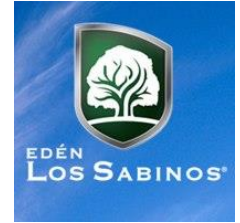




Reglamento de
Control de
Edificación (RCE).

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



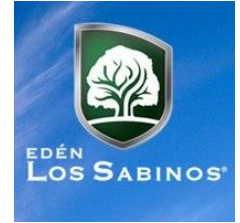
CAPITULO PRIMERO OBJETO Y DEFINICIONES.

- I. Objeto del Reglamento
- II. Definiciones.

CAPITULO SEGUNDO ANTES DE LA CONSTRUCCION.

- I. Objetivo.
- II. Del Proyecto Arquitectónico.
- III. De la Revisión por el Comité Técnico Externo (CTE).
- IV. De la Aprobación del Proyecto.
- V. De la Licencia de Construcción.
- VI. Del Registro de los Trabajadores.
- VII. De la Supervisión de Obra.
- VIII. De la Fianza de Cumplimiento.

**REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN
Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.**



CAPITULO TERCERO DURANTE DE LA CONSTRUCCION.

I. Generalidades

CAPITULO CUARTO POSTERIOR A LA CONSTRUCCION.

I. Generalidades

CAPITULO QUINTO DISPOSICIONES GENERALES.

I. Generalidades

CAPITULO SEXTO SANCIONES.

I. Generalidades

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



CAPITULO PRIMERO

OBJETO DEL REGLAMENTO

Mediante el Presente Reglamento de Control de Edificaciones (RCE) se declara como objeto, el Interés Común de los Propietarios, Ocupantes, Habitantes y trabajadores (de carácter temporal o permanente), como prioridad la conservación del ecosistema y la preservación de las especies vegetales nativas y la fauna que habita el entorno, así como del cuidado del suelo evitando contaminar los mantos friáticos.

Las siguientes normativa se puntualiza en la edificación, ampliaciones o modificaciones que se lleven a cabo dentro de la propiedad exclusiva tienen el objetivo de establecer los criterios de diseño y procedimientos para realizar tales acciones y garantizar la identidad del Conjunto Urbano en cuanto a estética, concepto arquitectónico y que conserven o incrementen el valor de las propiedades, la calidad de vida de los habitantes y fomenten la cultura vecinal del conjunto urbano.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



I. **DEFINICIONES.-** Para efectos de ésta Reglamento se entiende por:

DESARROLLO:

Conjunto de Predios y Vías Internas, agrupados de tal forma y características, que reúnen las condiciones y características establecidas para conformar un conjunto habitacional de tipo horizontal, que tiene por objeto Mediante el Interés Común de los propietarios, ocupantes y habitantes, la conservación del ecosistema y la preservación de las especies vegetales nativas y la fauna que habita el entorno, así como del cuidado del suelo evitando contaminar los mantos friáticos.

COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN:

Integrado por propietarios mediante un Comité de Vigilancia (CV) y un Comité Técnico Externo (CTE) y cuyo cometido entre otros, es vigilar, evaluar y dictaminar el puntual cumplimiento del presente reglamento, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la administración en torno a todos los asuntos comunes del desarrollo y a quien se le encomendará emita opinión técnica respecto de los proyectos arquitectónicos.

PERITO DE OBRA:

Profesionista registrado ante la autoridad Municipal y/o Estatal competente que demuestra conocimiento en el área de construcción y en la normatividad aplicable, así como en el reglamento de construcción vigente.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



PERITO ESPECIALIZADO:

Al Perito Especializado registrado, que corresponda a alguna de las disciplinas de la Ingeniería, Arquitectura o Urbanismo.

COTEDUVI:

Código de Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano Y Vivienda (normatividad vigente) a la publicación de éste reglamento.

OBRA DE CONSTRUCCIÓN:

A toda obra a ejecutar de construcción, ampliación, remodelación o mejoramiento, estructura, demolición, urbanización, pavimentación, instalación, canalización o similar.

CONSTRUCTOR:

A la persona física o moral que directamente ejecuta la edificación o realiza una obra de construcción, atendiendo a los alcances de la obra de construcción.

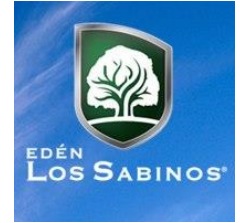
PROPIETARIO:

A la persona física o moral que posee, tiene en propiedad o en usufructo un predio, finca o edificación;

DISCONTINUIDADES EN EL SUBSUELO:

Roturas a lo largo de las cuales se puede observar un desplazamiento, debido a algún movimiento geológico.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



COMITÉ TÉCNICO EXTERNO:

Las empresas con capacidad humana y técnica para realizar la supervisión de las obras de construcción, emitir opinión respecto de la autorización de los proyectos arquitectónicos, así como de asesorar a la Administración del desarrollo en temas técnicos constructivos o urbanos.

REGLAMENTO INTERNO:

Es el instrumento que regula el uso de las áreas comunes y establece las bases de sana convivencia al interior del desarrollo, el cual complementa y especifica las disposiciones de esta Ley de acuerdo a las características de cada desarrollo.

SANCIÓN:

Multa o medida de apremio impuesta al condómino o poseedor que viole esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.

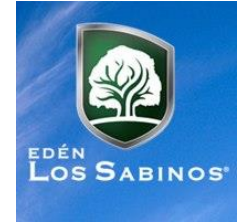
PROPIEDAD EXCLUSIVA:

Se conforma por el Predio y los elementos anexos que le correspondan, tales como afectaciones y restricciones de construcción o cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común sobre el cual el propietario tiene un derecho de uso exclusivo.

RESTRICCIÓN DE USO

Las restricciones de uso, son espacios dentro de la propiedad privada que como uso y destino se consideran como espacios abiertos y sin techar y que tienen como característica especial que no se autorizará la construcción. Pueden ser Frontales, Posteriores y Laterales.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



BIODIGESTOR

Un Biodigestor en un equipo prefabricado para el tratamiento primario de aguas negras y grises para su descarga al suelo dando tratamiento adecuado a las aguas negras de forma ecológica.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)

Es el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie de desplante edificable del mismo; excluyendo de su cuantificación, las áreas ocupadas por sótanos;

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):

Es el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote o predio determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos;

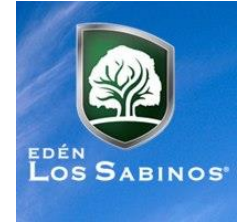
EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO:

Es la Representación por medios físicos o digitales de la idea, distribución, fachadas, cortes entre otros, que expresen con claridad como habrá de construirse la vivienda y su ubicación y características dentro del predio.

DISPOSICIONES:

Son de observancia obligatoria para todos los propietarios, ocupantes y/o habitantes, incluyendo el personal de la administración o bien para todas aquellas personas que realicen acción alguna que modifique o altere las condiciones físicas de su área propiedad exclusiva, y se aplicaran sin perjuicio de lo dispuesto por las leyes, reglamentos o disposiciones Federales, Estatales y Municipales en la materia.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



CAPITULO SEGUNDO

ANTES DE LA CONSTRUCCION.

I. OBJETIVO.

El objetivo de este capítulo es simplificar las actividades del propietario y/o constructor y que a la vez sea utilizado como una guía para las actividades de obtención de licencia y construcción dentro del desarrollo.

II. DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.

Paso 1.

Que Diferencia existe entre Arquitecto y un Ingeniero Civil?.

El **Arquitecto** diseña, construye y calcula edificaciones donde su uso predominante es ser “Habitado por el hombre”, ejemplo: casas, departamentos, oficinas, comercios, entre otros.

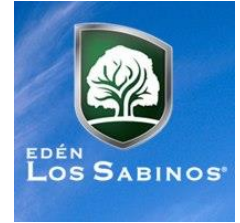
El **Ingeniero Civil** diseña, construye y calcula edificaciones donde su uso predominante “No es Habitado por el hombre”, ejemplo: carreteras, puentes, presas, entre otros.

Cuando trabajan juntos el Arquitecto y un ingeniero Civil?.

Trabajan en conjunto en obras complejas de diseñar y calcular ejemplo: estadios deportivos, hoteles, hospitales, edificios de gobierno, edificios y centros comerciales, aeropuertos, entre otros.

Quien debe hacer el Proyecto Arquitectónico ?

**REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN
Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.**



Paso 2. Que debe cumplir como mínimo el proyecto arquitectónico para que sea aprobado?

2. 1 Debe cumplir con el COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) y CUS (Coeficiente de Utilización del suelo).
2. 2 Se determina que el CUS para del Desarrollo “Edén los Sabinos” es del 50% en congruencia con el Código de Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano y Vivienda (COTEDUVI).

Como se calcula el COS?

El coeficiente de Ocupación del suelo COS es muy fácil de calcular, se debe tomar la superficie del predio de la escritura y multiplicar por el índice que para el caso del Desarrollo “Edén los Sabinos” es del 50%, ejemplo:

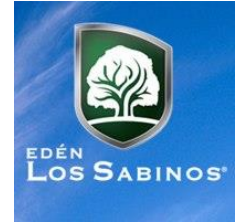
Escritura = 1000.00 m² de superficie

COS = 50%

Operación 1,000.00 X 50% = 500.00 m² de superficie. Por lo tanto **COS = 500.00m²**

Lo anterior significa que solo se podrán edificar como máximo 500.00 m² del total de los 1,000 de la superficie, o para cálculos rápidos, solo se puede construir como máximo la mitad del predio.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



Preferentemente un Arquitecto.

Quien debe hacer el Cálculo Estructural ?

Preferentemente un Ingeniero Civil.

Debo contratar un Perito de Obra ?

El Municipio de Aguascalientes para otorgar la licencia de construcción pide como requisito ineludible que un Arquitecto o Ingeniero Civil sean los responsables de todo lo que suceda en la obra de forma Incidental o Accidental y realice visitas a la obra con la finalidad de reportar al municipio las faltas, omisiones, accidentes y especialmente cambios al proyecto arquitectónico y estructural. De forma obligatoria para todas las construcciones.

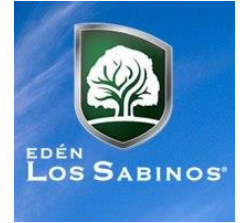
A quien me conviene contratar?

Recomendamos contratar un **Arquitecto o Ingeniero Civil** que preferentemente tenga el Registro como **Perito Responsable de Obra (RO)**, quien podrá realizar el cálculo estructural. Ésta recomendación te ayudará a acudir a un solo especialista que elaborará el diseño, el cálculo y firmará como perito ante desarrollo urbano municipal y así puedas obtener tú licencia de construcción, también en algunos casos podrás reducir costos por concepto de honorarios.

No es un requisito y también puedes optar por contratar libremente y por separado los servicios de un arquitecto, ingeniero y perito de obra, que más te convenga. (Necesarios para obtener tú licencia de construcción).

Recomendación = Arquitecto o Ingeniero Civil con registro de Perito Responsable de Obra (RO).

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



Paso 2. Que debe cumplir como mínimo el proyecto arquitectónico para que sea aprobado?

2. 1 Debe cumplir con el COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) y CUS (Coeficiente de Utilización del suelo).
2. 2 Se determina que el CUS para del Desarrollo “Edén los Sabinos” es del 50% en congruencia con el Código de Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano y Vivienda (COTEDUVI).

Como se calcula el COS?

El coeficiente de Ocupación del suelo COS es muy fácil de calcular, se debe tomar la superficie del predio de la escritura y multiplicar por el índice que para el caso del Desarrollo “Edén los Sabinos” es del 50%, ejemplo:

Escritura = 1000.00 m² de superficie

COS = 50%

Operación $1,000.00 \times 50\% = 500.00$ m² de superficie. Por lo tanto **COS = 500.00m²**

Lo anterior significa que solo se podrán edificar como máximo 500.00 m² del total de los 1,000 de la superficie, o para cálculos rápidos, solo se puede construir como máximo la mitad del predio.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



Como se calcula el COS?

El coeficiente de Ocupación del suelo COS es muy fácil de calcular, se debe tomar la superficie del predio de la escritura y multiplicar por el índice que para el caso del Desarrollo “Edén los Sabinos” es del 50%, ejemplo:

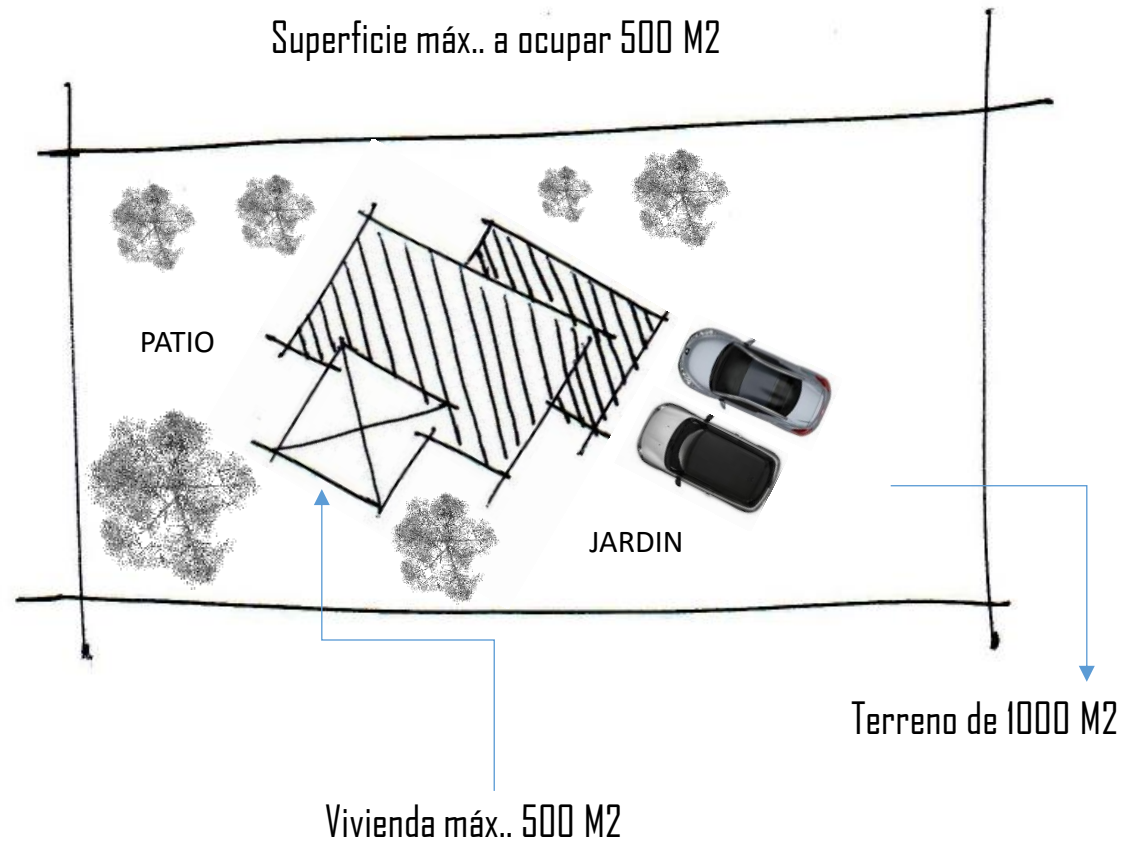
Escritura = 1000.00 m2 de superficie

COS = 50%

Operación $1,000.00 \times 50\% = 500.00$ m2 de superficie. Por lo tanto **COS = 500.00m2**

Lo anterior significa que solo se podrán edificar como máximo 500.00 m2 del total de los 1,000 de la superficie, o para cálculos rápidos, solo se puede construir como máximo la mitad del predio.

