



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

CONTENIDO

- I. **OBJETIVOS.**
- II. **DISPOSICIONES GENERALES.**
- III. **SERVICIOS.**
- IV. **USOS DEL SUELO.**
- V. **VIALIDADES Y OTROS BIENES DE USO COMÚN.**
- VI. **TRÁMITES, LICENCIAS Y APROBACIÓN PARA LA EJECUCIÓN.**
- VII. **ESPECIFICACIONES AL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.**
- VIII. **APLICACIÓN DE NORMAS DE IMAGEN.**
- IX. **INICIO, EJECUCIÓN Y RESTRUCCIONES DE OBRA.**
- X. **ORDENAMIENTOS ECOLÓGICOS.**
- XI. **CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO DE LOTES Y REPARACIÓN DE ÁREAS
COMUNES.**
- XII. **SANCIONES.**
- XIII. **TÉRMINO DE OBRA.**
- XIV. **TABULADOR DE SANCIONES.**

I. OBJETIVOS.

El presente reglamento es de orden y utilidad para todos los condóminos, propietarios, cesionarios, arrendatarios u ocupantes de los lotes o unidades privativas con fines residenciales para la construcción de viviendas de habitación unifamiliar, así como para aquellos con fines comerciales o de servicios pero exclusivamente respecto al uso de bienes y toda área destinada para uso común, que forman parte de BOSCARA PRIVADA RESIDENCIAL, y tiene por objeto la regulación de proyectos, medidas de control, seguridad y supervisión de obras dentro del condominio, mismos que van tendientes a la protección y preservación del valor e inversiones del presente desarrollo habitacional, así como para la creación y manutención de un óptimo nivel de calidad de vida.

MASTERPLAN



II. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Este reglamento quedará a disposición de todos los propietarios del CONDOMINIO y se le entregará a cada uno de ellos.

Artículo 2.- Existirán dos registros los cuales servirán para garantizar el correcto funcionamiento del acceso, uso y construcción dentro del condominio:

- a) **Registro de condóminos:** es aquel documento en donde se registrará todos y cada uno de los propietarios de uno o más lotes del condominio, cuyo seguimiento y control estará a cargo del ADMINISTRADOR.
- b) **Registro de contratistas:** es aquel documento en donde se registrarán todos y cada uno de los contratistas que vayan a participar en la construcción de una vivienda dentro de alguno de los lotes del condominio, cuyo seguimiento y control estará a cargo del administrador.

Artículo 3.- Las disposiciones y reglamentos federales, estatales y municipales serán supletorios y/o complementarios a las disposiciones de este reglamento.

Artículo 4.- Todos los condóminos, propietarios, cesionarios, arrendatarios u ocupantes de las unidades privativas que forman parte de este CONDOMINIO se obligan a:

- a) Cumplir con todas las disposiciones vigentes que establece el Gobierno Federal, Estatal y Municipal correspondientes, que sean aplicables a sus construcciones, reparaciones, ampliaciones, demoliciones, así como para la conservación en sus lotes o unidades privativas.
- b) Obtener ante la dirección de desarrollo urbano del ayuntamiento de Yaxkukul, Yucatán, las licencias de construcción, demolición, uso de suelo, permisos y demás autorizaciones necesarias que se requieran para realizar determinada obra de acuerdo a las disposiciones Municipales, Estatales y Federales en vigor.

Artículo 5.- Al adquirir uno de los lotes residenciales dentro del CONDOMINIO, el propietario está obligado a aceptar y cumplir el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN. Esto se realiza con el fin de lograr una mejor integración, ordenamiento urbano arquitectónico y ecológico dentro del condominio.

Artículo 6.- Este REGLAMENTO se aplicará a todas las obras realizadas por los condóminos dentro del CONDOMINIO, es decir, de construcción, remodelación, ampliación, mejoras, mantenimiento, trabajos de jardinería, trabajos de limpieza de piscina, entre otros, así como también se aplicará a todas las personas que intervengan en las mismas.

Artículo 7.- Con el objeto de vigilar y conservar el destino y uso del suelo autorizado, la ocupación de los lotes o unidades privativas, la integración armónica al contexto e imagen urbana de

las construcciones y la conservación del paisaje y el equilibrio ecológico del CONDOMINIO, el DESARROLLADOR designará un COMITÉ DE ARQUITECTURA

Artículo 8.- El Comité de arquitectura estará integrado en números noes, con un mínimo de tres personas. Este comité puede contratar a un proveedor externo para llevar a cabo las siguientes tareas:

- a) Coadyuvar con las autoridades competentes en todo lo relacionado al CONDOMINIO.
- b) Revisar y aprobar los proyectos de construcción, modificación, ampliación o demolición que se pretendan realizar en el CONDOMINIO, para lo cual los interesados deberán someterlos a su consideración antes de ser presentados a las autoridades oficiales Municipales, Estatales y Federales para su debida revisión, aprobación y autorización correspondiente.
- c) Vigilar que los propietarios, cesionarios, arrendatarios u ocupantes construyan, reparen o amplíen las construcciones de acuerdo a la aprobación del COMITÉ DE ARQUITECTURA y posteriormente, las licencias o permisos aprobados por el municipio y reportar al ADMINISTRADOR cualquier anomalía que se presente en la construcción de acuerdo a las disposiciones en vigor.
- d) Vigilar el cumplimiento del presente REGLAMENTO.
- e) Asesorar a los propietarios, cesionarios, arrendatarios u ocupantes de los lotes o unidades privativas del CONDOMINIO en la interpretación de este REGLAMENTO.
- f) Promover ante los propietarios, cesionarios, arrendatarios u ocupantes el mejoramiento y conservación del CONDOMINIO.
- g) Realizar todas aquellas labores que por su naturaleza resulten de su competencia.
- h) Los servicios anteriores serán realizados de conformidad con los costos y cuotas vigentes, mismos que serán acordados por la COMITÉ DE ARQUITECTURA.

Artículo 9.- Queda prohibido subdividir los lotes o unidades privativas del CONDOMINIO, lo anterior se exceptuará solamente en el caso de que el resultado de la división de los lotes se destine posteriormente al aumento de la superficie de uno o varios lotes colindantes mediante su unión. Los lotes provenientes de la división y unión correspondiente, en ningún caso podrán resultar con una extensión menor a ocho metros (8 m) de frente por veinticinco metros (25 m) de fondo.

Asimismo, no podrá constituirse más de una casa habitación por unidad privativa. Sin embargo, en el caso de que un condómino adquiera dos o más unidades privativas, podrá realizar la unión de

ellas para construir una vivienda única, siguiendo el presente reglamento de construcción y especificaciones arquitectónicas.

III. SERVICIOS.

Artículo 10.- La entrega del terreno se lleva a cabo una vez que el lote cumple con los siguientes servicios esenciales:

- a) Disponibilidad de tubería de agua potable a pie de lote para su conexión.
- b) Existencia de un registro para la conexión de energía eléctrica hacia el lote, incluyendo transformadores de media a baja tensión.
- c) Presencia de vialidades pavimentadas con un sistema de drenaje pluvial funcional.
- d) Para el servicio de energía eléctrica es necesario la solicitud y pago del contrato con la CFE y el murete de servicio está diseñado para una carga de 3 kva, por casa, en caso de requerir mayor consumo se deberá pedir autorización por escrito a la administración y posteriormente hacer las modificaciones necesarias de acorde a los solicitado por la CFE.
- e) Para el servicio de agua potable es necesario la solicitud y pago de contrato con el sistema de agua potable del ayuntamiento de Mérida, Yucatán.
- f) Los puntos de interconexión de drenaje para cada una de las viviendas se proporcionarán a pie de Lote.

