

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1 OBJETIVO

Este Reglamento es de orden y utilidad común para los habitantes del Condominio "PLAYA PELICANOS" y tiene por objeto la regulación de los proyectos y las obras del Condominio.

1.2 DISPOSICIONES

Quedarán sujetos a estas disposiciones los usos, los destinos, las reservas y/o restricciones de las unidades de propiedad exclusiva, incluyendo el proyecto, la edificación nueva, la demolición, la adaptación, la ampliación, la remodelación y/o la restauración de las obras correspondientes.

En los casos de remodelación y/o restauración se debe reingresar un proyecto arquitectónico para que sea aprobado por el COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN.

TITULO II.- COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN

2.1 CONSTITUCIÓN

Para efectos de dar cumplimiento a los objetivos de éste REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, en el Reglamento Interior del Condominio, se previó la constitución del COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN.

El COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN es el organismo en el que recae la facultad de aplicar y sancionar todo lo normado por este REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, así como la resolución de todo lo no considerado o expuesto en el mismo, reservándose el derecho exclusivo de interpretar el contenido de los artículos en caso de controversia, y cuyas decisiones serán inapelables.

2.2 CONFORMACIÓN

El COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN estará integrado por 3 condóminos, quienes preferentemente deberán tener reconocido criterio y conocimientos arquitectónicos.

2.3 FACULTADES DEL COMITÉ

El COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN, tiene entre otras, las siguientes facultades:

- a)** Normar, vigilar y hacer respetar en lo que respecta a los proyectos y/o edificaciones de las residencias ubicadas en PLAYA PELICANOS.
- b)** Subcontratar a terceros la revisión y supervisión de proyectos con el fin de poder atender PLAYA PELICANOS. Esta empresa podrá ser removida o ratificada por el COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN según considere en su desempeño y según se estipule en su contrato.

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

c) Verificar, aprobar o en su caso rechazar los proyectos de diseño, remodelación, reparación, ampliación, modificación y en general de cualquier obra que se lleve a cabo en las unidades de propiedad exclusiva.

d) Verificar y/o sancionar, por sí o por terceras personas, el cumplimiento de estas disposiciones por parte de cualquier Condómino resolviendo a través de un Citatorio, Apercebimiento o Requerimiento:

I. La Modificación y/o Rectificación de una obra que esté llevándose a cabo.

II. La Suspensión Parcial o total de la Obra.

III. La Suspensión definitiva para ejercer como Director Responsable de Obra dentro del Desarrollo.

IV. La Aplicación de la Fianza u otro tipo de garantía que sea equivalente y se haya constituido para garantizar el cumplimiento del presente Reglamento.

V. La Demolición de Obra.

VI. Proceder Administrativa y/o Legalmente contra quien resulte responsable de incumplimiento de estas normas.

e) Proponer las modificaciones, sustituciones o adiciones al presente Reglamento cuando así lo considere pertinente.

f) Establecer convenios con las autoridades gubernamentales para implementar acciones conjuntas, complementarias y/o supletorias que optimicen la utilización de recursos que por ambas partes se destinen para la aplicación de esta normatividad y sus correlativas, buscando la simplificación de los procedimientos administrativos.

g) Dicho Comité se reserva el derecho de no aprobar un proyecto, que, aunque cumpla con la parte técnica del presente reglamento, a su juicio esté no cumpla con la calidad estética o con el espíritu arquitectónico de PLAYA PELICANOS.

2.4 OPERACIÓN DEL COMITÉ

a) Sesionará por lo menos una vez al mes, mediante la reunión de sus miembros.

b) Informará de sus actividades a los miembros del condominio.

c) Decidirá de manera inapelable sobre los asuntos que le competan.

d) Tomarán sus decisiones por mayoría.

TITULO III.- LINEAMIENTOS

3.1 LINEAMIENTOS

a) Los lotes de PLAYA PELICANOS definidos como unidades de propiedad exclusiva son unifamiliares, con un máximo de dos plantas habitables sobre el nivel del

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

terreno, con la posibilidad de usar la azotea como terraza, la que solo podrá tener el 20% de superficie construida.

Las unidades unifamiliares no podrán ser subdivididas bajo ninguna circunstancia y solamente se permitirá la construcción de una sola residencia.

b) Podrán integrarse en una sola unidad de propiedad exclusiva dos o más lotes para construir una única residencia, siendo cada caso sujeto de análisis especial por parte del COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN.

c) COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) El Coeficiente de Ocupación del Suelo indica el área porcentual del total del terreno permitida para la edificación de la residencia.

CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) El Coeficiente de Utilización del Suelo, indica el número de metros cuadrados permitidos como máximo para la edificación de la residencia en función del área total del terreno donde ésta se desplantará.

Los Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo serán:

COEFICIENTES DE USO DE SUELO DE ACUERDO AL ARTICULO 194 DEL REGLAMENTO DE LA LEY NUMERO 241 DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE	
C o e f i c i e n t e o c u p a c i ó n d e l s u e l o (COS)	Coeficiente utilización del suelo (CUS)
40% de la superficie de desplante con respecto al área total de lote	Hasta 2 niveles

d) CAS (Coeficiente de Absorción del Suelo): El Coeficiente de Absorción del Suelo, que indica el área porcentual mínima del total del terreno que deberá dejarse como superficie permeable, será del 40% del área del lote.

e) Movimientos de Tierra y Excavaciones: Es de suma importancia que se tomen las medidas estructurales necesarias para asegurar la estabilidad de las construcciones aledañas como:

- Muros perimetrales de condominios.
- Muros colindantes.
- En general cualquier construcción existente.

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

Cualquier daño o afectación estructural a causa de excavaciones de cimentación, movimientos de tierra, despalmes o cualquier actividad generada por trabajos de obra es responsabilidad del propietario, debiendo tomar las medidas necesarias para no afectar la estabilidad y proteger las construcciones existentes.

En caso de realizar alguna afectación durante la ejecución de la obra, se deberá atender en un plazo no mayor 7 días hábiles posteriores a la notificación por parte del Desarrollo, de lo contrario se harán efectivas las garantías.