EJEMPLO



REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



2.3 Se determina que el CUS para del Desarrollo “Edén los Sabinos” es de 1 en congruencia con el Código de Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano y Vivienda (COTEDUVI).

Como se calcula el CUS?

El coeficiente de Ocupación del suelo COS es muy fácil de calcular, se debe tomar la superficie resultante del COS y multiplicar por el Índice que para el caso del Desarrollo “Edén los Sabinos” es del 1, ejemplo:

Escritura = 1,000.00 m² de superficie

COS = 50%

CUS = 1.0

Operación $1,000.00 \times 50\% = 500.00$ m² de superficie. = $500.00 \times 1 = 500.00$ m² de construcción.

Lo anterior significa que solo se podrán edificar como máximo el total de los 500.00 m² de construcción en un solo Nivel.

2.4 Se debe considerar en el proyecto la reutilización del agua, por lo que el proyecto debe incluir la representación en los planos de las instalaciones hidráulicas y sanitarias por separado de la siguiente forma:

INSTALACIONES SEPARADAS HIDRÁULICAS Y SANITARIAS.

- Instalación de Aguas Grises simbología (AG).
- Instalación de Aguas Negras, simbología (AN).
- Instalación Hidráulica de Agua Potable, simbología (AP).
- Instalación Hidráulica de Agua de Reúso, simbología (AR).

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



Se determina que el CUS para del Desarrollo “Edén los Sabinos” es de 1 en congruencia con el Código de Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano y Vivienda (COTEDUVI).

Como se calcula el CUS?

El coeficiente de Ocupación del suelo CuS es muy fácil de calcular, se debe tomar la superficie resultante del COS y multiplicar por el Índice que para el caso del Desarrollo “Edén los Sabinos” es del 1, ejemplo:

Escritura = 1000.00 m² de superficie

COS = 50%

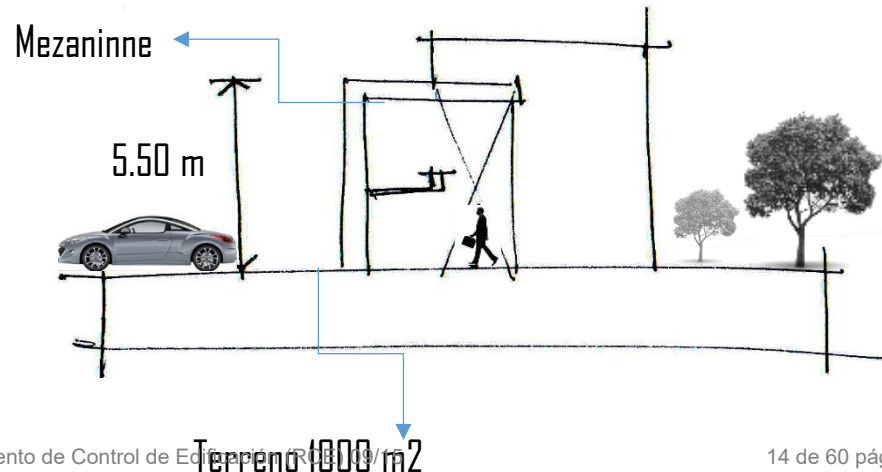
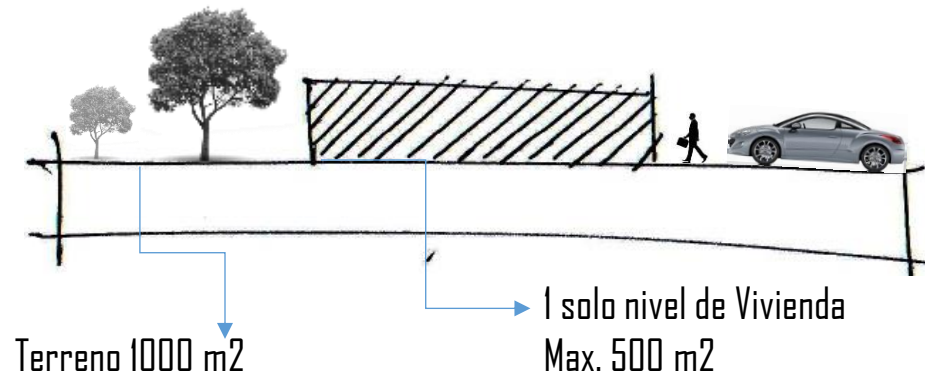
CUS = 1.0

Operación 1,000.00 X 50% = 500.00 m² de superficie. = 500.00 X 1 = 500.00m² de construcción.

Lo anterior significa que solo se podrán edificar como máximo el total de los 500.00 m² de construcción en un solo Nivel.

EJEMPLO

Superficie terreno 1000 m² = cos (500 m²)



REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



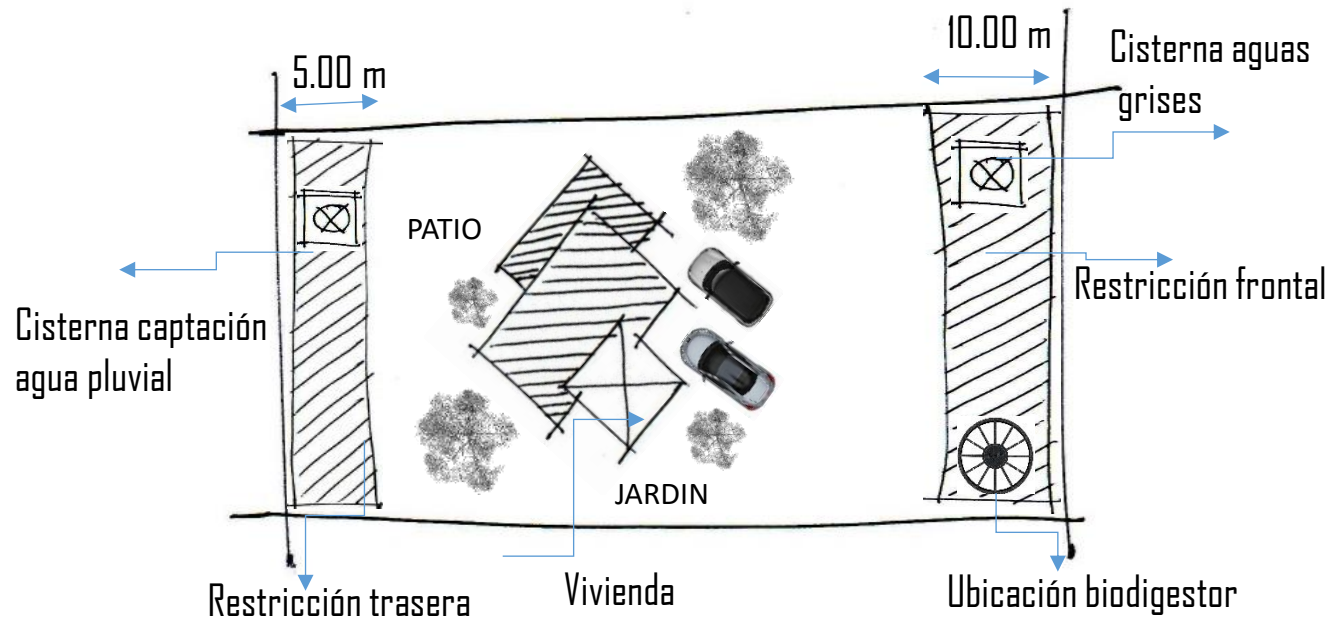
EJEMPLO

Se debe considerar en el proyecto la reutilización del agua, por lo que el proyecto debe incluir la representación en los planos de las instalaciones hidráulicas y sanitarias por separado de la siguiente forma:

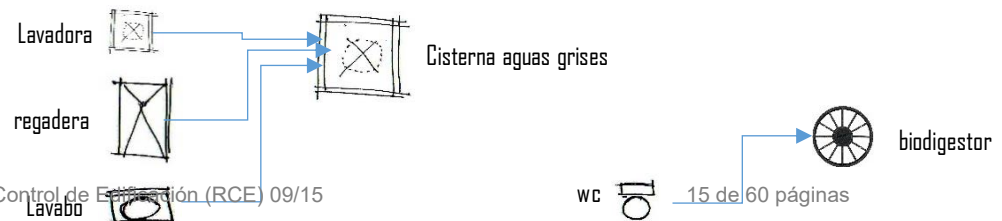
INSTALACIONES SEPARADAS HIDRÁULICAS Y SANITARIAS.

1. Instalación de Aguas Grises simbología (AG).
2. Instalación de Aguas Negras, simbología (AN).
3. Instalación Hidráulica de Agua Potable, simbología (AP).
4. Instalación Hidráulica de Agua de Reúso, simbología (AR).

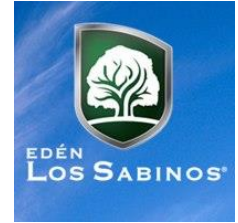
Ubicación biodigestor, cisterna aguas grises y agua pluvial dentro de las restricciones frontal y trasera



Simbología



REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



2.5 SUSTITUCIÓN DE FOSA SÉPTICA (DRENAJE).

Se debe considerar en el proyecto la utilización de un BIODIGESTOR, por lo que el proyecto debe incluir la representación en los planos la Ubicación de éste equipo. Ya que para el caso del Desarrollo “Edén los Sabinos” se prohíbe la Construcción de fosas Sépticas construidas en sitio y las que son prefabricas deberán cumplir con la norma NOM-006-CONAGUA-1997.

Que es un BIODIGESTOR?

Un Biodigestor es un equipo prefabricado para el tratamiento primario de aguas negras y grises para su descarga al suelo (pozo de absorción o Infiltración) es utilizado de forma individual en predios donde no se cuenta con un colector sanitario tradicional, sustituye el drenaje tradicional dando tratamiento adecuado a las aguas negras de forma ecológica.

Recomendamos comprar un **BIODIGESTOR** prefabricado de la marca **ROTOPLAS** que son de fácil adquisición cumplen con la Norma Oficial Mexicana, aunque el propietario podrá optar libremente por la marca y modelo que más le convenga siempre y cuando acredite el cumplimiento de la norma NOM-006-CONAGUA-1997

No es un requisito y también puedes optar por contratar libremente y por separado los servicios de un arquitecto, ingeniero y perito de obra, que más te convenga. (Necesarios para obtener tú licencia de construcción).

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



EJEMPLO

SUSTITUCIÓN DE FOSA SÉPTICA (DRENAJE).

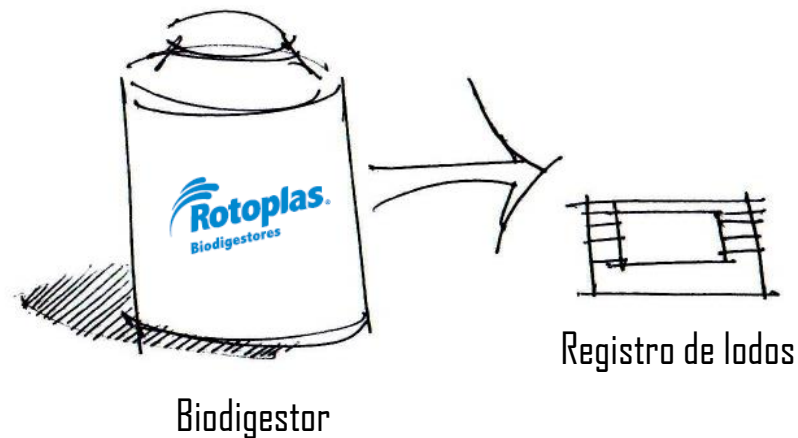
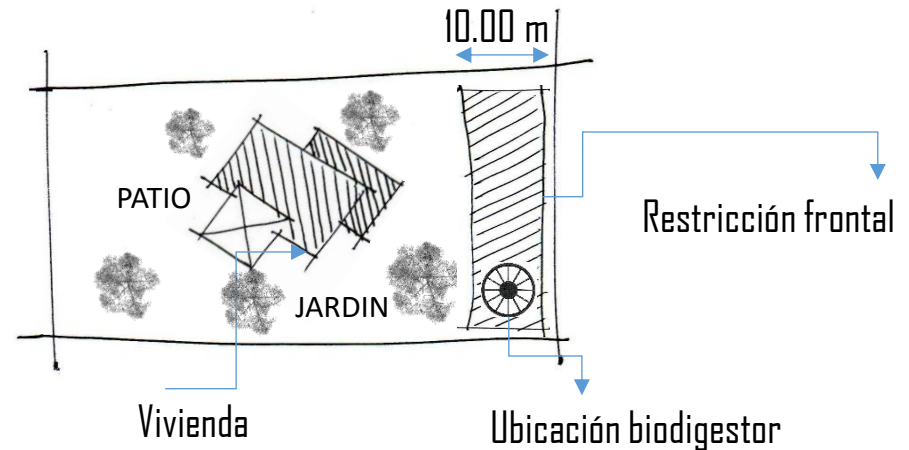
Se debe considerar en el proyecto la utilización de un BIODIGESTOR, por lo que el proyecto debe incluir la representación en los planos la Ubicación de éste equipo. Ya que para el caso del Desarrollo “Edén los Sabinos” se prohíbe la Construcción de fosas Sépticas construidas en sitio y las que son prefabricadas deberán cumplir con la norma NOM-006-CONAGUA-1997.

