

## A N E X O C

### REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN

#### **CONDOMINIO RESIDENCIAL SOLUNA**

#### **ORION**

#### **I. OBJETIVOS**

- I. Se ha desarrollado en el **Condominio Residencial Soluna** un concepto residencial innovador y único, con alto enfoque y apego ecológico.
- II. El objetivo fundamental del presente Reglamento es reglamentar con normas y lineamientos condominales así mismo, establecer la función de la persona o departamento del Desarrollador designado, para la autorización de cada proyecto de construcción y supervisión de edificación que se realice dentro del Condominio.
- III. Consolidar la imagen Arquitectónica contemporánea integrándolo al medio ambiente; procurando la calidad, elegancia y sobriedad.
- IV. Proteger el equilibrio ecológico de la zona, respetando acuíferos subterráneos y cualquier otra zona que deba respetarse de acuerdo a la legislación Estatal.
- V. Orientar a que las construcciones se desarrolleen armónicamente sin destruir el paisaje.
- VI. Preservar la vegetación topografía y bellezas naturales del terreno, salvaguardando sus características de zona selvática y espacios ajardinados.
- VII. Desarrollar comunidades inteligentes.

## II. DISPOSICIONES GENERALES

El presente REGLAMENTO forma parte de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del Condominio Residencial ATRIA en adelante EL CONDOMINIO, que a su vez forma parte del conjunto condominal residencial Soluna - Kinich que se constituya para esa zona del desarrollo, es de observancia obligatoria para los condóminos del Desarrollo Residencial, para todos los lotes unifamiliares tienen por objeto establecer los lineamientos de construcción generales que permitan la mejor convivencia entre los habitantes.

Este reglamento en todo momento queda sujeto a las normas y disposiciones contenidas en el Reglamento de Construcción vigente para el Municipio de Mérida, Yucatán.

- I. El destino de los lotes del CONDOMINIO será únicamente para desarrollo de **vivienda unifamiliar**.
- II. Queda prohibido tramitar, conseguir o modificar a cualquier otro uso de suelo distinto al habitacional unifamiliar dentro del CONDOMINIO, esto es, queda estrictamente prohibido cambiar el uso de suelo de los lotes del CONDOMINIO para obtener un uso de suelo comercial y/o de servicios y/o mixto y/o plurifamiliar. Por tanto, queda prohibido la construcción de accesorias y/o la utilización de lugar de estacionamiento de cada lote de cualquier comercio informal u oficinas.
- III. Todas las vialidades, guarniciones, banquetas, camellones, salón de usos múltiples, caseta de vigilancia, barda perimetral, áreas verdes, juegos de niños, y los servicios de infraestructura en general, son **propiedad común** de todos los condóminos.
- IV. Está estrictamente prohibido el almacenaje y/o uso de cualquier clase de producto flamable y/o artefactos explosivos en las construcciones y obras que se realicen dentro del Desarrollo.
- V. Cualquier controversia respecto a este REGLAMENTO, deberá ser presentada ante el Desarrollador (hasta en tanto no exista una ASAMBLEA GENERAL DEL CONDOMINIO) para su análisis y resolución, cuyas decisiones serán definitivas en ambos casos.
- VI. El Desarrollador (Promitente Vendedor y constituyente del CONDOMINIO), se reserva el derecho de modificar lo estipulado en el presente Reglamento de Construcción, en razón de las condiciones reales halladas en el terreno, para lo cual, bastará con la comunicación del cambio al Promitente Comprador, para que éste se considere como aceptado por ambas partes.

**GLOSARIO:**

**CONDOMINIO.** - Es el régimen de propiedad en condominio denominado ATRIA

**CONJUNTO CONDOMINAL.** - Es el régimen de propiedad en condominio denominado CONJUNTO CONDOMINAL RESIDENCIAL SOLUNA KINICH al que pertenece el Condominio ATRIA.

**DESARROLLO.** - También conocido como Desarrollo Inmobiliario Soluna, es el desarrollo inmobiliario consistente en dos Conjuntos Condominales denominados KINICH e IXCHEL, con vocaciones plurifamiliares, unifamiliares y de comercio que integrados forman una sola comunidad planeada.

**DESARROLLADOR MAESTRO,** - es Banco Actinver S.A., por cuenta del Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario con Derecho de Reversión F/2186 responsable de la comercialización, urbanización y constitución del Desarrollo Inmobiliario denominado SOLUNA.

**DEPARTAMENTO DE POSTVENTA.** - Es la empresa contratada por el Desarrollador Maestro, para la atención de los PRIMEROS PROPIETARIOS que compren cualquier tipo de Lote en el Desarrollo y que sean los constructores de viviendas plurifamiliares y unifamiliares, antes de que cualquiera de los condominios sea entregado a sus respectivos condóminos.

**SMARTLIFE.** - Es la empresa contratada por el Desarrollador Maestro, para que lleven a cabo la primera administración tanto del Conjunto Condominal, como del CONDOMINIO.

**ADMINISTRACIÓN.** - Es la primera Administración nombrada y contratada por los Condóminos del CONDOMINIO, por votación de la primera Asamblea Condominal o subsecuentes.

**ASAMBLEA DE CONDOMINOS.** - Es la reunión previamente convocada conforme lo dispuesto en la Ley respectiva y el Reglamento de Administración del CONDOMINIO.

**PRIMEROS PROPIETARIOS.** - Serán aquellas personas físicas o morales, que adquieran del Desarrollador Maestro, la primera propiedad de cualquier lote del CONDÓMINO y que serán atendidos por el Departamento de Postventa para lograr la escrituración del lote adquirido, así como, en su caso, la atención para la aprobación del proyecto de construcción de la vivienda que se pretenda realizar en dicho lote, conforme a lo estipulado en el presente Reglamento. Estas funciones estarán vigentes hasta en tanto el CONDOMINIO no designe una ADMINISTRACIÓN diferente a Smartlife.

### **III. SERVICIOS URBANOS**

El desarrollo cuenta con servicios urbanos de vialidades, calles y avenidas pavimentadas, guarniciones, banquetas, red eléctrica, red de alumbrado público y otros servicios complementarios de vigilancia, jardinería y riego de áreas verdes. Para poder desarrollar y agrupar ordenadamente las acciones a que se encaminen a atender, de manera individual, a cada uno de los condóminos, será necesario hacerlo bajo los siguientes lineamientos:

#### **I. RED ELECTRICA**

El suministro del flujo eléctrico a cada una de las viviendas se proporcionará a pie de LOTE. Hacia el interior de cada una de las viviendas corresponderá a cada uno de los propietarios adquirir los implementos eléctricos y toda la instalación que la rodea, así como contratar su propia acometida eléctrica y realizar los trámites para obtener de la Comisión Federal de Electricidad la instalación de una toma provisional de energía eléctrica para el proceso de construcción y posteriormente la definitiva.

#### **II. AGUA**

Las autorizaciones que se requieran, sobre el uso y explotación de mantos acuíferos para albercas o pozos, quedarán bajo la absoluta responsabilidad de cada uno de los propietarios, sin ninguna responsabilidad para el Desarrollador Maestro o bien, la Administración en turno, lo que no exenta a estos dos, de su facultad de revisar cualquier construcción que se haga al respecto.

#### **III. TRATAMIENTO Y DESCARGAS DE AGUAS JABONOSAS Y RESIDUALES**

Los puntos de interconexión de drenaje para cada una de las viviendas se proporcionarán a pie de Lote. Cada uno de los propietarios condóminos, inquilinos u ocupantes de cada vivienda, será responsable de la instalación de los equipos de pre-tratamiento de aguas, jabonosas y residuales, así como toda la instalación que lo rodea, para su posterior interconexión a la red de drenaje del CONDOMINIO y del Desarrollo.

Todas las construcciones deberán instalar en los fregaderos y tarjas, su propia trampa de grasas, previa a la conexión a la red general de drenaje. Tales descargas deberán cumplir con los estándares de calidad para parámetros contaminantes, según la norma NOM-CCA-032-EXOL/1993.

#### **IV. SUBDIVISIONES**

Queda estrictamente prohibida la subdivisión de unidades privativas unifamiliares para uso habitacional.