Artículo 11.- Es responsabilidad de cada propietario gestionar y obtener los contratos correspondientes para el suministro de agua potable y energía eléctrica.

IV. USOS DEL SUELO.

Artículo 12.- Los lotes o unidades privativas se utilizarán con fines residenciales para la construcción de viviendas de habitación unifamiliar.

El Coeficiente de ocupación del suelo (COS) es el factor que se multiplica por el área total del predio dando como resultado la máxima superficie de desplante de una edificación. Dentro del CONDOMINIO, el COS de suelo será del 80% máximo. Los proyectos que no cumplan con este porcentaje no serán aprobados por el COMITÉ DE ARQUITECTURA.

V. VIALIDADES Y OTROS BIENES DE USO COMÚN.

Artículo 13.- Las vialidades, terrenos, instalaciones y, en general, toda área destinada para alojar servicios de uso común, deberán usarse con el destino expresamente especificado en el plano aprobado por las autoridades competentes y no se podrán realizar construcciones definitivas o provisionales que limiten el tránsito, iluminación, aireación o soleamiento de los lotes.

Artículo 14.- Ningún condómino, propietario u ocupante de los lotes o unidades privativas podrá entorpecer la entrada y circulaciones, tanto de la parte interior como exterior del CONDOMINIO, dejando en ellas objeto y/o vehículo alguno que dificulte el tránsito de personas o vehículos o signifiquen dejar de ejercer dominio a los demás sobre diversos bienes. Asimismo, el cumplimiento de lo anterior será responsabilidad de cada condómino, propietario u ocupante sobre las personas que concurran a sus unidades privativas.

Artículo 15.- Los condóminos o propietarios serán responsables de los daños o desperfectos a las partes comunes ocasionadas por ellos mismos o por personas que concurran a sus unidades privativas, y la reparación será por cuenta exclusiva del condómino o propietario responsable.

Artículo 16.- Los servicios de energía eléctrica y agua potable serán previstos en ductos subterráneos con objeto de evitar la contaminación visual de las vialidades, por lo que no podrá instalarse ningún tipo de cableado aéreo, postes o alambrados.

Artículo 17.- Cada condómino será responsable de hacer los trámites y verificaciones requeridas por la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.) para contratar el suministro de energía eléctrica. La tramitología, verificación, contrato, suministro, instalación e interconexión correspondiente, correrá en todo caso por cuenta y gasto de cada condómino.

Artículo 18.- El CONDOMINIO suministrará una red general de agua potable que tendrá interconexión, ubicada en la acometida de cada lote.

Artículo 19.- Ningún tipo de material o escombros debe permanecer en las vialidades. La carga y descarga de materiales se debe realizar dentro del lote o unidad privativa y no se permitirá la invasión de aceras o lotes colindantes con materiales de construcción, cascajo, basura, vehículos, operarios, etc. Es necesario levantar la basura y el cascajo que cada camión de materiales arroja sobre las calles al salir de la obra.

Artículo 20.- Para la ejecución de cualquier obra, deberán tomarse todas las previsiones y medidas de seguridad necesarias a fin de evitar daños y perjuicios a terceros y a los bienes de uso común o privados.

Artículo 21.- El propietario será responsable de la construcción de la rampa de acceso al lote o unidad privativa, por lo anterior, se obliga a reparar por sí mismo o por medio del contratista, de manera inmediata, las banquetas que se destruyan durante el proceso de construcción de la obra, dejándolos con la misma apariencia y calidad que tenían originalmente.

Artículo 22.- Cuando se produzcan daños a cualquier vialidad o servicio de uso común en la ejecución de una obra por el uso de vehículos, maquinaria, objetos, sustancias o por alguna otra causa, la reparación de los daños será por cuenta del propietario del lote; debiendo efectuar el pago a la ADMINISTRACIÓN o al COMITÉ DE ARQUITECTURA.

Artículo 23.- El número oficial que le corresponde a cada lote o área privativa, deberá ser colocado en el jardín o en la pared del frente del inmueble en forma clara y visible. La medida de los números será uniforme, y deberán tener un tamaño de entre quince a veinte centímetros (15 a 20 cm) de altura. Para lo anterior, solamente se permitirán el uso de materiales de herrería, acero inoxidable, bronce y cantera.

VI. TRÁMITES, LICENCIAS Y APROBACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS.

Artículo 24.- El propietario de un lote o unidad privativa que pretenda iniciar una obra de construcción, modificación, ampliación o demolición deberá estar debidamente registrado en el Registro de Condóminos, asimismo, el contratista a cargo de la obra deberá inscribirse en el Registro de Contratistas del CONDOMINIO.

Artículo 25.- Para la revisión del proyecto, el propietario deberá cubrir los siguientes requisitos:

- a) Estar al corriente en el pago de cuotas de mantenimiento; pago de cuotas extraordinarias que en su caso haya fijado la Asamblea de Condóminos.
- b) Pagar del derecho de revisión del proyecto por la cantidad de **\$30.00 pesos MXN (Son: treinta pesos 00/100 MN) por metro cuadrado de construcción según el proyecto arquitectónico** (en caso de que el condómino requiera factura, a este importe se le tendrán que agregar los impuestos correspondientes). Este derecho incluye: revisión del proyecto, aprobación de planos, emisión de oficio de aprobación e inspección de la obra.
- c) Adicionalmente se deberá pagar un FONDO DE GARANTÍA para garantizar cualquier daño durante la obra a las áreas comunes o privativas del condominio y para garantizar, el apego absoluto a las especificaciones del proyecto autorizado. Este fondo de garantía es de carácter obligatorio e indispensable para obtener la aprobación del proyecto de obra por parte del COMITÉ DE ARQUITECTURA y si ésta no fuese requerida se le devolverá al propietario al finalizar la misma. El valor es de \$150.00 pesos MXN por metro cuadrado de construcción.
- d) Los pagos establecidos en el presente artículo, se deberán de entregar al COMITÉ DE ARQUITECTURA, quién será el encargado de su resguardo y, en caso de aprobación, de la devolución del FONDO DE GARANTÍA.

Artículo 26.- La solicitud para aprobación del proyecto de obra a ejecutar se entregará al COMITÉ DE ARQUITECTURA, quien resguardará toda documentación destinada a la Comisión para el ejercicio de sus funciones. A dicha solicitud para aprobación, se acompañará el documento original y dos copias, además de un archivo digitalizado que deberán contener:

- a) Plano de localización del lote.
- b) Poligonal del predio indicando las colindancias.
- c) Planta de conjunto con número de lote, nivel de banquetta relacionada con los niveles de construcción en donde se indiquen las restricciones de construcción de acuerdo al REGLAMENTO, altura de bardas y setos, área libre ajardinada, localización de tinacos, tendederos, así como el detalle de los acabados exteriores.
- d) Plano Arquitectónico del proyecto. El plano deberá contener: planta baja, planta alta, cortes (longitudinal y transversal), secciones de las escaleras (si aplican), perspectivas de fachada (frontal, posterior y laterales), cuadro de áreas, orientación, cotas, escala, toma de energía, toma de agua, localización de árboles, datos del propietario, nombre y cédula profesional tanto del proyectista y de la persona a cargo de la obra y demás información de valor para un mejor entendimiento del proyecto.
- e) Un archivo digital en “AutoCAD” con extensión .DWG con la versión de archivo más compatible del momento.
- f) Una copia fotostática de la escritura o en su defecto una copia del contrato de promesa de compraventa del lote o unidad privativa y el “acta física de entrega” que otorga el desarrollador.