Que es un BIODIGESTOR?

Un Biodigestor es un equipo prefabricado para el tratamiento primario de aguas negras y grises para su descarga al suelo (pozo de absorción o Infiltración) es utilizado de forma individual en predios donde no se cuenta con un colector sanitario tradicional, sustituye el drenaje tradicional dando tratamiento adecuado a las aguas negras de forma ecológica.

Recomendamos comprar un **BIODIGESTOR** prefabricado de la marca **ROTOPLAS** que son de fácil adquisición cumplen con la Norma Oficial Mexicana, aunque el propietario podrá optar libremente por la marca y modelo que más le convenga siempre y cuando acredite el cumplimiento de la norma NOM-006-CONAGUA-1997 No es un requisito y también puedes optar por contratar libremente y por separado los servicios de un arquitecto, ingeniero y perito de obra, que más te convenga. (Necesarios para obtener tú licencia de construcción).

Ubicación biodigestor dentro de la restricción frontal



REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



2.6 RESTRICCIONES DE USO

Son espacios dentro de la propiedad privada que como uso y destino se consideran como espacios abiertos y sin techar y que tienen como característica especial que no se autorizará la construcción y deberán ser considerados desde el proyecto arquitectónico, existen 4 (Cuatro) tipos de restricciones de Uso.

1) RESTRICCIONES FRONTALES.

Las Restricciones Frontales serán de 20 (Veinte) metros para la generalidad de los predios en toda la longitud del frente del predio, con excepción de los predios de hasta 1,500.00 metros cuadrados que serán de 10 (Diez) metros en toda la longitud del frente del predio, para ambos casos no se autorizará la edificación y/o construcción dentro de éstas restricciones de Uso.

Los predios que tuviesen un fondo reducido en comparación a la generalidad del desarrollo, la asamblea previa opinión del CTE (Comité técnico Externo) podrán determinar las dimensiones de las servidumbres previa presentación del proyecto.

2) RESTRICCIONES TRASERAS.

Las restricciones traseras en todos los casos serán de 5 (cinco) metros en toda la longitud de la colindancia trasera.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



EJEMPLO predio 1000 m²

Restricciones de uso

Dentro del lote existen superficies destinadas a espacios abiertos obligatorios, se entiende por restricción de uso obligatoria a las franjas paralelas a los límites de propiedad. En dichos espacios no podrán levantarse ningún tipo de material o cubiertas ligeras, salvo volados que no rebasen mas de 1 m. el limite de restricción.

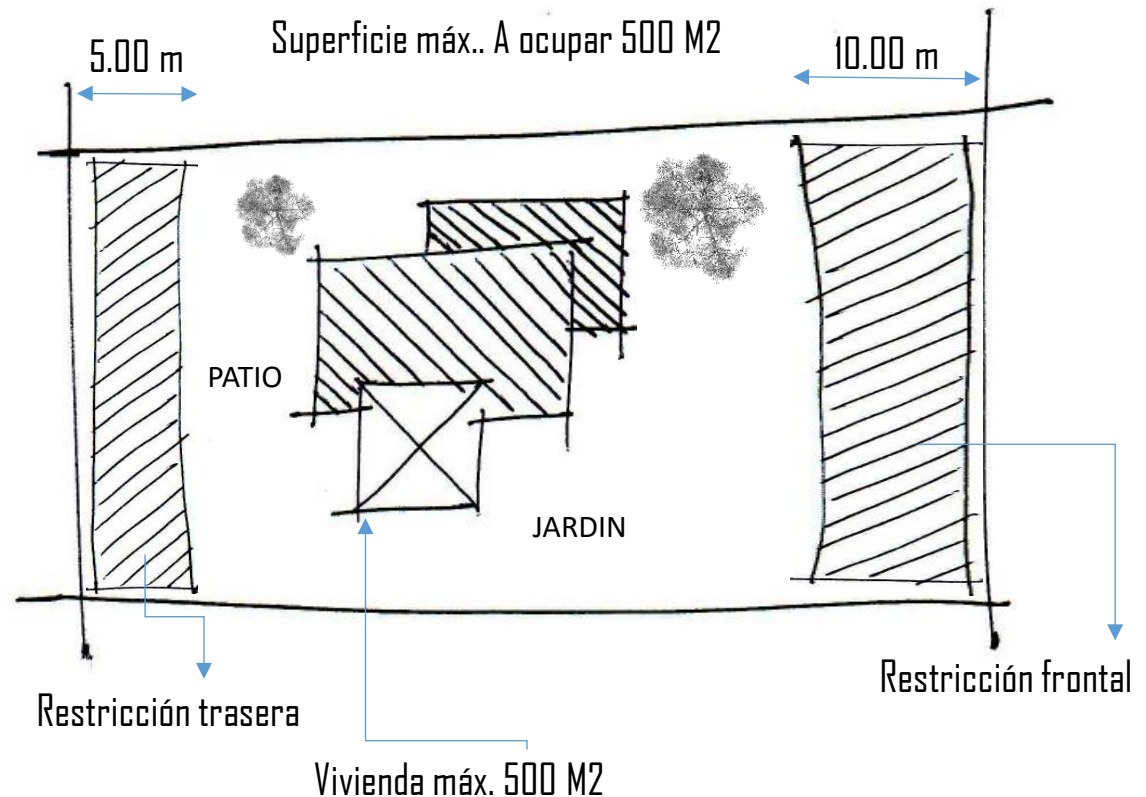
Estas podrán tener el 5% pavimentado para uso de terrazas y plazas, en el 95% restante se conservara la vegetación natural.

Restricción frontal

La servidumbre frontal será de 10.00 m. con andador para 1000 m². Los predios que tuviesen un fondo reducido en comparación a la generalidad del desarrollo, la asamblea podrá determinar las dimensiones de las servidumbres previa presentación del proyecto.

Restricción trasera

La restricción trasera será de 5.00 m.



REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



EJEMPLO predio 3000 m²

Restricciones de uso

Dentro del lote existen superficies destinadas a espacios abiertos obligatorios, se entiende por restricción de uso obligatoria a las franjas paralelas a los límites de propiedad. En dichos espacios no podrán levantarse ningún tipo de material o cubiertas ligeras, salvo volados que no rebasen mas de 1 m. el limite de restricción.

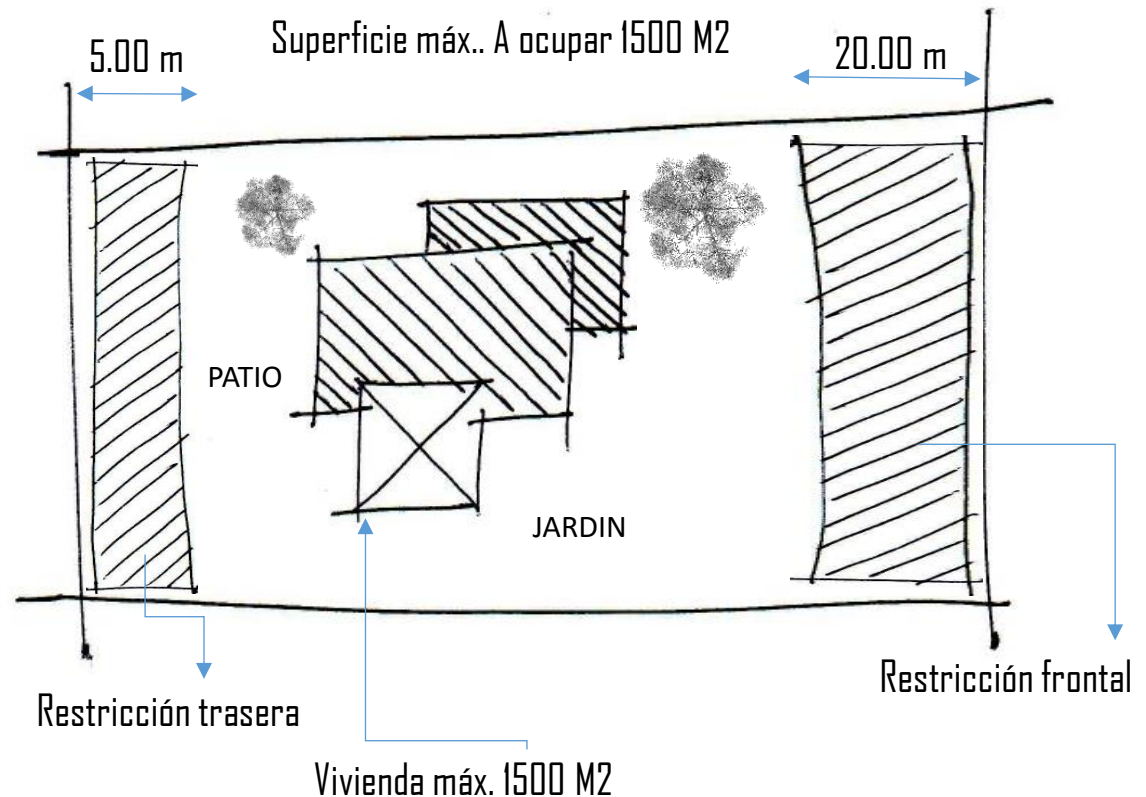
Estas podrán tener el 5% pavimentado para uso de terrazas y plazas, en el 95% restante se conservara la vegetación natural.

Restricción frontal

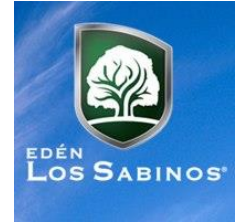
La servidumbre frontal será de 20.00 m. con andador para 3000 m². Los predios que tuviesen un fondo reducido en comparación a la generalidad del desarrollo, la asamblea podrá determinar las dimensiones de las servidumbres previa presentación del proyecto.

Restricción trasera

La restricción trasera será de 5.00 m.



REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



3) RESTRICCIONES LATERALES.

Las Restricciones laterales serán de 5 (cinco) metros para la generalidad de los predios en toda la longitud del frente de la colindancia, con excepción de los predios de hasta 1,500.00 metros cuadrados que serán de 2.50 (dos punto cincuenta) metros en toda la longitud de la colindancia del predio, para ambos casos no se autorizará la edificación y/o construcción, únicamente se permitirá la colocación de andadores dentro de éstas restricciones de Uso.

Los predios que tuviesen un fondo reducido en comparación a la generalidad del desarrollo, la asamblea previa opinión del CTE (Comité técnico Externo) podrán determinar las dimensiones de las servidumbres previa presentación del proyecto.

4) RESTRICCIONES POR INSTALACIONES.

El comprador deberá confirmar con el Promotor la existencia de Instalaciones dentro del predio que adquiere, si por el proyecto se requiere ser reubicadas el comprador deberá realizarlo bajo su costo y contar con el visto bueno del Comité Técnico Externo (CTE).

2.7 ACCESOS A COLINDANCIAS

No se permite contemplar accesos a través de predios colindantes o que afecten a vecinos, los únicas accesos vehiculares y peatonales permitidos, son los caminos existentes y/o delimitados para tal efecto, en caso de controversia respecto de un o más caminos, será con carácter de inapelable la opinión que emita la administración basada en los planos parcelarios y/o planos de lotificación registrados previamente.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



EJEMPLO predio 1000 m²

Restricciones de uso

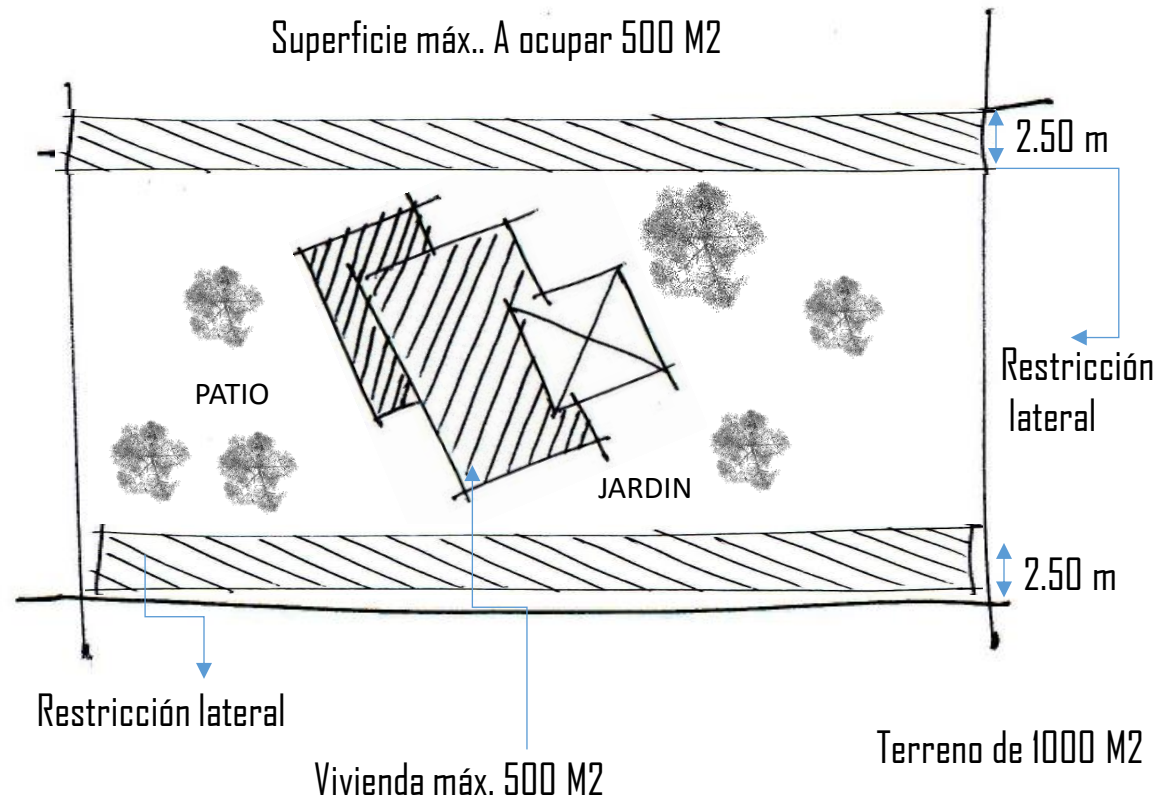
Dentro del lote existen superficies destinadas a espacios abiertos obligatorios, se entiende por restricción de uso obligatoria a las franjas paralelas a los límites de propiedad. En dichos espacios no podrán levantarse ningún tipo de material o cubiertas ligeras, salvo volados que no rebasen mas de 1 m. el limite de restricción.

