicado en áreas de uso común con excepción de las vialidades, su imagen urbana se sujetara a los dispuesto en este ordenamiento.

Artículo 188. Las vialidades tendrán un acabado en concreto asfáltico de textura gruesa, utilizando colores terrosos y/o terracota con combinaciones en ocre en las áreas indicadas de cruce de peatones. Su guarnición será en tipo “pecho palomo” pintada con el código de colores estandarizado para estos usos.

Artículo 189. La postería del alumbrado urbano, deberá ser analizado y autorizado por el Comité de Diseño, el color utilizado será el establecido por la Norma (Verde) y su lámpara será en estilo sencillo, limpio y sobrio (Ver Figura 189).

Artículo 190. La banqueta será acabada en concreto escobillado con colores terrosos o terracota diferente al de la vialidad, por ningún motivo se permiten

CARTILLA DE CONSTRUCCION;

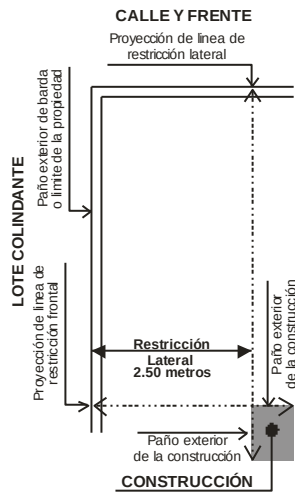