El COMITÉ DE ARQUITECTURA no podrá comenzar con la revisión para emitir su aprobación, sin que estén todos los documentos y requisitos antes mencionados

Artículo 27.- Para la construcción, modificación, ampliación o demolición en los lotes o unidades privativas, sus propietarios deberán obtener el oficio o dictamen de aprobación del proyecto de obra a ejecutar, firmado y sellado por el COMITÉ DE ARQUITECTURA, mismo que se obtiene cubriendo los requisitos de los artículos 25 y 26, además de cumplir con las especificaciones que estipula la misma.

Artículo 28.- El COMITÉ DE ARQUITECTURA emitirá el dictamen de aprobación o rechazo del proyecto, en un plazo máximo de 15 días hábiles. Antes de este dictamen, queda PROHIBIDO realizar cualquier actividad arquitectónica y de construcción dentro del lote.

Artículo 29.- La aprobación del proyecto no exime al propietario de cumplir con las leyes y reglamentos municipales, estatales y federales correspondientes, tampoco de los trámites que deba llevar a cabo para la obtención de las licencias y permisos correspondientes, antes de iniciar la construcción.

Artículo 30.- La autorización del proyecto arquitectónico no garantiza el acceso al CONDOMINIO.

Artículo 31.- El COMITÉ DE ARQUITECTURA revisará cada proyecto arquitectónico de manera individual y hará las observaciones que considere necesarias para el proyecto. Cada propuesta será evaluada de manera específica. Dicha comisión podrá auxiliarse de personal capacitado adicional para llevar a cabo el desarrollo de su función.

Artículo 32.- El propietario o contratista que pretenda construir en el condominio deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Obtener las licencias de uso de suelo, de construcción y todas demás aquellas que se requieran para desarrollar la obra de acuerdo con las disposiciones Municipales, Estatales y Federales en vigor, incluyendo el número oficial y el alineamiento.
- b) Obtener de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) o entidades correspondientes, una toma provisional de energía para el proceso de construcción, o emplear una planta de luz en su caso.

Artículo 33.- Previo al inicio de la obra y después de haber obtenido la aprobación del proyecto por parte del COMITÉ DE ARQUITECTURA, el propietario deberá entregar a dicho comité lo siguiente:

- a) Copia de la licencia de construcción correspondiente vigente.
- b) Copia del plano del proyecto aprobado emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Yaxkukul.
- c) Un documento que contenga la plantilla de los trabajadores de la obra y el nombre del velador, informando al COMITÉ DE ARQUITECTURA y al ADMINISTRADOR, altas o bajas que haya habido en cada semana que se vaya a desarrollar los trabajos.

Artículo 34.- Cuando para la ejecución de la obra se haga indispensable el uso de vehículos, maquinaria, objetos o sustancias que por alguna razón puedan provocar daños y perjuicios a terceros y a los bienes públicos o privados del CONDOMINIO, el propietario deberá de solicitar por escrito, ante el COMITÉ DE ARQUITECTURA, la autorización respectiva para el acceso.

Artículo 35.- En caso de modificaciones al proyecto original aprobado, estas se presentarán al COMITÉ DE ARQUITECTURA, para que otorgue la aprobación de las mismas.

Artículo 36.- El propietario deberá obtener del COMITÉ DE ARQUITECTURA su aprobación para el trámite de terminación de obra y devolución del FONDO DE GARANTÍA al propietario, en caso de que no lo hayan utilizado. De surgir algún daño notoriamente visible sobre algún inmueble colindante o a las áreas comunes, se requerirá al propietario del lote correspondiente para que realice las reparaciones a que hubiere lugar. De no cumplir con lo anterior se harán efectivas las garantías procediendo con ello el Administrador a realizar las reparaciones que correspondan. Si el FONDO DE GARANTÍA no alcanzara a cubrir el daño causado, será requerido el propietario para cubrir la cantidad restante.

Artículo 37.- Es requisito para la aprobación de terminación de obra de una vivienda, que ésta esté adecuadamente pintada y totalmente acabada de acuerdo a las especificaciones señaladas en el presente REGLAMENTO.

VII. ESPECIFICACIONES AL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.

Artículo 38.- No podrá sobresalir del alineamiento del lote o unidad privativa, bajo ninguna circunstancia, construcción o volado alguno sobre la vía pública o área común, quedando restringida su construcción.

Artículo 39.- El nivel de azotea o de cualquier tipo de construcción terminada en las viviendas no deberá exceder la altura máxima de once metros (11 m) con respecto al nivel de desplante, incluyendo caballetes, recubrimientos, elementos ornamentales, etc., y no podrá exceder de dos niveles. Para estar facultado de construir un tercer nivel será necesario contar con la autorización expresa y por escrito del COMITÉ DE ARQUITECTURA, previa aprobación del proyecto de obra. En los proyectos de obra para construcción de un tercer nivel, exclusivamente se autorizarán aquellos cuyo destino sea para el establecimiento de un área tipo “Roof Top” o de cualquier superficie no habitable.



Artículo 40- Queda exenta la realización de muros y/o colocación de mallas para cubrir tinacos, tanques de gas y antenas, para poder cumplir con el Artículo 43.

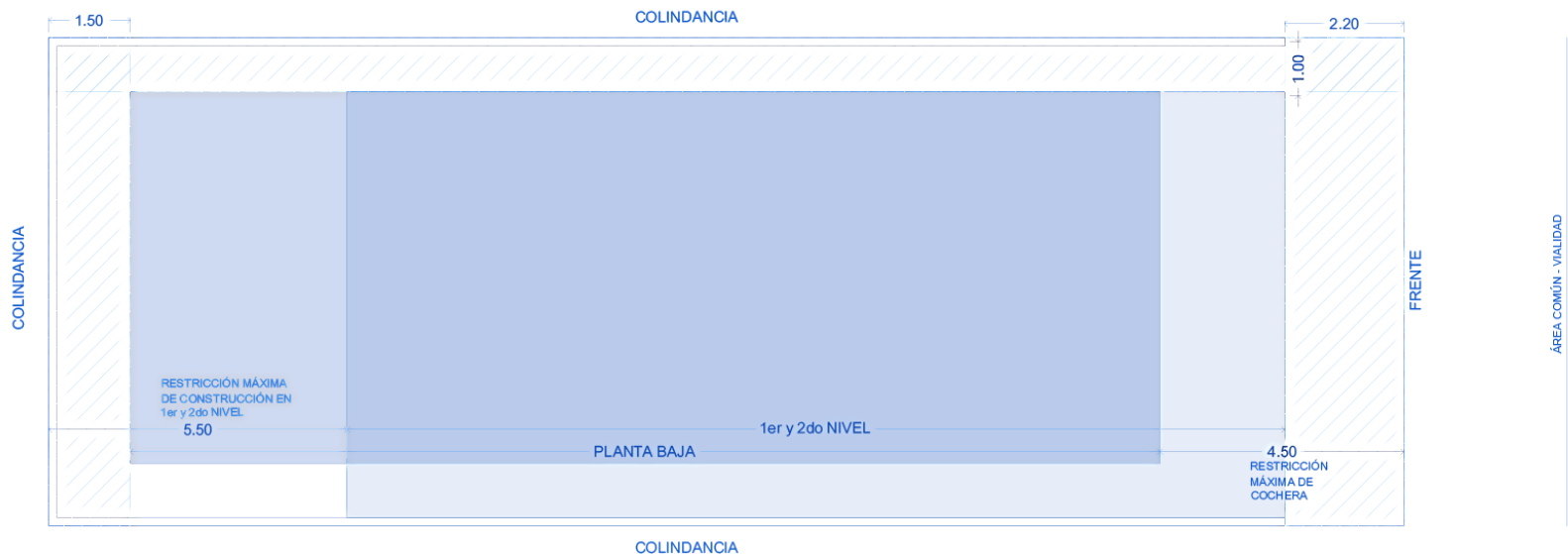
Artículo 41.- Los patios de servicio, las antenas, los tendederos, los calentadores, los depósitos de basura, depósitos de Gas L.P. estacionario, de combustible o de cualquier otra sustancia, deberán

de quedar totalmente ocultos, no debiendo ser observables desde el frente exterior de la unidad privativa; los tanques de depósito de agua o tinacos, no podrán quedar visibles desde ningún punto exterior.