Estas podrán tener el 5% pavimentado para uso de terrazas y plazas, en el 95% restante se conservara la vegetación natural.

Restricciones Laterales

Las restricciones laterales serán de 2.50 m.

Los lotes que se encuentren ubicados en esquinas deberán respetar las servidumbres correspondientes a cada frente según sea el caso.



REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



Restricciones de uso

Dentro del lote existen superficies destinadas a espacios abiertos obligatorios, se entiende por restricción de uso obligatoria a las franjas paralelas a los límites de propiedad. En dichos espacios no podrán levantarse ningún tipo de material o cubiertas ligeras, salvo volados que no rebasen mas de 1 m. el limite de restricción.

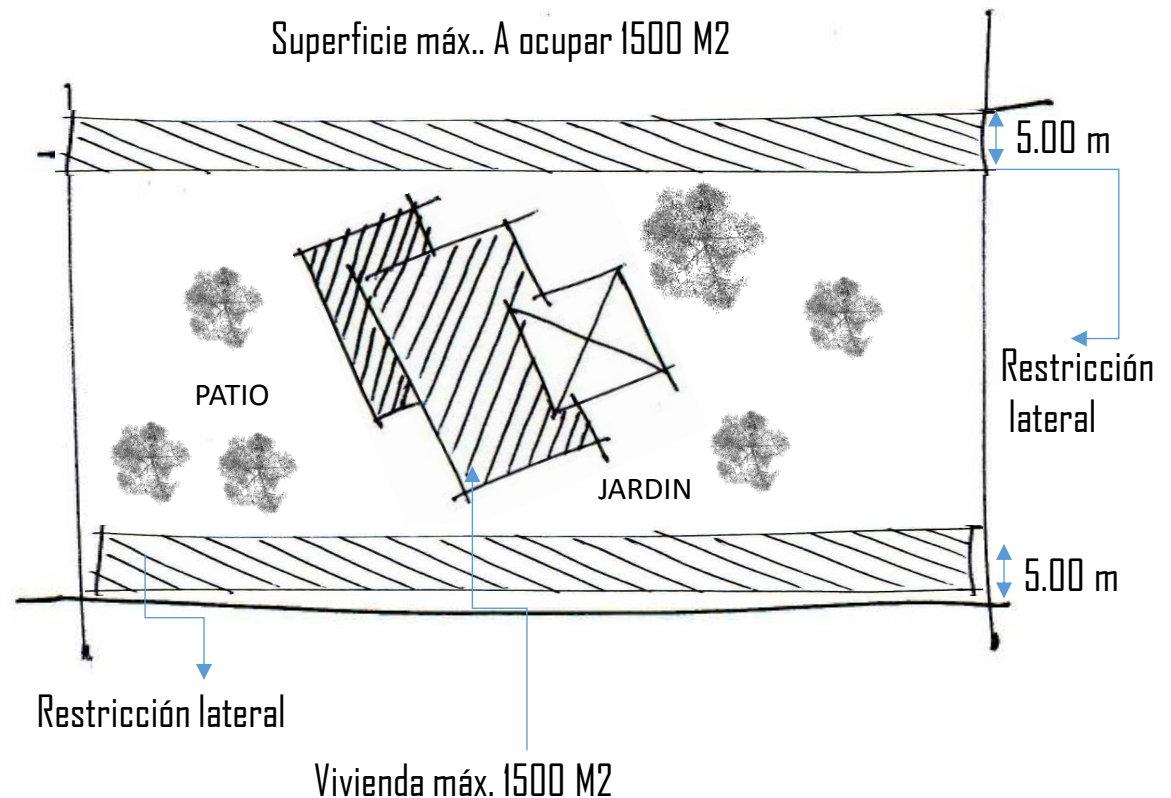
Estas podrán tener el 5% pavimentado para uso de terrazas y plazas, en el 95% restante se conservara la vegetación natural.

Restricciones Laterales

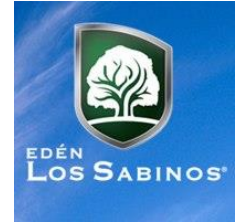
Las restricciones laterales serán de 5.00 m.

Los lotes que se encuentren ubicados en esquinas deberán respetar las servidumbres correspondientes a cada frente según sea el caso.

EJEMPLO predio 3000 m²



REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



2.8 ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES

Se puntualiza en la altura máxima sobre el nivel de terreno natural, que se lleven a cabo dentro de la propiedad exclusiva será de 8.0 (Ocho m.) características que garantizan la identidad del Conjunto Urbano en cuanto a estética, concepto arquitectónico y que conserven o incrementen el valor de las propiedades.

2.9 ELEMENTOS PERIMETRALES (CERCAS Y /O MUROS)

Solo se permite la edificación de muros perimetrales en sus restricciones laterales y traseras con una altura máxima de 1 (un) metro, quedando prohibida la colocación de cualquier malla, muro o barda de cualquier material y cualquier tipo en la restricción frontal.

En los casos en que se requiera la colocación de malla ciclónica solo se permitirá con una altura máxima de 1.50 (un punto cincuenta) metros y únicamente se podrá instalar en las restricciones traseras y laterales y deberá ser cubierta por vegetación (enredaderas, cetos, arbustos, etcétera) de tal manera que como objetivo se evite la vista desde las colindancias y el exterior del predio.

En la restricción frontal solo se permite la delimitación del predio mediante vegetación natural, y se permite la construcción de un pórtico de acceso, previa aprobación del CTE (Comité Técnico Externo) en una longitud no mayor sobre la colindancia frontal de 4 (cuatro) metros para el acceso vehicular y de 2.5 (dos punto cincuenta) metros para el acceso peatonal y en ambos casos hacia el interior del predio en no más de 1 (un) metro.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

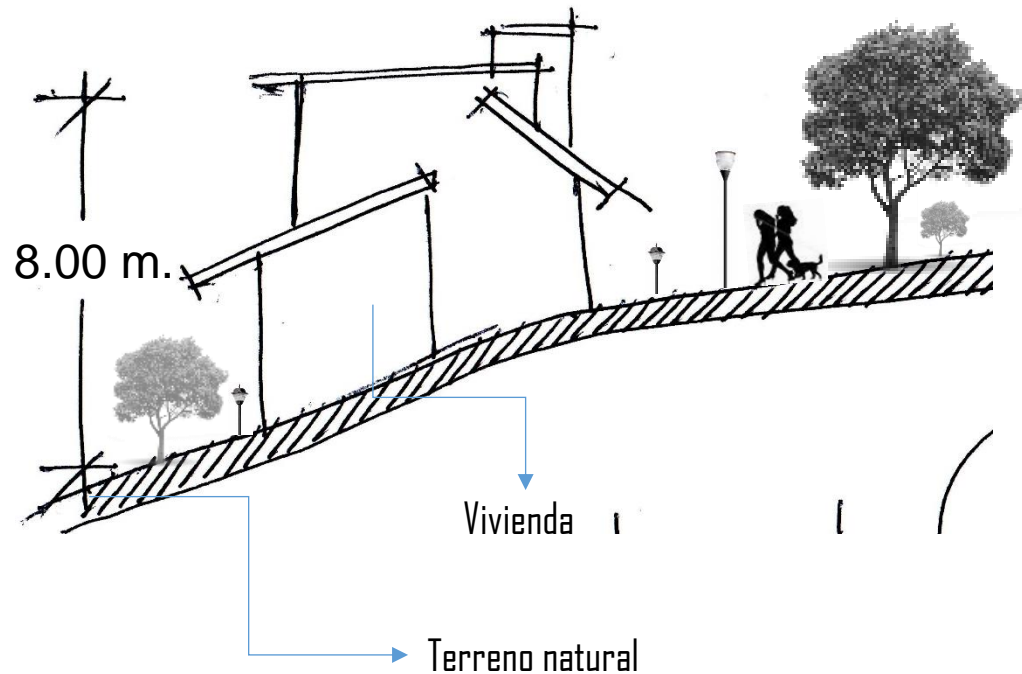


EJEMPLO

Altura máxima 8.00 m de terreno natural

2.8 ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES

Se puntualiza en la altura máxima sobre el nivel de terreno natural, que se lleven a cabo dentro de la propiedad exclusiva 8.00 m (ocho metros) características que garantizan la identidad del Conjunto Urbano en cuanto a estética, concepto arquitectónico y que conserven o incrementen el valor de las propiedades.



REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



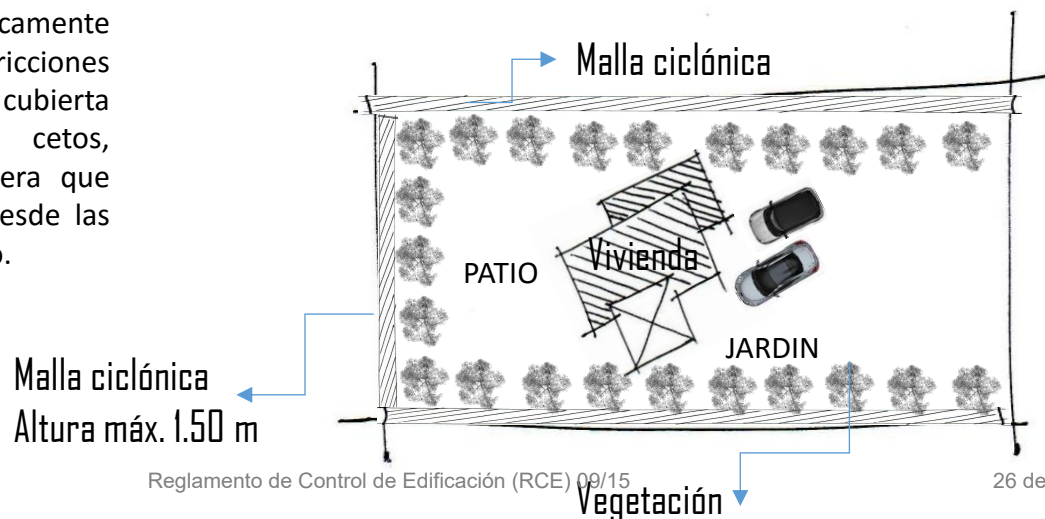
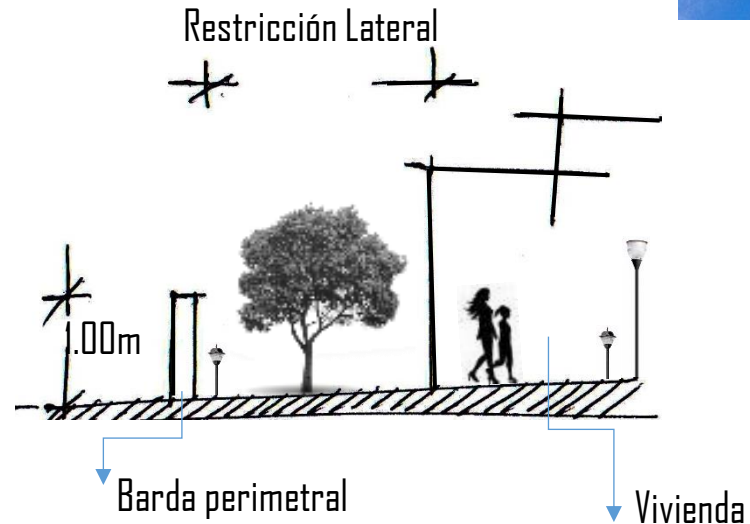
2.9 ELEMENTOS PERIMETRALES

(CERCAS Y/O MUROS)

Solo se permite la edificación de muros perimetrales en sus restricciones laterales y traseras con una altura máxima de 1 (un) metro, quedando prohibida la colocación de cualquier malla, muro o barda de cualquier material y cualquier tipo en la restricción frontal.

En los casos en que se requiera la colocación de malla ciclónica solo se permitirá con una altura máxima de 1.50 (uno punto cincuenta) metros y únicamente se podrá instalar en las restricciones traseras y laterales y deberá ser cubierta por vegetación (enredaderas, cetos, arbustos, etcétera) de tal manera que como objetivo se evite la vista desde las colindancias y el exterior del predio.

