



## NORMATIVA DE DESARROLLO Y EDIFICACIÓN

	PÁGINA
I      DEFINICIONES Y DIRETRICES GENERALES	2
A.    DEFINICIONES	3
B.    DIRETRICES GENERALES	4
II     APLICACIÓN PARA CONSTRUCCIÓN O REMODELACIÓN	7
A.    APROBACIÓN DEL PLAN ARQUITECTÓNICO	8
III    GASTOS DE ADMINISTRACION	12
ART 17 - VIVIENDAS UNIFAMILIARES	13
ART 18 - MULTI RESIDENCIAL	14
ART 19 - PROPIEDAD COMERCIAL	14
ART20 - RENOVACIÓN / REMODELACIÓN	15
IV    NORMATIVA DE DISEÑO PARA VIVIENDAS RESIDENCIALES	16
V    DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	17
VI    INSPECCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	23
VII   REGLAMENTO PARA EL PROCESO CONSTRUCTIVO	27
VIII   REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN DE CONDOMINIOS	29
IX    REQUISITOS Y COSTOS DE CONEXIÓN ELÉCTRICA	32
X    AUTORIDADES	33



## INMOBILIARIA ROLLING HILLS S.A. DE C.V. NORMATIVA DE DESARROLLO Y EDIFICACIÓN

De acuerdo con los Estatutos de INMOBILIARIA ROLLING HILLS S.A. DE C.V., el Reglamento de Desarrollo y Edificación se basa en los criterios generales de planificación urbana que han inspirado el desarrollo "INMOBILIARIA ROLLING HILLS" y en el deseo de preservar la belleza singular del sitio y fomentar un diseño ambiental integrado, además de lograr la protección mutua de los intereses de los residentes presentes y futuros.

### I. DEFINICIONES Y DIRETRICES GENERALES

#### A. DEFINICIONES

**"Relación de Espacio de Piso"** - Significa la relación entre el tamaño de la propiedad ( $m^2$ ) y la cantidad total de toda la superficie construida ( $m^2$ ) de todas las plantas combinadas.

**"Comercial"** - Significa ocupados con, o dedicados a una actividad o empresa con el propósito de generar ingresos personales, profesionales o comerciales, pero no incluye una oficina en casa sin empleados.

**"Propiedad de condominio"** - Significa un lote o lotes, que están zonificados para uso multifamiliar según la aprobación de los DESARROLLADORES.

**"Desarrollador"** – Inmobiliaria Rolling Hills S.A. de C.V. representado por su Representante Legal/ Director de Proyectos.

**"Construcción"** - Significa la alteración física de las condiciones existentes a la propiedad y/o mejoras a un lote por un Propietario o fuerzas externas, pero no incluye paisajismo, reformas y cambios en espacios interiores, si cumplen con usos aprobados y la intención del Reglamento de Desarrollo y Construcción.

**"Lote vacío"** - Significa una propiedad en su estado natural de topografía.

**"Cerca"** - Significa una estructura con el propósito de separar una propiedad de otra.

**"I.R.H."** - Inmobiliaria Rolling Hills S.A. de C.V., que es el nombre legal de Rolling Hills Estates.



**"R.H.E."** – Desarrollo de Rolling Hills Estates

**"Estatutos"** - Significa el documento oficial adoptado por el Desarrollador para la administración y conducta en referencia a los residentes de Rolling Hills Estates.

**"Línea de Lote"** - Significa el límite de un lote o lotes como se muestra en el Oficial Inmobiliaria Rolling Hills planes de subdivisión y legalmente registrado.

**"Carretera Principal" o "Carretera Media"**: Significa la carretera que transporta la mayor cantidad de tráfico según lo determinado por I.R.H.

**"Propiedades Fusionadas"** - Significa dos o más propiedades que han sido legalmente fusionadas para convertirse en un lote.

**"Ocupación"**- Significa tomando posesión y permitiendo que un Propietario/Inquilino para ocupar el edificio a el propósito del domicilio después de que se hayan cumplido todas las condiciones y así sea certificado por la Municipalidad e I.R.H.