Artículo 42.- Cada área privada o unidad de propiedad exclusiva tiene que respetar una franja con sus colindancias laterales de 1.00 metros a ejes. Queda prohibido realizar construcciones en las áreas privadas o unidades de propiedad exclusiva con ventanas para asomarse, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre las áreas privativas contiguas vecinas. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre las demás las áreas privadas o unidades de propiedad exclusiva, si no hay un metro de distancia, la cual se mide desde la línea de separación de las dos áreas privativas. Entendiéndose como construcción todo alero, volado, marquesina, balcón, cornisa, muro, murete o cualquier elemento de la edificación, que pudiese afectar la imagen arquitectónica del Condominio.

Artículo 43.- En todos los lotes o unidades privativas con uso de suelo habitacional unifamiliar, deberán dejarse libre de toda construcción, como mínimo un veinte por ciento (20%) de la superficie total del terreno.

Artículo 44.- Las restricciones al frente y en las colindancias se establecen de acuerdo al beneficio del desarrollo y del proyecto con el objetivo principal de mejorar el condominio:



- a) Muros de colindancia: 2.80 m de altura.
- b) Frontal:
 - a. Del límite a inicio de muro de colindancia: 2.20 m.
 - b. Del límite a inicio de alerón / volado (cochera): mínimo 2.20 m.
 - c. Del límite a inicio de construcción habitable: mínimo 4.50 m.
- c) Lateral: mínimo 1.00 m entre ejes.
- d) Posterior:
 - a. Planta baja, del límite a inicio de construcción: mínimo 1.50 m.
 - b. Planta alta, del límite a inicio de construcción: mínimo 5.50 m.

Artículo 45.- En las áreas de restricción frontal no se permitirá la construcción de bardas de ningún tipo, rejas, portones o cualquier similar; para la separación frontal de linderos, únicamente se podrán utilizar setos o arbustos con una altura máxima de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m).

Artículo 46.- La barda perimetral de todo el condominio será de 2.80 m de altura y la barda perimetral de cada lote, no podrá ser mayor a esta altura; asimismo, en el caso de los lotes que colindan con ella, quedará estrictamente prohibida la modificación de cualquier tipo, además, estará prohibido sobrepasar su altura con la construcción de otro muro, quedando los propietarios facultados únicamente a la construcción de bardas en las demás colindancias, de acuerdo a lo establecido en el presente artículo.

Artículo 47.- Serán por cuenta de los respectivos copropietarios la realización de cualquier obra sobre bardas medianeras o colindantes, las cuales deberán siempre de adosarlas para evitar la creación de nichos de insectos y fauna nociva.

Artículo 48.- En caso de utilizarse tanques elevados o tinacos para el almacenamiento de agua, estos deberán colocarse a una altura mínima de dos metros (2 m) sobre el mueble sanitario más alto, no debiendo exceder en ningún caso la altura de nueve metros (9 m) sobre el nivel de desplante, y no deberán ser visibles desde ningún punto del exterior. En el caso de viviendas con tercer nivel, siempre que se justifique debidamente en el proyecto de obra, quedará a consideración del COMITÉ DE ARQUITECTURA en cada caso el aumento de la altura máxima establecida en este artículo.

Artículo 49.- El condominio contará con un sistema de tratamiento de aguas residuales, diseñado para cumplir con los estrictos estándares de la norma NOM-001-SEMARNAT-2021. Este sistema garantiza un tratamiento eficiente y seguro de las aguas residuales, protegiendo el medio ambiente y la salud de los residentes, ya que dará servicio a todas y cada una de las unidades privativas y áreas comunes. Por lo tanto, los propietarios no podrán construir ningún sistema alternativo dentro de sus lotes residenciales.

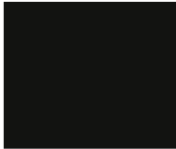
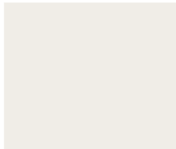
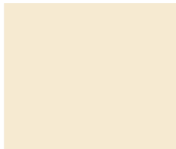
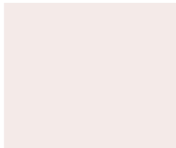
Artículo 50- Los depósitos de Gas L.P. serán del tipo estacionario, quedando prohibida la utilización de tanques o cilindros portátiles, y éstos no deberán ser visibles desde ningún punto del exterior.

VIII. APLICACIÓN DE NORMAS DE IMAGEN.

Artículo 51.- Con el objetivo de mantener la armonía de la imagen del CONDOMINIO con el entorno natural, presentamos a continuación, una paleta compuesta por los colores y acabados que podrán utilizarse en exteriores; para poder utilizar otra gama de colores y tonalidades que no se encuentren en la mencionada paleta, se deberá contar con la aprobación del COMITÉ DE ARQUITECTURA.

Asimismo, se presenta un catálogo integrado con las flores, árboles y, en general, la jardinería que podrá utilizarse exclusivamente en la fachada de las unidades privativas; para tener la facultad de emplear otro tipo de jardín a los exhibidos en el catálogo, se deberá contar con la aprobación del COMITÉ DE ARQUITECTURA.

PALETA DE COLORES

		
R=18 G=18 B=18 #121212	R=129 G=125 B=120 #817D78	R=161 G=151 B=138 #A1978A
		
R=174 G=172 B=155 #AEAC9B	R=201 G=190 B=173 #C9BEAD	R=204 G=236 B=232 #F0ECE8
		
R=159 G=78 B=35 #9F4E23	R=132 G=90 B=42 #845A2A	R=69 G=44 B=28 #452C1C
		
R=156 G=143 B=102 #9C8F66	R=188 G=165 B=123 #BCA57B	R=247 G=234 B=209 #F7EAD1
		
R=194 G=198 B=201 #C2C6C9	R=187 G=153 B=138 #BB998A	R=244 G=234 B=232 #F4EAE8

Artículo 52.- Los materiales utilizados para los acabados y recubrimientos en las obras exteriores serán preferentemente de los elementos siguientes: chapa clara, rajuela, chapa natural, crema maya, galarza, mampostería, conchuela, concreto enduelado, tabique, mármol travertino tomboleado, cantera laminada recinto negro o gris, piedra braza laminada; en caso de emplear materiales de otro tipo, estos deberán ser aplanados, lisos y pintados; para tener la facultad de emplear otro tipo de material para acabados y recubrimiento exterior, se deberá contar con la aprobación del COMITÉ DE ARQUITECTURA.