EJEMPLO



REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

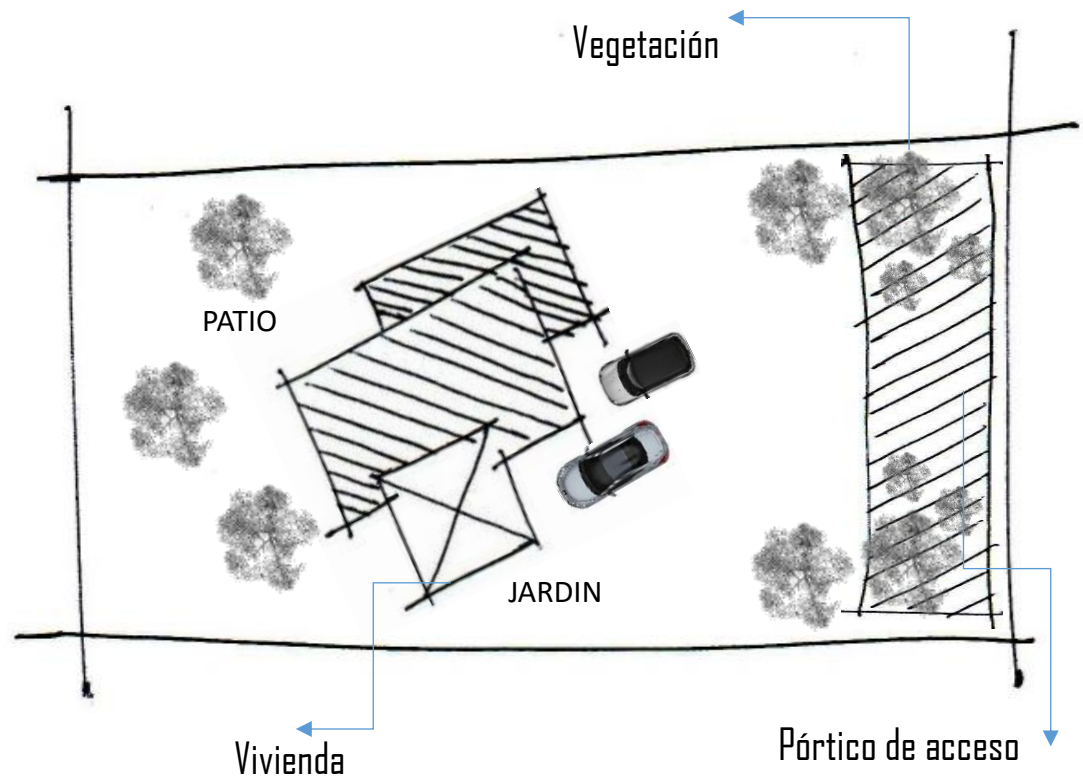


EJEMPLO

2.9 ELEMENTOS PERIMETRALES

(CERCAS Y/O MUROS)

En la restricción frontal solo se permite la delimitación del predio mediante vegetación natural, y se permite la construcción de un pórtico de acceso, previa aprobación del CTE (Comité Técnico Externo) en una longitud no mayor sobre la colindancia frontal de 4 (cuatro) metros para el acceso vehicular y de 2.5 (dos punto cincuenta) metros para el acceso peatonal y en ambos casos hacia el interior del predio en no más de 1 (un) metro.



REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



2.10 ESTACIONAMIENTO

El espacio destinado para construcción del estacionamiento será de 2 Vehículos, éste espacio se destinará sin afectar las restricciones de uso dentro del predio, no está permitido la utilización de cocheras de lámina o toldos prefabricados, lonas improvisadas para dar sombra o elementos similares que deterioren la imagen del conjunto.

El estacionamiento de las visitantes deberá ser dentro del predio y para tal efecto se podrán utilizar temporalmente la restricción frontal.

No está permitido el estacionamiento para vehículos de trabajadores durante la edificación en los caminos existentes.

No está permitido estacionamiento en las vialidades.

Para un lenguaje de integración del contexto las cubiertas y techos se dividirán en:

2.11 TECHOS INCLINADOS A DOS AGUAS.

Con la finalidad de integrar una tipología arquitectónica, en caso de ser losas inclinadas solo se permitirán el 35% de losas planas, el resto de las cubiertas se deberá privilegiar las losas inclinadas con una pendiente mínima del 20% de inclinación, para asegurar la uniformidad de las edificaciones, los materiales de acabados serán de teja o bien de ladrillo traslapado a base de barro o teja plana de madera; quedando prohibida la gravilla, impermeabilizantes asfálticos o de cualquier tipo que se utilicen como acabado final además de láminas o prefabricado laminado. En caso de que en el proyecto se propongan únicamente losas planas, deberá justificar en el proyecto la integración al contexto de las edificaciones existentes.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



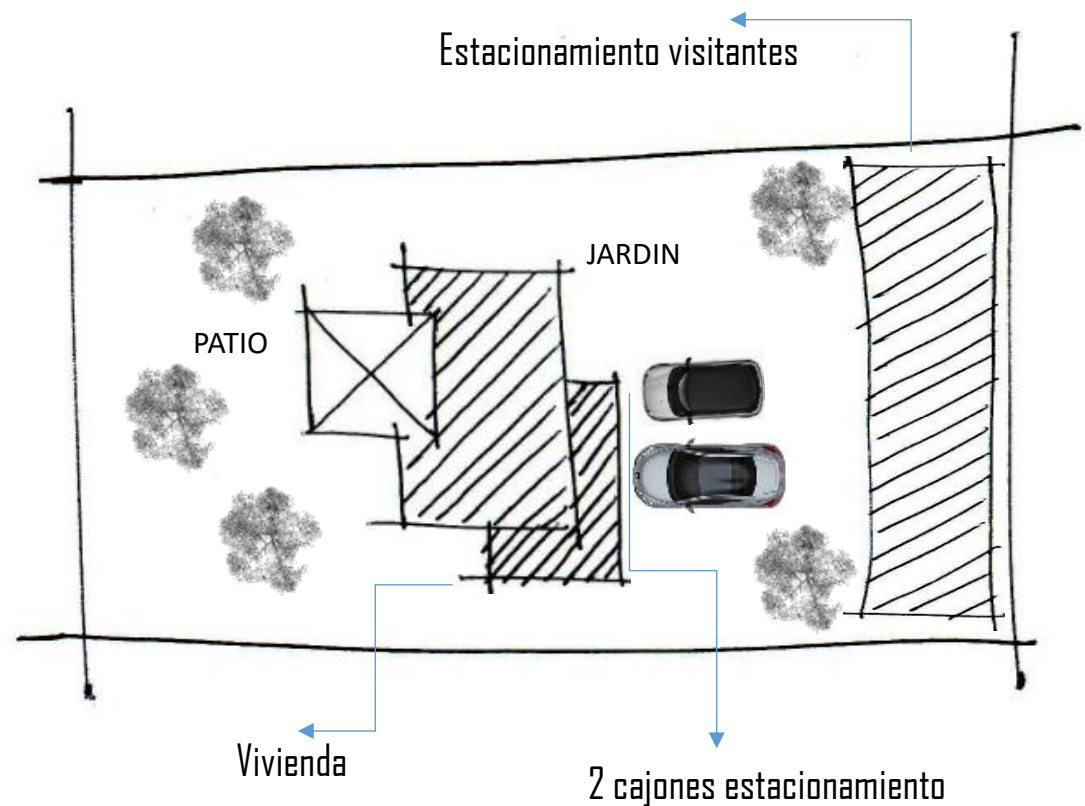
2.10 ESTACIONAMIENTO

El espacio destinado para construcción del estacionamiento será de 2 Vehículos, éste espacio se destinará sin afectar las restricciones de uso dentro del predio, no está permitido la utilización de cocheras de lámina o toldos prefabricados, lonas improvisadas para dar sombra o elementos similares que deterioren la imagen del conjunto.

El estacionamiento de las visitantes deberá ser dentro del predio y para tal efecto se podrán utilizar temporalmente la restricción frontal.

No está permitido el estacionamiento para vehículos de trabajadores durante la edificación en los caminos existentes.

EJEMPLO



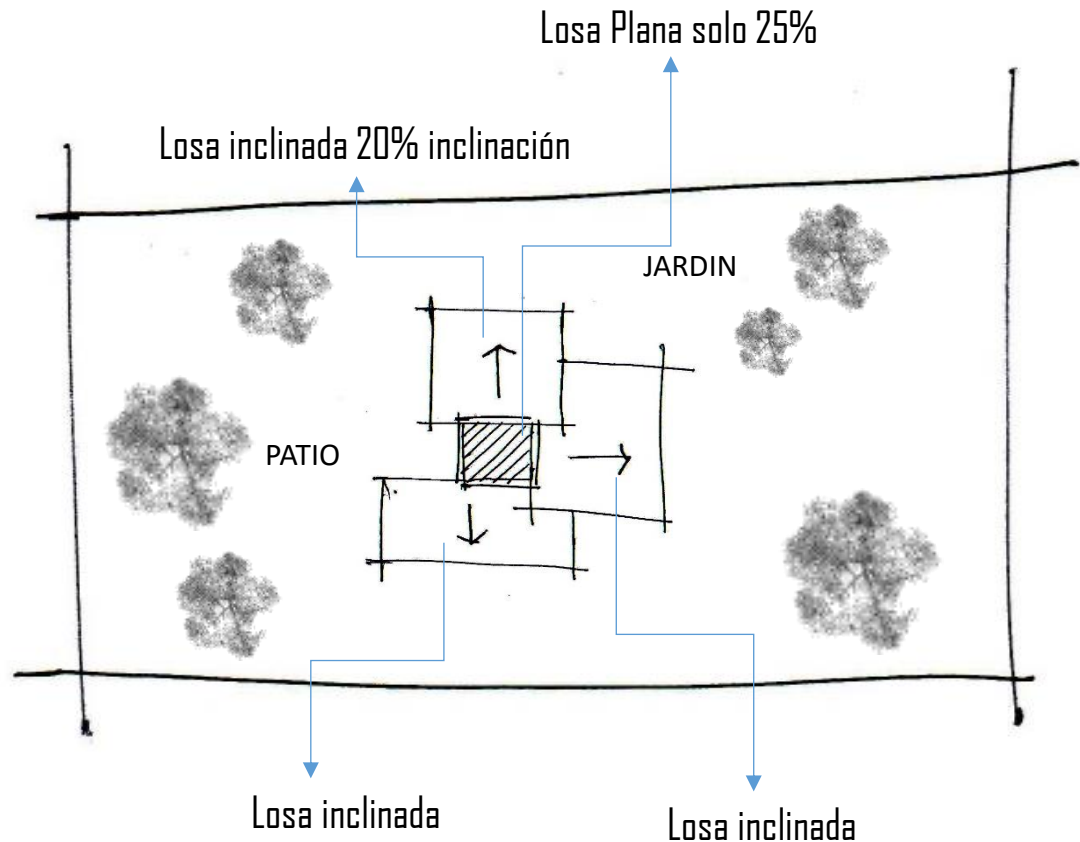
REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



EJEMPLO

2.11 TECHOS INCLINADOS A DOS AGUAS.

Con la finalidad de integrar una tipología arquitectónica , solo se permitirán el 25% de losas planas, el resto de las cubiertas se deberá privilegiar las losas inclinadas con una pendiente mínima del 20% de inclinación, para asegurar la uniformidad de las edificaciones, los materiales de acabados serán de teja o bien de ladrillo traslapado a base de barro o teja plana de madera; quedando prohibida la gravilla, impermeabilizantes asfálticos o de cualquier tipo que se utilicen como acabado final además de laminas o prefabricado laminado.



REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



2.12 VOLADOS, BALCONES, TERRAZAS.

Los voladizos, balcones y terrazas como máximo serán de 1(un) metro, dentro de las restricciones laterales y posteriores del predio, permitiéndose únicamente terrazas con pérgolas en la restricción trasera y frontal.

2.13 TANQUES, TINACOS Y ELEMENTOS SIMILARES.

Deberán ocultarse a la vista desde las colindancias, áreas comunes, caminos y por todas sus caras y se construirán como parte integrante de la construcción. los tendedores, instalaciones solares o cualquier otro tipo de equipamiento de la vivienda, deberán ser ocultos y no podrán ubicarse en las restricciones de uso.

2.14 ALUMBRADO EXTERIOR

Se evitará el deslumbramiento por parte de fuentes luminosas de cualquier alumbrado exterior. Hacia propiedades vecinas, la avenida principal o cualquier calle de penetración, solo se permitirán fuentes de luz tipo LED en colores cálidos, en ningún caso podrán ser de neón, fluorescentes o de vapor de mercurio o vapor de sodio.

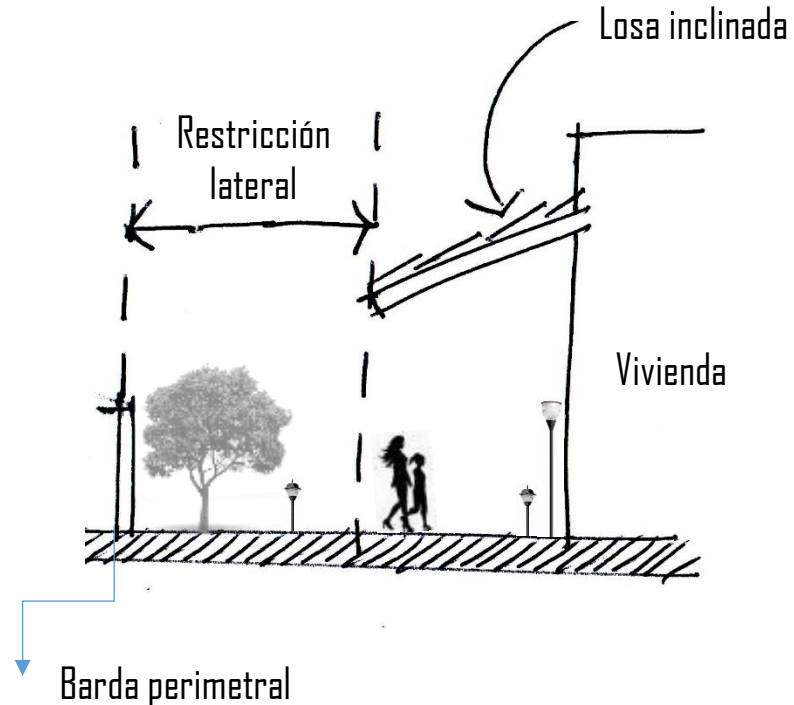
REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



EJEMPLO

2.12 VOLADOS, BALCONES, TERRAZAS.

No es permitido la construcción de volados, balcones y terrazas dentro de las restricciones laterales y posterior del predio, permitiéndose únicamente terrazas con pérgolas en la restricción trasera y frontal.