3.2 RESTRICCIONES

Todas las residencias se dispondrán en el terreno en forma de “isla”, generando en el perímetro del lote áreas que habrán de ser denominadas restricciones, cuya finalidad principal sea la integración de un conjunto equilibrado que alterne edificaciones y áreas verdes, que habrán de medirse paralelamente a las colindancias:

1. Se deberán dejar 4.00 metros de remetimiento como mínimo al frente para cualquier nivel de construcción, a partir del frente en que inicia la propiedad particular (incluyendo bardas, cocheras, pórticos, techos, etc.).

Para el caso específico de los lotes que son cabeza de manzana, y al tener “dos frentes”, en el frente corto del terreno se dejarán los 4.00 metros y en el lateral (largo) únicamente 2.00 metros.

En estas franjas de terreno NO deberá existir construcción o rejas en ningún nivel, deberá quedar libre totalmente.

Por lo menos el 60% de la superficie de esta área de restricción, deberá destinarse para áreas verdes.

2. Se deberá dejar 1.00 metro libre como mínimo en los dos costados del terreno sin techos ni volados.

Esta restricción no aplicará para el lateral largo colindante con la calle, de los lotes que son cabeza de manzana.

3. Se deberán dejar 2.00 metros de remetimiento como mínimo en la parte posterior.

3.3 DESPLANTE

El desplante de la residencia se regirá por la pendiente natural del terreno.

Se encuentra prohibido la realización de cualquier tipo de sótano.

En lotes con una pendiente natural del terreno mayor al 15%, el desplante de la vivienda deberá realizarse mínimo en dos plataformas, para permitir una adaptación congruente entre arquitectura y la topografía del predio. Así mismo la nivelación de

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

las áreas ajardinadas seguirá la pendiente natural del terreno, evitándose contenciones mayores a las permitidas.

3.4 ALTURAS

a) La altura interior mínima permitida para la construcción será de 2.50 metros, considerando que esta altura se tomará desde el nivel de piso terminado hasta el nivel de plafón o techo.

b) La altura máxima de la vivienda no podrá exceder los 8.00 metros de altura, medida desde el nivel medio entre todos los linderos del lote y hasta el punto más alto alcanzado por la construcción.

c) Para terrenos con una pendiente representativa (mayor o igual al 15%) la altura no podrá exceder los 10.50 metros de altura en referencia al nivel mínimo de todos los linderos, en ninguno de los puntos de la construcción. Deberá generar un proyecto en plataformas.

d) ISLA DE INSTALACIONES: Para las instalaciones en la azotea se solicitará que se consideren en un área única en la azotea, y que esta área este delimitada por muros en los 4 lados, la altura máxima que se podrá autorizar para cubrir estas instalaciones que se deberán encontrar confinadas en forma de isla será de 1.00 metro adicional a la permitida, entonces la altura total de la casa considerando los pretilos de 1.00 metro en la isla para concentración de instalaciones será de 9.00 metros desde el nivel medio del terreno, dentro de esta altura se deberán cubrir todas las instalaciones, en dado caso que algún equipo sobrepase la altura, será responsabilidad del propietario eliminarla. La altura de 9.00 metros será considerada exclusivamente para cubrir instalaciones, las escaleras de servicio hacia la azotea, pretilos perimetrales o cualquier otro elemento de la casa no podrá exceder los 8.00 metros máximos permitidos.

3.5 ESTILO Y COMPOSICION ARQUITECTÓNICA

En PLAYA PELICANOS no pretendemos imponer un estilo arquitectónico, pero es importante ante todo tener ciertas consideraciones; se busca estimular proyectos que presenten estilos atemporales y de calidad que sean sobrios y elegantes. No se permitirán proyectos demasiado llamativos, con temas historicistas, o con formas demasiado vanguardistas. En resumen, son bienvenidos proyectos de línea conservadora o contemporánea, pero siempre y cuando a juicio del COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN cumplan con una calidad formal y de proporciones a la altura de PLAYA PELICANOS.

El COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN se reservará entonces el derecho de rechazar un proyecto que a su juicio no cumpla con dichos estándares. Hará entonces recomendaciones al propietario y tendrá como obligación de darle pautas claras sobre la dirección que debería de tener el proyecto.

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

EL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN sugiere que cada propietario busque los servicios de un arquitecto de probada experiencia y calidad, que proteja de plusvalía al propio patrimonio y el de los demás.

3.6 VANOS Y VENTANAS

a) Las ventanas o ventanales no están sujetos a una proporción específica, tendrán que ser resultado y reflejo del estilo arquitectónico, así su tamaño o estilo estarán valorado a la luz del proyecto en general. Serán como las fachadas sujetas a un juicio cualitativo por parte del COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN.

b) Los materiales que estructuran los cristales podrán ser solo de Madera, Aluminio o PVC. En los casos de aluminio y PVC solo podrán usarse los siguientes colores; negro, blanco, Gris Grafito y estilo madera. Si un material es pretendido y no está dentro de los aquí descritos, podrá someterse a consideración del COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN, y si este considera que armonizar con lo aquí especificado, el material en cuestión podrá ser utilizado.

c) Para el material de los cristales únicamente se permitirá el natural transparente, verde y/o el filtra-sol humo claro. En el caso de utilizar filtra-sol será obligatorio presentar una muestra física al COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN para que sea aprobado. Por lo tanto, queda estrictamente prohibido el uso de cristales reflejantes, reflecta-sol, bronce solar, tintex verde, crista-azul o de cualquier otro color.

d) Queda estrictamente prohibido el uso de vitrales o emplomados decorativos sin importar su diseño o colorido.

3.7 CUBIERTAS

a) En el diseño de la vivienda, los tipos de techumbres que podrán utilizarse habrán de ser tanto inclinadas como planas, eso dependerá mayormente del estilo arquitectónico del proyecto.

b) En el caso de contar con Techos inclinados estos deberán seguir los siguientes lineamientos; no deberán de exceder su pendiente en más de 25%, no podrán contar con más de 4 aguas o secciones de pendiente y el material para recubrirlos deberá ser sometida una muestra física al COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN para su aprobación. El color podrá ser rojizo, gris o derivados del café.

c) Quedan estrictamente prohibidos los domos, techos curvos o el uso de cúpulas. Elementos de bóveda podrán ser usados hacia el interior de la vivienda siempre y cuando esta forma no se proyecte hacia el exterior.

d) Quedan por lo tanto prohibidas las instalaciones de cualquier tipo expuestas en azoteas, en todo caso estas deberán de ser cubiertas por todos sus lados y respetar la altura máxima permitida. La única instalación visible o aparente podrá ser una sola

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

antena satelital no mayor a 1 metro de diámetro. La ubicación de esta antena deberá ser discreta y está sujeta a aprobación del COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN.