Figura 91

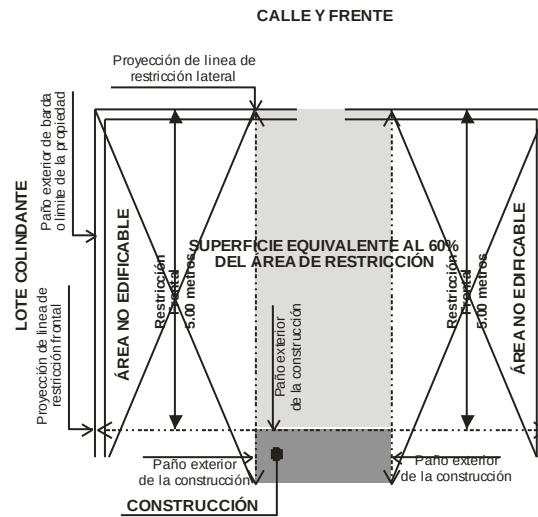


Figura 92

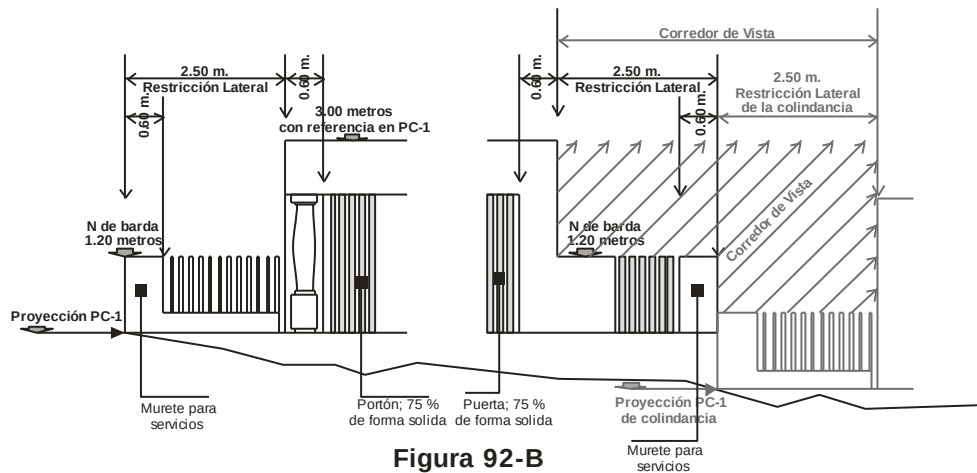


Figura 92-B

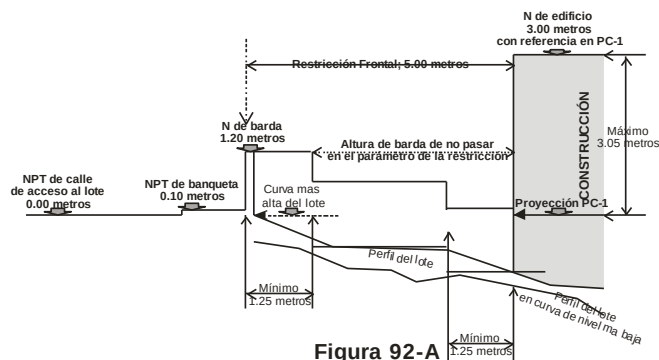


Figura 92-A

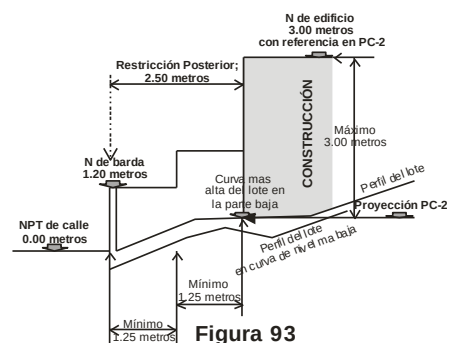


Figura 93



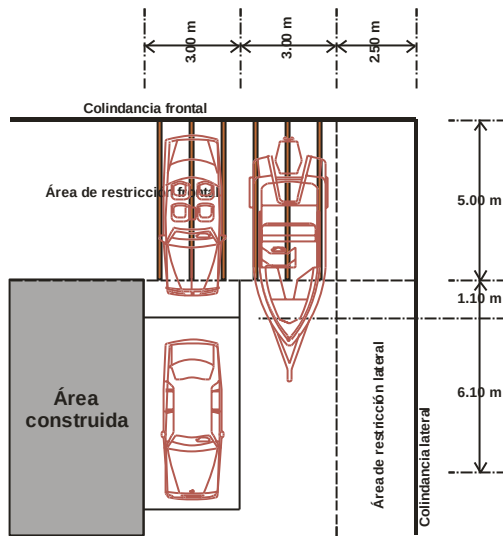


Figura 101

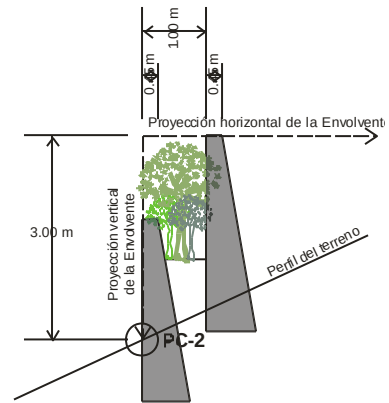


Figura 107

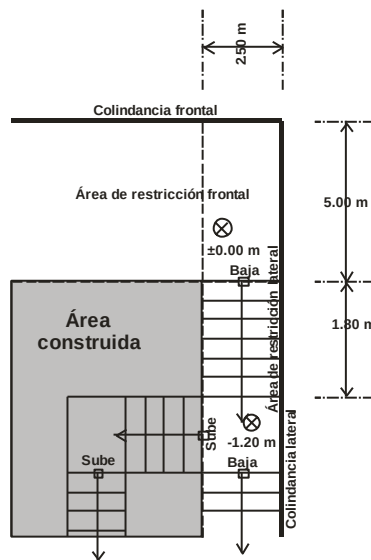


Figura 108

CARTILLA DE IMAGEN URBANA;

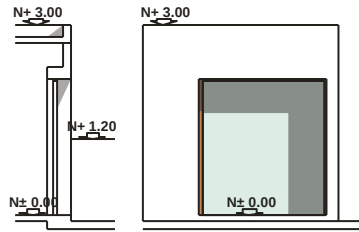


Figura 137-II

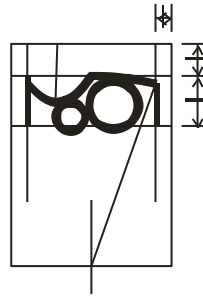


Figura 138

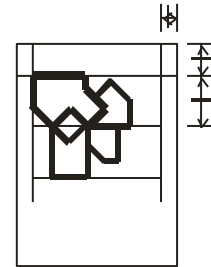


Figura 139

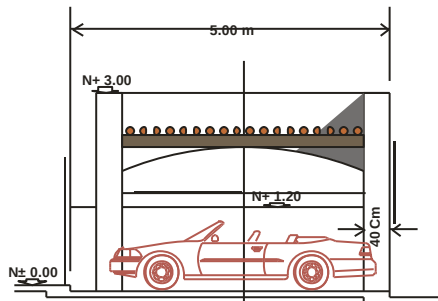


Figura 140

Techumbre a base de vigas redondas, pueden ser cuadradas, rectangulares o usarse otros materiales como carizo, vara de palo de arco o ser cubierta a base de malla-sombra, como bien puede ser otro sistema de techumbre semi-transparente