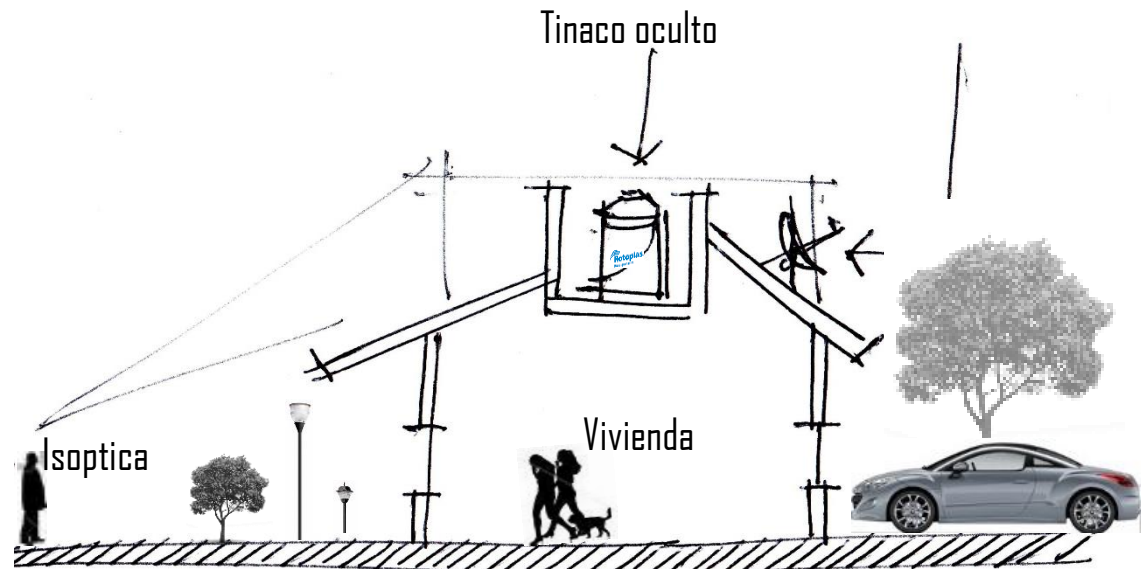
REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



EJEMPLO

2.13 TANQUES, TINACOS Y ELEMENTOS SIMILARES.

Deberán ocultarse a la vista desde las colindancias, áreas comunes, caminos y por todas sus caras y se construirán como parte integrante de la construcción. los tendedores, instalaciones solares o cualquier otro tipo de equipamiento de la vivienda, deberán ser ocultos y no podrán ubicarse en las restricciones de uso.



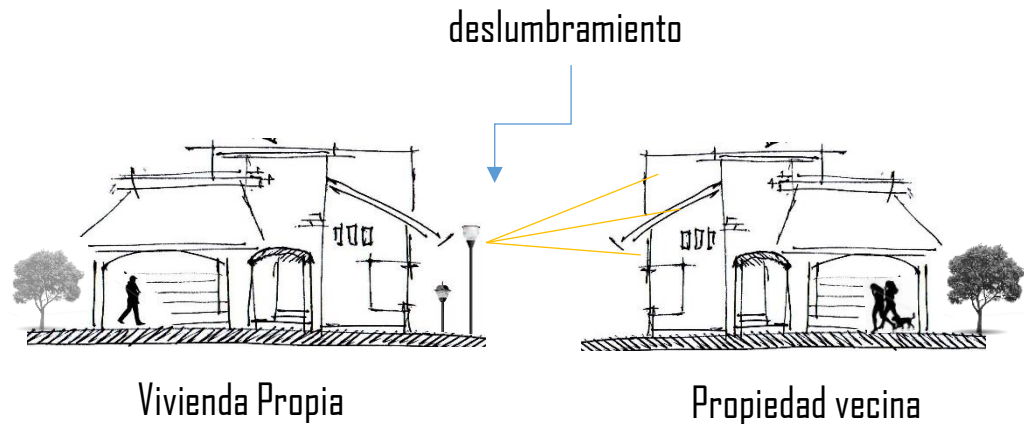
REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



EJEMPLO

2.14 ALUMBRADO EXTERIOR

Se evitará el deslumbramiento por parte de fuentes luminosas de cualquier alumbrado exterior. Hacia propiedades vecinas, la avenida principal o cualquier calle de penetración, solo se permitirán fuentes de luz tipo LED en colores cálidos, en ningún caso podrán ser de neón, fluorescentes o de vapor de mercurio o vapor de sodio.



REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



2.15 PAVIMENTOS EXTERIORES

Se utilizarán de preferencia los materiales absorbentes que permitan la infiltración de agua tales como el ladrillo o piedra sin junta, adopasto, cantera, gravillas u otros similares, únicamente en un máximo de la servidumbre donde se pretenda instalar, es decir 20 % de la restricción frontal y en ningún caso se sumarán los porcentajes de las restricciones laterales y posteriores.

2.16 ACABADOS EN MUROS EXTERIORES

Los acabados finales en los muros exteriores podrán ser los siguientes: cantera (natural), tabique rojo recocido aparente, adobe, madera, y/o materiales expuestos en colores tierra de la región. En todos los casos no se permite la utilización de colores primarios (magenta (rojo), amarillo, cian(azul), negro) en fachadas o elementos visibles desde el exterior.

2.17 TABIQUE APARENTE

Se permitirán fachadas de tabique aparente siempre y cuando las cadenas, lozas y castillos se oculten con este mismo material.

2.18 VENTANAS.

En fachas solo se permite la colocación de ventanas con vidrio natural o filtrasol, evitando vidrios tipo espejo o tintados, los marcos de las ventanas preferentemente serán de color blanco.

2.18 ANTENAS DE RADIOCOMUNICACIÓN Y ANTENAS SATELITALES.

Se permite dos antenas como máximo (incluyendo satelital) por predio, las antenas serán ubicadas de tal manera que no sean visibles desde el exterior prohibiéndose las antenas de radiofonía o telefonía o cualquier antena que no sea de uso domestico.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



EJEMPLO

2.15 PAVIMENTOS EXTERIORES

Se utilizarán de preferencia los materiales absorbentes que permitan la infiltración de agua tales como el ladrillo o piedra sin junta, Ado pasto, cantera, gravillas u otros similares, únicamente en un máximo de la servidumbre donde se pretenda instalar, es decir 20 % de la restricción frontal y en ningún caso se sumarán los porcentajes de las restricciones laterales y posteriores.



Permeabilidad

Materiales absorbentes

Terreno natural

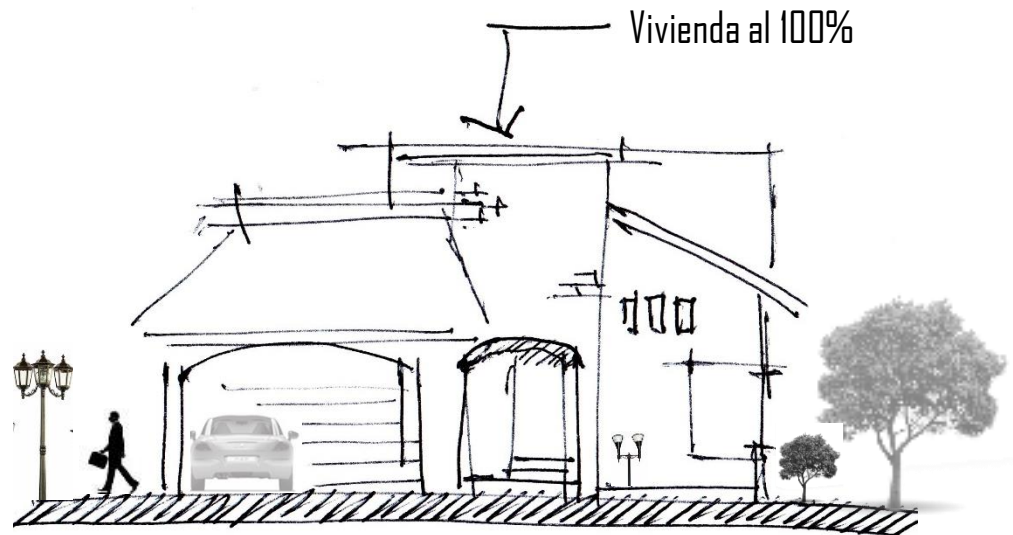
REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



EJEMPLO

2.16 ACABADOS EN MUROS EXTERIORES

Los acabados finales en los muros exteriores podrán ser los siguientes: cantera (natural), tabique rojo recocido aparente, adobe, madera, y/o materiales expuestos en colores tierra de la región. En todos los casos no se permite la utilización de colores primarios (magenta (rojo), amarillo, cian(azul), negro) en fachadas o elementos visibles desde el exterior.



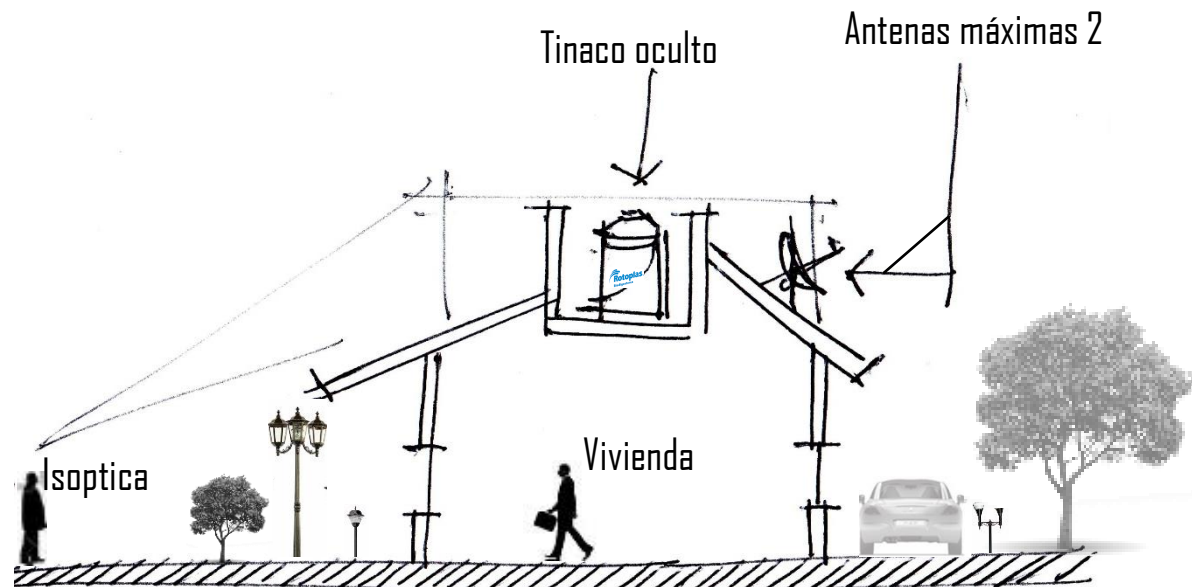
REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



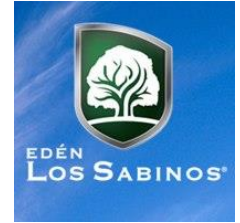
EJEMPLO

2.18 ANTENAS DE RADIOCOMUNICACIÓN Y ANTENAS SATELITALES.

Se permite dos antenas como máximo (incluyendo satelital) por predio, las antenas serán ubicadas de tal manera que no sean visibles desde el exterior prohibiéndose las antenas de radiofonía o telefonía o cualquier antena que no sea de uso domestico.



REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



2.19 ANUNCIOS

Se prohíbe la colocación de anuncios de cualquier tipo y clasificación en el interior y exterior de los predios que sean visibles desde el exterior. No se permitirán anuncios sobre las cubiertas de las edificaciones, así como en banquetas, áreas comunes a excepción de la señalización informativa y restrictiva.

2.20 FACHADAS

Para garantizar la armonía del desarrollo respetando su contexto deberán quedar totalmente terminadas todas las fachadas en sus acabados exteriores. Todas las fachadas de las edificaciones deberán estar terminadas en su totalidad. Es decir, se prohíben las fachadas con cadenas, lozas, castillos, que queden visibles, se deberán cubrir con un acabado final. Preferentemente se utilizarán colores tipo: tierras de la región y blancos.

2.21 CUIDADO DEL AGUA

Con el objetivo de cuidar el agua y su reúso todas las piscinas, albercas o hidromasajes, deberán de contar con un sistema de filtros en sus instalaciones, para el caso de fuentes, éstas deberán contar un sistema de reciclado. Y todos los elementos anteriores deberán ser utilizados en el riego de las áreas verdes al interior del predio. Para el riego de áreas verdes se deberá contar con un sistema ahorrador y el agua para riego deberá ser agua de reúso o tratada. Para el sistema de riego se deberá contratar un técnico especializado o empresa especializada.

2.22 BASURA

Se deberá considerar un cuarto de basura sobre las restricciones laterales, cada propietario estará obligado a separar la basura orgánica e inorgánica e identificarla como tal. Queda prohibido botes de basura metálicos o improvisados para todos los casos no deberán ser visibles desde el exterior.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



2.23 ACOMETIDA DE SERVICIOS

Los servicios de agua y energía eléctrica, correo, y cualquier otro servicio, deberán contar con un elemento construido a base de tabique dentro de la restricción frontal. Su medidor respectivo y estos estarán concentrados en un compartimiento, que se localizará frente a la propiedad. En ésta acometida se deberá considerar el medidor de agua para riego y medidor de agua para uso doméstico ambos por separado, el propietario solo tendrá acceso a 1 (una) toma de agua por predio.

2.24 VEGETACIÓN EXISTENTE

Para evitar alterar el entorno se recomienda que el terreno natural sea dejado sin mayor intervención, procurando especial cuidado en la conservación de la capa vegetal, con el fin de evitar la deforestación y la erosión fuera de los perímetros delimitados en la edificación autorizada, En ningún caso se permite el derribo de arboles o especies con altura mayor de 1.50 (uno punto cincuenta) metros, las especies con menos dimensión de 1.50 (uno punto cincuenta) metros, deberán ser trasplantadas.