## IV. NORMAS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

### I. BARDAS Y MUROS DE CONTENCIÓN

- A) El conjunto siempre estará **bardeado**, y se prohíbe demoler, modificar, utilizar de modo alguno, o recargar rellenos o construcciones nuevas, contra la barda perimetral (en adelante la barda), misma que es propiedad común del Condominio; asimismo, por seguridad estructural de las construcciones, se prohíbe utilizar la barda como elemento de carga, o como elemento de contención de tierra, ya que su diseño no contempla dichas cargas.
- B) Es obligación de cada condómino colindante el conservar el lado interno de la barda en su estado original, no se permitirán demoliciones de pilas, pechos de paloma y cualquier otro elemento del cual la barda se conforme. Podrán quedar alojadas dentro de los lotes, hasta 15 centímetros de las pilas (columnas) de la barda perimetral.
- C) En caso de requerir hacer muros de contención en construcciones con sótano o con desniveles, se debe garantizar la estabilidad estructural de la barda. Si por este motivo se requiere modificar la cimentación de la barda, se debe presentar un plano estructural, con firma del responsable de obra, mostrando la solución que se le dará a la estabilidad de la barda; ésta podrá, o no, ser aprobada por el Desarrollador Maestro o la Administración en turno, cuya decisión será inapelable.
- D) No se permite la construcción de muros de contención en las colindancias, debiendo conservar los espacios libres de las pendientes y vegetación natural del terreno para que no se modifique el paisaje natural del desarrollo. En caso de que se modifiquen los niveles del terreno natural debido a la propuesta arquitectónica y resulten desniveles entre la construcción y colindancias, éstas deberán de ser resueltas mediante pendientes en las áreas de restricciones hasta llegar al nivel de terreno natural colindante.
- E) Las bardas laterales de cada vivienda deberán de medir como mínimo 2.40 y máximo 2.70 a partir de su nivel de terreno natural. En caso de relleno en áreas destinadas a jardín, la barda interna deberá de medir como mínimo 2.00 metros.
- F) Sin autorización del Desarrollador Maestro o de la Administración en turno, no está permitido instalar cualquier tipo de malla ciclónica galvanizada natural, alambre de púas, hierro forjado, cadenas o bolardos, celosías, u otro material convencional para cercados o bardas en las viviendas o en las bardas perimetrales del CONDOMINIO.

## II. INSTALACIONES HIDRAÚLICAS Y SANITARIAS

- A) La información referente a la ubicación de las redes de desagüe de aguas residuales será entregada por el Desarrollador Maestro, a través de su Departamento de Postventa a los Primeros propietarios, quienes deberán firmar de enterados asumiendo así la responsabilidad de realizar correctamente las instalaciones del proyecto.
- B) Cada residencia que se construya deberá contar con una capacidad mínima de 5.00 m<sup>3</sup>, cisterna que deberá de cumplir con la conformidad a la normatividad en la materia.  
En caso de utilizar tinacos o tanques elevados, estos no deberán de ser visibles desde ningún punto del exterior, pero deberán de ser cubiertos o cercados con algún elemento constructivo definitivo y no provisional.
- C) Las **aquas pluviales deberán verter en las áreas verdes de cada lote**, y por ningún motivo se permitirá hacerlo hacia banquetas, vialidades, jardines y/o lotes colindantes como menciona el Reglamento de Construcción del Municipio de Mérida.
- D) Quedan prohibidas las descargas tipo gárgola o cascada.
- E) El Desarrollador Maestro a través SmartLife o bien la Administración en turno, a través del Supervisor de Obra podrá, en cualquier momento, verificar el cumplimiento de esta norma y en caso de encontrar algún incumplimiento, será obligación del propietario realizar a su costo todas las demoliciones y obras necesarias para la adecuada reconexión, además de hacerse acreedor a la sanción correspondiente contemplada en este reglamento.

## III. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y ALTURAS

- A) Para lotes de 250.00 m<sup>2</sup> y mayores, su **COS** no podrá ser mayor al **80%** del área del lote.
- B) Para los lotes unifamiliares, no podrán construirse edificaciones de más de 9.00 metros de **altura total**, (incluyendo chimeneas, tinacos, pretilles, etc.). Debido a la topografía de los terrenos, para esta disposición se tomará una línea trazada entre el nivel medio de la banqueta en el frente del predio y el nivel medio en el fondo del predio (figura no. 1).

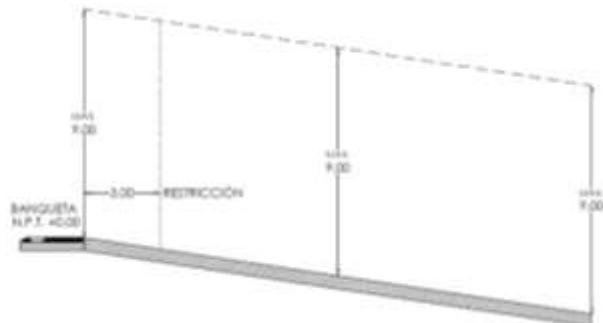
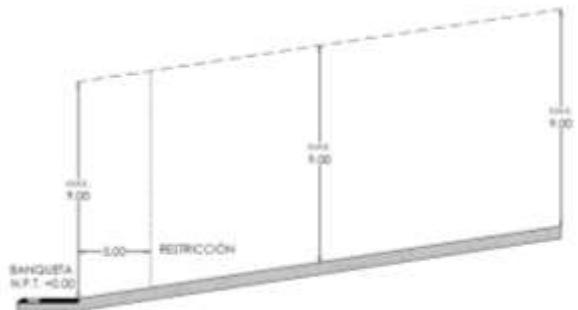


Fig. No. 1

Lote con pendiente negativa.



Lote con pendiente positiva.

#### IV. ESTACIONAMIENTOS

- A) Los lotes de 250.00 m<sup>2</sup> a 299.99 m<sup>2</sup> deberán tener como mínimo dos lugares de **estacionamiento** para automóviles por lote, ya sea techados o descubiertos, mismos que deberán quedar alojados totalmente dentro del predio. Los lotes de 300.00 m<sup>2</sup> deberán tener como mínimo tres lugares de **estacionamiento** para automóviles por lote, mismos que deberán quedar alojados totalmente dentro del predio y deberán tener un solo acceso desde la vialidad.
- B) En caso de utilizar dos o más terrenos para construir en ellos una sola vivienda que en su conjunto superen los 600.00 m<sup>2</sup> deberán de tener cuatro lugares de estacionamiento mismo que deberá quedar alojado totalmente dentro del predio y deberá tener un solo acceso desde la vialidad.
- C) En ningún caso los cajones de estacionamiento podrán invadir la banqueta. Las medidas mínimas por cada cajón de estacionamiento serán 2.50 metros (dos metros y medio) de ancho y 5.0 metros (cinco metros) de largo.
- D) En caso de tener vehículos tipo Grande y Pick up. Las medidas mínimas por cada cajón de estacionamiento serán de 2.50 metros (dos metros y medio) de ancho y 6.0 metros (seis metros) de largo.
- E) No se permiten automóviles estacionados en el arroyo vehicular de ninguna vialidad dentro del CONDOMINIO.

## V. RESTRICCIONES

- A) Dentro de las franjas de restricción de cada uno de los lotes no podrá existir construcción, estructura o paramento alguno. Se considera construcción, cualquier alero, volado, marquesina, balcón, cornisa, muro, murete o cualquier elemento de la construcción. Dichas restricciones sólo podrán ser usadas para áreas libres exteriores, jardines, accesos de autos y peatones de la residencia y áreas de recreación o estacionamiento, sin techumbre. No se permitirán construcciones fijas o móviles en las **franjas de restricción** y éstas serán para uso exclusivo de jardinería y/o área verde.
- B) Cada lote tendrá especificada las restricciones en plano definitivo del lote, éstas deberán de ser respetadas sin invadirlas o modificar su carácter o distribución.

Todas las restricciones de lotes con formas irregulares, glorietas cercanas, entre otros; deberán de ser respetadas tal y como se especifica en el plano definitivo del lote; dicho plano será inapelable.

- C) Dichas restricciones podrán ser frontales, laterales y posteriores. Sus dimensiones están definidas en el plano definitivo del lote.

A continuación, se describen los criterios generales según los cuales se establecen las restricciones de construcción (Figura. No. 2).