**"Terreno Natural"** - Significa la topografía no perturbada de un lote en su estado natural sin ningún relleno o excavación.

**"Pérgola"** - Significa una estructura, unida o independiente, abierta por todos los lados con una luz cubierta transmisora para proporcionar sombreado, pero no incluye "palapas" con un sólido techo.

**"Remodelación"** - Significa alterar una estructura aprobada previamente construida, pero no incluye el remate interior.

**"Muro de Contención"** - Significa una estructura que tiene una elevación de suelo diferente en ambos lados.

**"Contrato de Servicios"** - Significa el Acuerdo entre la Asociación y un Propietario para cumplir con todos los Estatutos, Reglamentos, Órdenes y Directrices de conducta pertinentes con efecto en ese momento.

**"Restricción Servidumbre"** - Significa la distancia horizontal que un edificio o estructura debe estar de una línea del lote especificado.



**"Vivienda Unifamiliar"** - Significa una residencia adecuada para una familia que contiene sólo una cocina, pero puede incluir cuartos de servicio, de un tamaño máximo específico consta de un cuarto y un baño.

**"Cobertura del sitio"** - Significa el área horizontal en el grado de aquellas porciones de un lote que están cubiertas por edificios y estructuras exclusivas de las estructuras perimetrales, como muros o vallas no superior a 2,0 m de altura.

**"Inicio de la construcción"** - Significa la fecha y hora en que la alteración física y/o las mejoras comienzan por un Propietario o fuerzas externas, pero no incluye trabajos preliminares y exploratorios para evaluar las opciones para la alteración de las condiciones existentes y las mejoras a la propiedad o a las estructuras existentes.

**"Estructura"** - Significa una construcción, o parte de ella, de cualquier tipo que está fijada, mediante cimentación en tierra, pero excluye la jardinería o la pavimentación a nivel del suelo.

**"Subterráneo"** - Significa una estructura debajo del terreno natural.

**"Termino de Construcción"** – Significa el tiempo asignado por el municipio para completar el proyecto de construcción antes de que se requiera otro permiso de construcción. I.R.H. da a lo Propietario 90 días a partir de la fecha del I.R.H. aprobó los planes para lo Propietario obtener el Permiso Municipal de Edificación. Si el Propietario no obtener su Permiso de Construcción dentro de este tiempo, debe volver a presentar sus planes a I.R.H. para reprobación. El Propietario tiene 2 años a partir de la fecha de Permiso de Construcción Municipal original en NUEVA construcción y 1 año en una Remodelación para completar la construcción con el fin de recibir su Construcción Devolución del depósito. Si la construcción no se completa dentro de este tiempo, entonces el depósito de construcción no se devuelve.

**"Terminación de la construcción"** – Un documento que el Propietario solicita al municipio declarando que la construcción está completa. I.R.H. también debe completar la tercera inspección. La casa no se puede ocupar antes de recibir tanto el informe de inspección como este documento.

**"Punto de elevación cero"** - Significa el punto establecido por I.R.H. a pie de calle desde el cual se toman todas las medidas de altura.

## B. DIRECTRICES GENERALES

**ART 1** El DESARROLLADOR cumple las normas de edificación que son obligatorias para cualquier Propietario de cualquier lote dentro del ROLLING HILLS ESTATES



**ART 2** Las Regulaciones de Desarrollo y Construcción de ROLLING HILLS ESTATES deben verse como una adición a las Regulaciones de Construcción de Los Cabos y del Estado y las regulaciones de planificación urbana de Los Cabos. El individuo, individuos o corporaciones que deseen tomar cualquier acción que se describe en la siguiente lista requiere la aprobación por escrito del Desarrollador.

1. Fusión de propiedades.
2. Obra nueva.
3. Cambios estructurales, estéticos, volumétricos u otros cambios externos a las propiedades existentes.
4. Cambios constructivos que implican el cambio de vivienda unifamiliar.
5. Cualquier cambio en el exterior del edificio que afecte la forma o el color.
6. Construcciones subterráneas.
7. Techos, pérgolas, lonas o palapas en espacios abiertos.
8. Letreros y carteles.
9. Cambios en el terreno natural de la propiedad.
10. Construcción o modificación de vallas o muros de contención.
11. Plantación de vegetación, que puede obstruir las vistas de los vecinos.
12. Cisternas, embalses, piscinas y plantas de tratamiento.
13. Modificaciones o adiciones a planes ya aprobados.

