

ARECA

Reglamento de Construcción

ARECA

REGLAMENTO DE LOS TERRENOS, CASA-HABITACIÓN Y CONSTRUCCIONES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO “ARECA” UBICADO EN EL TABLAJE MARCADO CON EL NÚMERO CATASTRAL 101186, LOCALIDAD DE CHOLUL, ESTADO DE YUCATÁN, MISMO QUE SE EMITE DE ACUERDO CON LO DISPUESTO POR LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO INMOBILIARIO DEL ESTADO DE YUCATÁN, Y EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE YUCATÁN.

El presente ordenamiento tiene por objeto reglamentar las obras de construcción que se realicen sobre cada unidad privativa ubicada en el condominio denominado “ARECA”, los usos de suelo de las mismas, la aprobación de proyectos arquitectónicos y el control de las construcciones.

CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

DE LOS TERRENOS, CASAS-HABITACIÓN Y CONSTRUCCIONES REQUISITOS PARA INICIAR LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN.

El propietario del predio o contratista que pretenda construir en el condominio deberá cumplir con los siguientes requisitos:

PRIMERO.- CUOTAS: Estar al corriente con las cuotas de mantenimiento que le sean requeridas, y pagar la cantidad de **\$3,000 más el Impuesto al Valor Agregado (tres mil Pesos Mexicanos 00/100 M.N.)** por concepto de revisión del diseño de proyecto y aprobación de planos Arquitectónicos directamente con el Comité de Arquitectura y hacer del conocimiento a la Administración del condominio.

SEGUNDO.- PLANOS DEL PROYECTO: La solicitud de autorización de construcción se acompañará de dos copias impresas y todos los archivos digitales en PDF y editables (AutoCAD ó REVIT) del proyecto Arquitectónico de la obra acotados y especificando el número del lote, nombre del propietario y nombre del responsable de la obra, en el que se deberá incluir:

- 1) Plano de localización del lote, indicando el banco del nivel (N+0.00) y los niveles correspondientes a las banquetas sobre todas las colindancias.
- 2) Planta de conjunto, con orientación, escala, número de lote, nivel de banqueta relacionado con los niveles de construcción, en donde se indiquen las restricciones de construcción que marca el reglamento, altura de bardas y setos, área libre y área verde o ajardinada.
- 3) Plantas Arquitectónicas de distribución, indicando niveles, orientación, cotas y escala, murete de energía eléctrica, murete de agua y localización de árboles.
- 4) Fachadas (frontal, posterior y laterales) y cortes (longitudinal y transversal), indicando el perfil del terreno natural, nivel de banqueta, niveles de proyecto, altura máxima sobre nivel

ARECA

de banqueta y de construcción, localización de tinacos, tendederos y pendientes de techumbres inclinadas, así como el detalle de los acabados exteriores.

5) Perspectivas digitales de exteriores e interiores con calidad realista.

TERCERO.- FIRMA DEL PROPIETARIO COMO RESPONSABLE: Todo proyecto de obra deberá estar debidamente firmado por el propietario, haciéndose responsable de que la misma se ejecute apegada a los planos, para lo cual se inscribe un texto de puño y letra del propietario en los planos autorizados, que certifica lo anterior.

CUARTO.- PERITO RESPONSABLE DE OBRA: Todo proyecto de obra deberá estar firmado por el perito Responsable de Obra debidamente acreditado ante las autoridades correspondientes.

QUINTO.- REGISTRO DE CONTRATISTA Y RESPONSABLE DE OBRA: Registrar ante la administración el nombre del contratista, así como el del responsable de la construcción, obligándose a informar de cualquier cambio en estas designaciones, además de enviar registro previo de los trabajadores que laborarán en la obra a la administración para el control de entrada y salida de personal en el condominio, cuando menos con un día hábil de anticipación, dentro de un horario de 09:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 09:00 a 13:00 horas, para el adecuado registro y protocolo de control de accesos.

SEXTO.- VISTO BUENO: Para la construcción, modificación o ampliación de construcción en los predios privados en cualquier momento, sus propietarios deberán obtener del Comité de Arquitectura del condominio el visto bueno de los planos respectivos, previo pago determinado en el artículo **PRIMERO** por concepto de revisión del proyecto, aprobación de planos e inspección de la obra.

SÉPTIMO.- Plantilla de Empleados: Registrar ante la administración del condominio, la planilla de los trabajadores de la obra y el nombre del velador, en su caso, informando de las altas, bajas y cambios que haya tenido o vaya a tener, el personal que no se encuentre debidamente registrado ante la administración no podrá acceder al condominio. La administración establecerá los medios para realizar dicho registro.