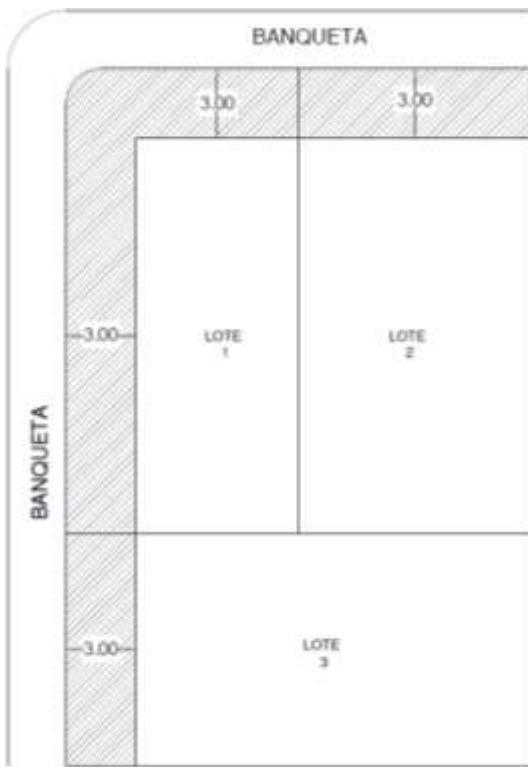
- D) **Frontal:** Para lotes todos los lotes sin excepción alguna, no se podrá construir nada en una franja de 3.00 metros al frente de cada lote.
- E) **Muro de colindancia:** No se podrá construir a una distancia menor de 2.00 metros de un muro de colindancia o copropiedad, albercas, sistemas de tratamientos aguas residuales, pozos, fosos, hornos, fraguas, chimeneas, etc. (en caso de duda consultar el Reglamento de construcciones del Municipio de Mérida; Art. 217, y en su caso el artículo vigente).
- F) Las restricciones podrán ser utilizadas por el Desarrollador para alojar tuberías de servicio general donde la topografía así lo oblige. En este caso, dichas tuberías estarán indicadas en el plano individual del lote.

No se podrán instalar **antenas** parabólicas, para radio o televisión en las zonas de restricción.

- G) En caso de que un propietario desee construir **una sola vivienda sobre la suma de las superficies de dos o más lotes**, el proyecto de vivienda deberá ser tal que no permita posterior subdivisión y el Desarrollador Maestro del CONDOMINIO establecerá nuevas restricciones de construcción específicas al caso cuando sea presentado para aprobación de proyecto.
- H) Lotes con dos frentes: Están prohibidos los accesos por **dos frentes**.

- I) Es responsabilidad de cada propietario verificar las restricciones que aplican a su lote en el plano individual que forma parte de su contrato de compraventa (Anexo B)

Fig. No. 2



## VI. VIALIDADES Y ÁREAS COMUNES

- A) En colindancia lateral con área verde se permite la construcción de ventanal, más no se permite la apertura de puertas directas hacia la misma.
- B) No se permite **bloquear ninguna calle**, banqueta, área verde o área restringida con reja, caseta de vigilancia, etc. Cualquier modificación a las instalaciones urbanas del CONDOMINIO deberá ser aprobada en Asamblea Condominal, con el cuórum requerido para ello en el texto del propio Condominio o bien, en su reglamento de administración y en su defecto en lo que marca la Ley respectiva.
- C) No se permite a ningún CONDOMINO construir e instalar en vialidades comunes **topes, vibradores, vados** o cualquier elemento que obstruya el paso vehicular o haga disminuir su velocidad, excepto aquellos que hayan sido aprobados por mayoría en la Asamblea Condominal, con el cuórum requerido para ello en el texto del propio Condominio o bien, en su reglamento de administración y en su defecto en lo que marca la Ley respectiva.

## VII. NORMATIVIDAD DE IMPACTO URBANO

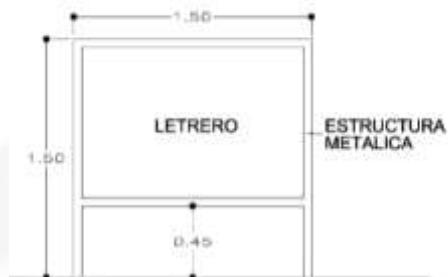
- A) No se permitirá la instalación de cualquier tipo de antenas, parabólicas o cualquier otro aparato de transmisión o recepción de televisión, radio, satélite u otras señales que sean visibles desde fuera de las edificaciones.
- B) El **tanque de gas, tinaco y tendederos**, no podrán ser visibles desde ninguna de las 4 fachadas del lote, por lo cual deberán contar con una protección contra la visibilidad que cubra perfectamente su altura.
- C) No se permite la construcción al **frente de bardas o enrejados**, en el alineamiento, ni tampoco la colocación de alambre de púas, en cambio sí se permiten setos vivos.
- D) El medidor de CFE debe quedar a una altura de 1.60 metros, el medidor de JAPAY debe quedar a una altura de 60 cm a nivel de banqueta y de frente hacia vialidad.
- E) Está prohibido colocar **publicidad** de cualquier tipo que sea visible a los bulevares principales o áreas verdes.

En caso de requerir alguna publicidad externa o con visibilidad a bulevares o áreas verdes, ésta debe ser aprobada por el Desarrollador Maestro; la mencionada autorización de ningún modo se considerará otorgada por virtud de cualquier negociación y/o acuerdo en la adquisición de su lote, privada o macro lote.

En cuanto a publicidad dentro del CONDOMINIO, solamente se permitirá la propaganda para venta o renta correspondiente al inmueble mismo y deberá ubicarse dentro del lote respectivo. Además, no debe ser visible desde los bulevares principales o áreas verdes.

Queda prohibido colgar letreros de las construcciones, terminadas o en proceso.

Para los lotes unifamiliares, el letrero deberá medir 1.50 mts (uno punto cincuenta) de altura por 1.50 mts. (uno punto cincuenta) de ancho, montado en una estructura metálica a 0.45 m (punto cuarenta y cinco) de altura. Asimismo, deberá quedar ubicado dentro de la franja de restricción frontal.



### **VIII. DISEÑO Y CONTROL DE EDIFICACIONES**

- A) Con la finalidad de lograr un conjunto habitacional estéticamente armónico, que proporcione una alta calidad de vida y la correspondiente plusvalía, a continuación, se establece un **estilo arquitectónico objetivo**.

Éste define una arquitectura genérica, que no limite la creatividad del diseñador, pero al mismo tiempo oriente una unidad del conjunto.

El estilo deseado es **Arquitectura Contemporánea**, de vanguardia, orientado a la vivienda propia de la ciudad, no campestre, que aporte calidad, sentido común, clase y buen gusto.

Se prohíben los estilos folkloristas, temáticos, o de época, como son pueblo mexicano, Santa Fe, inglés, francés, asiático, estructuras cilíndricas, etc.

- B) En cuanto a los colores en fachada, los tonos permitidos se especificarán en el ANEXO 1 de Paleta de Colores.
- C) Los materiales autorizados son: piedras y canteras naturales, sillares sin colocación rústica, aplanados finos, concreto liso, martelinado o cincelado de color gris, blanco u “oxidado”, algún volumen de madera o de metal, cristal claro, tintex o esmerilado. Las celosías de concreto blanco o gris se permitirán en algún volumen de la fachada y no en su totalidad. El uso de teja será permitido en un volumen no mayor de 30% del total de la vivienda; salvo la autorización particular a criterio de la Administración.
- D) Los siguientes materiales y elementos **NO** pueden ser utilizados en los exteriores de las residencias: cancelería de aluminio dorado, cristales tipo espejo o polarizado, morillos, pinturas en colores intensos, adobes, portones de duela de aluminio dorada, cúpulas, bóvedas, arcos, pechos de paloma dobles, pórticos estilos romano, columnas ornamentadas, mosaicos de pasta en fachadas principales y posteriores.
- E) En caso de que se construyan albercas dentro de las viviendas, cada propietario deberá de realizar las obras necesarias para obtener el suministro de agua para la carga y descarga de su alberca.
- F) Debido al tamaño y dimensiones de algunos lotes; proyectos en donde se propongan canchas deportivas o recreativas, será tratada especial e individualmente.
- G) Las ventanas hacia las colindancias a partir del segundo piso que no cumplan con la distancia de 1.00 metro desde la línea de separación de las dos propiedades deberán de tener un antepecho no menor a 1.50 metros, o deberá de colocar un elemento arquitectónico, por cuestiones de privacidad.
- H) En cuanto a los criterios de iluminación en el exterior de las viviendas, estas deberán de tener un diseño conservador, direccionales, indirectas y que el

tamaño sea lo más pequeño posible. Estas deberán de dirigirse hacia la vivienda, para minimizar los reflejos hacia vecinos o áreas comunes.