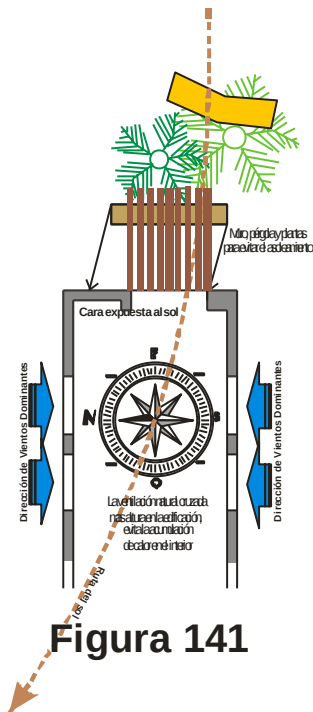


Figura 141

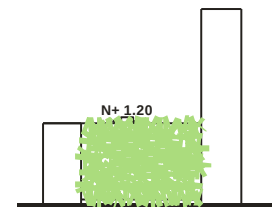


Figura 144

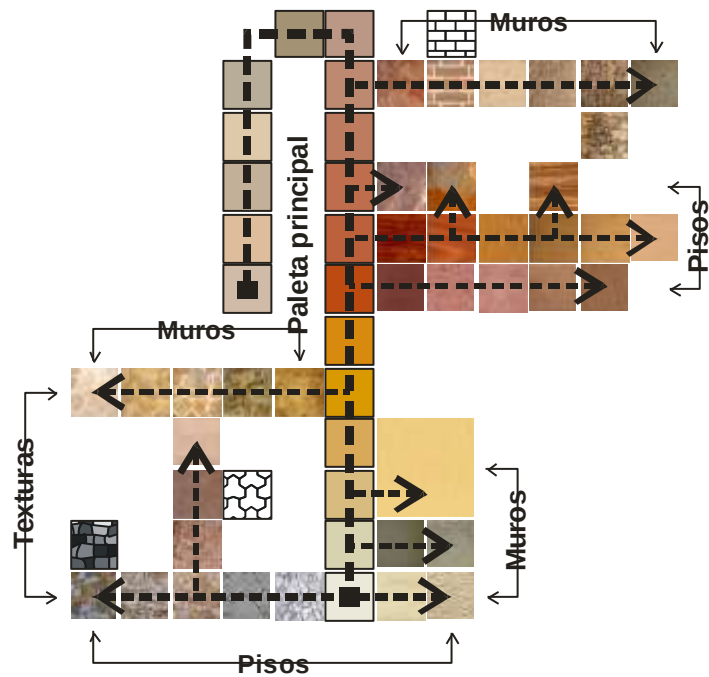
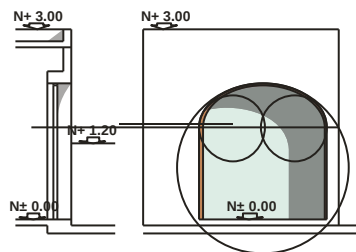
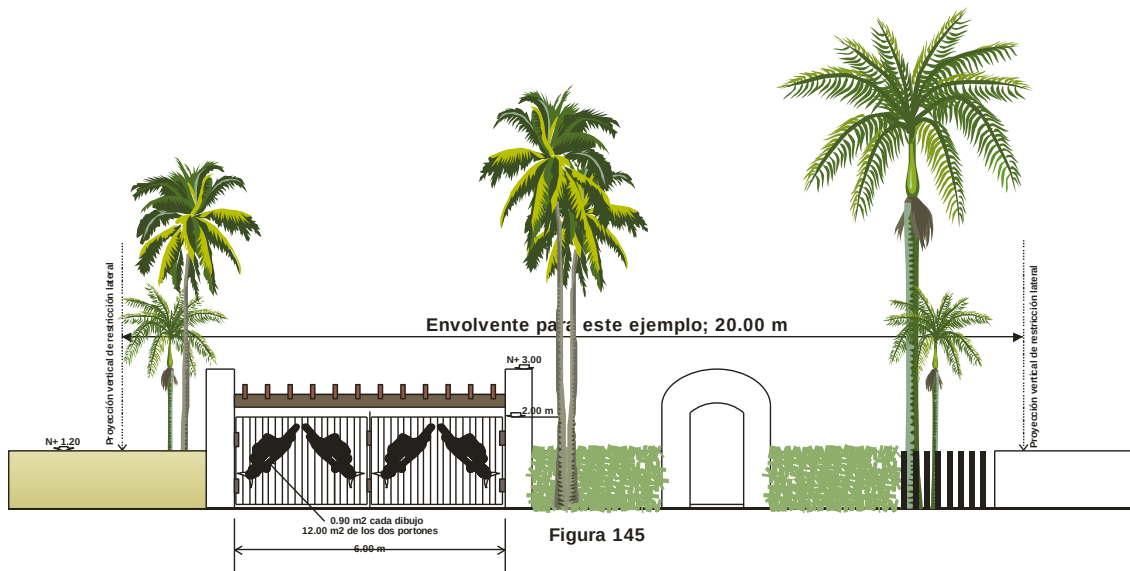