2.25 REPOSICION DE ESPECIES VEGETALES

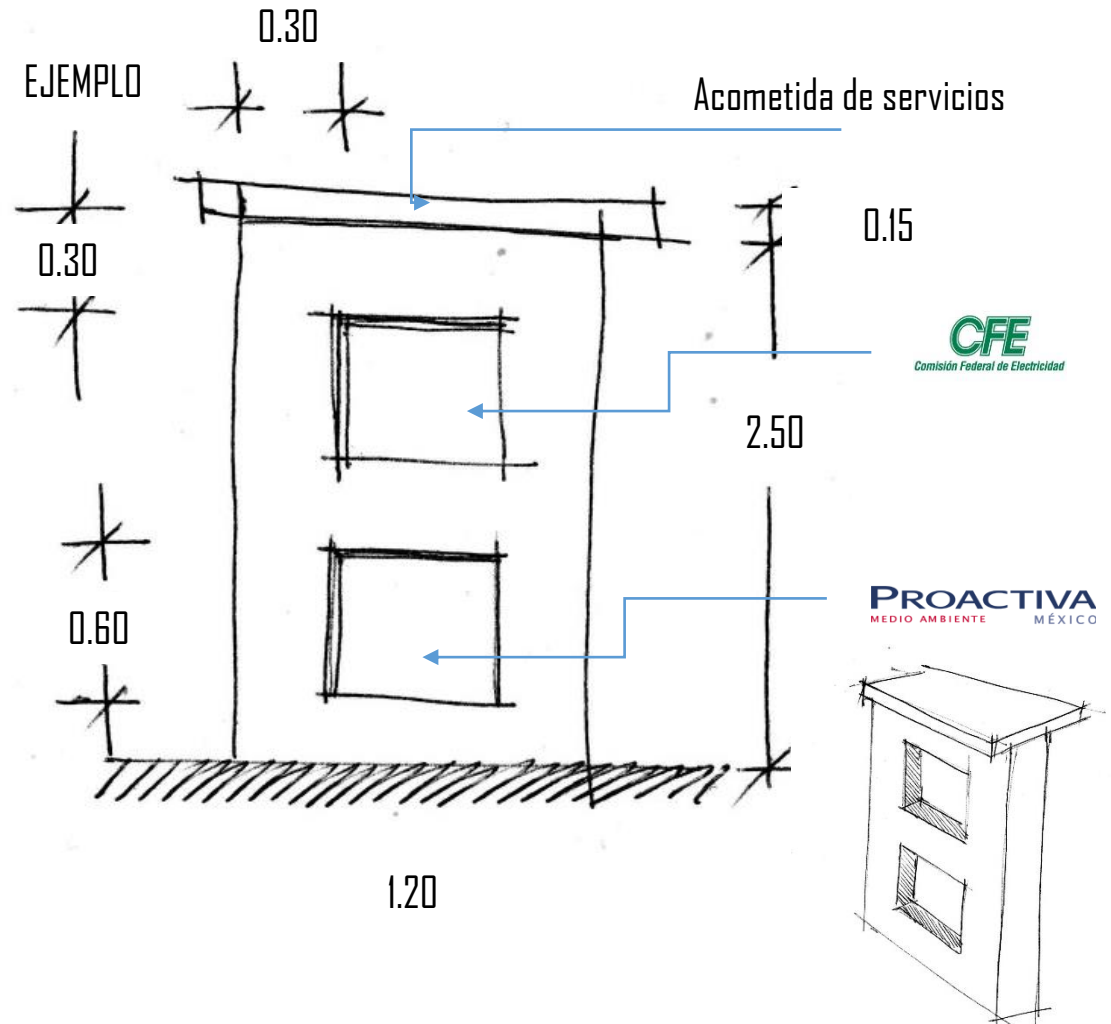
Está prohibido demoler o dañar cualquier árbol encontrado en el sitio, si existiera alguna razón extraordinaria se consultará con el consejo técnico que forma parte de la administración para la toma de decisiones. En caso de contar con la aprobación de las autoridades correspondientes para la remoción de alguna especie, se tendrá que reponer en proporción 20 a 1 por anticipado y serán colocados en proporción de 50% dentro del predio y el otro 50% en las áreas comunes previa opinión del consejo técnico que forma parte de la administración.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



2.23 ACOMETIDA DE SERVICIOS

Los servicios de agua y energía eléctrica, correo, y cualquier otro servicio, deberán contar con un elemento construido a base de piedra brasa dentro de la restricción frontal. su medidor respectivo y estos estarán concentrados en un compartimiento, que se localizará frente a la propiedad.



REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



2.26 JARDINERIA

En cuanto a jardinería el propietario está obligado a tener en adecuadas condiciones, los árboles, arbustos, cetos y toda planta de ornato que se encuentre en su propiedad exclusiva incluyendo el pasto, de forma que no afecte la imagen y presentación del desarrollo y a sus vecinos colindantes. Se deberán tener cuidados y con mantenimiento constante los prados y árboles en banquetas frente a su propiedad, en caso de ser esquina se entenderá como la colindancia frontal y lateral. Deberá incluir un sistema de riego que utilice agua de reuso o tratada.

III. DE LA REVISIÓN POR EL COMITÉ TÉCNICO EXTERNO (CTE)

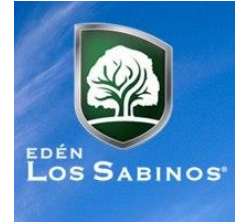
Paso 3.

Obtener el Visto Bueno del Desarrollo, por medio del Comité Técnico Externo (CTE). El propietario deberá contar con un proyecto arquitectónico, se recomienda sea realizado por un arquitecto titulado con cedula profesional, preferentemente con registro como responsable de obra (RO), lo anterior sin ser obligatorio, el propietario podrá contratar a cualquier profesionista que acredite conocimiento y experiencia relativo al ejercicio de la Arquitectura y/o Ingeniería Civil.

El Proyecto Arquitectónico deberá contener como mínimo para poder ser evaluado por el comité técnico externo lo siguiente:

1. El Propietario y/o Constructor debe contar con un proyecto arquitectónico que debe contener plantas arquitectónicas, fachadas exteriores, corte sanitario y perspectiva (representación de fachada) y/o Render a color, todo lo anterior debidamente acotado y en formato DWG. (AutoCAD guardado en versión no mayor a la 2013).

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



2. El costo por revisión de proyecto por el CTE (Comité Técnico Externo), será de \$2,500.00 pesos Dos Mil Quinientos Pesos, el cual se deberá enviar ficha de depósito a comprobante de transferencia electrónica al correo del CTE (Comité Técnico Externo).
3. El proyecto será enviado por medio de correo electrónico que defina e informe clara y oportunamente el Comité Técnico Externo (CTE).
4. El Comité Técnico externo (CTE), deberá confirmar por medio de correo electrónico la recepción de la información en un plazo no mayor a un día hábil.
5. El Comité Técnico Externo (CTE), deberá realizar la revisión conforme al check list de revisión de proyectos vigente en un plazo de 1 día hábil en casos menores de 250m² y en caso de que el proyecto presentado sea mayor de 250m², la revisión se realizará en un máximo de 3 días hábiles.

IV. De la Aprobación del Proyecto.

El Comité Técnico Externo, en caso de que el proyecto presentado sea:

Observaciones y por tal motivo no sea aprobado, enviará copia al solicitante de forma digital del check list de revisión de proyectos en formato PDF con la leyenda “OBSERVACIONES”, así como las observaciones o comentarios necesarios para que se de cumplimiento al proyecto indicadas en el Plano Arquitectónico también en formato PDF, con la leyenda en color rojo “OBSERVACIONES”. El solicitante deberá reenviar la información ya modificada y/o corregida nuevamente al comité técnico externo considerando los mismos tiempos establecidos de un proyecto nuevo.

Aprobado, se enviará al solicitante de forma digital del check list de revisión de proyectos, en formato PDF con la leyenda “ APROBADO”, así como las observaciones y restricciones del proyecto aprobado indicadas en el Plano Arquitectónico con la leyenda en color verde “ APROBADO” también en formato PDF.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



Paso 3.

V. De la Licencia de Construcción.

Se deberá conformar un expediente de licencia ante el municipio de Aguascalientes que contendrá de forma enunciativa más no limitativa, y que servirá como base a lo solicitado de forma expresa por la autoridad lo siguiente:

- I. Copia boleta de Número oficial.
- II. Recibo y/o contrato de agua y/o carta del desarrollo de autoabastecimiento
- III. Copia de Escrituras y/o Constancia del notario del Notario.
- IV. Copia de Predial (vigente).
- V. Formato de Licencia de Construcción (firmado por propietario y perito RO) desarrollo urbano.
- VI. Formato de Responsiva (firmado por propietario y perito RO).) se obtienen en desarrollo urbano.
- VII. Bitácora de Obra (firmada por propietario y perito RO) se obtienen en desarrollo urbano.
- VIII. Memoria de Cálculo Estructural Original y Copia (firmados ambos en original por el perito RO).
- IX. Planos arquitectónicos en AutoCAD (mínimo 4 originales planos firmado por propietario y perito RO).
- X. Copia del IFE o INE del propietario.
- XI. En caso de no tramitar la licencia de construcción el propietario, deberá adjuntar carta poder con firmas de quien otorga y quien recibe el poder así como con dos testigos e IFE o INE de los cuatro firmantes.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



Paso 4.

VI. DEL REGISTRO DE LOS TRABAJADORES Y PROVEEDORES

6.1 Todos los trabajadores de Obra, limpieza, jardinería, deberán contar con un registro de acceso, expedido por la administración y podrá ser por medio de un gafete o credencial temporal de acceso.

6.2 para poder registrar al trabajador el propietario deberá entregar a la administración, copia de identificación con fotografía, comprobante de domicilio reciente, del trabajador.

6.2 Para el caso de proveedores externos de materiales de construcción como lo son: fontanería, ferretería, cementos premezclados, instaladores de aluminio, carpinteros, entro otros, deberán registrar entrada y salida indicando en el formato establecido para tal efecto, permanencia dentro del desarrollo, nombre de quien ingresa, nombre o razón social de la empresa, tipo de servicio que presta, y placas del vehículo con el que ingresa al desarrollo.

VII. DE LA SUPERVISION DE OBRA

7.1 el propietario a fin de que se le otorgue acceso a los trabajadores de obra, deberá entregar a la Administración y ésta a su vez al Comité Técnico Externo, lo siguiente:

- Copia de la licencia de construcción
- Copia de planos autorizados
- Listado del personal
- Listado de proveedores autorizados para darles acceso al desarrollo

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



7.2 el propietario permitirá el acceso a los supervisores designados para realizar las visitas de obra necesarias para comprobar el cumplimiento de la autorizado por el Comité Técnico Externo.

VIII. DE LA FIANZA DE CUMPLIMIENTO

8.1 el propietario a fin de que se le otorgue acceso a los trabajadores de obra, y a sus proveedores de materiales y con la finalidad de que se le otorgue por escrito la Autorización de Inicio de Obras por parte de la Administración y ésta a su vez al Comité Técnico Externo, lo siguiente:

- Fianza de Cumplimiento de las disposiciones del presente reglamento referente a la construcción que desea realizar por un monto mínimo del 10% del valor estimado de la obra a realizar.
- Para lo anterior se tomara como base por metro de construcción sobre \$7,000.00 (Siete mil Pesos) por metro cuadrado de construcción que indique la licencia de construcción.
- La fianza se otorgara por el mismo periodo de la duración de la obra.
- La fianza se deberá entregar a la Administración previa al inicio de la Obra.
- La fianza debe considerar daños a la urbanización en general, predios particulares, líneas de riego, cárcamos y bombas.

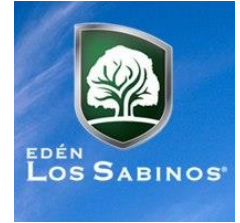
8.2 el objetivo de la fianza es garantizar el cumplimiento del presente reglamento y garantizar los posibles daños causados por la ejecución de la Obra.

8.4 al finalizar la obra se podrá cancelar la fianza.

VIII. A FONDO DE GARANTIA (15,000.00 PESOS M.N)

8.5 Este Fondo queda como garantía.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



CAPITULO TERCERO DURANTE DE LA CONSTRUCCION.

GENERALIDADES.

Ningún propietario podrá iniciar obras de construcción sin contar con las autorizaciones señaladas en el presente reglamento. En caso de violar el reglamento el Comité Técnico Externo, contando con la autorización de la Secretaria de Desarrollo Urbano Municipal, tiene facultades para suspender las obras, teniendo la obligación el propietario de respetar los planos y especificaciones autorizadas, en caso de no hacerlo se hará sujeto a las sanciones de este reglamento.

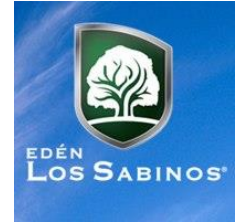
3.1 Para los temas no contemplados en éste reglamento se aplicará el código municipal de Aguascalientes vigente al momento de la construcción y/o el Código de Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano Y Vivienda (normatividad vigente) a la publicación de éste reglamento.

3.2 Se complementaran dichos ordenamientos con el “reglamento para la ampliación, modificación y/o construcción en el área de propiedad exclusiva del desarrollo “Edén los Sabinos”

3.3 el propietario será el responsable directo del cumplimiento de Las normas contenidas en este reglamento y tiene obligación de entregarlo al nuevo propietario en caso de ceder, vender o rentar su propiedad exclusiva.

3.4 Es necesario al iniciar la obra contar con un velador en su predio durante la construccion.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



7.4 será obligación de los propietarios la reposición de banquetta en los casos en que por motivo de la construcción dentro de su propiedad exclusiva o por los vehículos propios o de proveedores suministren algún servicio para la edificación y dañen la guarnición y/o banquetta o elementos pertenecientes a las aéreas comunes o vialidades.

7.5 Quedan expresamente prohibidas las construcciones provisionales a excepción de las bodegas de materiales, caseta de velador y sanitario para el personal de obra, los cuales deberán ser retirados una vez terminada la construcción.

7.6 El comité técnico externo será el encargado de revisar y emitir opinión favorable y/o en su caso opinión con observaciones los proyectos que se presenten deberán llevar el visto bueno digital en los planos, así como el check list de aprobación y/o observaciones en su caso

7.7 La falta de observancia de la reglamentación anteriormente señalada, será sancionada por la administración previa opinión técnica del “comité técnico externo”, se notificará al propietario, residente o trabajador, en un plazo no mayor a 3 días hábiles.

7.8 “el comité técnico externo”. El cual por medio de su representante tiene las siguientes facultades:

1. Opinar para conceder, negar o revocar, de acuerdo con este reglamento, los permisos para toda actividad contemplada en el presente reglamento.
2. Inspeccionar las obras que se encuentren en ejecución o concluidas para verificar el cumplimiento del presente reglamento.
3. Ordenar la suspensión de obra en los casos previstos en este reglamento.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



7.9 Es requisito que para el inicio de la obra se levanten tapiales o mallas provisionales (malla sombra al 90%) dejando libre 1.50mts (un metro cincuenta centímetros) desde el límite del predio la banqueta y con una altura de 1.80mts (un metro ochenta centímetros) como máximo y soportada con polín de madera, tubo o similar a cada 2.50mts de distancia. En los predios que sean usados como patio de materiales que por el proceso de obra exista derrame de materiales o que por acción del viento se dispersen. Deberá instalarse tapial o malla. Los tapiales deberán permanecer instalados hasta recibir la autorización por escrito por parte de la supervisión de obra para ser retirados.