TRÁMITE Y LICENCIAS EN CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS

OCTAVO.- En cumplimiento de las disposiciones reglamentarias, los condóminos deberán observar los siguientes lineamientos: Obtener ante la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos del Municipio, y/o de la Dirección o/y oficina respectiva, las licencias de uso de suelo, construcción, sanitaria y todas aquellas que se requieran para construir de acuerdo a las disposiciones legales en vigor, incluyendo el número oficial y el alineamiento para cualquier obra, modificación o remodelación. La falta de estas licencias será causa para negar el acceso de trabajadores y proveedores al condominio, para lo cual se faculta expresamente a la administración y personal de vigilancia cumplir con la restricción sin ningún tipo de responsabilidad.

NOVENO.- GARANTÍAS: Los condóminos deberán suscribir una carta compromiso ante la administración del condominio en la que se obliguen a reparar cualquier daño que causen durante la construcción de su vivienda, ya sea a bienes de uso común o privados de otros

ARECA

condóminos, especificando que en todo tiempo, los trabajos de construcción se realizarán exclusivamente dentro de su área privativa.

Para garantizar la reparación de cualquier daño a áreas comunales o unidades privativas causado por trabajadores o proveedores durante el tránsito interno, la construcción o remodelación de que se trate, incluyendo la limpieza de basura y cascajo de lotes vecinos provenientes de los trabajos, el propietario deberá entregar (i) una fianza que garantice daños que pudieran ocurrir, incluyendo barda perimetral, banquetas, carpeta asfáltica, limpieza de basura, piedra y cascajo en lotes colindantes, así como daños en propiedades privativas colindantes, o bien, (ii) en depósito en garantía por lo menos por la cantidad de \$50,000.- (cincuenta mil Pesos 00/100 en Moneda Nacional) en la cuenta bancaria del condominio.

Dicho depósito será devuelto al propietario una vez concluida la obra, se realice la inspección por parte del Comité de Arquitectura y la administración y se obtenga su visto bueno respecto a la ausencia de daños y basura.

DÉCIMO.- Para el caso de modificaciones al proyecto original aprobado, se presentarán al Comité de Arquitectura, para que otorgue el "Visto Bueno" de la modificación.

DÉCIMO PRIMERO.- PERMISOS ESPECIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN: 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 ya los bienes públicos o privados del condominio, el propietario deberá solicitar permiso por escrito del Comité de Construcción, sólo con éste será autorizada la entrada al conjunto en condominio y el propietario será responsable de los daños que se puedan ocasionar.

DÉCIMO SEGUNDO.- VISTO BUENO DE TERMINACIÓN DE OBRA: Es obligación del propietario o contratista obtener del Comité de Construcción del condominio el Visto Bueno antes de ocupar la vivienda, esto para la obtención de la carta-finiquito por parte de la misma, que podrá ser negada si se incurriera en cualquier falta al presente reglamento, haciendo efectivas la reparación del daño y/o las sanciones que hayan sido dispuestas por la asamblea general de condóminos y/o la administración. Es requisito para dar Visto Bueno de Terminación de Obra a una residencia, que esté pintada y totalmente acabada y no requiera visita de proveedores de construcción para instalaciones que impacten sobre la estructura exterior e interior.

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

DÉCIMO TERCERO.- Las edificaciones que se construyan en los lotes del Conjunto en Condominio denominado "ARECA" no podrán tener más de nueve metros de altura, a excepción de las áreas comunes descritas en el Régimen en Condominio, serán viviendas residenciales unifamiliares y no podrán ser divididas para alojar a dos o más familias distintas, ni tampoco podrán dársele usos comerciales o industriales. De igual modo, no podrán construirse oficinas, comercios, condominios, hoteles, moteles o cualquier uso distinto.