Figura 176

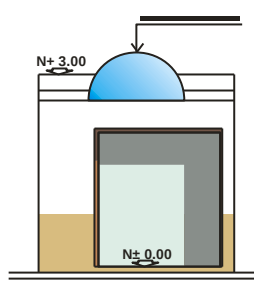


Figura 184

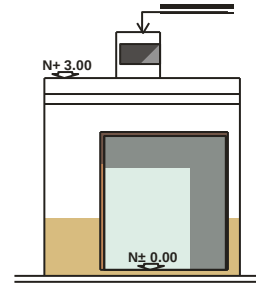


Figura 185

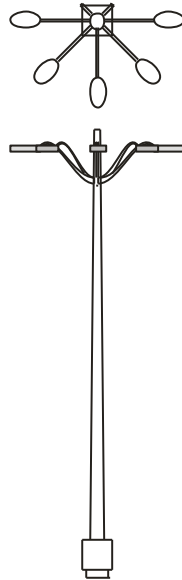


Figura 189

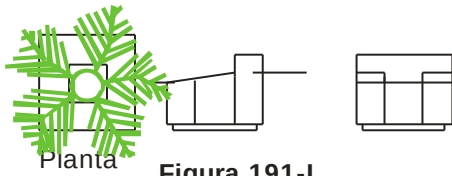


Figura 191-I

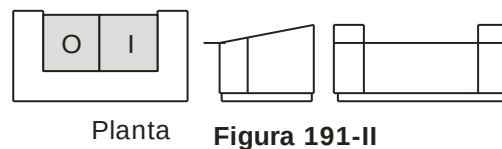


Figura 191-II

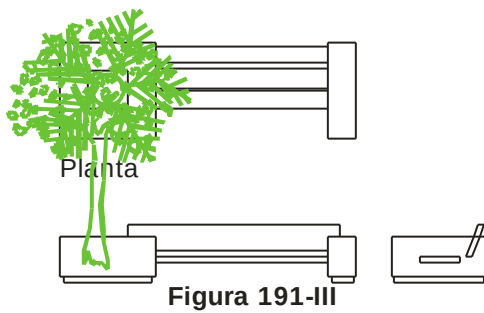


Figura 191-III

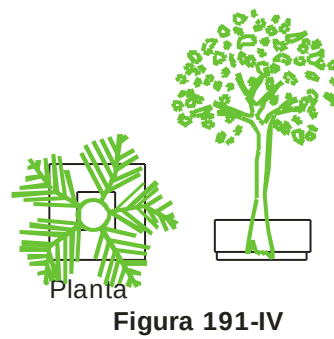


Figura 191-IV



Figura 163-II
20% Inclínada

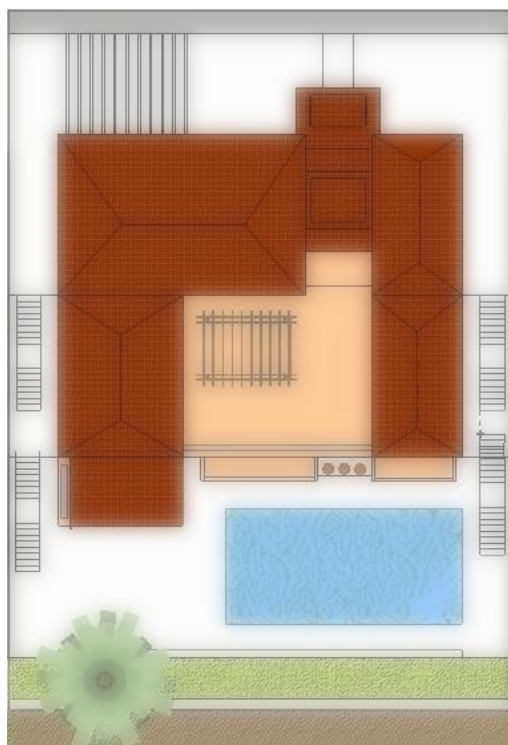


Figura 163-II
20% Plana

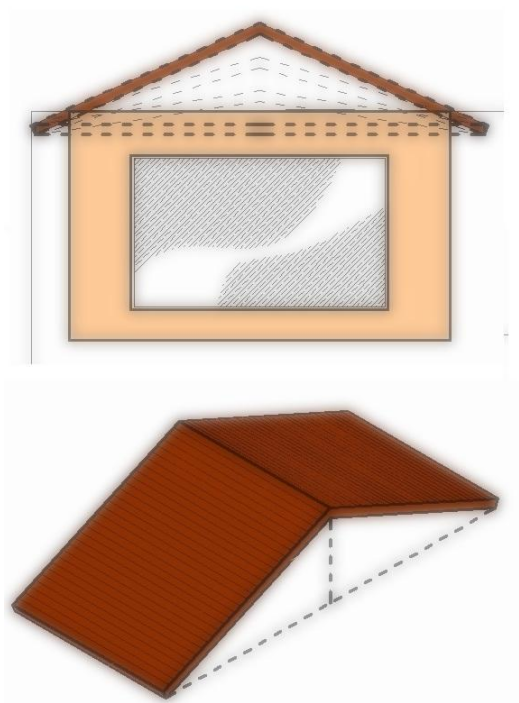


Figura 163-II
45% Máxima inclinación



Figura 163-III