PALETA DE ACABADOS EN EXTERIORES



Chapa Clara



Rajuela



Chapa natural



Crema maya



Galarza



Mampostería



Conchuela



Concreto
enduelado



Tabique



Marmol
Travertino
tomboleado



Cantera
laminada
recinto negro o
gris



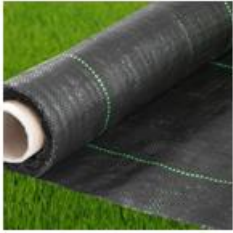
Piedra braza
laminada

Plantas y arbustos		
Nombre comun	Nombre científico	Imagen
Lirio de playa	Crinum amabile	
Garra de león	Philodendron xanadu	
Heliconia maji	Heliconia bourgaeana	
Costilla de Adán	Monstera Deliciosa	
Zamia furfuracea	Zamia furfuracea	
Amoena reyna	Dieffenbachia amoena	
Aralea golden	Schefflera arboricola variegata	
Petunia mexicana blanca y morada	Ruellia simplex	

Plantas y arbustos		
Nombre comun	Nombre científico	Imagen
Adelfa fucsia	Nerium oleander	
Croto Brasil	Codiaeum Variegatum Pictum	
Lechuga de mar	Scaevola taccada (Gaertn.) Roxb	
Carisa arbustiva	Carissa grandiflora	
Enredadera cissus	Cissus verticillata	
Ipomoea verde o morada	Ipomoea	
Cancún rastrera	Wedelia trilobata	
Teléfono	Pothos o Epipremnum Aureum	

Paleta de vegetación Boscara			
Árboles			
Nombre común	Nombre científico	Características	Imagen
Árbol pata de vaca	Bauhinia forficata	Altura de 6-8m, diámetro del tronco 45cm	
Árbol Balché	Lonchocarpus longistylus Pittier	Altura de hasta 10 m, diámetro del tronco de hasta 80 cm	
Flor de mayo	Plumeria Rubra	Altura de 5-8m, diámetro del tronco de hasta 75 cm	
Tulipan africano	Spathodea campanulata	Altura de hasta 25 m, diámetro del tronco de hasta 1m	
Campanita	Thevetia peruviana	Altura de 2-6m, diámetro del tronco de hasta 20 cm	
Xk'anlol/ trompetilla	Tecoma stans	Altura de hasta 4m, diámetro del tronco de hasta 20cm	

Palmas			
Nombre común	Nombre científico	Características	Imagen
Palma aceitera	<i>Elaeis guineensis</i>	Altura de hasta 12m, diámetro del tronco de hasta 1m	
Palma cola de zorro	<i>Wodyetia bifurcata</i>	Altura de hasta 15m, diámetro del tronco de hasta 1m	
Palma areca	<i>Dypsis lutescens</i>	Altura de 11.5-3m, diámetro del tronco de hasta 10 cm	
Palma chit	<i>Thrinax radiata</i>	Altura de 2-15m, diámetro del tronco de hasta 40cm	
Palma viajera	<i>Ravenala madagascariensis</i>	Altura de hasta 12m, diámetro del tronco hasta 40cm	
Palma robelina	<i>Phoenix roebelenii</i>	Altura de hasta 5m, diámetro del tronco de hasta 1m	
Palma xiat	<i>Chamaedorea seifrizii</i> Burret	Altura de hasta 3m, diámetro del tronco de hasta 5cm	

Elementos decorativos	
Nombre	Imagen
Gravilla	
Malla antimaleza	
Plástico delimitador	
Rocas	

Artículo 53.- Viviendas en conjunto: en caso de proyectarse dos o más viviendas, en predios colindantes, las fachadas no podrán ser iguales, incluso si él o los condóminos propietarios son él o los mismos. Se podrá conservar el estilo de la arquitectura y volumetría general, pero deberán diferenciarse en alturas, volumen, colores y/o materiales, para tal efecto se deberá presentar la cintilla del conjunto de fachadas. Son la excepción aquellos lotes que se unieron para construir una vivienda única, como se señala en el **artículo 9.**

Artículo 54.- Pisos en exteriores: pueden utilizarse aplanados lisos y texturizados, así como recubrimientos con piedras naturales o lo más similar posible en color y textura a los que se indica en el **artículo 52.** Se permiten:

- Materiales pétreos de la región en los tonos que aparece en forma natural en cualquier color.
- Pisos de ladrillo o tabique de barro en pisos.
- Mármol, cantera con acabados mates u opacos en cualquier color.
- Concretos martelinados, lavados aparentes o estampados.
- Adoquín natural o prefabricado de concreto.
- Se debe dar preferencia a los materiales permeables que permita la filtración natural de agua al subsuelo.

Artículo 55.- Cancelería de aluminio y vidrio:**Se permiten:**

- a) Aluminio blanco, champagne mate, negro mate, natural mate, gris Europa o similar, madera sublimado nogal o cerezo.
- b) Madera en estructuras, puertas y ventanas; con acabado mate u opaco.
- c) Los vidrios transparentes en color natural o con polarizados tipo humo 1 o 2, filtrasol y/o esmerilados.

Están prohibidos:

- a) Vidrios tipo espejo reflectantes, tintex verde o azul.
- b) Laminados reflejantes o cromados.

Artículo 56.- Bardas y muros exteriores: Todos los lotes deberán contar con bardas perimetrales propias, incluso de aquellos que pertenezcan a un mismo o mismos propietarios, a menos que realicen la unión de dos o más lotes para construir una única vivienda, como señala el **artículo 9**, podrán construir una barda perimetral que delimite a toda la unión. Los condóminos de unidades privativas colindantes podrán llegar a un acuerdo para construir únicamente una barda que divida sus lotes. En caso de construir una barda en común deberán hacer llegar una carta a la administración donde se especifiquen los acuerdos entre las partes.

- a) No se permite construcción de bardas en el frente del lote y tampoco en los laterales de la restricción frontal de 2.20 m; en estos costados se podrá delimitar por medio de una barrera vegetal de hasta 1.50m de altura. En el fondo y los laterales del lote, se podrá colocar una barda con una altura máxima de 2.80 m.
- b) En el área de la restricción frontal solo se podrá colocar elementos arquitectónicos y apoyos para estacionamientos.
- c) No se permiten acabados pulidos brillantes, recubrimientos vidriados, de asbesto ni materiales reflejantes como láminas y paneles cromados.
- d) No se permiten molduras y remates en pretilos de formas muy prominentes y rebuscadas.

Artículo 57.- Colores y acabados:**Se permite:**

- a) Pintura vinílica a seleccionar, de una paleta de acuerdo lo indicado en la paleta de colores indicada en el **artículo 51**. Se sugiere el predominio de alguno de estos colores en un mínimo del 70% de la superficie en la fachada principal y en un 30% de alguno de los acabados señalados.
- b) El color negro #121212 sólo podrá usarse en un máximo del 30% de la fachada principal.



R=18 #121212
G=18
B=18

- c) Las bardas perimetrales deberán utilizar los mismos acabados especificados para muros y deberán pintarse con colores arena y/o blanco.
- d) Está permitido el uso de concreto aparente.

Se prohíbe:

- e) El uso de materiales reflejantes, especialmente los metales, pinturas y esmaltes brillantes, espejo, acabados vidriados, etc.
- f) Los acabados brillosos y los colores negros, plateado y dorado.

Artículo 58.- Cubiertas en cochera:**Se permite:**

- a) Pérgolas de acero con acabado para intemperie mate u opaco.
- b) Pérgolas de madera con acabado para intemperie mate u opaco.
- c) Losas planas de cualquier sistema constructivo con acabados indicados en las paletas de materiales.
- d) Está permitido el uso de concreto aparente.
- e) Se permitirá el uso de pérgolas para cubrir patios, pasillos y terrazas siempre y cuando sean por debajo de los 2.80 metros máximo de la altura de la barda permitida.

Se prohíbe:

- f) Recubrimientos con teja.
- g) Losas inclinadas con recubrimiento de teja en color terracota o similar, con un ángulo de inclinación de 15° o 45°.
- h) Vidrio espejo.
- i) El uso de lonarías y/o velarías.