**ART 3** Rolling Hills Estates está zonificado como un desarrollo residencial; por lo tanto, solo se pueden solicitar y aprobar planes para residencias unifamiliares. Se pueden desarrollar múltiples viviendas en lotes de condominios registrados en el Plan Maestro de Rolling Hills Estates. Los planes de condominios o viviendas múltiples deben cumplir con las Regulaciones de Desarrollo y Construcción de Rolling Hills Estates y enviarse para su revisión y aprobación. Desarrolladores de los lotes comerciales dentro de Rolling Hills Estates deben presentar planes para su revisión y aprobación.

**ART 4** La modificación de cualquier residencia en Rolling Hills Estates con la intención de convertirla en una vivienda de múltiples familias, en uso comercial o crear una unidad autosuficiente dentro de una vivienda residencial está prohibida, y sujeta a las multas previstas en el presente documento y a la acusación civil.

**ART 5** Cualquier Arquitecto o Constructor interesado en el diseño arquitectónico o la construcción de proyectos dentro de Rolling Hills Estates, debe registrarse con el Desarrollador para ser incluido en el Índice Profesional de Rolling Hills Estates.



**Requisitos para arquitectos:**

- \* Una copia de su Registro Federal y Estatal.

**Requisitos para los constructores:**

- \* Una copia de su Registro Federal, Estatal y Municipal.

- ART 6** Los Propietarios deben seleccionar un Arquitecto y Constructor con licencia que esté registrado en el Índice Profesional de Rolling Hills Estates.
- ART 7** Los Propietarios, Arquitectos, Constructores y Subcontratistas son responsables de observar todas las regulaciones de desarrollo y construcción de Rolling Hills Estates.
- ART 8** Antes de comenzar la construcción o modificar cualquier edificio existente, el Propietario, Arquitecto o Constructor debe obtener la aprobación por escrito de Rolling Hills Estates. Arquitectos, Constructores y Propietarios son conjuntamente responsables de cualquier violación de estas regulaciones y Estatutos.
- ART 8a** Toda construcción de madera está prohibida en exteriores. Dónde se requieran elementos estructurales de madera; será aprobado siempre y cuando sea solo para uso interior y haya sido calculado estructuralmente por un ingeniero con licencia (esto no se aplica a pérgolas o palapas).
- ART 8b** Está prohibido que el Propietario, Constructor, DRO o Representante Legal vaya a espaldas de Rolling Hills Estates y se reúna con el Departamento de Planificación Urbana para eludir nuestras regulaciones. En el caso de que esto ocurra, Rolling Hills Estates tiene el derecho de multar al Propietario hasta con \$1,000.00 usd. Si esto ocurre durante un proyecto de construcción, la multa debe pagarse en su totalidad primero antes de reanudar la construcción. No puede provenir del depósito de construcción.



## **II      APLICACIÓN PARA CONSTRUCCIÓN O REMODELACIÓN**

Es la responsabilidad del Propietario, Arquitecto y/o Constructor, DRO, los Subcontratistas o lo Representante Legal para leer, comprender y seguir R. H. E. Reglamento de Desarrollo y Edificación, y nuestros Estatutos.

El Propietario debe presentar a R.H.E. Solicitud de construcción, por duplicado junto con una copia certificada sellada de su Escritura o Fideicomiso que los muestre como los propietarios legales, a la Oficina de Rolling Hills Estates. Una Promesa de Fideicomiso, Contratos de Tierras o Acuerdos de Compra serán aceptables.