Acabado de
inclinación

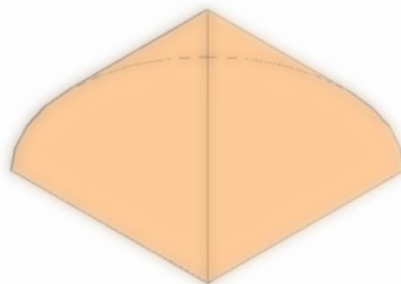
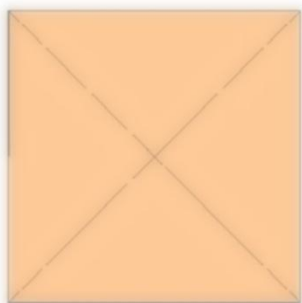


Figura 163-IV
Bóveda de Aljibe (esquifada)

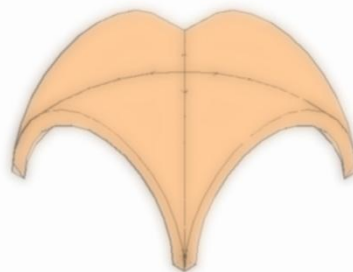
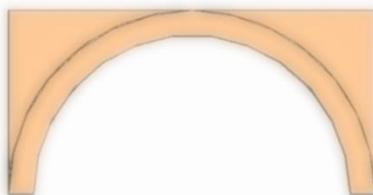
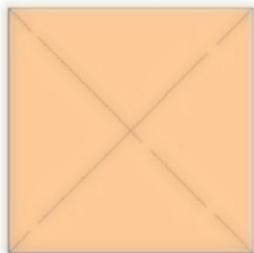


Figura 163-IV
Bóveda de Aljibe

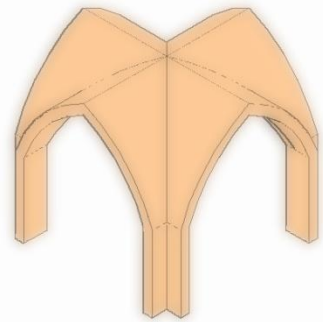
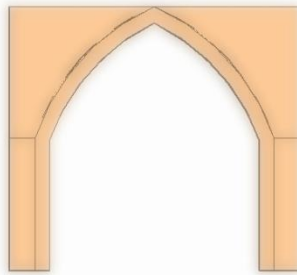
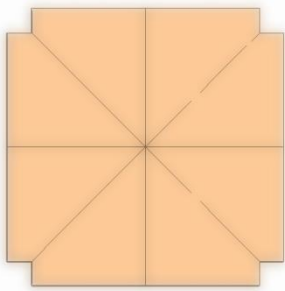


Figura 163-IV
Bóveda Estrellada

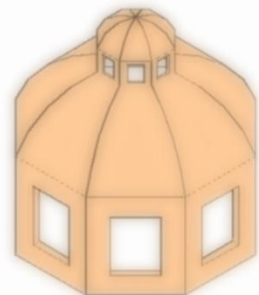
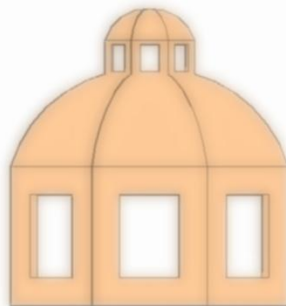
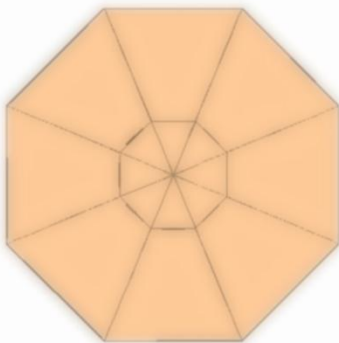