- I) En caso de construcciones con techos inclinados, estos deberán tener una pendiente mínima de 20% y máxima de 40% y también se revisará que, si se combinan techumbres planas con inclinadas, existe una relación equilibrada. Se permitirán los recubrimientos en techos inclinados con teja de barro cocido en color natural, españolas o mardellesas, será permitido en un volumen no mayor de 30% del total de la vivienda; salvo la autorización particular a criterio de la Administración.  
Se podrá permitir el uso de paneles solares siempre y cuando cumplan con una apariencia agradable y no afecte la imagen hacia al exterior de la vivienda, esta quedará sujeta a la decisión del Departamento de Postventa y/o en su caso de la Administración en turno.
- J) Esta estrictamente prohibido la construcción de techos con mansardas, cúpulas, áticos y otras formas no convencionales.
- K) Se permitirán el uso de pérgolas para cubrir patios, pasillos y terrazas, siempre y cuando estos elementos no interfieran con lotes de junto y que no deterioren el impacto visual en su conjunto.

**NOTA:** Dentro estos casos, las superficies cubiertas no podrán estar dentro de restricciones y tomar en cuenta que estos elementos serán parte integrante del COS.

#### **IX. PALETA DE COLORES (ANEXO 1)**

Siguiente página paleta de colores aprobados.

Los colores de las fachadas para los proyectos serán propuestos en el proyecto para su autorización por parte del Desarrollador Maestro a través del Departamento de Postventa o de la Administración en turno.



## X. PALETA VEGETAL (ANEXO 2)

La preservación de la flora en Mérida es muy importante ya que pedimos que las áreas verdes y reforestación deban de conformarse con la paleta vegetal especificada. Los criterios ecológicos según la especie son los siguientes:

1. Crear espacios confortables de transición entre los entornos naturales y artificiales.
2. Controlar la erosión e inundaciones puntuales (encharcamientos y escurrimientos).
3. Acelerar el proceso vegetal y enriquezcan la vegetación secundaria (acahuales) circundante.
4. Disminución de niveles de ruido y polvo.
5. Disminución de impactos negativos ocasionados por contingencias ambientales.
6. Favorecer la creación de corredores biológicos internos.
7. Enfatizar vistas que proporcionen privacidad, sombra y acentos de color.
8. Facilitar la elección de árboles para ser sembrados en parques, pasajes, aceras, entre otros.

Las propuestas deberán apegarse a los criterios señalados.  
 Árboles autorizados en la paleta vegetal:



Otras plantas sugeridas:

- Flor de mayo ( *Plumeria rubra* )
- Jicaro ( *Crescentia cujete* )

- Maculis ( *Tabebuia rosea* )
- Ceiba ( *Ceiba pentadra* )
- Anacahuita ( *Cordia Sebestena* )
- Roble ( *Ehretia tinifolia* )
- Tauch ( *Diospyros digyna* )
- Pomolche ( *Jatropha gaumeri* )
- Akits ( *Thevetia gaumeri* )
- Tsalam ( *Lysiloma latisiliquum* )
- Despeinada ( *Beaucarnea pliabilis* )
- Ramón ( *Brosimum alicastrum* )
- Cocoyol ( *Acrocomia mexicana* )
- Nakax ( *Coccothrinax readii* )
- Kuká ( *Pseudophoenix sargentii* )
- Palma real ( *Roystonea regia* )
- Guano ( *Sabal mexicana* )
- Chit ( *Thrinax radiata* )
- Guayacán ( *Guaiacum sanctum* )

Plantas prohibidas:

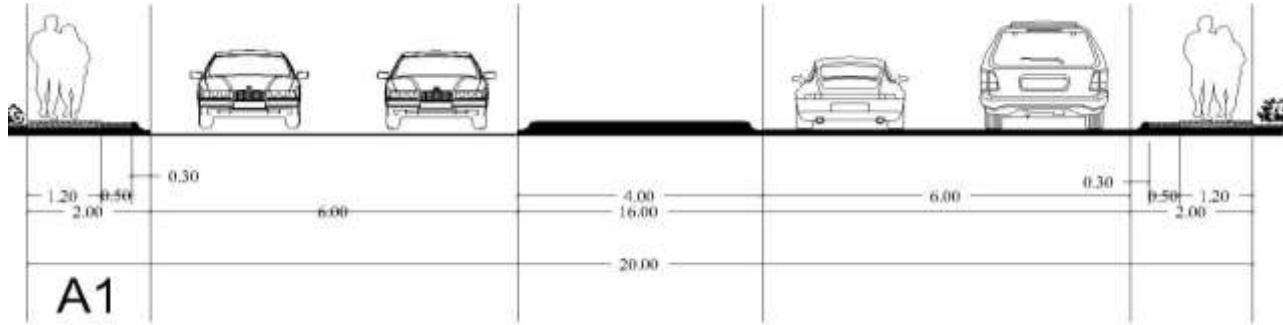
- Laurel de la India ( *Ficus retusa* )
- Sauce ( *Salix humboldtiana* )
- Flamboyán ( *Delonix regia* )

## **XI. DESARROLLADORES**

- I) En caso de adquirir una **sección completa** del CONDOMINIO y que el comprador desee modificar la **urbanización**, podrá solicitarlo, siempre y cuando no rebase en ningún momento una **densidad máxima de ciento treinta y siete (137) habitantes por hectárea**, con una superficie **mínima de lote de 250.00 m<sup>2</sup>**. El frente de todos los lotes, sin excepción será de mínimo diez metros (10.00) de ancho. La nueva urbanización sea armónica con el resto del CONDOMINIO, es decir mismo acabado en vialidades, misma calidad de urbanización, etc. COS MAXIMO 80%  
En este caso, el proyecto de urbanización, mostrando vialidades, bardas internas, lotificación, áreas verdes, etc. deberá ser presentado por el Comprador al Desarrollador Maestro (Promitente Vendedor) para su aprobación, y no podrá iniciarse la construcción sin contar con la misma por escrito.

En vialidades interiores, se deberán respetar los siguientes anchos mínimos:

- II) **Boulevard Principal:** esta sección será la mínima para la vialidad de acceso al CONDOMINIO. (Sección **A-1 = 20 metros**).
- a) Banqueta peatonal: 2.00 metro a cada lado.
  - b) Área verde: 0.50 metros a cada lado
  - c) Arroyo vehicular: 6.00 metros más guarniciones (30 cm de ancho cada una) por cada lado.
  - d) Camellón central de 3.40 metros de ancho.

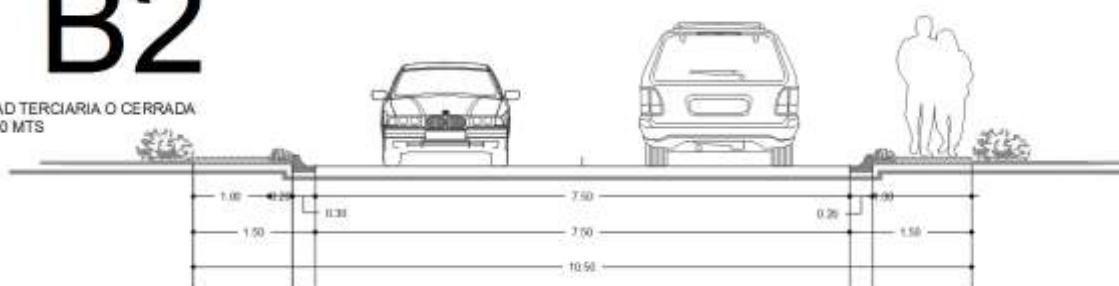

**A1**

- III) **Vialidades internas**, esta sección será la mínima para vialidades internas al CONDOMINIO de acuerdo con el Artículo 109 del Reglamento de Construcción del Municipio de Mérida. (Sección **B-2** para cerradas o terciarias= 10.50 metros) y en su caso el artículo vigente.