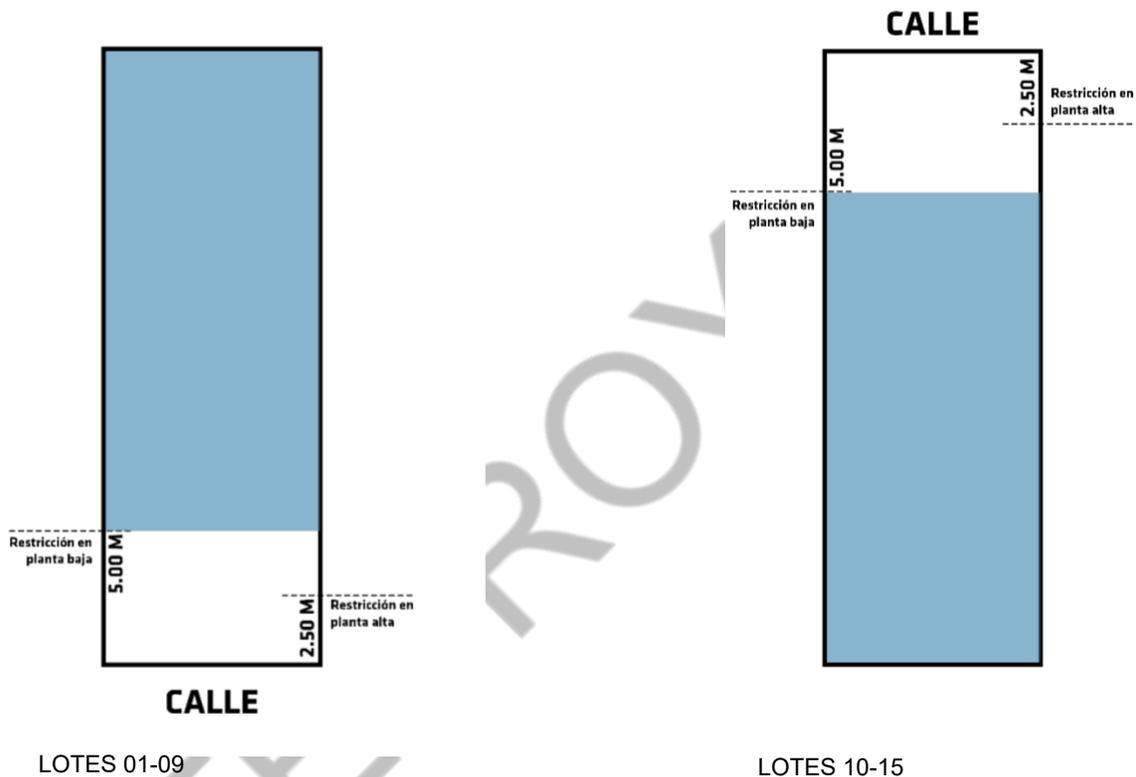
DÉCIMO CUARTO.- La ocupación del lote resultante de la proyección de la superficie construida sobre el terreno, no deberá ser mayor en ningún caso del 80% de la superficie

ARECA

total del mismo y se deberá destinar un 20% de la superficie total del terreno para Áreas Verdes y Permeables.

DÉCIMO QUINTO.- La zona de restricción en la cual no se podrá construir áreas techadas habitables en los lotes del condominio; a partir del alineamiento con banqueteta de los mismos, será de 2.50 Metros como mínimo en planta alta y para áreas habitables en planta baja serán como mínimo 5 Metros libres destinados al frente del lote para cochera techada (ver DIAGRAMA DE RESTRICCIONES 01).

DIAGRAMA DE RESTRICCIONES 01



DECIMO SEXTO.- Queda terminantemente prohibido el almacenamiento de materiales o preparación de mezclas, morteros o concretos sobre las calles, banquetas y pavimentos. Los daños que sufriera el pavimento, las banquetas, los muretes o construcciones colindantes originados por la construcción de una obra serán reparados por el propietario del predio en cuestión, debiendo restituirlas exactamente igual a su estado original, a satisfacción del Comité de Arquitectura o el Administrador según sea el caso.

Durante la construcción o remodelación de algún predio no se permitirá que pernocten en el mismo los trabajadores de una obra, a excepción del velador o vigilante de la misma siempre y cuando no haya viviendas terminadas con residentes habitándolas y previo aviso y autorización de la Administración del desarrollo.

ARECA

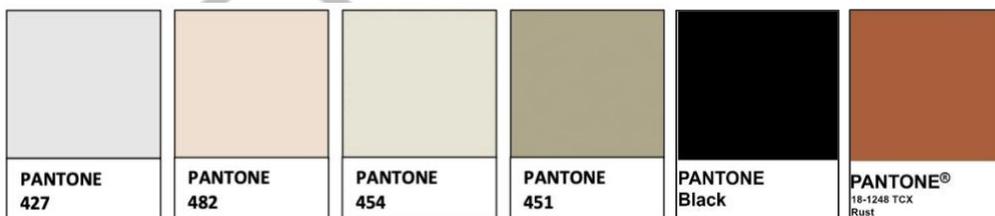
DECIMO SÉPTIMO.- Todas las aguas pluviales que escurran de las azoteas y terrazas de cada predio deberán drenarse en el mismo lote, evitando cualquier salida a la vía pública y vecinos. No podrán instalarse ductos a las trampas de agua instaladas en la calle del condominio.