Figura 163-IV
Bóveda sobre trompas

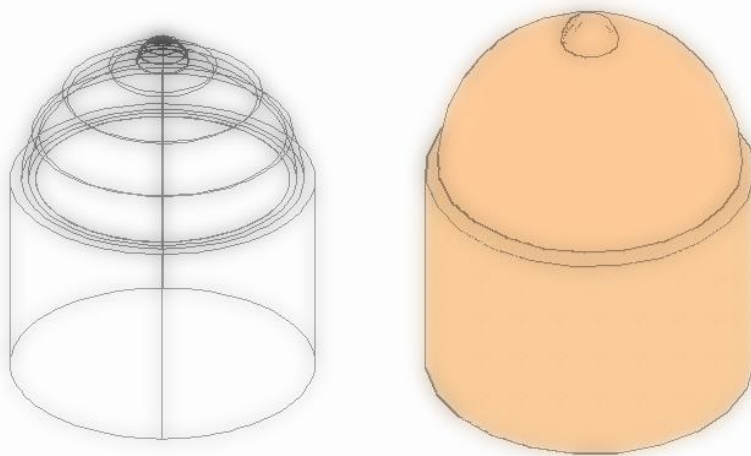


Figura 163-V
Cúpula Desplantada

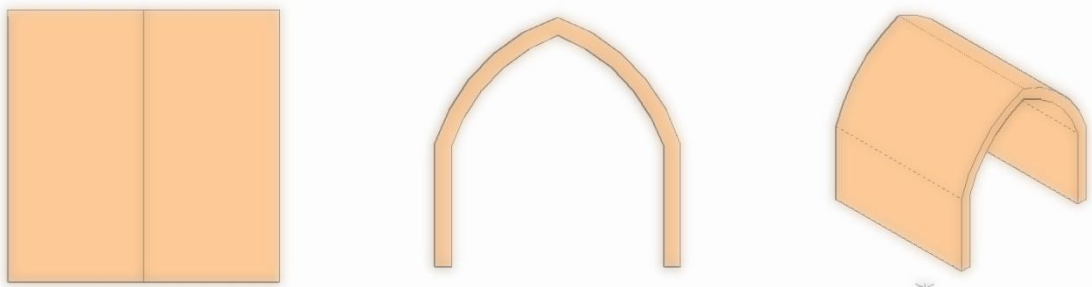


Figura 163-VI
Bóveda de cañón apuntado

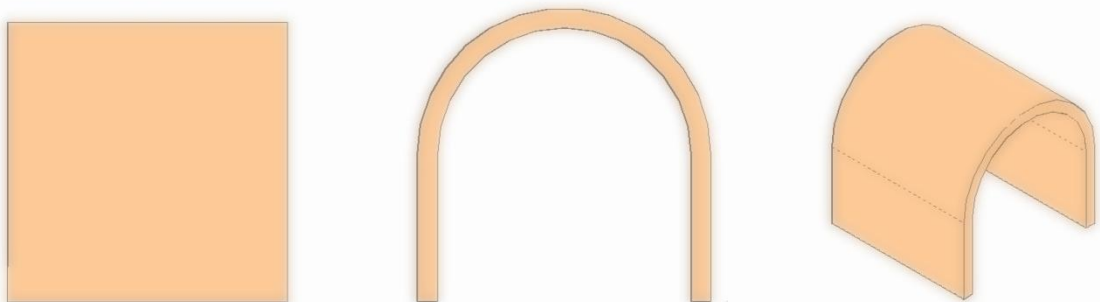


Figura 163-VI
Bóveda de cañón 1

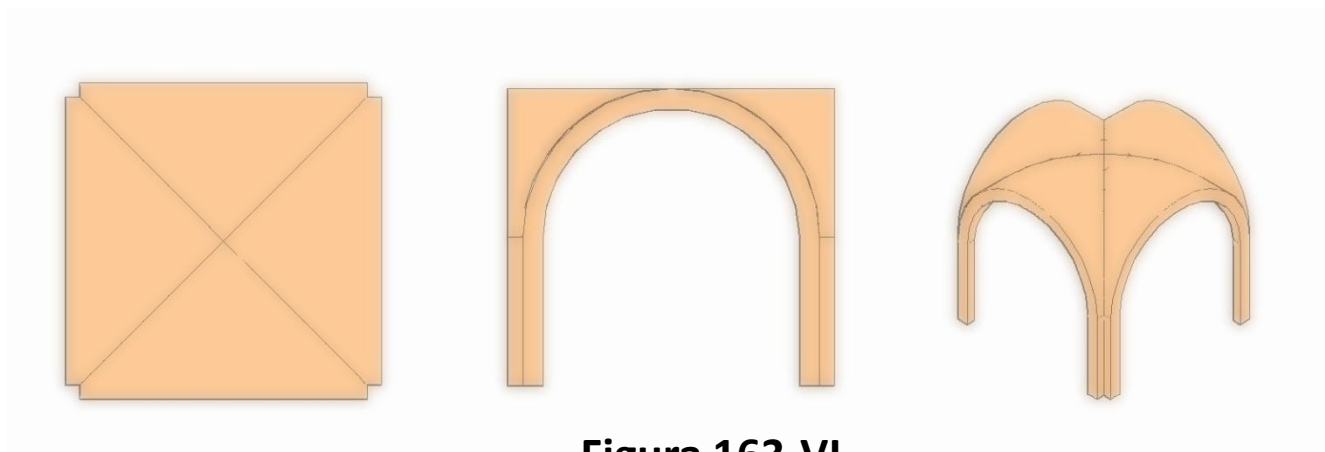


Figura 163-VI
Bóveda de cañón 2



Figura 163-VI