3.8 VOLUMETRÍA Y FACHADAS

a) No se permite la construcción de un mismo proyecto en más de una ocasión, cada vivienda debe de ser única. Para proyectos similares entre sí, por su lenguaje de diseño, se deberá expresar una diferenciación en volúmenes y en fachadas de al menos el 40% de los cuerpos y de los elementos que lo componen.

b) Los muros exteriores deberán llevar un acabado final.

c) Los colores de los aplanados deberán de ser en un 90% en tonos claros, siempre derivados del blanco o el beige o gris claro. La mezcla de la pintura deberá por fuerza contener una base de blanco cuando menos al 85%. Por la complejidad de poder enumerar en este reglamento todas las gamas de colores, el COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN se reserva el derecho de sancionar cualquier obra que al momento de colocar texturizado o pintura no cumpla con el espíritu de este artículo.

d) La pintura en fachadas exteriores podrá ser aplicada integralmente en el acabado o aplicarse las siguientes técnicas: vinílica o acrílica mates. Queda terminantemente prohibido el uso de esmaltes en los muros, así como de cualquier otro producto que produzca terminados brillantes.

e) Adicional al color claro que predomina en el 90% de la vivienda, será permitido añadir un color adicional que de vida y color al proyecto. Este podrá ser únicamente en tonos cálidos, ósea una gama que vaya del amarillo al rojo en terminado mate. Queda entonces prohibido pintar en tonos azules, verdes, morados etc.

f) En el caso de preferirse acabados aparentes, éstos deberán ser sometidos al COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN para su aprobación. El COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN tendrá la facultad de detener cualquier obra si el material que se instala es distinto al presentado o si este nunca fue aprobado.

g) Se podrá utilizar mármoles, piedras o granitos en su estado natural o al acido.

Se permiten también maderas, acero, paneles prefabricados, losetas cerámicas o derivados del aluminio, pero siempre previa autorización del COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN.

h) Cualquier tipo de iluminación o alumbrado de neón, fluorescente o de vapor de mercurio, está prohibida.

3.9 ESTACIONAMIENTO

i. Los proyectos contemplarán el espacio para estacionamiento cubierto con un área mínima para dos automóviles dentro de la propiedad y fuera de las áreas de restricción. Tomando en cuenta que se requiere de un espacio de 3 (tres) metros por

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

5 (cinco) metros para cada vehículo. Es decir, el área destinada a los vehículos no será menor a 30 (treinta) metros cuadrados.

II. Queda estrictamente prohibido que los autos permanezcan estacionados en las áreas de restricción, en las bahías o en las calles, aunque sea de manera temporal.

III. La ubicación de los estacionamientos deberá pasar a un segundo término con respecto a la fachada principal, es decir, el proyecto deberá de contemplar una cochera o garaje discreto con referencia al planteamiento general.

IV. Los accesos vehicular y peatonal hacia la residencia, deberán utilizar la menor área de pavimento posible, así mismo se recomienda para estos el uso de materiales permeables al agua.

V. En caso de contar algún transporte acuático (lancha, moto acuática, etc.) debe de existir un espacio destinado para el mismo dentro de la cochera además de la cantidad de vehículos permitidos como mínimo. Será sancionado el tener en áreas peatonales o avenidas, ya sean principales o secundarias, dichos transportes acuáticos estacionados.

VI. Dentro de las cocheras podrán estacionar únicamente vehículos ligeros de uso privado de trabajo o recreativos, por lo que queda expresamente prohibido los vehículos de tres toneladas o más capacidad.

3.10 ÁREAS DE SERVICIO

Será obligatorio que las áreas de servicio, tales como patios, almacenes o bodegas queden ocultas a la vista por medio de muros con una altura mínima de 2.40 metros. Estos muros en ningún caso podrán ser de celosía, transparentes o translúcidos. Estas áreas quedaran siempre fuera de las áreas de restricción.

3.11 BARDAS Y REJAS

I. Colindancia frontal o a la(s) calle(s) de acceso(s). No se permitirá ningún tipo de división, reja o barda en la(s) colindancia(s) frontal(es). Nada que invada el área de restricción frontal.

II. Colindancia posterior. En este caso es de carácter obligatorio establecer un mecanismo de división en la colindancia de la parte posterior, el cual deberá cumplir los siguientes requisitos:

a).- Cumplir con un diseño arquitectónico, en el cual se sugiere privilegie la utilización de árboles y muros verdes.

b).- Deberá tener una altura entre 1.20 (uno punto veinte) metros y 2.60 (dos puntos sesenta) metros de altura.

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

De generarse una contención debido a las plataformas del proyecto esta no podrá ser mayor a 2 (dos) metros de altura en referencia al lote vecino. Es responsabilidad del propietario de la colindancia su criterio y diseño, así como las afectaciones que tenga en otra propiedad.

III. Colindancias laterales. Al igual que en la colindancia posterior, es de carácter obligatorio el establecimiento de un mecanismo de división en las colindancias laterales, con las siguientes características:

a).- Cumplir con un diseño arquitectónico, el cual se sugiere privilegie la utilización de árboles y muros verdes.

b).- Deberá tener una altura entre 1.20 (uno punto veinte) metros y 2.60 (dos puntos sesenta) metros de altura.

De generarse alguna contención hacia la propiedad vecina esta no podrá ser mayor a 1.6 (uno punto seis) metros de altura en su punto máximo. El diseño de la contención queda a criterio y responsabilidad de quien la hace.

La división en el lindero lateral deberá de quedar fuera de la restricción frontal, es decir no se podrá establecer en los 4 (cuatro) primeros metros que existen de restricción frontal.

IV. Colindancia perimetral. En este caso la barda es de carácter obligatorio, cada propietario deberá hacer una barda de colindancia perimetral exterior del condominio, que debe tener 2.60 (dos punto sesenta) metros de altura.

Disposiciones generales

I. Queda estrictamente prohibido la construcción de puertas en cualquier tipo de barda que sean colindantes a áreas verdes.

II. Es obligatorio cubrir las rejas con plantas, enredaderas, arbustos o cualquier elemento natural autorizado en la paleta vegetal del condominio.