- Banqueta peatonal: 1.50 metro a cada lado.
- Área verde: 0.30 metros a cada lado
- Arroyo vehicular: 7.50 metros más guarniciones (30 cm de ancho cada una).

# B2

VIALIDAD TERCIARIA O CERRADA DE 10.50 MTS



Vialidad	Arroyo en metros	Camellón en metros	Aceras en metros	Estacionamiento	Circulación
Avenida	8.50 por cuerpo	2.00	2.50	Sí	Doble sentido. Dos cuerpos de 2 carriles, más su estacionamiento
Primaria	13.50	X	2.50	Sí	Doble sentido. Dos carriles de circulación, un carril de adelantamiento, mas carril de estacionamiento a ambos lados
Secundaria	10.50	X	1.50	Sí	Doble sentido. Dos carriles de circulación, mas un carril de estacionamiento a ambos lados.
Terciaria	7.50	X	1.50	Sí	Un solo sentido. Un carril de circulación, mas un carril de estacionamiento a ambos lados.
Cerrada	7.50	X	1.50	Sí	Doble sentido
Andador	6.50	X	X	X	Peatonal

- IV) En las privadas se permitirá la colocación de un letrero de identificación a la entrada de esta, que requerirá de aprobación previa del Desarrollador

Maestro a través del Departamento de Postventa o de la Administración en turno.

## **V. PREVIO A LA EJECUCIÓN DE OBRA**

- I) Antes de poder iniciar la construcción de la vivienda, el propietario, deberá solicitar al Desarrollador Maestro a través del Departamento de Postventa o la Administración en turno, la guía que contiene las normas para aprobación de proyecto para el desarrollo de **Soluna**. Una vez presentados los planos arquitectónicos y de instalaciones, según los cuales se va a llevar a cabo la obra y cumpliendo con la calidad del Condominio y las restricciones establecidas, éstos serán aprobados.

El contacto con el Desarrollador Maestro como Administrador, hasta antes de la entrega a los CONDÓMINOS del CONDOMINIO, será a través de su Departamento de Postventa ubicado en el propio CONDOMINIO, esto es, en la oficina de Posventa asignada por el Desarrollador Maestro. Antes de la revisión del proyecto, es indispensable que el propietario cuente con el Formato de Entrega Física del lote expedido por el Desarrollador Maestro. Para cada revisión del proyecto, el propietario, deberá traer los planos en formato digital Autocad DWG e impresos en medidas 90 x 60 cm. Una vez que dicho Departamento reciba dicha información, el mismo tendrá hasta un máximo de 6 (seis) días hábiles, para informar a los Primeros Propietarios o bien subsecuentes, según sea el caso, de las posibles observaciones que tenga su proyecto; una vez que el proyecto solvente todas las observaciones y esté listo para su aprobación, el Administrador tendrá hasta un máximo de 3 (días) hábiles para entregar al propietario el proyecto aprobado, con sello, fecha y firma del responsable ante el Desarrollador Maestro.

La revisión de Proyectos una vez entregado el CONDOMINIO a sus CONDÓMINOS, se realizará directamente por la Administración en turno, quien se deberá apegar a los elementos contenidos en el presente Reglamento de Construcción y los montos por revisión podrán ser los mismos incluidos en este Reglamento, o bien, los que sean posteriormente aprobados por la Asamblea de los Condóminos.

Las revisiones de proyectos a que hace referencia el párrafo anterior tendrán un costo a cargo del Propietario, dicho costo deberá ser pagado directamente a la cuenta del Desarrollador Maestro a través del Departamento de Postventa o bien, una vez entregado el CONDOMINIO a sus CONDÓMINOS, a la Administración en turno que en su momento le indique, previo al inicio del proceso de revisión.

Las tarifas por revisión de proyectos serán las vigentes al momento del inicio de la revisión, las cuales podrán ser modificadas en cualquier momento sin previo aviso.

Las tarifas serán para los siguientes servicios de revisión de proyectos:

Casa particular	Hasta 3 modificaciones del mismo proyecto	\$5,000.00
De 2 a 9 casas en serie	Hasta 3 revisiones del mismo proyecto	\$10,000.00
10 o más casas en serie	Hasta 3 revisiones del mismo proyecto	\$10,000.00
Lotificación	Hasta 3 revisiones del mismo proyecto	\$10,000.00
Edificio hasta 15 unidades	Hasta 3 revisiones del mismo proyecto	\$10,000.00
Edificio más de 15 unidades	Hasta 3 revisiones del mismo proyecto	\$15,000.00
Comercial / oficinas	Hasta 3 revisiones del mismo proyecto	\$25,000.00

\*Montos sujetos a cambios sin previo aviso.

\*Precios más IVA

\*En caso de construcción de una sola vivienda en dos o más lotes, se cobrará por lote adicional \$1,200.00 más IVA

Si por cualquier situación el Primer Propietario o posteriores requieren revisiones adicionales, deberá pagar la tarifa completa nuevamente, misma que amparará un máximo de 3 revisiones adicionales.

Queda estrictamente prohibido realizar pagos en efectivo o directamente al personal que revisa los proyectos.

- II) Despues de que el proyecto arquitectónico haya sido aprobado por el Desarrollador Maestro a través del Departamento de Postventa o de la Administración en turno, el propietario deberá gestionar: contrato con CFE, contrato con JAPAY y Licencia de Construcción expedida por el Ayuntamiento de Mérida. Una vez tramitados estos cuatro requisitos, se deberá entregar una copia al Desarrollador Maestro a través del Departamento de Postventa o de la Administración en el turno, el cual proporcionará el Formato de Autorización de Inicio De Obra al propietario de que se trate.
- III) En caso de que alguna obra se inicie sin contar con PLANOS AUTORIZADOS y/o el FORMATO DE AUTORIZACION DE INICO DE OBRA, se les prohibirá la entrada a los trabajadores de dicha obra por un plazo de 30 días naturales y el propietario se hará acreedor a una sanción económica según el tabulador establecido en este Reglamento y dicha multa solo podrá ser modificada por acuerdo de la Asamblea, con el cuórum requerido para modificación del Reglamento.
- IV) El Desarrollador Maestro a través del Departamento de Postventa o de la Administración en turno podrá ordenar al propietario la demolición de todos los trabajos que éste realice fuera de lo establecido en los planos que le fueron autorizados; de no cumplir con los términos establecidos de temporalidad en el formato de notificación para la demolición se hará acreedor a la sanción establecida.
- V) En caso de controversia sobre la aprobación del proyecto y en el caso de que el CONDOMINIO ya haya sido entregado a sus CONDÓMINOS, el propietario solicitará la intervención del Comité de Vigilancia, cuyo fallo será inapelable; en el caso de que el CONDOMINIO sea administrado por el Desarrollador Maestro su decisión es inapelable.

## VI. REVISION Y APROBACION DE PROYECTOS

### I. LINEAMIENTOS PARA APROBACION DE CONSTRUCCIONES

- I) Es obligación y responsabilidad de cada propietario condómino el llevar a cabo todos los trámites necesarios, ante las autoridades competentes, para obtener las licencias y permisos que la Ley establece.
- I) Será causal de rechazo parcial o total de cualquier proyecto que no se ajuste a los siguientes lineamientos:
  - A) No reunir las características de calidad de proyecto establecidas.
  - B) Que obstruya la vista o la tranquilidad de terceros y en general.
  - C) Que implique menoscabo a la imagen arquitectónica del CONDOMINIO y en general del Desarrollo "Soluna", indicando las adecuaciones que deberán realizarse.
  - D) El iniciar la ejecución de trabajos preliminares, de preparación del sitio, o cualquier tipo de obra, sin contar con las autorizaciones correspondientes.
  - E) No realizar la construcción de acuerdo con los planos autorizados.
- II) Corresponde al Desarrollador Maestro a través del Departamento de Postventa o de la Administración en turno:
  - A) Coadyuvar con la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos del Municipio de Mérida, en todo lo relacionado a las construcciones que se realicen dentro del Desarrollo.
  - B) Revisar y otorgar el visto bueno a los proyectos para construcción, modificación, ampliación o demolición que se pretendan realizar dentro del Desarrollo.
  - C) En cualquier etapa de la construcción, vigilar que los propietarios condóminos construyan, reparen o amplíen las mismas de acuerdo con los permisos y licencias aprobadas, tanto por la Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Servicios y Obras Públicas del Municipio de Mérida, como por el desarrollador maestro y/o el administrador en turno.