Artículo 59.- Techumbres y cubiertas en general:**Se permite:**

- a) El uso de terrazas, evitando el uso de materiales que emitan reflejo, metales, pinturas brillantes, tipo espejo, acabados vidriados o similares.
- b) El uso de techos planos, diseñando sus componentes y acabados, de modo que su vista para los vecinos colindantes sea lo más agradable posible.

Se prohíbe:

- c) El uso de teja brillante, en color azul, verde y las variantes en sus tonalidades.

- d) El uso de materiales brillantes, reflejante, metálico o plástico como recubrimiento de la misma cubierta.

Artículo 60.- Equipos y unidades de aire acondicionado: Los equipos motores para bombeo de agua, medidores de gas, cajas de control, controles de riego, etc. deben localizarse donde se minimice su visibilidad y ruido, procurando que los equipos se oculten de la vista de las otras edificaciones, de las calles y de las áreas comunes. Deben integrarse como parte de la construcción, dentro del edificio y ocultas de la vista. No se permite unidades de aire acondicionado de ventana, visibles en fachadas.

Artículo 61.- Tendederos: Deberán ocultarse de la vista de la calle y áreas adyacentes, mediante celosías, muretes, etc.

Artículo 62.- Canales y bandejas de agua: Queda prohibido el uso de tubería pluvial en fachadas, deberá estar oculta en el edificio.

Queda prohibido el uso de gárgolas o canales que descarguen en agua o chorro fuera de los límites propios de cada predio, así como descargas de agua de aires acondicionados.

Queda terminantemente prohibido drenar el agua pluvial captada en el interior de los lotes o unidades privativas hacia las banquetas, áreas comunes, vialidades o predios colindantes. Deberá permitirse que las aguas pluviales de los techos y azoteas drenen al terreno natural y/o pozos pluviales.

Artículo 63.- Tinacos, tanques, antenas y paneles solares: Los tinacos de agua, tanques estacionarios de gas, calentadores, paneles solares o cualquier otro elemento que proporcione algún tipo de servicio a la edificación, deberán instalarse en espacios especiales contruidos para alojarlos ocultos de la vista.

El diseño del CONDOMINIO tiene resuelta la dotación de agua potable, sin embargo, se recomienda construir una cisterna y colocar un tinaco en la parte alta de la construcción, que garantice la dotación por un mínimo de 3 días, para el caso de alguna contingencia.

Deberán ocultarse las antenas de televisión. No se permiten antenas de radiocomunicación.

Artículo 64.- Bodegas: Se podrán construir bodegas y áreas de servicio en las áreas de restricción posterior, siempre y cuando no rebasen la altura máxima permitida de las bardas perimetrales.

IX. INICIO, EJECUCIÓN Y RESTRICCIONES DE OBRA.

Artículo 65.- Se deberá proteger la banqueta frente al predio a construir, con el fin de que al término de la obra quede en el mismo estado y con el diseño original. Al terminar la obra deberá solicitar la verificación del estado de la banqueta; si la misma resultó dañada deberá solicitar la reparación o restitución, que se llevará a cabo a su costo.

Artículo 66.- Deberá ser instalada en el lote o unidad un señalamiento (metálico, de madera, vinil o plástico, no se permite papel o cartón), en donde se especifique el número de licencia respectiva y su vigencia, el nombre del responsable de la obra, el nombre del arquitecto y el número de la aprobación por parte del COMITÉ DE ARQUITECTURA, así como también, número telefónico fijo y celular de cada uno, en su caso.

Artículo 67.- En el lote o unidad privativa, previo al inicio de los trabajos de construcción, deberá delimitarse, en todo el perímetro de la obra con una cerca que deberá tener como mínimo 1.60 m (un metro con sesenta centímetros) de altura, fabricada con lámina tipo pinto, malla ciclónica con cinta de hule color verde o malla sombra y contará con acceso controlado; o bien, deberá contar con la barda perimetral totalmente construida.

Artículo 68.- El horario de los trabajos de cualquier obra será de la siguiente manera: de lunes a viernes de las ocho horas a dieciocho horas (8:00 a 18:00 horas), los sábados serán de las ocho horas a las catorce horas (8:00 a 14:00 horas). Los domingos, días festivos (de ley y de tradición), no se podrán realizar trabajos de obra mayor o de alto impacto (trabajos de obra mayor o de alto impacto incluye, demoliciones, perforaciones, excavaciones, uso de maquinaria menor y pesada).

Artículo 69.- El horario para introducir, cargar y descargar vehículos, maquinaria, objetos o sustancias relacionadas con la construcción, será de lunes a viernes de las ocho a las dieciséis horas (8:00 a 16:00 hora) y los sábados de las ocho a las trece horas (8:00 a 13:00 horas), posterior a dichos horarios y cuando sea de extrema urgencia, el propietario o la persona encargada de la obra deberá solicitar la autorización previamente al Administrador para el ingreso de los mismos al Condominio.

Artículo 70.- El material de excavación y desperdicios de construcción deberán ser retirados fuera del CONDOMINIO. No está permitido tirar o guardar materiales o escombros en predios del conjunto, en caso de hacerlo el propietario se hará acreedor a la sanción establecida en el tabulador de este reglamento. No se permite almacenar, ni siquiera de manera temporal, material y/o equipos sobre banquetas, calles, áreas comunes, federales o cualquier otra que no sea el predio donde se construye.

Los materiales de construcción y las maquinarias para este efecto, deberán ser descargados en el interior del lote respectivo, quedando prohibido hacerlo en alguno de los alrededores o áreas comunes. Para estar facultado de hacer la descarga de materiales de construcción en un lote aledaño, se deberá contar con el permiso por escrito del propietario del lote correspondiente y entregarlo al

administrador para su conocimiento. El desacato a lo establecido en el presente párrafo hará acreedor al infractor de las sanciones correspondientes.

Artículo 71.- La circulación de plataformas para transporte de equipos mayores requerirá autorización por escrito del Administrador; cualquier desperfecto a los pavimentos, guarniciones y andadores que los equipos ocasionen deberán ser pagados o reparados por el propietario de la obra.

La circulación de cualquiera de estos transportes debe ser de veinte kilómetros por hora (20 km/h). La administración podrá negar el acceso a los vehículos con materiales de construcción o al personal destinado para este fin de los condóminos u ocupantes que no se encuentren al corriente en el pago de sus cuotas de administración o de cualquier otra obligación de naturaleza económica a su cargo, así como por no contar con las autorizaciones correspondientes.

Artículo 72.- Cualquier derrame de concreto premezclado o cualquier otro material en las calles, áreas privadas o comunes dentro del CONDOMINIO es responsabilidad del propietario de la obra y corre a su cargo y costo todas las reparaciones y limpieza.

Artículo 73.- Los cortes o rellenos proyectados para cualquier obra serán tales que no perjudiquen a los predios colindantes, ni los obliguen a llevar a cabo alguna obra de protección o contención en particular.

Artículo 74.- El propietario deberá entregar al ADMINISTRADOR y al COMITÉ DE ARQUITECTURA un listado de los trabajadores con altas y bajas y garantizar, bajo la supervisión de la constructora, que los trabajadores porten su gafete de identificación justo al ingresar a la privada, sin ello no podrán ingresar.

Artículo 75.- El propietario deberá establecer un espacio dentro del predio para que coma el personal, quedando prohibido hacer uso de áreas comunes o camellones para comer o reunirse. Está prohibido tomar cualquier clase de bebida alcohólica y el consumo de enervantes o estupefacientes. La infracción a este punto es motivo para suspender la obra y prohibir el acceso a las personas que se encuentren implicadas. Ningún trabajador de obra podrá dejar residuos de comida al final del jornal sin ser depositados en el tambo de basura que sea destinado a cada obra para desechos, que será distinto a cascajo y residuos de obra. Quedará estrictamente prohibido hacer cualquier tipo de fogatas dentro del CONDOMINIO.