La solicitud debe ir acompañada de cuatro (4) copias de los planes de construcción propuestos firmados por el Propietario, el Arquitecto y, si se solicita, el Constructor contratado para construir el edificio. Una reunión de orientación de diseño con R.H.E. puede ser necesario. Durante esta reunión se llevará a cabo una discusión sobre lo que se requiere y se espera del Propietario, Arquitecto y/o Constructor. Las adiciones o cambios sustanciales previstos a una norma existente están sujetos a revisión, si las condiciones existentes se ajustan al presente Reglamento de Desarrollo y Construcción. Previo a la aprobación de los cambios R.H.E. solicitará que se rectifiquen las condiciones existentes para que se ajusten.

Cualquier plan previamente aprobado que haya expirado debe volver a presentarse bajo la normativa de construcción vigente.

El Propietario tiene 90 días a partir de la fecha de R.H.E. aprobación de los planos para obtener la autorización municipal de edificación. Después de 90 días los planes deben ser reenviados a la R.H.E. para su aprobación. Si el reglamento de construcción ha sido cambiado o actualizado, el R.H.E. se reserva el derecho de hacer cumplir la nueva normativa.



## A. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL PLAN ARQUITECTÓNICO

1. Requisitos de presentación de planos finales	Revisados Por	Fecha
<p><b>1re Revisión de envío (\$ 500 USD por revisión)</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Enviar R.H.E. Aplicación de construcción</li><li>2. Pagar el Depósito de Construcción, las tarifas y cuotas.</li><li>3. Pagar cualquier CM /IP pendiente, tarifas, multas, evaluaciones, etc.</li><li>4. Verifique depositó.</li><li>5. Presentar planes para aprobación.</li><li>6. Presentar Permiso de Ecología, Sanitario y desbroce de lotes.</li><li>7. Envíe las primeras 5 páginas de su Fideicomiso o Escritura a confirmar que lo Propietario aparece en el título.</li><li>8. Presentar Estatutos firmados.</li><li>9. Presentar un Reglamento de Edificación firmado.</li><li>10. Envíe 4 juegos de planos de tamaño completo, 91cm x 61cm con corriente Topo, Plan del sitio con contratiempos, Cálculos de área, Preciso Escala, Elevaciones, Tramos con Terreno Natural, Fachadas y Renders 3D (Recomendado), Estructural, Fontanería Eléctrico y Sanitario.</li><li>11. R.H.E. revisará los planes para el cumplimiento y la integridad. Si los planes se aprueban, R.H.E. sella los planos APROBADOS PARA CONSTRUCTION.</li></ol>		

Si los planes no están aprobados, R.H.E. notificará el ROPIETARIO y al ARQUITECTO por escrito qué cambios deben hacerse para su aprobación. Los cambios requeridos tendrán que ser realizados y la presentación del proceso comenzará de nuevo con otros \$200.00 USD.



## 2. Aprobación del plan municipal revisada por fecha

Revisados Por    Fecha

- A. Envíe los planos a Obras Públicas para su aprobación.
1. Enviar 4 juegos a R. H. E. planos aprobados y sellados para aprobación municipal.
  2. Pague las tarifas requeridas.
  3. Previa aprobación municipal, devolver 1 juego oficialmente sellado y firmado a R. H. E. oficina para nuestros registros.
  4. Enviar proyecto ejecutivo digitalizado para nuestros registros.

---

---

---

---

## 3. Requisitos necesarios antes del inicio de cualquier obra o construcción.

**VER ART 15**

**ART 9** Todos los proyectos deben tener una encuesta oficial realizada antes de la aprobación de los planes. Esto incluirá los límites del lote según lo dispuesto por Deslinde Catastral. Además, el Propietario es responsable de que un topógrafo autorizado tenga un levantamiento topográfico en su estado natural antes de la construcción. Copia de ambas encuestas será entregada a R.H.E. Las imágenes del lote y el área circundante se fotografiarán en su estado natural, antes de cualquier actividad de demolición o construcción en el lote y se proporcionarán a R.H.E.

RHE, no será responsable de la exactitud de ninguna encuesta. El representativo Propietario, Constructor o Representante Legal debe marcar las líneas de lote y las líneas de construcción o casa en el lote antes de que comience la construcción.