III. Aquellos lotes que por su configuración tengan pendientes negativas hacia el interior deberán respetar en todo momento el nivel de desplante de la barda a partir del nivel de corona de cimiento construido. Antes de dar inicio al proyecto deberán realizar un sondeo (cala) para encontrar el nivel tope de concreto (ntc) de la zapata, y a partir de este nivel (ntc) se deberá dejar un relleno de mínimo de 0.50 m, debiendo considerar esta condición para el desarrollo de las plataformas del proyecto.

IV. En caso de generarse alguna contención para la plataforma en servidumbre posterior y lateral, esta no podrá exceder 1.50m en referencia al nivel de terreno natural, es decir, en total desde la colindancia exterior el muro de contención más el muro colindante no podrá exceder de 3.10m en el nivel más alto, pudiendo hacer escalonamientos en caso de ser necesario, cualquier contrafuerte del muro de contención se construirá dentro del terreno en cuestión, el diseño estructural, así

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

como el costo y ejecución de este muro es responsabilidad del propietario. Cada muro de contención se deberá revisar por separado y el COMITÉ DE CONSTRUCCION podrá rechazar la propuesta si así lo cree conveniente. La servidumbre frontal deberá quedar libre de muros de contención, muros colindantes o cualquier elemento, la plataforma en la servidumbre frontal deberá ser apegada al nivel natural del terreno, en caso de tener que hacer alguna modificación el comité de construcción señalará las pautas a seguir para tener la mayor congruencia con la topografía y su adaptación a la imagen que se pretende en el Desarrollo.

3.12 BANQUETAS.

Debe construirse estrictamente frente al lote una banqueta que tenga 2.00 (dos) metros de ancho y 1% de pendiente al arroyo, libre de obstáculos y escalones.

La banqueta estará integrada por:

- Un área de 1.40 (uno punto cuarenta) metros de ancho, construida en concreto con estilo tipo lavado o costaleado, de acuerdo al estilo arquitectónico autorizado.
- Un área jardinada de .60 (sesenta) centímetros de ancho, en la cual deberán establecerse pasto y árboles de los establecidos en la paleta vegetal autorizada por el COMITÉ DE CONSTRUCCCIÓN.
- Únicamente en las áreas de acceso vehicular y peatonal a la casa, el área total de banqueta será construida en concreto con estilo tipo lavado o costaleado, de acuerdo al estilo arquitectónico autorizado.

3.13 ARQUITECTURA DEL PAISAJE

Con el objetivo de regular las acciones de intervención en el sitio con un criterio de fomento ecológico, y buscando equilibrar en el contexto la utilización de elementos naturales, será necesario generar áreas verdes dentro de las unidades de propiedad exclusiva en apego a lo siguiente:

a) Todas las residencias deberán sembrar un árbol en un espacio de jardín al frente de la misma, el cual deberá ser de acuerdo a las indicaciones del Comité de Construcción quienes definirán la especie y tamaño de acuerdo al estudio de imagen que para cada sector realicen los arquitectos asesores del Condominio.

b) Al entregar el lote a cada propietario y antes de iniciar la limpieza del mismo, se contarán los árboles existentes en el predio para que en el caso que se requiera el derribo de alguno, previa autorización del COMITÉ DE CONSTRUCCCIÓN; el propietario estará obligado a sembrar tres árboles por cada árbol derribado, dentro de la paleta vegetal autorizada por el COMITÉ DE CONSTRUCCCIÓN.

c) El proyecto de las áreas abiertas de cada predio deberá incluir especies compatibles con todos los componentes que le precedieron, evaluando su adaptación a las características del microclima del condominio. Esto es solo se

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

permitirán plantas y árboles que estén especificados dentro de la paleta vegetal que se integrará por parte del COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN, en caso de que el propietario pretenda introducir plantas y árboles que no se encuentren incluidas en la paleta vegetal, podrán ponerse a consideración del propio COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN.

TITULO IV.- ASPECTOS TÉCNICOS

4.1 INSTALACIONES PARA SERVICIOS

a) Agua potable

I. Todas las instalaciones hidráulicas deberán ser ocultas y obligatorias.

II. Se deberá contar con un registro y medidor de la red de agua potable, alojándose en la zona frontal de restricción, respetándose la instalación original realizada por el Desarrollo.

Las medidas del registro para la instalación del medidor de agua potable será cuando menos de 40 por 60 centímetros y deberá tener tapa de concreto, reforzada con marco y contramarco, éste deberá ser de acero metalizado y paralelo a la calle.

III. Derivado de las Etapas de urbanización del Desarrollo y previendo la ampliación y/ o mantenimiento de las redes generales, para poder garantizar el abasto continuo a las viviendas, se exige la construcción de una cisterna, esta deberá seguir los siguientes requisitos:

- El volumen de agua que almacenará será mínimo de 4,500 litros y máximo hasta 5,500 litros por vivienda.
- Construida en forma subterránea y fuera de las áreas de restricción.
- Contar con un sistema propio de control y automatización (hidroneumático o bombas).
- Los sistemas constructivos deberán garantizar al 100% la estanqueidad del tanque (cero fugas y riesgos de contaminación).

b) Drenaje sanitario

El sistema de drenaje sanitario deberá resolverse dentro de cada unidad de propiedad exclusiva, exigiéndose lo siguiente:

I. Se deberá instalar un biodigestor o planta de tratamiento para vivienda, la cual cumpla con las NOM-001-SEMARNAT-1996 y NOM-002-SEMARNAT-1996.

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

II. Las descargas resultantes del tratamiento deberán utilizarse para el riego de las áreas verdes de la unidad de propiedad exclusiva o en su caso se deberán infiltrar al subsuelo, mediante pozos de absorción.

c) Drenaje pluvial

I. En el área de la unidad de propiedad exclusiva, se deberán incluir sistemas de captación de agua de lluvia, con la finalidad de que toda el agua producto de la precipitación pluvial se utilizada para el uso en la vivienda de la unidad de propiedad exclusiva o en el riego de la superficie permeable de cada unidad de propiedad exclusiva.

Permitiendo desalojar las demasías, mediante la filtración a subsuelo, por medio de pozos de absorción.

II. Por ningún motivo se permitirá realizar las descargas de las aguas pluviales a las áreas comunes y vialidades de PLAYA PELICANOS.

d) Energía eléctrica

I. La instalación de la red de energía eléctrica deberá ser oculta y cumplir con las especificaciones que para el caso señalen los organismos encargados de su regulación.