### II. INSCRIPCION Y CUOTAS

Al presentar solicitud de aprobación de proyecto para construir, requisito indispensable depositar la cuota que se determine por concepto de revisión de proyecto, aprobación de planos e inspección de la obra, así como de entregar la fianza y seguro de responsabilidad civil establecidos en el presente reglamento.

### **III. REVISION Y AUTORIZACION DE PROYECTOS**

- I) El propietario condómino deberá nombrar al responsable o representante de proyecto y obra ante el Desarrollador Maestro a través del Departamento de Postventa o de la Administración en turno del Desarrollo.
- II) Antes del inicio de los trabajos, el Desarrollador Maestro a través del departamento de Postventa o de la Administración en turno del Desarrollo hará la entrega física de la unidad privativa en el cual, se señalarán los límites y restricciones del terreno conforme al presente Reglamento. Cuando mande por vía email el acta de entrega física también se adjuntará un archivo en Autocad DWG con el nombre solapa institucional Soluna necesario para la revisión y aprobación de los planos.
- III) El encargado de la obra deberá realizar un estudio topográfico del terreno (planimetría y altimetría) necesario para la aprobación de su proyecto de construcción, el cual, deberá ser representado en las plantas arquitectónicas de acuerdo con simbología establecida.
- IV) La entrega para la revisión y aprobación deberá contar con las siguientes características:
  1. Siete juegos de planos arquitectónicos 90x60 (5 para trámites en Desarrollo Urbano, 1 Propietario, 1 Depto. de postventa) Los 7 juegos deberán presentarse para firma y sello, solo 1 juego deberá entregarse doblado a tamaño carta en una carpeta blanca de argollas de 1" (pulgada), con protectores de hojas dividiendo los siguientes formatos:
    - Formato de entrega física (Acta y Plano definitivo)
    - Carnet del Perito en Construcción Municipal (PCM)
    - Comprobante de pago (Revisión de proyecto)
    - Memoria descriptiva del proyecto (2 perspectivas mínimo).
  2. Una copia del proyecto arquitectónico en un archivo digital (Compac Disk, memoria USB o cualquier otro), en formato Autocad DWG y Portable Document Format (PDF). La carátula del archivo digital debe contar con la dirección completa del lote, el nombre del arquitecto responsable y el nombre del PCM.
  3. El proyecto arquitectónico debe incluir:
    - Solapa Institucional proporcionada
    - Plantas arquitectónicas (Planta Baja, Planta Alta, Planta de Conjunto): con restricciones achuradas ANSI 31, cotas generales con 3 decimales, nombre de áreas del proyecto, niveles de piso terminado y azoteas.

- 2 fachadas: niveles de piso terminado (N.P.T) y niveles de azotea terminada (N.A.T), Proyección de ancho de losa, cotas generales (alturas).
  - 2 cortes (longitudinal y transversal) que contengan en alguno de ellos, secciones de baño(s) y escalera(s) con la pendiente natural del terreno marcada y planta de azotea: niveles de piso terminado (N.P.T) (N.A.T), nombre de áreas del proyecto, cotas generales (alturas).
  - En la planta arquitectónica deberá incluir el estudio topográfico, representado por las curvas de nivel con la simbología correspondiente.
  - Las escalas para manejar en plantas arquitectónicas, fachadas y cortes son 1:50, 1:75, 1:100 o 1:125 y deberá ser especificada la escala al título a pie de plano.
  - Las fachadas deben incluir acabados, los cuales deben estar permitidos en el reglamento del CONDOMINIO en el cual se va a construir.
  - Planos detallados de instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, incluyendo la localización definitiva de todos los equipos y los medios que se utilizaran para ocultarlos.
  - Planos detallados de los jardines y diseño del paisaje, mostrando el predio completo e indicando la localización, tamaño y especie de los árboles que se añadirán, las áreas a irrigar, así como andadores exteriores, calles, patios y otros elementos, incluyendo la iluminación exterior.
  - Descripción del proyecto en formato Portable Document Format (PDF) incluido en el archivo digital (mínimo 2 perspectivas).
  - Deberá incluir: Localización, Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Área verde, Cuadro de áreas, Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias, Bardas, Restricciones, Escala a pie de plano, Detalles relevantes del proyecto.
4. El propietario condómino o su arquitecto o constructor podrán solicitar una reunión que necesariamente tendrán que realizarse dentro de los 20 días posteriores a la notificación de no aprobación, para revisar los temas que no hayan sido aprobados.

#### **IV. POLITICA: GARANTIAS PARA COBERTURA DE DAÑOS A INFRAESTRUCTURA Y/O TERCEROS.**

##### **I) RESPONSABLE DEL PROYECTO O CONSTRUCCIÓN**

- Reunir la documentación necesaria para el inicio del proyecto o construcción.
- Depositar el depósito en garantía y enviar ficha de depósito para poder iniciar con la construcción.

**II) PÓLIZAS DE SEGURO Y FIANZAS**

1. En todos los casos el Desarrollador Maestro a través de SmartLife o bien la Administración en turno, a través del Supervisor de Obra asignado, evaluará los riesgos y la necesidad de que el responsable de la obra (condómino o proveedor de servicios) asegure la obra o firme la fianza correspondiente.
2. La póliza o la fianza deberán cubrir el período de la obra en su totalidad.
3. De no cumplirse este requisito, la obra no podrá ser autorizada.

**III) DEPÓSITO EN GARANTÍA - PROYECTO SERVICIOS PRELIMINARES (MECANICA DE SUELO)**

1. El responsable de la obra deberá proporcionar la siguiente información dirigida al Desarrollador Maestro a través de SmartLife o bien la Administración en turno, a través del Supervisor de Obra:
  - a) Solicitud de autorización de inicio de proyecto por correo electrónico ([obrassoluna@smartlifecity.com](mailto:obrassoluna@smartlifecity.com)) o el contacto que señale la Administración en turno.
  - b) Ficha de depósito por correo electrónico ([obrassoluna@smartlifecity.com](mailto:obrassoluna@smartlifecity.com)) o el contacto que señale la Administración en turno.
2. Previo a la autorización se deberá de corroborar el ingreso en firme del depósito en garantía en la cuenta bancaria asignada.
  - a) En caso de depósito con cheque, el Desarrollador Maestro a través de Administración de SmartLife o la Administración en turno, a través del Supervisor de Obra deberá de corroborar en firme dentro de las siguientes 24 hrs. hábiles cuando son cheque de otros bancos que se haya efectivamente realizado el depósito.
3. El Desarrollador Maestro a través de SmartLife o bien la Administración autorizará por correo electrónico la operación, el propietario deberá imprimir el correo y presentarlo en la caseta de entrada para poder ingresar con su constructor y sus elementos propios.

**IV) DEPÓSITO EN GARANTÍA - PROYECTO DE OBRA EN SERVICIOS MENORES**

1. El responsable de la obra deberá entregar los planos del proyecto al Desarrollador Maestro a través del Departamento de Postventa o de la Administración en turno según corresponda, para su autorización.
2. El Desarrollador Maestro a través de SmartLife o bien la Administración en turno, a través del Supervisor de Obra corroborará que los planos hayan sido autorizados por Postventa y/o Proyectos según sea el caso y autorizará por escrito el inicio de la obra.

3. El responsable de la obra deberá realizar el depósito en garantía y enviar el comprobante de depósito por correo electrónico y/o en físico ([obrassoluna@smartlifecity.com](mailto:obrassoluna@smartlifecity.com)).