**ART 10** En los casos en que la presente normativa imposibilite su cumplimiento debido al perfil y/o la topografía del lote, las calles que rodean la propiedad o cualquier otra situación que no se ajuste al Reglamento o a su intención, los Propietarios y/o Arquitecto DEBEN solicitar la Variación antes de presentar los diseños para recibir permiso para desviarse de los requisitos normales. Tenga en cuenta que R.H.E. no considerará las variaciones por "conveniencia", "problemas de vista" o la falta de voluntad para cambiar el diseño

Después de la solicitud, se llevará a una reunión de orientación de diseño para revisar los elementos, que, puede incluir:

1. Los contratiempos del lote, las restricciones de altura y la resolución si se solicita una servidumbre especial.



2. En situaciones en las que se trate de desviaciones, se puede requerir del Propietario del lote para erigir líneas de cuerda que representen la huella del edificio, las alturas y los retrocesos de la construcción. Dichas líneas de cuerda se levantarán y se dejaron en pie durante un máximo de treinta días, a fin de que los vecinos afectados expresen una opinión de la desviación a R.H.E. R.H.E. intentará mediar en cualquier conflicto y tomará la decisión final antes de emitir la aprobación final del proyecto.

**ART 11** Previo a la aprobación de los planos. El Propietario firmará una copia actualizada del R.H.E. Reglamento de Desarrollo y Edificación. En este momento, todas las cuotas anuales vencidas y presentes deben pagarse en su totalidad. Al presentar los planes para su aprobación, las tarifas de construcción, depósitos, multas y evaluaciones prescritas deben pagarse en su totalidad a R.H.E., como se indica en la sección III del presente documento.

**ART 12** Los planes conceptuales deben presentarse en planos a la escala de 1:100, 1:50 o 1:75 respectivamente e incluirán:

1. Plano del sitio con las dimensiones de la propiedad y del edificio, mostrando los datos obligatorios y límites de área edificable (1:100, 1:50 o 1:75)
2. Plano de planta (1:50 o 1:75)
3. Plano del techo (1:50 o 1:75)
4. Fachadas y vistas laterales que indican la altura del edificio de referencia de elevación, los niveles de las calles y los niveles originales del terreno, así como su relación con los lotes y estructuras vecinas (1:50 o 1:75)
5. Secciones (1:50 o 1:75) con el perfil topográfico del lote.
6. Ubicación de la planta de tratamiento de aguas residuales de acuerdo con la normativa local y/o municipal.
7. Ubicación de la cisterna de agua obligatoria.
8. Levantamiento topográfico del lote preparado profesionalmente (1:100)
9. Plano de drenaje del lote que muestra el impacto del agua pluvial en las propiedades adyacentes.
10. Ubicación del recinto de basura cubierto y cerrado.
11. Ubicación de todas las estructuras exteriores, electrodomésticos exteriores, generador, tanques de propano y antenas parabólicas. Todo este tipo de equipo debe estar cerrado o colocado fuera de la vista (1:100)
12. Cálculo de la cobertura del sitio y la relación de espacio en el piso



**ART 13** R.H.E. revisará el material enviado y avisará al Propietario de la aprobación o rechazo. R.H.E. podrá emitir la aprobación preliminar de los planos conceptuales una vez que el proyecto se ajuste a la normativa.

**ART 14** El Propietario presentará cuatro (4) juegos de planos de construcción. El Constructor entregará los planos sellados por el Municipio y una copia de la licencia de Construcción a R.H.E.

**La aprobación obtenida de R.H.E. no permite de ninguna manera el inicio de la construcción. Cualquier modificación hecha a los planes después de su aprobación DEBE ser reenviada a R.H.E. para su aprobación antes de que se puedan realizar cambios, y estará sujeta a tarifas de revisión adicionales.**

**ART 15 Antes del inicio de los trabajos o la construcción del sitio, los siguientes elementos deben cumplir y a presentarse en la oficina de R.H.E.:**