II. La instalación del medidor de energía eléctrica será de forma discreta, pero de una manera que facilite la lectura desde el exterior de la propiedad.

III. La acometida definitiva para energía eléctrica, de la base del medidor al pulpo de conexión de baja tensión, deberá ser ejecutada por el constructor con cable de aluminio del número 6, como mínimo, y proporcionar las zapatas correspondientes, en caso de utilizar cable de cobre, deberán proporcionar zapatas bimetálicas, para que acuda personal de la CFE a efectuar el ponchado de las mismas, para lo cual deberán acudir a la Agencia Comercial de la CFE para hacer su contrato de suministro de energía eléctrica. La acometida eléctrica deberá cumplir los siguientes requisitos como mínimo:

- Base soquet cuadrada con quinta terminal en el murete definitivo.
- Instalación de varilla de tierra física.
- Tablero de control general cableado desde la base soquet al mismo.
- Interruptor termomagnético.

Será necesario que el proyecto de vivienda estipule un sistema integral de tanque(s) estacionario(s) de gas L.P. en el que las instalaciones necesarias al caso deberán ser ocultas desde cualquiera de las fachadas y cumplir con las especificaciones que en su caso determinen las autoridades competentes.

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

El requisito establecido en el párrafo anterior, no será necesario en el caso que la vivienda no utilice gas L.P y sea substituido por equipos eléctricos, lo cual deberá hacerse constar en el proyecto presentado por el Condómino.

4.2 INSTALACION ESPECIALES

a) Se deberá priorizar la utilización de sistemas de energía pasivos o alternativos a los tradicionales.

La utilización de paneles solares deberá estar siempre en forma de isla en la azotea, por lo menos 2.00 metros separado de los pretils, con el fin de conservar una armonía con respecto a las alturas del conjunto de viviendas.

b) La instalación de equipos de climatización y sus diversos componentes no podrán en ningún caso disponerse en forma expuesta. Dicho sistema deberá resolverse armónica e integralmente con el diseño de la vivienda, en caso de usarse algún cancel tipo Louver la separación entre los perfiles deberá ser la adecuada para que cubran los equipos visualmente permitiendo la ventilación.

c) Las antenas y torres de comunicación, en cualquiera de sus modalidades (SKY, DirecTV, Parabólicas), deberán disponerse en forma oculta pero integrada al diseño de la vivienda. Se permitirá más de una antena satelital por vivienda y su medida máxima será de 1 (un) metro.

d) La antena, así como todos los servicios, deberán de ir ocultas y aun cuando ya se haya entregado el Permiso de Habitabilidad se sancionará a quienes tengan visibles dichos servicios.

4.3 ALBERCAS

a) En el caso de construcción de alberca en el área posterior de la unidad de propiedad exclusiva, esta deberá guardar la restricción, es decir, una distancia mínima de 2 (dos) metros al lindero. Las restricciones restantes deberán ser respetadas y no se permite su ubicación dentro de ellas.

b) Para su funcionamiento éstas dispondrán de un sistema de desagüe, recirculación y filtrado de agua, la disposición del agua producto de mantenimiento no podrá ser vertida a las vialidades y áreas comunes del Desarrollo.

c) La excavación de la fosa será responsabilidad total del propietario.

4.4 MEDIDORES

Se deberá construir un murete para ubicar sus medidores de electricidad de acuerdo a lo siguiente:

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

- a) Podrá alojarse por un frente al medidor eléctrico, en un nicho debidamente diseñado, construido y protegido para este efecto, cumpliendo con las normas oficiales que rigen la materia.
- b) El murete deberá quedar fuera del área de restricción frontal o laterales.
- c) Su diseño deberá armonizar con la arquitectura de la residencia. Deberá ser discreto.

4.5 DISEÑO ESTRUCTURAL

Cada condómino deberá contar con un profesional de cálculo estructural que garantice el cumplimiento de la seguridad estructural de su vivienda.

TITULO V.- PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN Y SUPERVISIÓN

5.1 DESCRIPCIÓN

Cada propietario deberá de contar con los registros, aprobaciones y permisos del Condominio que se establecen en este capítulo, con la finalidad de poder diseñar y construir una residencia, debiendo solicitar ante el COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN lo conducente en apego al Procedimiento que se describe en este capítulo.

5.2 FASES

El procedimiento de Verificación se integra por dos fases con sus correspondientes trámites:

- a) Revisión y autorización.
- b) Supervisión de obra y habitabilidad.

5.3 REVISION Y AUTORIZACION

Para iniciar con el proyecto arquitectónico de su residencia, será necesaria la contratación de un profesional de la arquitectura. El COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN tiene la facultad de prohibir y no acreditar a ciertos arquitectos. Así mismo es importante mencionar que al iniciar la obra el reglamento que rige será el vigente en ese momento.

a) Criterios de revisión

Las normas de este Reglamento, forman el marco para el diseño y construcción de las residencias en PLAYA PELICANOS. Su cumplimiento es obligatorio y el COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN no aprobará ningún proyecto que incumpla una o varias de ellas. Sin embargo, el COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN podrá emitir criterios o recomendaciones adicionales que beneficien al conjunto, en función de situaciones no previstas por las normas. Estas recomendaciones que tendrán el carácter de obligaciones, están basadas en consideraciones exclusivamente estéticas.

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

b) Trámites oficiales.

Los trámites ante las autoridades correspondientes para la obtención de la Licencia de Construcción, se iniciarán después de obtenida la aprobación del COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN.

c) Procedimientos de revisión.

El COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN será el único organismo que recibirá y emitirá recomendaciones a los proyectos que busquen iniciar la revisión. El procedimiento llevara los siguientes pasos.