**V) EL DEPÓSITO EN GARANTIA POR PROYECTO DE CONSTRUCCION UNIFAMILIAR Y/O PLURIFAMILIAR.**

1. El Desarrollador Maestro a través de SmartLife o bien la Administración en turno, proporcionará la cuenta bancaria donde se ingresarán los depósitos en garantía.
2. El Desarrollador Maestro a través de SmartLife o bien la Administración en turno, verificará que el depósito haya ingresado en la cuenta bancaria y que el monto sea correcto.  
Montos definidos en MX Pesos o UDI'S.  
a) Para vivienda unifamiliar \$50,000.00 Pesos o 7,987.53 UDI'S.  
b) Para plurifamiliar (de acuerdo con la siguiente tabla):

1 nivel a 4 niveles	\$100,000.00 Pesos o 15,975.06 UDI'S
5 niveles a 10 niveles	\$150,000.00 Pesos o 23,962.59 UDI'S
11 niveles en adelante	\$200,000.00 Pesos o 31,950.12 UDI'S

3. El Desarrollador Maestro a través de SmartLife o bien la Administración en turno, integrará el expediente de construcción con la siguiente información:
  - a. Ficha de depósito en garantía
  - b. Ficha de depósito por servicios administrativos
  - c. Estado de cuenta con depósito referenciado (en firme)
  - d. Formato de inicio de obra
  - e. Formato de solicitud de terreno vecino para uso (en caso de aplicar)
  - f. Licencia de construcción entregada por el ayuntamiento
  - g. Plano aprobado por el Desarrollador Maestro a través del Departamento de Postventa o de la Administración en turno.
  - h. Lineamiento de obra firmados
  - i. Carta de no adeudo por cuotas de mantenimiento (en caso de aplicar)
  - j. Dictamen de evaluación de riesgos
  - k. En su caso carátula de la póliza y carátula de endosos especiales y/o contrato legal de la fianza
  - l. Fotografías de áreas comunes antes y después de la construcción.

4. El pago del depósito en garantía se aplicará por obra y no por lote.
5. En caso de que el Desarrollador Maestro a través de SmartLife o bien la Administración en turno, utilice parte o el cien por ciento del depósito en garantía, el responsable de la obra deberá de reponer en su totalidad el monto utilizado, de lo contrario se detendrá la obra.

**VI) DEVOLUCION DE DEPOSITO EN GARANTIA**

1. Sin excepción, no se devolverán los depósitos en garantía y se quedará como donación para el CONDOMINIO, si el proyecto físico no corresponde con el proyecto autorizado.
  - En el caso de obras abandonadas y/o que no hayan cumplido con el período de construcción, la fianza será retenida y finalmente se quedara como donación para el CONDOMINIO.
2. Para obras unifamiliares, servicios menores y mecánica de suelos, el responsable de la obra tendrá 18 meses para solicitar la devolución del depósito en garantía a partir de la fecha del depósito, de lo contrario se quedará como donación para el CONDOMINIO.
  - Para liberación del depósito en garantía, sin excepción se deberán de cumplir los requisitos de obra del ayuntamiento y el proyecto deberá cumplir con el plano autorizado original.
  - Cuando la administración del CONDOMINIO ya no sea responsabilidad del Desarrollador, el propietario o su representante, se deberá presentar ante el Desarrollador Maestro a través de SmartLife la autorización por escrito firmada por la mesa directiva y la Administración en turno.
3. Para obras plurifamiliares el propietario tendrá 36 meses para solicitar la devolución del depósito en garantía a partir de la fecha de depósito, de lo contrario se quedará como donación para el CONDOMINIO.
4. Sin excepción no se devolverá el depósito en garantía si el propietario presenta adeudos por multas y pagos de mantenimientos no liquidados.
5. Para tramitar la devolución del depósito en garantía el propietario deberá integrar la siguiente documentación:
  - Carta del propietario solicitando la devolución del depósito en garantía indicando el nombre del beneficiario (a nombre de quien se extenderá el cheque).  
**Nota:** en caso de que la administración vigente del CONDOMINIO sea diferente a SmartLife, se deberá solicitar carta de Vo. Bo. firmada por la administración y dos integrantes de la mesa directiva.
  - Copia de identificación oficial de la persona beneficiada del cheque.
  - Certificado de término de obra proporcionado por el ayuntamiento.
  - Fotografías de la fachada, banqueta y laterales terminados.
  - Carta de no adeudo de cuotas de mantenimiento.
  - Ficha de depósito (original).
  - Autorización de obra entregado por el Desarrollador Maestro a través de SmartLife o bien la Administración en turno, a través del Supervisor de Obra (original).
  - En caso de ser persona moral deberá entregar también la carta poder que lo acredita como representante legal y copia del acta constitutiva de la empresa.

6. Todos los depósitos en garantía serán devueltos a través de cheque bancario a nombre y con la leyenda a cuenta del beneficiario.
7. El propietario deberá de firmar de recibido en la carta/póliza de cheque.
8. Si el cheque no es recogido o cobrado después de los 90 días posteriores a su emisión, dicho cheque se cancelará y el depósito en garantía no será devuelto.

#### VII) COBRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.

1. Para proyectos de construcción unifamiliar se cobrará por concepto de servicios administrativos la cantidad de \$5,000.00 Pesos más IVA o 798.753 UDI'S o lo que resulte mayor.
2. Para proyecto de construcción plurifamiliar se cobrará la cantidad indicada en la siguiente tabla:

1 nivel a 4 niveles	\$15,000.00 Pesos o 2,396.621 UDI'S
5 niveles a 10 niveles	\$30,000.00 Pesos o 4,799.2522 UDI'S
11 niveles en adelante	\$100,000.00 Pesos o 15,975.07377 UDI'S

**NOTA:** Las excepciones a esta cláusula solo podrán ser autorizadas por el Desarrollador Maestro a través de SmartLife o de la Administración en turno.

3. Todos los montos son más IVA (impuestos al valor agregado).
4. Se deberá de realizar dos cobros por separado, uno por el monto del depósito en garantía y otro por el monto por concepto de servicios administrativos.
5. En caso de que el propietario requiera comprobante fiscal por concepto de los servicios administrativos, éste deberá de solicitarlo en el departamento de facturación al momento de entregar la ficha de depósito del depósito en garantía.

### VII. INICIO Y EJECUCIÓN DE OBRA

- I) Se deberá proteger la banqueta frente al predio a construir, con el fin de que al término de la obra quede en el mismo estado y con el diseño original. Al terminar la obra deberá solicitar la verificación del estado de la banqueta; si la misma resultó dañada deberá solicitar la reparación o restitución, que se llevará a cabo a su costo.
- II) Se deberá delimitar la construcción con una reja tipo pintro, o bien malla ciclón con cinta de hule color verde o malla sombra con una altura mínima de 1.60 m. de alto.
- III) El material de excavación y desperdicios de construcción deberán ser retirados fuera del CONDOMINIO. No está permitido tirar o guardar materiales o escombros en predios del conjunto, en caso de hacerlo el

propietario se hará acreedor a la sanción establecida en el tabulador de este Reglamento. No se permite almacenar, ni siquiera de manera temporal, material y/o equipos sobre banquetas, calles, áreas comunes, federales o cualquier otra que no sea el predio donde se construye.

- IV) Los materiales de construcción deberán ser recibidos dentro del horario de trabajo del personal de construcción (de 8:00 a 17:00 hrs.), y los camiones que entren al CONDOMINIO a descargar o retirar material, serán únicamente de dos ejes (camiones tipo rabón), y por ningún motivo podrán ser más pesados o de mayor tamaño.
- V) La circulación de plataformas para transporte de equipos mayores requerirá autorización por escrito del Administrador, el peso máximo que podrá circular por las vialidades del CONDOMINIO será de 10 toneladas; cualquier desperfecto a los pavimentos, guarniciones y andadores que los equipos ocasionen deberán ser pagados o reparados por el propietario de la obra.
- VI) La velocidad máxima de cualquiera de estos transportes es de veinte (20) kilómetros por hora.
- VII) Cualquier derrame de concreto premezclado o cualquier otro material en las calles, áreas privadas, comunes o federales dentro del Desarrollo es responsabilidad del propietario de la obra y corre a su cargo y costo todas las reparaciones y limpieza.
- VIII) Los cortes o rellenos proyectados para cualquier obra serán tales que no perjudiquen a los predios colindantes, ni los obliguen a llevar a cabo alguna obra de protección o contención en particular.
- IX) El propietario deberá entregar al Administrador un listado de los trabajadores con altas y bajas, pagar costo de sus credenciales y asegurar que las porten.
- X) El propietario deberá establecer un espacio dentro del predio para que coma el personal, quedando prohibido hacer uso de áreas comunes o camellones para comer o reunirse. Está prohibido tomar cualquier clase de bebida alcohólica y el consumo de enervantes o estupefacientes. La infracción a este punto es motivo para suspender la obra y prohibir el acceso a las personas que se encuentren implicadas. Ningún trabajador de obra podrá dejar residuos de comida al final del jornal sin ser depositados en el tambo de basura que sea destinado a cada obra para desechos, que será distinto a cascajo y residuos de obra.
- XI) Queda prohibido armar campamentos o dormitorios dentro del Desarrollo. El personal de construcción deberá abandonar el CONDOMINIO al término de sus labores, pues únicamente se autoriza la estancia de una persona como velador de obra.