Artículo 76.- Queda prohibido armar campamentos o dormitorios dentro del CONDOMINIO. El personal de construcción deberá abandonar el CONDOMINIO al término de sus labores, pues únicamente se autoriza la estancia de una persona como velador de obra.

Artículo 77.- Los radios y aparatos de sonido deben mantener un volumen adecuado y evitar el uso de aparatos que producen ruido fuera de horarios de trabajo.

Artículo 78.- El propietario deberá construir dentro de su predio una caseta provisional para el resguardo de sus materiales de construcción. Cualquier bodega o caseta temporal deberá localizarse dentro del área del predio en lugares que no afecten las vistas o imagen del desarrollo, sin rebasar la altura de dos metros con ochenta centímetros (2.80 m). La obra deberá contar con un bote o tambo de basura, generada por residuos de la obra y de los trabajadores de la misma. Esta basura de la obra será retirada de tiempo en tiempo por el propietario, bajo su costo y responsabilidad sin que se pueda utilizar los servicios de limpieza del CONDOMINIO.

Artículo 79.- Contratar servicio de energía eléctrica con su respectivo medidor en Comisión Federal de Electricidad, ya que no se permitirá la conexión a la red del CONDOMINIO en forma provisional. En caso de conexión no autorizada a la red condominal, se hará acreedor a la sanción económica según el tabulador establecido en este Reglamento.

Artículo 80.- Deberá nombrar un arquitecto o ingeniero responsable de la obra, mismo que registrará todos sus datos ante el ADMINISTRADOR y el COMITÉ DE ARQUITECTURA, quién deberá ser notificado de inmediato en caso de cambio del responsable de obra.

Artículo 81.- En caso de reventa del lote, el propietario del lote tendrá la obligación de hacerle llegar a la persona que esté comprando el lote el presente reglamento, en la inteligencia que este nuevo propietario nunca podrá argumentar ante el DESARROLLADOR, o en su defecto ante la ADMINISTRACIÓN en turno, el hecho que desconocía la existencia del presente Reglamento con el fin de no cumplirlo. Esto es, la observancia de este reglamento es obligatoria para el que tenga el carácter de condómino, aun y cuando éste no conozca su contenido.

Artículo 82.- Los propietarios y demás personas físicas o morales que por orden o por cuenta de ellos, intervengan en la construcción y ejecución de obras y trabajos dentro las viviendas, están obligados a cumplir con las siguientes normas de procedimiento:

- a) Toda bodega, caseta de vigilancia, depósito de materiales, maquinaria, vehículos, herramientas, sanitarios portátiles y otros deberán ubicarse por lo menos 7.00 metros dentro de los límites de la unidad privativa en que se esté llevando a cabo la construcción.
- b) Los trabajadores deberán permanecer dentro del inmueble en que se realice la obra, incluyendo en horas de trabajo y de alimentos.
- c) No podrá llevarse a cabo durante la construcción de alguna obra, festejos ni reuniones de tipo social por parte de los dirigentes y empleados que intervienen en ella.
- d) Deberá queda limpio diariamente el frente y los linderos con otras propiedades.
- e) Queda prohibido hacer instalaciones irregulares en las líneas eléctricas.
- f) Los trabajadores de obra, deberán portar en todo momento casco de seguridad y chaleco de seguridad reflejante, mientras esté en proceso de construcción.
- g) Las obras deberán de permanecer limpias, los materiales ordenados y correctamente almacenados.
- h) En toda obra deberá existir un extintor de incendios para todo tipo de fuego, cargado y en buenas condiciones de uso.

- i) Se obliga a todas las construcciones del CONDOMINIO a rentar los sanitarios portátiles necesarios para uso del personal de construcción y ubicarlos también dentro de su predio, manteniéndolos en todo momento aseados y sin malos olores, esto con el fin de brindar servicio a todos sus trabajadores. Por ningún motivo se permitirán la instalación de letrinas provisionales o ningún tipo de instalación que pueda contaminar las aguas freáticas del CONDOMINIO.
- j) No deberán permitir la presencia de perros, gatos o de cualquier otro animal durante el proceso de construcción de cualquier otra.
- k) Se prohíbe la construcción de estructuras o edificaciones provisionales, excepto durante el proceso de obra, así como la colocación de remolques, tiendas de campaña o similares.

X. ORDENAMIENTOS ECOLÓGICOS.

Artículo 83.- Queda estrictamente prohibida la tala de árboles en áreas públicas, para esta restricción también se hace referencia a la tala, poda de árboles o arbustos para ser usados como materiales de obra o combustión.

Artículo 84.- El proyecto de obra deberá buscar la mínima afectación de los árboles, particularmente los de especies nativas, en caso de que se requiera por verdadera necesidad derribar alguno o algunos árboles, se deberá obtener la autorización de las autoridades competentes. En las áreas comunes estará estrictamente prohibida la tala de árboles.

Artículo 85.- En caso de que se requiera la tala o derribo de algún árbol, el propietario se obliga a reponerlos a la Asamblea de Condóminos con otro tanto igual a los que se hayan derribado, adicionalmente deberá de entregar otros diez (10) árboles con una altura mínima de un metro cincuenta centímetros (1.50 m) por cada árbol afectado. La reposición de los árboles deberá de realizarse antes de efectuar cualquier tala o derribo.

Artículo 86.- Los árboles que reponga el propietario o su representante legal o contratista deberán ser de las especies que se determinen, tomando en consideración que éstas deberán ser de características que mejoren la calidad ambiental y sean apropiadas al clima y condiciones de suelo de la zona. Los árboles nuevos que se siembren deberán ser de hoja perenne.

Artículo 87.- En caso de requerirse la tala o derribo de algún árbol posterior a la terminación de la obra, se seguirá el mismo procedimiento mencionado con anterioridad, debiendo presentar un croquis donde se indique la debida justificación del derribo.

Artículo 88.- Queda estrictamente prohibido descargar aguas negras a las vialidades y tuberías de agua pluvial.

Artículo 89.- Deberá permitirse que las aguas pluviales de los techos y azoteas drenen al terreno natural y/o pozos pluviales, quedando prohibido drenar el agua pluvial captada en el interior de los lotes o unidades privativas hacia las banquetas, áreas comunes, vialidades o predios colindantes.

XI. CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO DE LOTES Y REPARACIÓN DE ÁREAS COMUNES.

Artículo 90.- A partir de la fecha de compra, toma de posesión u ocupación del lote o unidad privativa, los propietarios tienen la obligación de mantenerlos en buenas condiciones de aspecto e higiene, debidamente chapeados y libres de cualquier tipo de maleza que sobrepase un metro (1 m) de altura.

Artículo 91.- Los propietarios deberán de conservar las fachadas con buena apariencia y sus áreas verdes en buen estado, máximo cada 4 meses. En caso de contravenir a lo manifestado en el presente artículo, se procederá a lo siguiente:

- a) **Lotes sin construcción:** el administrador dará aviso por escrito al condómino responsable para su cumplimiento. Si transcurridos quince (15) días contados a partir del día siguiente a la fecha de notificación del aviso continuara la infracción, el administrador estará facultado para ingresar al lote y realizar lo conveniente para mantener la buena imagen, con cargo al condómino responsable. Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones a las que se haga acreedor el infractor, por cada mes que continúe la falta.
- b) **Lotes con construcción:** el administrador dará aviso por escrito al condómino responsable para su cumplimiento, si transcurridos quince (15) días contados a partir del día siguiente a la fecha de notificación del aviso continuara la infracción, el administrador estará facultado para tomar las medidas de apremio que sean necesarias, por cada mes que continúe la falta.