1. Envío de información para revisión al COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN. Esta información incluye:

Un tanto de proyecto impreso en formato de 90 cm x 60 cm y un disco con los archivos electrónicos Conteniendo lo siguiente:

- Entrega física del terreno, emitida por el Desarrollador.
- Planta(s) arquitectónica(s) generales del proyecto indicado las cotas de nivel interiores y exteriores tomando como nivel 0+00 el nivel medio de todas las colindancias del lote en escala 1:100 (En la planta arquitectónica deberán de representarse claramente las servidumbres, ya sea con un color diferente al de los planos o con un punteado claramente identificable).
- Fachadas arquitectónicas con cotas y niveles, en escala 1:100.
- Secciones longitudinal y transversal tomando este como nivel 0+00 el nivel medio natural del terreno, en escala 1:100.
- Planta de azoteas en donde se marque claramente el curso propuesto a las aguas pluviales y cuadro de área de densidades, a escala 1:100, marcando además instalaciones tales como tanque estacionario, etc.
- Planta de cimentación y drenajes en escala 1:100.
- Plano de localización del terreno, ubicando claramente lote, orientación, colindancias en escala 1:500.
- Indicar el desglose de coeficientes de las áreas del proyecto, así como el total del área construida, incluidas áreas de media sombra y/o pérgolas.
- Memoria descriptiva con materiales y colores exteriores, pisos, muros, ventanas, techos y vegetación.
- Perspectiva a color.
- Respaldo de todos los planos en AUTOCAD (versión actualizada). Deberá entregarse el archivo plenamente identificado.

2. Dictamen, el COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN emitirá un dictamen sobre el resultado de la revisión en un plazo no mayor a 10 días naturales. En caso de que el dictamen especifique una o varias modificaciones al proyecto, este deberá de ser sometido de nuevo al COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN con toda la información inicial. Este proceso podrá repetirse cuantas veces sea necesario hasta que el dictamen del COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN sea favorable.

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

3. Aprobación, una vez que se emita el dictamen favorable, el propietario deberá entregar al COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN una serie de documentos que acrediten que está en posibilidades de iniciar con los trabajos de construcción. La documentación es la siguiente:

- I. Copia de identificación del propietario.
- II. Copia comprobante de domicilio del propietario.
- III. Copia de la entrega física.
- IV. Copia del croquis de localización del terreno.
- V. Copia del contrato compra-venta o escritura.
- VI. Certificado de no adeudo de cuotas de Mantenimiento y Administración, expedido por la Administración de Playa Pelicanos.
- VII. Copia del REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN (firmado).
- VIII. Copia estudio de mecánica de suelos.
- IX. Fianza de garantía.
- X. Copias de los planos arquitectónicos formato 90x60 cm doblados tamaño carta.
- XI. Copias de plano estructural formato 90x60 cm doblados tamaño carta.
- XII. Render y memoria descriptiva
- XIII. Hacer el pago total por el concepto de revisión, autorización, supervisión y habitabilidad.

El cual tiene un costo de \$5,000.00 M.N. (CINCO MIL PESOS MONEDA NACIONAL), este pago se deberá efectuar para programar al topógrafo, hacer el deslinde físico, revisión de planos, supervisión del cumplimiento del reglamento y todo lo que conlleva el manejo del personal de las obras tanto en la entrada como en la salida del Condominio.

XIV. El propietario deberá contratar una fianza a favor de la entidad responsable de la operación del desarrollo para garantizar que el proyecto en su diseño y construcción dará cumplimiento a lo estipulado en el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, y en particular, su apego al proyecto autorizado, así como su cumplimiento con las obras de limpieza, o cualquier daño que se cause a la infraestructura del condominio, así como para mitigar el impacto de una que no termine en el tiempo estipulado. El monto que deberá de cubrir la fianza será por de 1240 UMA (unidad de medida y actualización) del año en curso y tendrá vigencia de 18 meses.

4. Inicio de obra, Con los planos aprobados por el COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN, más aquellos otros requisitos que la autoridad Municipal demande, se podrá solicitar ante el H. Ayuntamiento de Alvarado la Licencia de Construcción respectiva. Requisito obligatorio para el inicio de obra.

Una vez que el condómino cuente con la Licencia de Construcción emitida por el H. Ayuntamiento se emitirá por parte del COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN el Permiso de Construcción e Ingreso para dar el inicio de su obra.

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

Si la obra no se inicia dentro del año siguiente a la fecha de aprobación final, dicha aprobación perderá su vigencia y deberá ser tramitada de nuevo, siempre que haya habido modificaciones o adiciones al presente reglamento.

Puntos generales antes de dar inicio de obra.

- Para iniciar la construcción deberá realizar un deslinde topográfico de su lote, para corroborar las marcas y evitar invasiones y/o afectaciones a terceros.
- Contratación de servicios de agua potable ante el Desarrollo o el organismo operador, así como la contratación provisional de energía eléctrica.

5.4 SUPERVISIÓN DE OBRA Y HABITABILIDAD

El COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN realizará visitas periódicas en el lapso que se ejecute la construcción de la vivienda, para verificar el cumplimiento de lo aprobado en el proyecto arquitectónico y de lo contenido en este reglamento. De encontrar irregularidades procederá lo siguiente:

a) Se dejará un acta de inspección, notificando cual es la violación, se determinará un plazo razonable para su corrección y de no ser así, se procederá a la suspensión total o parcial de la obra según juzgue prudente el COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN.

b) Podrá revocarse el permiso de ingreso al responsable de obra si este no acata o cumple con la normatividad del REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN.

c) Obras inconclusas: En caso de suspender la obra deberá dar aviso por escrito al COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN, y tendrá la obligación de terminar sus fachadas, áreas exteriores, quedar perfectamente limpia la obra, y retirar el escombro que esta hubiere generado, deberá bardar el predio o colocar malla ciclónica, de manera de que no existan posibilidades de intrusión al mismo, con objeto de evitar en lo posible el demérito de la imagen urbana del Condominio e impedir el acceso a la propiedad de personas ajenas al Condominio.

Las obras deberán ser concluidas en un plazo no mayor a 18 meses, los propietarios tomarán las medidas pertinentes para evitar que el período de construcción se alargue por encima de ese plazo, y si por razones extraordinarias la obra se alargara excesivamente en su tiempo de ejecución, el propietario se obliga a llevar a cabo medidas de mitigación como el sembrado y mantenimiento de elementos de paisaje que salvaguarden las vistas más importantes.

El COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN junto con la Administración del Condominio, hará una visita de inspección para asegurarse del cumplimiento de estas indicaciones. En caso de no cumplir con esto se hará válida la garantía.

d) Habitabilidad: Al término de los trabajos de obra, el Condómino deberá solicitar este Permiso al COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN por lo menos 21 (veintiún) días antes de

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

la fecha programada para ocupar la casa. Para la ocupación de la misma deberá de cumplirse las siguientes actividades o trabajos de:

I. Jardinería (pasto)

II. Techos

III. Pintados los exteriores

IV. Fachadas, Pavimentos y pisos exteriores

V. Instalaciones que den al exterior deberán estar ocultas

VI. La casa deberá tener en un lugar visible y permanente el número oficial.

VII. Contrato de servicio eléctrico con la CFE.

VIII. Banquetas.

De no contar con el Permiso de Habitabilidad correspondiente, no se autorizará el ingreso de camiones o mudanzas, etc. y no se liberará la Fianza de Garantía. La ocupación de la casa sin el Permiso de Habitabilidad, será motivo suficiente para la aplicación de la Fianza.

e) Posterior a la Habitabilidad: Una vez que el condómino cuente con la Habitabilidad y realice alguna modificación sin previa autorización a áreas de restricción, fachadas o a cualquier instalación propiedad del Desarrollo tales como banquetas y guarniciones, áreas verdes, jardineras, bardas o cualquier tipo de construcción será sancionada por la Administración y la Mesa Directiva.

TITULO VI.- SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA

6.1 RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

Los aspectos constructivos, estructurales, eléctricos, de iluminación, hidráulicos, sanitarios, pluviales, de gas, instalaciones especiales, de seguridad e higiene y similares deberán de apegarse estrictamente a lo establecido por las normas oficiales expresadas en los reglamentos gubernamentales vigentes, siendo obligación de los profesionistas seleccionados y/o contratados por el propietario dar cumplimiento a las mismas. Adicionalmente dichos profesionistas deberán cumplir con lo marcado en el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN.

6.2 ASPECTOS GENERALES.

a) La construcción de la vivienda deberá realizarse estrictamente y de conformidad con los planos autorizados y debidamente sellados. Una copia de éstos, más la licencia municipal de construcción deberá de permanecer siempre en la obra.

b) Cualquier propuesta de modificación del proyecto original aprobado que sea requerida durante el proceso de obra, deberá ser evaluada y autorizada en forma previa por el COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN.

c) Se prohíbe el estacionamiento de personal de la construcción dentro de PLAYA PELICANOS. Solo se permitirá el acceso al responsable de obra y a los materiales de

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

construcción. Existirán espacios específicos para los automóviles, estos serán previamente designados por el COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN.

d) Una vez iniciada la construcción de la vivienda y si tuviera que suspenderse su ejecución temporalmente, será obligación del condómino residente retirar materiales, herramientas, bodegas y similares, así como ejecutar limpieza general y a detalle tanto en exteriores como en interiores.

Evitando la obstrucción de la circulación tanto peatonal como vehicular, poniendo especial atención en la limpieza de las calles para evitar que haya desperdicios que pudieran generar daños a las llantas de los vehículos que circulan por el Condominio.

e) Correrán por cuenta exclusiva del condómino, los daños que causaren en calles, lámparas, tapas de registros, líneas de servicios, jardinería, áreas comunes, etc., los contratistas, los subcontratistas, los proveedores y en general cualquier personal involucrado directa e indirectamente en su obra.

f) Será necesario que la obra cuente con la señalización adecuada, advirtiendo todo tipo de riesgos, teniendo ello como finalidad el evitar accidentes.

g) La utilización de un predio vecino para el acopio de materiales será posible siempre y cuando se cuente con la autorización pertinente y por escrito del propietario.

6.3 OBRAS PRELIMINARES

a) Será indispensable, antes de iniciar la construcción, delimitar el área de la propiedad con un tapial de maya ciclónica con PVC en color verde, que garantice la seguridad e higiene durante el proceso de obra y confine visualmente esta área de trabajo.

b) Es obligatorio corroborar el deslinde del predio por parte de Propietario y Director Responsable de Obra, marcando la poligonal mediante línea de cal y mojoneras establecidas topográficamente.

6.4 CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

a) Será necesario que la obra cuente con una bodega para alojar el almacenaje de materiales y equipo. Esta será de carácter provisional y podrá construirse dentro del área de restricción frontal, pero dejando 3.00 metros libres, como mínimo, a partir del límite de propiedad colindante con la calle.

b) Cualquier propietario y/o constructor que desee utilizar un remolque para oficina de campo o similar, deberá solicitar y obtener una autorización por escrito por parte del COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN.

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

c) Toda obra en construcción deberá contar con un baño portátil durante toda la construcción para el uso de trabajadores haciéndose responsable de la limpieza del mismo. No está permitido el uso de fosa séptica.

d) Solo será permitido un velador por obra y/o conjunto de obras, el cual deberá estar autorizado e identificado por parte de la Asociación. Mismo que le otorgará un gafete. Este personal no deberá bajo ninguna circunstancia rondar fuera de su obra.

6.5 LIMPIEZA EN OBRA.

a) La obra deberá contar con suficientes depósitos para la basura (nunca para escombros), los cuales podrán ser tambores metálicos de un volumen que no excederá los 200 litros con bolsa de basura que cubra todo interior y que evite el derrame de la misma.

b) Los materiales excedentes producto de despalmes, cortes y excavaciones, no podrán en ningún caso depositarse temporal o permanentemente en terrenos vecinos, áreas comunes, calles, áreas verdes, parques o áreas propiedad del Condominio. Los mismos deberán retirarse del Condominio de inmediato.

c) Las obras en construcción deberán mantenerse en todo momento libre de materiales de desperdicio o sobrante de construcción.

d) En caso de utilizarse concreto premezclado y vaciado con un camión-bomba, éste deberá estacionarse dentro de la propiedad para evitar que los desperdicios del mismo dañen las áreas de restricción o la calle. El lavado de los canalones deberá realizarse de manera controlada dentro del área de construcción, removiendo el material restante al área de escombros y sin contaminar el subsuelo.

e) Queda estrictamente prohibido se realicen las siguientes actividades en las calles, áreas verdes o banquetas:

- Hacer batidas o mezclas de materiales.
- Descargar o dejar materiales.
- Realizar trabajos tales como armados de varillas, etc.
- Cualquier actividad que genere molestia al colono del Condominio en su libre tránsito por las calles y banquetas.