DECIMO OCTAVO.- Para los efectos de que el condominio tenga uniformidad y armonía y al efecto de que los propietarios e inquilinos del mismo disfruten el vivir en este fraccionamiento, se establecen las restricciones siguientes:

- a) Los predios podrán tener bardas que los delimiten. Las cocheras no podrán tener portón y/o barda y/o reja, de esta forma las cocheras deberán ser abiertas en su totalidad. En la etapa de construcción, se podrán iniciar los trabajos de este tipo conservando la distancia de un metro a partir del alineamiento interior del predio y colocar malla ciclónica, madera o lonas sin dibujos o publicidad.
- b) Los accesos a las cocheras serán resueltos por los propietarios de los predios respectivos con el mismo material de las banquetas. No se permitirá alterar, modificar y/o sustituir los materiales de las aceras y/o de las guarniciones de las calles.
- c) Todos los tanques, tinacos y/o elementos similares se construirán como parte integrante de la construcción, debiendo ocultarse a la vista en todos sus costados.
- d) Las instalaciones solares y/o tendederos deberán ocultarse a la vista en todos sus costados.
- e) Las fuentes luminosas instaladas de cualquier alumbrado exterior en algún predio no deberán deslumbrar a las propiedades vecinas o la circulación de la calle. Debiendo mantenerse siempre dentro de su área respectiva.
- f) Queda prohibido la colocación de anuncios de cualquier tipo una vez terminada la vivienda. Los anuncios tengan como finalidad la promoción para venta y/o arrendamiento de dicho inmueble únicamente podrán ser de plástico perforado dentro de las ventanas y lonas de noventa centímetros por noventa centímetros que se fijen a un muro, no pudiendo quedar amarradas y a expensas del viento. La Desarrolladora y/o la Administración podrán determinar algún otro espacio para la colocación de anuncios.
- g) En el caso de que se instalen antenas parabólicas o cualquier tipo de antena receptora, éstas deberán colocarse en tal forma que se disimulen en la construcción y no sean visibles en lo posible desde el exterior. Queda prohibida la instalación de antenas de radiofonía, telefonía celular, repetidoras o cualquier similar independientemente del nombre que se le asigne.
- h) Las fachadas laterales de casas-habitación y bardas que en su caso las delimiten, deberán contar con acabados exteriores. Todas las fachadas, además de techos o azoteas, deberán terminarse completamente, quedando prohibido dejar las construcciones en obra negra, el Comité de Arquitectura, la administración o el Comité de Vigilancia, quedan facultados para resolver una situación de duda y acudir a las autoridades en caso de conflicto.
- i) Deberán mantenerse en óptimas condiciones los árboles, arbustos, plantas, césped o pasto sembradas en los predios que integran el Condominio. Para el caso de sembrarse estos elementos en el exterior de su propiedad, también deberá dársele el mantenimiento adecuado.

ARECA

- j) Los lotes que permanezcan sin construir deberán mantenerse limpios y libres de toda maleza o arbustos, al menos los primeros tres metros del frente al fondo contados a partir del inicio del lote y terminación de la banquetta. Para el caso que los propietarios de terrenos no cumplan con la obligación a su cargo establecida en este inciso, la Administración del Desarrollo realizará estos trabajos, los cuales, una vez hechos serán cobrados al respectivo propietario y este quedando obligado a cubrir dichos gastos.
- k) Está estrictamente prohibido conectar del lado en el cual el lote deba contar con una distancia de un metro con la colindancia y a la barda perimetral cualquier estructura o elemento constructivo como lo son techumbres o estructuras ligeras de cualquier tipo.
- l) En lo concerniente a la instalación de recintos para perros u otra clase de mascotas, los propietarios deberán de considerar estos espacios dentro de su proyecto diseñándolos debidamente ocultos de la vista desde la calle, desde áreas comunes y desde unidades privativas vecinas considerando, además, que las mascotas deben tener el cuidado suficiente para evitar molestias a los vecinos, de no cumplir con esta disposición se aplicará las sanciones que indiquen los estatutos y el reglamento interno.
- m) El estilo arquitectónico será el que cada condómino decida dentro de la armonía del desarrollo para lo cual el Comité de Arquitectura quien está facultado para regularlo.
- n) La construcción de áticos, líneas curvas y en general de formas no convencionales serán permitidas o no permitidas a juicio y satisfacción del Comité de Arquitectura.
- o) La aplicación de colores exteriores en bardas, paredes, puertas será decisión de cada condómino, misma que estará sujeta a la aprobación del Comité de Arquitectura del Desarrollo, el cual se basará en el criterio para el común beneficio del condominio de nominado "ARECA".
- p) La paleta de colores a utilizar en exteriores preferentemente, además del color blanco, es la siguiente:



- r) La barda perimetral del desarrollo es propiedad común del condominio, las perimetrales laterales de cada lote debe constar de un mínimo de **dos metros con cuarenta centímetros** y en ningún momento debe de exceder del máximo de tres metros hacia arriba.
- s) Acabados, recubrimientos y materiales como pánels metálicos, plásticos, superficies reflejantes, acrílico, asbesto, alucobond, PVC, láminas, acanaladas, aluminio de color oro, amarillo, anodizado natural y otros tonos, así como cualquier otro material cuya apariencia pueda afectar la imagen hacia o desde el exterior de cualquier

ARECA

unidad de propiedad exclusiva quedará a decisión inapelable del Comité de Arquitectura.

t) Los materiales autorizados para los recubrimientos en fachadas son los siguientes:



DECIMO NOVENO.- Cuando los propietarios tengan que ejercer alguno o algunos de los derechos que anteceden, o tengan quejas sobre alguno que impida la tranquilidad del condominio, que sea lesivo, dañoso o incomodo, deberá dirigirse por escrito a la administración, quien procederá a imponer la sanción correspondiente dictada por el Comité de Vigilancia, o si juzga procedente, ordenar sea sometido el asunto a la Asamblea de Condóminos que decidirá sobre las sanciones a imponer.

VIGÉSIMO.- Antes de construir albercas particulares, los interesados deberán presentar al Comité de Arquitectura un proyecto para su aprobación. Las albercas particulares deberán respetar las restricciones y por ningún motivo podrán estar a menos de uno punto cinco metros de cualquier colindancia.

En caso de utilizarse tanques elevados o tinacos para agua, éstos deberán colocarse a una altura máxima de tres metros arriba del mueble sanitario más alto, y no deberán ser visibles desde ningún punto del exterior.

VIGÉSIMO PRIMERO.- Existe obligatoriedad de tener separadas las instalaciones de aguas pluviales y residuales (jabonosas y negras) las cuales se canalizarán por sus respectivos causes o albañales para su uso, aprovechamiento o desalojo hacia el biodigestor con humedal previamente instalado en cada terreno.

ARECA

Será obligación del propietario de cada lote o de la persona cuyos derechos corresponda la instalación de un biodigestor con humedal sanitaria para cumplir con lo establecido en el presente artículo.

Los desagües pluviales se descargarán en el mismo predio, evitando el escurrimiento hacia la vía y nunca en predios colindantes.

VIGÉSIMO SEGUNDO.- RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN:

- a) **Identificación de la Obra.-** Deberá ser instalada en el terreno mediante un cartel impreso donde se especifique el número de licencia de construcción y su vigencia, el nombre del responsable de la obra, el nombre del arquitecto y de la autorización por parte de la administración.
- b) **Delimitación del predio durante la construcción.-** Los predios donde se realiza construcción, deberán delimitarse en el frente con la vía pública, es decir con la banquete, guardando material y realizando los trabajos únicamente dentro de la unidad privativa.
- c) **Pernocta en una obra y comportamiento en obra.-** Queda estrictamente prohibido que cualquier persona pernocte en las construcciones provisionales o en la obra negra de la construcción. Así mismo se prohíbe el consumo de bebidas alcohólicas o cualquier tipo de drogas en el interior del predio o lote en construcción. A la persona que sea sorprendida consumiendo alcohol o cualquier tipo de drogas le será prohibida la entrada definitivamente a la privada.
- d) **Horarios de acceso para la construcción.-** El horario para introducir, cargar y descargar vehículos, maquinaria, objetos o sustancias relacionadas con la construcción será de las ocho a las dieciséis horas de lunes a viernes y de ocho a trece horas los sábados.
- e) **Construcciones Provisionales.-** No se permitirá el depósito de materiales, escombros, casetas de veladores o cualquiera otra construcción provisional en tanto no se obtenga la licencia de construcción. Al término de la obra las casetas de supervisión o cualquiera otra construcción provisional deberán ser retiradas, antes de obtener el Visto Bueno de terminación de obra.
- f) **Medidas de Seguridad en la Construcción.-** Queda estrictamente prohibido hacer fogatas o quemas de cualquier tipo de material dentro del condominio. Durante la construcción, se deberá obtener de la Comisión Federal de Electricidad, una toma provisional para el proceso de construcción quedando prohibido el colgar “diablitos” de las líneas eléctricas o cualquier instalación irregular. En caso de requerirse un transformador lo deberán ubicar dentro de su área privativa y este deberá ser del tipo “jardín” y se rodeara de setos a una altura tal que se obstruya la visual a dicho transformador.
- g) **Daños y Perjuicios.-** Durante la ejecución de la obra, deberán tomarse todas las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas y a los bienes públicos y privados.
- h) **Uso de Cascos y ropa adecuada.-** Es obligatorio el uso de cascos para cualquier persona que se encuentre dentro del predio de una obra en proceso de construcción, así como de chalecos, botas y pantalones largos.
- i) **Almacenamiento de Materiales.-** Las obras deberán permanecer limpias, los materiales ordenados y correctamente almacenados. Las sustancias peligrosas o