Artículo 92.- Con la intención de evitar perjudicar en cualquier forma los bienes ajenos, las áreas comunes y los demás servicios, ya sea durante el proceso de construcción o durante el uso de los inmuebles, los lotes o unidades privativas colindantes no podrán ser utilizados, temporal o permanentemente, para desechos de obra, basura, paso de vehículos u operarios, excavación o invasión, bajo pena de imponer las sanciones respectivas por la autoridad competente, además de las reclamaciones que en derecho le correspondan al propietario del lote o unidad privativa colindante afectado. En estos casos, el administrador actuará como representante de los condóminos afectados.

Para estar facultado de hacer la descarga de materiales de construcción en un lote aledaño, se estará a lo dispuesto en el **artículo 70** del presente REGLAMENTO.

Artículo 93.- Los desperdicios y la basura deberán ser colocados en recipientes cubiertos en bolsas separadas, una para basura orgánica y otra para desperdicios no degradables, y deberán de ubicarse de tal manera que no sean visibles desde las propiedades vecinas, y serán extraídas sólo por el tiempo necesario para su recolección, prohibiéndose el tirar basura en el interior del lote, lotes aledaños, en la vía pública o en los terrenos baldíos.

Artículo 94.- Cada condómino podrá hacer toda clase de reparaciones en el interior de su unidad privativa.

Artículo 95.- En cuanto a servicios comunes, todo propietario deberá abstenerse de todo acto, trabajo o arreglo, aún en el interior de su unidad privativa, que perjudique, impida o haga menos eficaz su operatividad.

Artículo 96.- Cada condómino costeará las obras de reparación que requieran en el interior de su propiedad.

XII. SANCIONES.

Artículo 97.- El presente reglamento es de aplicación general y exclusiva para los condóminos o propietarios de lotes o unidades privativas del CONDOMINIO, y el incumplimiento del mismo conlleva a las siguientes sanciones:

- a) Amonestación por parte del COMITÉ DE ARQUITECTURA y/o del Administrador del CONDOMINIO, cuando a su criterio, la falta haya sido menor.
- b) Aviso de suspensión cuando la construcción fuere iniciada sin haber sido aprobada por el COMITÉ DE ARQUITECTURA. También será motivo de aviso de suspensión el incumplimiento del Reglamento de Construcción o la modificación del proyecto sin aprobación previa del comité. En este caso, el Administrador notificará al propietario e impedirá el acceso de materiales y personal de construcción hasta que sea otorgada la aprobación por parte del comité.
- c) Si la construcción recibiera aviso de suspensión y se hiciera caso omiso de las indicaciones del COMITÉ DE ARQUITECTURA, el Administrador dará aviso a las autoridades competentes, para proceder a su clausura, indicando el motivo y la fecha del aviso de suspensión. Lo anterior, independientemente de las sanciones y multas a las que se haya hecho acreedor el infractor, con motivo de la aplicación del presente Reglamento, así como de las normas y leyes respectivas.
- d) En el caso de fijarse el estado de clausura de la obra, para poder continuar con la misma, además de pagar la multa correspondiente y realizar lo conducente para el levantamiento del estado de clausura y los sellos respectivos ante las autoridades competentes, será necesario obtener la aprobación del COMITÉ DE ARQUITECTURA.
- e) El condómino o propietario que ejecute la tala, poda o derribo de algún árbol sin la autorización correspondiente, se hará acreedor a la multa que imponga el Administrador a consideración, observando en todo caso el grado de incumplimiento, sin perjuicio del aviso que el Administrador estará obligado a realizar ante las autoridades competentes para aplicar las sanciones que correspondan al infractor; el monto recibido en concepto de multas que se establece en el presente inciso, se empleará para la reforestación en las

áreas comunes. Bajo ninguna circunstancia el infractor quedará libre de la reposición de árboles establecida en el presente Reglamento.

- f) Las multas mencionadas en el presente Reglamento, **variarán entre los quinientos a cinco mil pesos (\$500.00 a \$5,000.00) por cada infracción y la cantidad que se fije en concepto de multa en cada caso**, será impuesta a juicio del ADMINISTRADOR, previa autorización del COMITÉ DE ARQUITECTURA.

XIII. TÉRMINO DE OBRA.

Artículo 98.- Una vez terminada la construcción, el propietario de la obra tiene la obligación de solicitar al administrador la acreditación de terminación de obra, solicitar la liberación del fondo de garantía (en caso de no haberlo utilizado) y tramitar la terminación de obra ante el COMITÉ DE ARQUITECTURA, el municipio o la autoridad correspondiente.

XIV. TABULADOR DE SANCIONES.

CLAVE	ACCIÓN	SANCIÓN
1	Por iniciar obra sin planos autorizados.	\$5,000.00 pesos MXN
2	Por no demoler construcción realizada fuera de los planos autorizados. Deberá realizar la reparación de los daños que se hubieren causado y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la reparación que el Desarrollador o de la Administración en turno realice, de los daños que se hayan generado, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador.	\$4,500.00 pesos MXN
3	Por iniciar obra sin formato aprobado de Inicio de Obra. Deberá realizar la reparación de los daños que se hubieren causado y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la reparación que el Desarrollador o de la Administración en turno realice, de los daños que se hayan generado, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador.	\$4,000.00 pesos MXN

4	Por conectarse a la red condominal de agua o electricidad sin autorización del Desarrollador o de la Administración en turno; o de forma clandestina. Deberá realizar la reparación de los daños que se hubieren causado y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la reparación que el desarrollador o de la Administración en turno realice, de los daños que se hayan generado, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador.	\$3,500.00 pesos MXN
5	Por no conectar a drenajes separados pluvial y sanitario, deberá realizar la reparación de los daños que se hubieren causado y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la reparación que el Desarrollador o de la Administración en turno realice, de los daños que se hayan generado, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador.	\$3,000.00 pesos MXN
6	Por vaciar escombros en lotes vecinos, deberá remover el escombros de los lotes afectados y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la remoción que el Desarrollador o de la Administración en turno lleve a cabo, de los escombros en cuestión, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador.	\$2,500.00 pesos MXN
7	Por colocar cualquier tipo de publicidad de los contratistas dentro o fuera del CONDOMINIO. Deberá remover dicha publicidad, además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la remoción que el Desarrollador o de la Administración en turno lleve a cabo de la misma. El monto de esta sanción se aplicará por cada semana que no se retire dicha publicidad.	\$2,000.00 pesos MXN

Nota importante:

EI COMITÉ DE ARQUITECTURA tendrá en todo momento la facultad de autorizar o no, cualquier situación, modificación o excepción que se encuentre o no, contemplada en el reglamento y será inapelable. Cualquier material o acabado que no se encuentre mencionado en este **REGLAMENTO** deberá consultarse previamente con el **COMITÉ DE ARQUITECTURA**, para su visto bueno y en su caso, la aprobación.

LA DECISIÓN DE ESTE COMITÉ, ES INAPELABLE Y DEFINITIVA.

FIN DEL REGLAMENTO

He leído y aceptado el reglamento interno de construcción del CONDOMINIO BOSCARA PRIVADA RESIDENCIAL y manifiesto mi voluntad y conformidad con sus términos, condiciones y sanciones aplicables, dejando constancia de lo anterior, para lo cual firmo el siguiente:

CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN

.

NOMBRE Y FIRMA**FECHA:** _____ / _____ / _____**CALLE:** _____ **No. Lte:** _____