- XII) Los radios y aparatos de sonido deben mantener un volumen adecuado y evitar el uso de aparatos que producen ruido fuera de horarios de trabajo.
- XIII) El arquitecto o ingeniero responsable de la obra deberá tener cuidado en el control de su personal, teniéndolos plenamente identificados, prohibiéndoles la ingestión de bebidas embriagantes, uso de cualquier tipo de enervantes o armas. Les solicitará una credencial de identificación y les proporcionará una identificación personal para que tengan acceso al CONDOMINIO, cubriendo el costo de esta mediante una cuota de recuperación establecida por el Desarrollador Maestro o la Administración en turno.
- XIV) El propietario deberá construir dentro de su predio una caseta provisional para el resguardo de sus materiales de construcción. Cualquier bodega o caseta temporal deberá localizarse dentro del área del predio en lugares que no afecten las vistas o imagen del desarrollo, sin rebasar la altura de tres (3.00) metros. La obra deberá contar con un bote o tambo de basura generada por residuos de comida, papeles, cartones y desechos plásticos. Esta basura de la obra será retirada de tiempo en tiempo por el propietario, bajo su costo y responsabilidad sin que se pueda utilizar los servicios de limpia del CONDOMINIO
- XV) Contratar servicio de energía eléctrica con su respectivo medidor en Comisión Federal de Electricidad, ya que no se permitirá la conexión a la red del CONDOMINIO en forma provisional. En caso de conexión no autorizada a la red condoninal, se hará acreedor a la sanción económica según el tabulador establecido en este Reglamento.
- XVI) Contratar la conexión para el suministro de agua, instalación de medidor y conexión a la red de drenaje ante la autoridad correspondiente. En caso de conexión no autorizada a la red condoninal, se hará acreedor a la sanción económica según el tabulador establecido en este Reglamento.
- XVII) Deberá nombrar un arquitecto o ingeniero responsable de la obra, mismo que registrará todos sus datos ante el ADMINISTRADOR, quién deberá ser notificado de inmediato en caso de cambio del responsable de obra.
- XVIII) Expedir una fianza por daños y perjuicios por el valor que fije el Comité de Vigilancia, a favor del condominio.
- XIX) Gestionar un seguro de responsabilidad civil.
- XX) En caso de reventa del lote, el propietario del lote tendrá la obligación de hacerle llegar a la persona que esté comprando el lote el presente reglamento, en la inteligencia que este nuevo propietario nunca podrá argumentar ante el Desarrollador Maestro (ya sea mediante el Departamento de Postventa o SmartLife), o en su defecto ante la Administración en turno, el hecho que desconocía la existencia del presente Reglamento con el fin de no cumplirlo. Esto es, la observancia de este reglamento es obligatoria para

el que tenga el carácter de condómino, aun y cuando éste no conozca su contenido.

- XXI) Los propietarios y demás personas físicas o morales que por orden o por cuenta de ellos, intervengan en la construcción y ejecución de obras y trabajos dentro las viviendas, están obligados a cumplir con las siguientes normas de procedimiento:
- XXII) El horario de construcción y ejecución de obras será de lunes a viernes de las 8:00 a las 17:00 horas y los sábados de 8:00 a 13:00 horas exclusivamente. Después de ese lapso no se permitirá la estancia ni el acceso de personas al interior del Desarrollo, excepto el velador de la obra, siempre y cuando, el propietario o responsable de la obra lo autorice, en todo caso se le deberá comunicar al Departamento de Postventa, quien emitirá la autorización.
- XXIII) Toda bodega, caseta de vigilancia, depósito de materiales, maquinaria, vehículos, herramientas, sanitarios portátiles y otros deberán ubicarse por lo menos 15.00 metros dentro de los límites de la unidad privativa en que se esté llevando a cabo la construcción.
- XXIV) Los trabajadores deberán permanecer dentro del inmueble en que se realice la obra, incluyendo en horas de trabajo y de alimentos.
- XXV) No podrá llevarse a cabo durante la construcción de alguna obra, festejos ni reuniones de tipo social por parte de los dirigentes y empleados que intervienen en ella.
- XXVI) Deberá quedar limpio diariamente el frente y los linderos con otras propiedades.
- XXVII) Queda prohibido hacer instalaciones irregulares en las líneas eléctricas.
- XXVIII) Es obligatorio el uso de equipo de protección personal de acuerdo con las normas aplicables para cualquier persona que se encuentre dentro de una obra en proceso de construcción.
- XXIX) Las obras deberán de permanecer limpias, los materiales ordenados y correctamente almacenados.
- XXX) En toda obra deberá existir un extinto de incendios para todo tipo de fuego, cargado y en buenas condiciones de uso.
- XXXI) Se obliga a todas las construcciones del CONDOMINIO a rentar los sanitarios portátiles necesarios para uso del personal de construcción y ubicarlos también dentro de su predio, manteniéndolos en todo momento aseados y sin malos olores, esto con el fin de brindar servicio a todos sus trabajadores. Por ningún motivo se permitirán la instalación de letrinas

provisionales o ningún tipo de instalación que pueda contaminar las aguas freáticas del Desarrollo.

- XXXII) No deberán permitir la presencia de perros, gatos o de cualquier otro animal durante el proceso de construcción de cualquier obra.
- XXXIII) Se prohíbe la construcción de estructuras o edificaciones provisionales, excepto durante el proceso de obra, así como la colocación de remolques, tiendas de campaña o similares.

## VIII. TERMINO DE OBRA

- III) Una vez **terminada la construcción**, el propietario de la obra tiene la obligación de solicitar al Administrador la acreditación de terminación de Obra, solicitar la liberación de la Fianza, y tramitar la Terminación de Obra ante el Municipio.

## IX. TABULADOR DE SANCIONES

Acción	Sanción
Por iniciar obra sin planos autorizados.	\$100,000.00
Por no demoler construcción realizada fuera de los planos autorizados, deberá realizar la reparación de los daños que se hubieren causado y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la reparación que el Desarrollador Maestro o de la Administración en turno realice, de los daños que se hayan generado, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador.	\$100,000.00
Por iniciar obra sin Formato aprobado de Inicio de Obra, deberá realizar la reparación de los daños que se hubieren causado y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la reparación que el Desarrollador Maestro o de la Administración en turno realice, de los daños que se hayan generado, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador.	\$100,000.00
Por conectarse a la red condominal de agua o electricidad sin autorización del Desarrollador Maestro o de la Administración en turno; o de forma clandestina, deberá realizar la reparación de los daños que se hubieren causado y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la reparación que el Desarrollador Maestro o de la Administración en turno realice, de los daños que se hayan generado, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador.	\$100,000.00
Por no conectar a drenajes separados pluvial y sanitario, deberá realizar la reparación de los daños que se hubieren causado y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la reparación que el Desarrollador Maestro o de la Administración en turno realice, de los daños que se hayan	\$100,000.00

generado, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador.	
Por vaciar escombro en lotes vecinos, deberá remover el escombro de los lotes afectados y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la remoción que el Desarrollador Maestro o de la Administración en turno lleve a cabo, de los escombros en cuestión, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador.	\$100,000.00
Por colocar cualquier tipo de publicidad dentro o fuera del CONDOMINIO, deberá remover dicha publicidad, y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la remoción que el Desarrollador Maestro o de la Administración en turno lleve a cabo de la misma. El monto de esta sanción se aplicará por cada semana que no se retire dicha publicidad.	\$100,000.00

**Fin del Reglamento.**

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

**CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN**

---

**NOMBRE Y FIRMA**

**FECHA** \_\_\_\_\_

**CONDOMINIO** \_\_\_\_\_

**CALLE** \_\_\_\_\_ **No. Lte.** \_\_\_\_\_