ARECA

inflamables deberán almacenarse en lugares con acceso controlado o en bodega de la obra siempre que esta no sea visible.

- j) **Extintores.-** En toda obra deberá existir un extintor cargado y en buen estado para todo tipo de fuego: basura, papel, madera (tipo A), líquido y grasas (tipo B) y equipo eléctrico (tipo C).
- k) **Medidas Sanitarias Provisionales.-** Se deberá instalar una letrina portátil para el uso de los trabajadores de la construcción, una por cada veinte trabajadores, teniendo la obligación de limpiar dicha letrina portátil periódicamente. Queda estrictamente prohibido la defecación al aire libre.
- l) **Basura.-** En toda obra se deberá colocar como mínimo un bote de basura de capacidad suficiente y acorde con el número de trabajadores registrados, a efecto de evitar que los mismos arrojen basura a los predios colindantes o a la vía pública y retirar por medios propios la basura cuando el bote se llene.

VIGÉSIMO TERCERO.- AMPLIACIONES Y TERMINACION DE OBRA:

- a) Durante el proceso de obras en construcción o en residencias ya terminadas, se podrán proponer modificaciones o ampliaciones a las mismas, siempre y cuando se encuentren dentro de los lineamientos autorizados y cumplan con las normas de diseño. El proceso de aprobación será el mismo que para una obra nueva, debiendo presentarse los planos nuevos que contengan tal modificación o ampliación.
- b) El Comité de Arquitectura del Desarrollo “**ARECA**”, podrá inspeccionar las obras en proceso en cualquiera de sus fases y exigir su suspensión en caso de que se advierta que la construcción difiere del proyecto aprobado y, en su caso, se podrá exigir la demolición de la obra.
- c) Para poder ocupar alguna construcción aprobada, el condómino deberá presentar ante el Comité de Arquitectura o ante la Administración, la Constancia de Terminación de Obra que expide la Dirección de Desarrollo Urbano correspondiente.
- d) Si el Comité de Arquitectura determina que la obra no fue llevada a cabo de acuerdo con el proyecto aprobado, notificará por escrito al propietario condómino, al arquitecto o constructor, para que se realicen las modificaciones pertinentes, incluyendo las demoliciones. Una vez terminadas éstas, se solicitará una nueva inspección final.

VIGÉSIMO CUARTO.- FIANZAS: El constructor estará obligado a solicitar una fianza de vicios ocultos para la autorización de su proyecto en términos del artículo Noveno de este reglamento.

VIGÉSIMO QUINTO.- SANCIONES: Las sanciones por el incumplimiento a lo dispuesto en el presente reglamento serán:

- a) Multa económica que resultará a favor del condominio que puede ir por el equivalente de los 3 a los 12 meses de la cuota de mantenimiento vigente.
- b) Suspensión temporal o definitiva de la obra.
- c) La demolición parcial o total según la gravedad del caso.
- d) El Comité de Administración será el órgano encargado de determinar la sanción, a falta de dicho Comité, será el Comité de Arquitectura.
- e) La imposición de sanciones no extingue la obligación de reparar, reconstruir, adecuar, modificar o retirar aquello que infrinja el presente ordenamiento.