1. Aprobación definitiva de planos y documentación por R.H.E.
2. Copia de R.H.E. Reglamento de Edificación firmado por el Propietario.
3. Licencia de obras expedida por las Autoridades Municipales.
4. Entrega e instalación de instalaciones de saneamiento aprobadas para trabajadores de la construcción en el sitio.
5. En caso de limpieza de lotes, Propietario debe presentar un plan al Departamento de Ecología y obtener un permiso. Copia del permiso debe ser entregada a R.H.E.
6. El pago de las cuotas anuales de lote, tarifas de construcción, depósito de construcción, evaluación eléctrica, evaluación de mantenimiento de carreteras y cualquier otra tarifa que pueda haber sido evaluada se paga a R.H.E.
7. Debe haber un letrero en el lote que muestre el nombre del Propietario, el número de lote, Arquitecto, Constructor y la licencia de construcción.
8. Todos los sitios de trabajo pueden requerir una pantalla de malla alrededor del perímetro del lote. La pantalla será aprobada por R.H.E. antes de la instalación para la protección de edificios vecinos y paisajismo. Es responsabilidad del Propietario, Constructor o Representante Legal mantener la pantalla en buenas condiciones durante toda la construcción. todos los materiales deben mantenerse dentro del cribado área.
9. Contrato de Servicio Firmado por servicios prestados por la R.H.E.
10. Reglamento Interno Firmado.



## **ART 15a Documentación a conservar en R.H.E. Oficina**

1. Copia de todos los planos y dibujos aprobados por municipalidad firmados por el Propietario.
2. Copia de R.H.E. Reglamento de Edificación firmado por el Propietario.
3. Copia de licencia de construcción.
4. Copia del Permiso de Ecología.
5. Fecha de entrega de la instalación sanitaria.
6. Verificación de que se han pagado todas las cuotas, cuotas de construcción y cuotas.
7. Imagen del letrero con Licencia de Construcción.
8. Imagen de la pantalla de protección de malla y la fecha instalada (si es necesario).
9. Copia y multas evaluadas al Propietario y/o Constructor.
10. Copias de TODA la correspondencia entre R.H.E. Oficina y el propietario/constructor/arquitecto.
11. Copias de todas las solicitudes de modificación del proyecto y sus disposiciones.
12. Originales de las 3 Inspecciones de Proyectos firmados y fechados por el inspector.
13. Copias de cualquier otra documentación pertinente al resultado del proyecto.

## **III GASTOS DE ADMINISTRACION**

**ART 16** El monto de las tarifas, depósitos y evaluaciones puede cambiar periódicamente sin previo aviso. Las tarifas de construcción y los depósitos serán administrados por R.H.E. Consulte el siguiente Anexo para conocer los montos y condiciones aplicables en el momento del servicio.

R.H.E. se reserva el derecho de aumentar el Depósito de Construcción hasta \$40,000.00 usd basado en la experiencia del Constructor, Propietario, DRO o en la reputación o registro del Constructor, Propietario o DRO.

Si el Propietario reemplaza al Constructor, DRO o Arquitecto durante la construcción, entonces R.H.E. se reserva el derecho de aumentar el depósito de construcción en función de su reputación, experiencia o historial.



Todas las modificaciones a cualquier proyecto de construcción previamente aprobado requerirán R.H.E. aprobación antes de iniciar el trabajo. Cualquier revisión de planes que sea necesaria requerirá una tarifa.  
de \$100.00 usd a pagar primero.

R.H.E. se reserva el derecho de cobrar tarifas por pequeños proyectos como mejor le parezca. Esto podría ser para paisajismo o pintura, etc.

**ART 17 VIVENDA UNIFAMILIAR** - en un lote residencial - Tarifas, depósitos y evaluaciones para construcción:  
Cotizado en USD (o cantidad equivalente en pesos mexicanos)

Tarifa de aprobación de planes	\$500.00
Tarifa de 3 inspecciones de construcción (para inspecciones adicionales \$100.00 cada una)	\$300.00
Evaluación de Mantenimiento de Carreteras	\$2,500.00
Evaluación Eléctrica	\$5,000.00 ( <b>ver ART 60 para costos adicionales</b> )
DEPÓSITO DE CONSTRUCCIÓN	\$20,000.00