Bóveda de cuarto de cañón

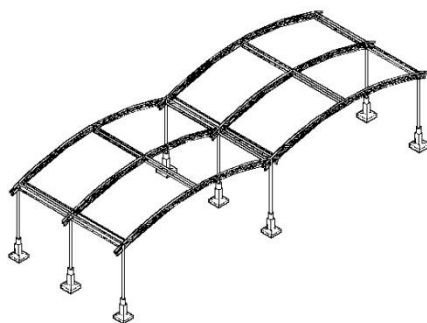
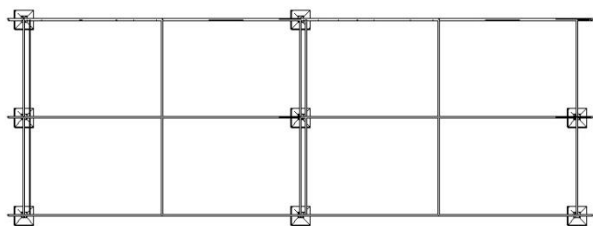


Figura 163-VI
Domo serie

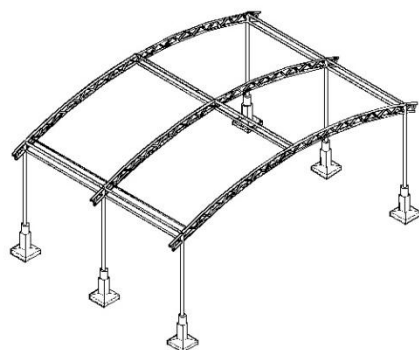
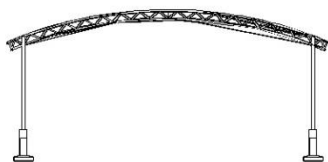
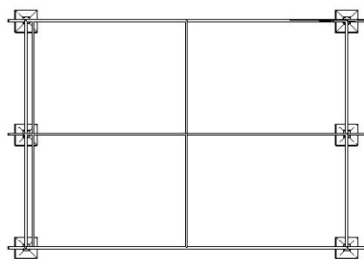


Figura 163-VI
Domo

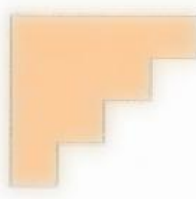
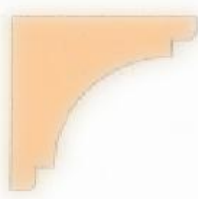