Para la realización de mezclas en sitio deberá protegerse el suelo con plástico cuidando que no sea derramada.

f) No se permitirá la utilización del vibrado por máquinas pesadas con fines de compactación si existiera construcción alguna en los terrenos colindantes; en su

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

caso deberá moderarse la compactación con compactadores manuales en esta modalidad.

g) Queda estrictamente prohibido guardar combustible dentro del área de construcción, hacer fogatas instalación de cocinas en el proceso de obra, así como encender fuego a costales y/o basura generada en las obras.

h) Correrán por cuenta del propietario de la obra los daños que cause el constructor, los subcontratistas o los proveedores en las calles, tapas de registros, líneas eléctricas y/o servicios del condominio y a otras construcciones.

i) Queda establecido que cualquier daño que se genere durante el proceso de la obra a las instalaciones del desarrollo sea o no derivado de la ejecución de la obra, generará la sanción que garantice la reparación del daño.

6.6 PERSONAL Y HORARIO DE TRABAJO

a) Todo el personal directa e indirectamente involucrado en la obra incluyendo asesores, contratista, subcontratistas y proveedores que requieran ingresar al condominio, tendrán la obligación de conocer y respetar los lineamientos descritos en el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, siendo responsabilidad del Propietario el que éste sea debidamente cumplido en todas sus partes.

b) El horario de trabajo permitido para laborar en obra y al que deberán sujetarse tanto contratistas como proveedores, será de lunes a viernes de 8:00 a 18:00 horas y los sábados de 9:00 a 14:00 horas. Los días festivos no serán laborables, además de cualquier otro día que sea estipulado de antemano y previo aviso por el COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN.

c) Queda estrictamente prohibido que el personal de obra permanezca en el Condominio y área de construcción fuera del horario de trabajo.

d) Queda estrictamente prohibido que el personal de obra, tome alimentos fuera de la misma, o que descansa en zonas comunes como parques, marcos de accesos o áreas sombreadas que pertenezcan a otros propietarios o habitantes.

e) El movimiento de personal dentro del condominio se hará por medio de vehículos particulares proporcionados para el efecto por los contratistas. Únicamente se permitirá transitar a los trabajadores sobre las calles y/o avenidas, quedando estrictamente prohibido caminar sobre las áreas verdes, las áreas comunes y las unidades de propiedad exclusiva.

f) El Propietario será garante de que todo el personal relacionado con su propia construcción observe buena conducta y respeto hacia los demás durante su permanencia en el Condominio.

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

- g)** Para obtener el permiso de acceso al Condominio, todos los trabajadores deberán portar la credencial o identificación por parte del constructor, donde se especificarán todos los datos correspondientes a la obra en la que labora (lote y condominio), deberá incluir fotografía del trabajador, nombre completo, número de seguridad social, teléfono de contacto en caso de emergencias y empleador (constructor). Adicional a portar el gafete dentro del Desarrollo, se deberá dejar a canje su identificación personal.
- h)** Solamente se permitirá al personal de obra el uso de radios u otros aparatos de sonido en las horas de trabajo antes mencionadas y con un volumen moderado.
- i)** Queda estrictamente prohibida la ingestión de bebidas embriagantes o el consumo de enervantes o estupefacientes dentro del Condominio. La infracción a esta norma será motivo suficiente para suspender la obra, desalojar del Condominio al infractor o infractores, prohibirles permanentemente volver a ingresar al Condominio y remitirlos a la autoridad competente.
- j)** El propietario se obliga a desempeñar los trabajos relativos a su construcción con equipo, herramienta y trabajadores propios, por lo que el desarrollador no tendrá ningún nexo laboral con dichos empleados ni trabajadores, ni facultades para dirigir las labores de los mismos; tampoco será responsable por los accidentes que los trabajadores pudieran sufrir durante los trabajos, o con motivo o en ocasión de ellos.
- k)** Cualquier responsabilidad que resulte con motivo de la aplicación de La Ley Federal Del Trabajo, Ley del IMSS o por el ejercicio que de sus legítimos derechos hagan los trabajadores, la asume el propietario, obligándose a sacar a salvo de toda responsabilidad laboral y de cualquier otra índole relaciona con su construcción al Desarrollo.
- l)** Igualmente, el propietario deberá hacer todos los arreglos relacionados con la sindicalización correspondiente al personal que ocupe para la ejecución de las obras que contrate.

TITULO VII.- CUIDADO DEL MEDIO AMBIENTE

Para el desarrollo del proyecto se ha cumplido con todas y cada una de las reglamentaciones ambientales Federales, Estatales y Municipales, por lo que todos los habitantes de la Unidad Condominal, disfrutan del derecho que las autorizaciones ambientales del proyecto les ofrecen.

7.1 Los condóminos serán obligados solidarios por sus propias acciones, de los compromisos ambientales que les sean aplicables, derivados de la resolución en materia de impacto ambiental, emitida por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental que autorizó el proyecto **PLAYA PELICANOS**, de acuerdo a lo establecido en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Impacto Ambiental.

PLAYA PELÍCANOS

FRACCIONAMIENTO DE MAR Y CAMPO

7.2 Las Obras de construcción, mantenimiento mejoramiento y/o remodelación que se desarrollen por parte de los condóminos directamente o por medio de terceros, deberán de observar el cumplimiento de las medias ambientales referentes a Manejo y Disposición de Residuos Sólidos Urbanos, Residuos de Manejo Especial y/o Residuos Peligrosos.

7.3 El manejo y disposición de aguas residuales generadas en los procesos de obra, deberán de cumplir con lo establecido en lo referente a las aguas sanitarias en obra, deberá de existir un baño portátil por cada 25 trabajadores en cada obra, tal como se expresa en el capítulo 6 de este reglamento.

7.4 El manejo y disposición de los remanentes de concreto y lavados de ollas deberá realizarse dentro de cada predio en construcción, mediante una artesa de lavado que cuente en el fondo con una capa aislante que impida la infiltración al subsuelo.

7.5 Queda prohibido la caza o maltrato a la fauna que se encuentre dentro del desarrollo, en caso de encontrar algún tipo de fauna deberán dar aviso al COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN, que canalizará todos los casos a los especialistas que tomarán las medidas adecuadas de aseguramiento y protección. Queda prohibido la introducción y/o liberación de cualquier tipo de fauna.

7.5 Para la adecuada preservación del medio ambiente y los recursos naturales del desarrollo, los condóminos se apegarán a la observancia y cumplimiento de las recomendaciones que se determinen.

7.6 El COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN podrá solicitar una supervisión en obra a un equipo de asesores ambientales, la cual tendrá como objeto de asesorar a los condóminos sobre los temas que surjan respecto al cumplimiento de los compromisos ambientales a los que están obligados solidariamente, durante el proceso de construcción.