7.10 Se prohíbe la colocación, operación, e instalación de bocinas, timbres, máquinas, equipos y otros instrumentos que ocasionen molestias o problemas a los vecinos, en ningún caso la emisión de ruidos o sonidos deberá sobre pasar los 65 decibeles, incluso en cada local o en obras de remodelación de estos.

7.11 Materiales peligrosos, se prohíbe manejar o almacenar dentro del desarrollo, materiales inflamables, explosivos y cualquier otro material que ponga en riesgo la seguridad y bienestar de los residentes

7.12 Mascotas, No se permite guardar, mantener o cuidar animales tales como cerdos, palomas, aves de corral, animales salvajes, ganado, ovejas, cabras o cualquier otro tipo de animal no considerado animal doméstico dentro del significado y de la interpretación común de tales palabras, en el desarrollo. No se permitirá ningún animal mantenido, guardado, No se permite guardar animales en la azotea.

7.13 Tendederos, Queda prohibido el lavado o secado exterior de ropa excepto dentro de los cuartos de servicio de vivienda.

7.14 Rótulos, Los rótulos o placas de identificación que de algún modo afecten las fachadas de los inmuebles, únicamente deberán instalarse previa autorización del Comité Técnico Externo.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



7.15 Esta estrictamente prohibido y por eso no podrán existir ningún tipo de publicidad, película antisolar o decorativa, o cualquier otro tipo de producto en los inmuebles que afecten la estética del conjunto por lo que la administración en caso contrario, podrá denunciar el acto ante las autoridades competentes. En el caso de anuncios de venta de predios, solamente se permiten letreros de “Se Vende” y todos los letreros visibles desde el acceso deben ser no más grandes que 1 x 1 mt y deben ser aprobados por el Comité Técnico Externo.

7.16 Si algún proyecto de construcción no se apegara a la autorización de la Secretaria de Desarrollo Urbano Municipal y sin el visto bueno del Comité Técnico Externo, este dará aviso por escrito al propietario a fin de que, de inmediato acredite haber corregido el proyecto o bien suspenda la obra mientras obtiene la autorización del Comité Técnico externo , en caso de proceder la misma, respecto de dichas variaciones. En caso de que el condómino que se encuentre en este caso no optare por alguna de las dos alternativas antes señaladas, el Comité Técnico Externo podrá, de manera enunciativa y no limitativa ni excluyente:

Impedir el acceso de material y obreros al desarrollo;

- a) Dar parte a la Secretaria de Desarrollo Urbano Municipal para que imponga las multas y sanciones correspondientes;
- b) Iniciar un arbitraje en los términos de este Reglamento a fin de determinar la validez de su resolución, sobre el entendido de que mientras dure el peritaje y hasta el tanto no se obtenga un laudo, la obra no podrá continuarse.
- c) Reclamar las penas convencionales que se contemplan en este Reglamento;



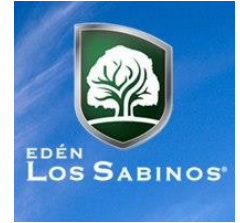
REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

- d) Proceder a la demolición con cargo al propietario previa autorización de la Secretaria de Desarrollo Urbano Municipal.

7.17 el propietario acepta de antemano la autoridad del Comité Técnico Externo, para ordenar la suspensión de obras si contravienen sus disposiciones.

- a) Es requisito antes de iniciar la construcción, delimitar el área de trabajo mediante una malla metálica, de material plástico o similar, que haga las funciones de tapial.
- b) La caseta del velador y/o bodega provisional deberá construirse dejando libre un mínimo de 3.00 mts del límite frontal.
- c) Durante el tiempo que dure la construcción, no se permitirá el almacenamiento o estiba de materiales obstruyendo la circulación de las vialidades y áreas comunes, ni tirar cascajo o cualquier otro producto de la construcción en terreno del desarrollo o vecinos. Los escombros y basuras derivados de la obra no deben permanecer en la misma o sus alrededores más de una semana, misma que se contará a partir de la fecha en que se generaron, en caso de que parte de ellos puedan utilizarse en la misma construcción, se deberán alojar dejando libre un mínimo de 3.00 mts del límite frontal , en caso de rellenar otro predio, se requerirá la solicitud y autorización del propietario y del Comité Técnico Externo por escrito, en el que se establecerá la conformidad de que el material será aprovechado adecuadamente.
- d) Todas las obras en construcción deben contar con una letrina portátil para uso de los trabajadores, debiendo estar ubicada dentro del predio y a dejando libre un mínimo de 3.00 mts del la restricción frontal.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



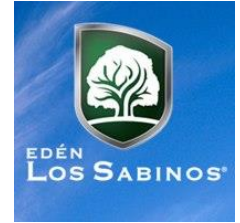
- e) Todas las construcciones deberán contar con depósito de basura (no escombros), los cuales podrán ser tambores metálicos de 200 litros, debiendo permanecer contiguo a la letrina, al frente del predio.
- f) Solamente se permitirán el uso de radios u otros aparatos de sonido en las horas de trabajo descrito en el presente reglamento, y a un volumen moderado.
- g) No se permitirá la ingestión de bebidas embriagantes, o el consumo de enervantes o estupefacientes, la infracción a este punto será motivo suficiente de suspender la obra, hasta el despido definitivo de las personas que fueran sorprendidas infringiendo esta regla.
- h) El propietario será el responsable de que todo el personal relacionado con su construcción observe buena conducta y respeto hacia los demás durante su permanencia en el desarrollo.
- i) En caso de usar concreto premezclado y vaciado con bomba, el camión se estacionará dentro del límite de la propiedad, para evitar que los desperdicios del mismo dañen las áreas de banquetas o la calle, se prohíbe hacer mezclas o batidas de cualquier material en la vialidad o en las banquetas.
- j) Para poder iniciar la construcción, todas las obras deberán contar con un suministro provisional de energía eléctrica y agua; considerando que cualquier desperfecto ocasionado a las instalaciones del desarrollo, será reparado con cargo al propietario de la obra.

**REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN
Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.**



- k) El horario de trabajo autorizado para todas las construcciones dentro del desarrollo, será de 7:30 hrs a 18:30 hs de Lunes a Viernes y de 7:30 hs a 14:00 hs los Sábados, por su parte la entrada de camiones materialistas, o cualquier otro proveedor, será permitida únicamente en horario de 8:00 a 17:30 hs de Lunes a Viernes y de 8:00 a 13:00 hs los Sábados. Cualquier acceso de personal y de trabajadores y de proveedores fuera de este horario será negado por el personal de seguridad.
- l) Sera obligación del Propietario y Responsable de la obra, mantener limpias las obras dentro de su predio, áreas comunes y las vialidades internas del desarrollo, y dejar limpio el frente de la obra al terminar las labores diarias, según el horario establecido. Los obreros y albañiles que trabajen en las obras no tendrán autorización para pernoctar en el desarrollo.
- m) Por ningún motivo se permitirá la estancia como velador a mas de una persona.
- l) Queda prohibida la circulación de vehículos pesados o materialistas de más de tres Toneladas en las vialidades, áreas, bienes comunes y cajones de estacionamiento.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



7.18 De los Daños Ocasionados, El propietario, es el responsable de la obra y se obliga a reparar todos los daños que se originen en el periodo de su construcción a: El pavimento, empedrado o material de las calles, guarniciones, los postes de alumbrado público, los registros de energía eléctrica, agua, teléfono en su caso, así como los jardines y predios en general de otros propietarios o de áreas comunes y se obliga a reparar las tuberías de tomas de agua propias y ajenas que sean dañadas por excavaciones o por manejo de materiales con vehículos de carga o de cualquier naturaleza, sin importar que estos daños sean ocasionados por vehículos de sus proveedores, en todo caso el desarrollo se encargará de cobrarles lo dañado.

Para tales efectos se valuarán los daños causados, recabando una cotización del Comité Técnico Externo que será presentada al Comité de Administración para su consideración, quien a su vez informará al propietario y/o responsable para que en un término no mayor a siete días proceda a reparar los daños ocasionados, salvo situaciones en que el daño constituya una situación de riesgo o inseguridad, en cuyo caso la reparación se debe ejecutar de forma inmediata; en el entendido que en caso contrario el comité de Administración dará instrucciones al gerente para que proceda a la reparación con cargo al propietario en el siguiente cargo a pago de mantenimiento, o cargo mediante la fianza de cumplimiento.

Las reparaciones a que se refiere el párrafo anterior, deberán quedar concluidas a satisfacción del Comité Técnico Externo, dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha del daño.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



CAPITULO CUARTO POSTERIOR A LA CONSTRUCCION.

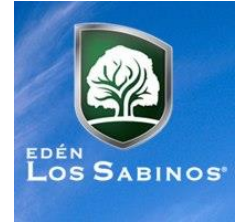
GENERALIDADES

4.1 Posterior a la terminación de la obra el Propietario deberá solicitar su constancia de habitabilidad o terminación de obra en Desarrollo Urbano Municipal, quienes realizarán una visita para constatar que el proyecto autorizado corresponde al proyecto ejecutado.

4.2, el propietario posterior a la obtención de la constancia de habitabilidad o terminación de Obra, deberá entregar una copia a la administración, para poder dar acceso a la mudanza, proveedores de servicios o visitantes.

4.3 el propietario deberá solicitar una carta de cumplimiento de obra a la administración.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



CAPITULO QUINTO DISPOSICIONES GENERALES.

I. Generalidades

5.1 Normas de Conducta. Para cumplir y hacer cumplir el presente reglamento, los propietarios, proveedores, trabajadores de obra y visitantes tendrán los siguientes derechos y obligaciones:

- El propietario, deberá formar parte del desarrollo y deberá asistir a la Asamblea General de propietarios.
- Cumplir en forma oportuna, con los pagos de cuotas ordinarias y extraordinarias, para que se cubran los gastos de las áreas, bienes y servicios comunes y se expida el inicio de obra.
- Cumplir con el pago de cualquier daño, desperfecto o perjuicio que ocasione así como, sus familiares, dependientes o visitantes así como sus animales domésticos, a las áreas privadas, comunes, verdes y de esparcimiento, así como a la propiedad general.
- No podrán en el interior del desarrollo los trabajadores, proveedores y/o sus acompañantes, amistades y visitas, ingerir bebidas alcohólicas y o sustancias prohibidas por la autoridad, en áreas comunes, en caso de ser observada esta conducta por cualquier condómino este deberá denunciarlo ante las autoridades correspondientes y dicho condómino será sancionado por el Comité de propietarios con el pago de una doble cuota del mes siguiente a la realización de esta conducta, si reincide se aumentará otra cuota y si lo realiza por tercera ocasión se procederá a exigir la fianza de cumplimiento otorgada a favor de la administración

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



- El desarrollo tiene como finalidad, que los Condóminos establezcan en él, su habitación y solo podrán destinarse a uso Comercial o de Servicios, aquellas áreas, superficies o establecimientos que previamente hayan sido autorizadas para tal fin, por lo que queda expresamente prohibido instalar o construir en el predio o recinto un comercio o negocio.

5.2 Uso de la propiedad exclusiva o áreas comunes durante la edificación.

Este reglamento tiene como objetivo preservar y enriquecer al entorno de “Edén Los Sabinos”, reforzando y conservando la naturaleza del desarrollo en general y de cada predio en particular, de forma tal que los propietarios tengan garantizado el armónico desarrollo integral de “Edén Los Sabinos” el cual está formado por su ubicación, su topografía, sus áreas verdes, zonas arboladas y peatonales, y el permanente mantenimiento y mejoramiento de todos los elementos comunes y particulares. Quedando prohibido el uso de las áreas comunes por los trabajadores, proveedores o prestadores de servicios.

REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



5.3 Usos de Suelo durante la edificación.

El desarrollo “Edén Los Sabinos”, es un desarrollo, de Uso Habitacional por lo que no se permite cualquier uso diferente mientras se edifica la vivienda dentro de la propiedad exclusiva.

5.4 Queda prohibido la constitución de condominios dentro del desarrollo que no hubiesen sido autorizados previamente por las Dependencias Estatales y Municipales, esta autorización deberá de otorgarse sujeta a que el predio resultante respete la normatividad en materia de construcción y de control de edificación que contienen este reglamento. Queda por lo tanto absolutamente prohibido a los propietarios o residentes, dividir sus correspondientes edificaciones en varias viviendas.

**REGLAMENTO PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN
Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.**



CAPITULO SEXTO SANCIONES.

I. Generalidades

5.5 Los Propietarios que infrinjan las disposiciones de este reglamento en materia de uso de suelo y Control de edificación, además de las sanciones que se prevé en este capítulo, el asunto se someterá a la Asamblea de Propietarios y en su caso la Administración, previa opinión del Comité Técnico Externo, la que en su caso podrá imponer como sanción lo siguiente:

- Restricción temporal de hasta 30 días a proveedores, contratistas, visitas y servicios al interior del desarrollo.
- Restricción temporal o definitiva de acceso a trabajadores de obra.
- Restricción temporal de proveedores de materiales de construcción.

5.6 En caso de infracción considerada como grave se optará por parte de la administración previa opinión del Comité Técnico Externo, la que en su caso podrá imponer como sanción, el hacer efectiva o valido el cobro de la fianza de cumplimiento otorgada con anterioridad al inicio de la obra equivalente a un 10% mínimo del valor de la obra, tomando como base el valor de \$7,000.00 (Siete Mil Pesos) por metro cuadrado indicado en la licencia de Construcción.

5.7 Todo tipo de pago y/o negociación referente al proceso de obra y/o edificación deberá ser por escrito y contar con el aval de la administración y/o comité técnico externo (CTE).

5.8 El propietario tendrá acceso al sistema de riego los días martes y viernes por un lapso máximo de una hora cada uno de los días indicados, para un máximo de 2 horas por semana. Queda prohibido el riego de las áreas verdes con agua potable, para lo cual deberá utilizarse agua de reúso, pluvial y/o tratada.

5.9 En caso de infracción menores se aplicara el Fondo de Garantia de \$ 15,000.00



Reglamento de Control de Edificación (RCE).