Figura 163-VII
Molduras

Artículo 163-B

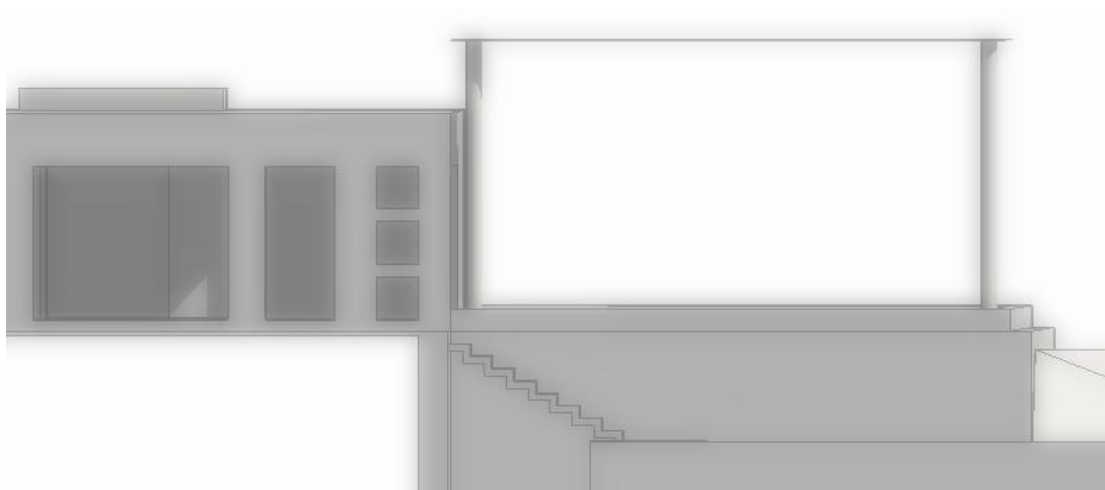
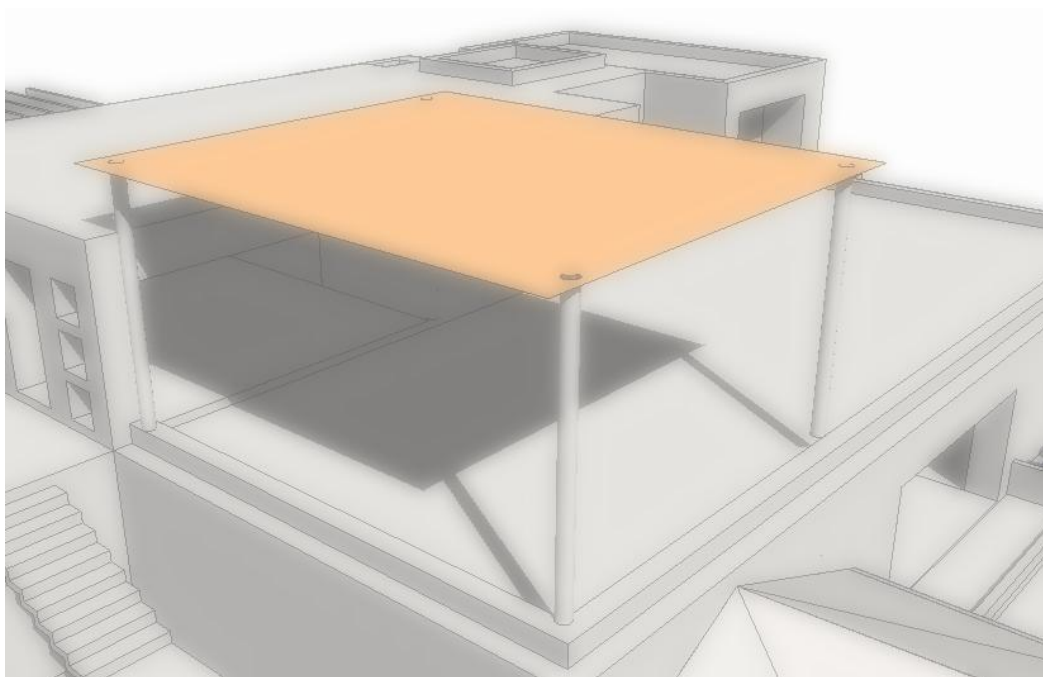




Figura 171

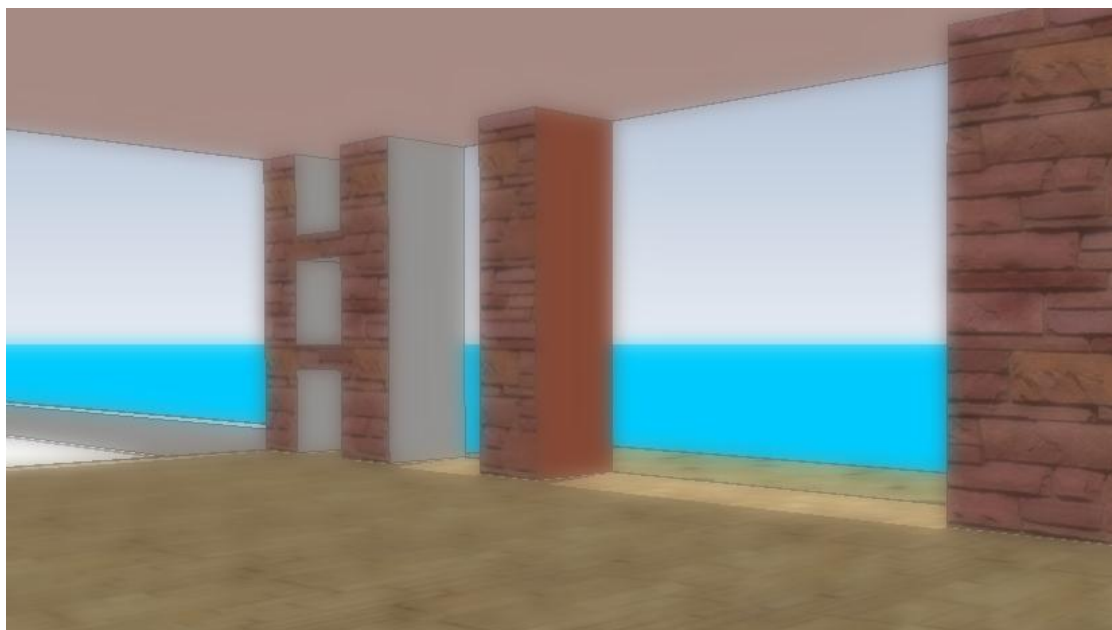


Figura 176
Texturas



Figura 176
Acabados lisos y rugosos



Figura 178
Plafones expuestos