**ART 18** **MULTI RESIDENCIAL** - Tarifas, Depósitos y Evaluaciones para Construcciones según el horario a continuación.  
Cotizado en USD (o cantidad equivalente en Pesos Mexicanos)

Tarifa de aprobación de planes	\$500.00
Tarifa de 3 Inspecciones de Construcción (para inspecciones adicionales, \$100.00 por unidad)	\$300.00 por unidad
Evaluación de Mantenimiento de Carreteras	\$2,500.00
Evaluación eléctrica	A ser determinado
DEPÓSITO DE CONSTRUCCIÓN	\$30,000.00

**ART 19** **COMERCIAL PROPIEDAD** - Tarifas, Depósitos y Evaluaciones para la Construcción según el horario a continuación:  
Cotizado en USD (o cantidad equivalente en Pesos Mexicanos)

Tarifa de aprobación de planes	\$500.00
Tarifa de 3 Inspecciones de Construcción (para inspecciones adicionales \$100.00 por unidad)	\$300.00 por unidad
Evaluación de Mantenimiento de Carreteras	\$2,500.00
Evaluación eléctrica	A ser determinado
DEPÓSITO DE CONSTRUCCIÓN	\$40,000.00



**ART 20    RENOVACIÓN O REMODELACIÓN** - a una Residencia, Condominio o Propiedad Comercial – Tarifas, Depósitos y Evaluaciones según el Anexo a continuación. (**Incluye adición de piscina, renovación o cambio del sistema séptico**)  
Cotizado en USD (o cantidad equivalente en Pesos Mexicanos)

Aprobación de Planes Tarifa	\$200.00
Tarifa de 1 inspección deconstrucción (para inspecciones adicionales \$100.00 cada una)	\$100.00
Evaluación de Mantenimiento de Carreteras	\$500.00
DEPÓSITO DE CONSTRUCCIÓN	\$5,000.00

**ART 21    El monto total, o su monto proporcional del Depósito de Construcción será reembolsado dentro de los diez (10) días siguientes al cumplimiento de lo siguiente:**

1. La finalización de toda la construcción según el plan aprobado.
2. La inspección final interior/exterior por R.H.E. se ha completado.
3. Terminación de la construcción, eliminación de las instalaciones de construcción, restauración de los lotes vecinos y las vías de acceso a su estado original, limpieza de todos los escombros de construcción, eliminación de todos los materiales de construcción y finalización de los muros de contención, incluido el acabado aprobado de los lados interior y exterior de todas las paredes y la pintura, si corresponde, de ambos lados.
4. Recepción de copia del Documento de Ocupación Municipal por R.H.E. y la inspección final completada y aprobada.
5. **VÉASE EL ARTÍCULO 53**

El Depósito de Construcción no libera, de ninguna manera, el Propietario de responsabilidad, pagos o costos adicionales incurridos por R.H.E. con el fin de hacer cumplir esta normativa. El monto del depósito puede cambiar en cualquier momento sin previo aviso.



## IV NORMATIVA DE DISEÑO PARA VIVIENDAS RESIDENCIALES

El Propietario, a través de su licencia Arquitecto y Constructor, debe observar lo siguiente durante el proceso de diseño:

- ART 22** Considere la vista desde los lotes contiguos hacia el océano. Se prohíbe cambiar el terreno natural aplicando vertedero o alterando la topografía en cualquier otra forma, a menos que R.H.E otorga un permiso específico por escrito.
- ART 23** Se permite una vivienda unifamiliar por lote. Los propietarios pueden optar por fusionar legalmente dos o más lotes adyacentes creando un lote grande para una sola residencia. En este caso, y previa notificación a R.H.E., el lote se considerará un lote y estará sujeto a cuotas, tarifas y evaluaciones de una sola casa residencial. La designación de este lote se mantendrá hasta cualquier notificación posterior de modificación por parte de lo Propietario. Se requiere una copia de una Escritura o Fideicomiso para proporcionar prueba de la fusión antes del inicio de cualquier construcción.  
Solo se permite un nivel por encima del terreno natural. Sin embargo, se puede aceptar un nivel subterráneo.  
La relación de espacio máximo permitido será de 1:1 (1M2 de construcción a 1M2 de tamaño de lote, todos los pisos combinados).
- ART 24** La altura de la construcción no excederá 4.50 metros por encima del punto de elevación al cero. El punto de elevación cero debe ser visible en todo momento durante el período de construcción. Es responsabilidad del Constructor asegurarse de que permanezca visible. Las solicitudes de variaciones en la altura del edificio no serán aceptadas por R.H.E. Un punto de elevación cero para un lote individual debe ser delineado por R.H.E. **antes** del comienzo del diseño o la construcción, de conformidad con las siguientes reglas:



## V DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCIÓN

### LOTES CON INCLINACIÓN PLANA A 3 GRADOS

#### CASO A – 1 de 5

En lotes donde la inclinación sea inferior a 3 grados en cualquier dirección, el Punto de Elevación Cero se definirá como la altura media de la calle que corre a lo largo del frente del lote. La altura máxima permitida de construcción no excederá de 4.50 metros sobre el Punto de Elevación Cero.

### LOTES CON INCLINACIÓN DESCENDENTE

#### CASO B – 2 de 5

##### **Lotes con mayor que 3 grados de inclinación**

En lotes con una inclinación descendente mayor que 3 grados, el Punto de Elevación Cero se determina sobre la media del terreno natural del lote, 50%, dentro de los contratiempos. La altura máxima permitida de construcción en el frente o superior al 50% del lote será de 4.5metros desde el Punto de Elevación Cero mantenidos nivelados hasta el frente 50% del lote hasta el retroceso de 2 metros. La altura máxima permitida de construcción en el 50% inferior o trasero del lote será de 8 metros medidos en el retroceso inferior y mantenidos nivelados a la media de la construcción, 50%, del lote dentro de los contratiempos. La construcción seguirá el terreno natural. La construcción no superará los 4.5 metros sobre el terreno natural.

### LOTES CON INCLINACIÓN ASCENDENTE

#### CASO C – 3 de 5

##### **Lotes superiores a 3 grados de inclinación**

En lotes con una inclinación ascendente superior a 3 grados, el Punto de Elevación Cero se definirá como la altura media de la calle que corre a lo largo del frente del lote. La altura máxima permitida de construcción será de 8 metros desde el Punto de Elevación Cero y se mantendrá hasta el retranqueo trasero.



## **LOTES CON CALLE LATERAL O PARALELA A LA INCLINACIÓN**

### **CASO D – 4 de 5**

#### **Lotes entre 3 y 8 grados de inclinación**

En lotes con una inclinación entre 3 y 8 grados, el Punto de Elevación Cero se definirá como la altura media de la calle que corre a lo largo del frente del lote entre los contratiempos. La altura máxima permitida de construcción en el lado alto del lote será A 7.5 metros del Punto de Elevación Cero se mantuvo el nivel al lado alto del retranqueo. La altura máxima permitida de construcción en el lado inferior del lote será de 7.5 metros medidos en el retroceso inferior y mantenidos nivelados hasta el punto central, el 50% del lote entre los contratiempos. La construcción seguirá el terreno natural y comenzará a 5 metros de la calle lateral. La construcción no superará los 7.5 metros sobre el terreno natural.

## **LOTES CON CALLE LATERAL O PARALELA A LA INCLINACIÓN**

### **CASO E – 5 de 5**

#### **Lotes de más de 8 grados de inclinación**

En lotes con una inclinación superior a 8 grados, el Punto de Elevación Cero se definirá como la altura del terreno natural en el retranqueo superior. La altura máxima permitida de construcción en el lado alto del lote será de 4.5 metros en el Punto de Elevación Cero y se mantendrá nivelada hasta el punto central del lote entre los contratiempos. La altura máxima permitida de construcción en el 50% inferior del lote será de 8 metros medidos en el retroceso inferior y mantenidos nivelados hasta el punto central, 50%, del lote entre los contratiempos. La construcción seguirá el terreno natural y comenzará a 5 metros de la calle lateral. La construcción no excederá de 4.5 metros sobre lo terreno natural.



**ART 25** No se permite la clasificación o llenado de lotes sin la aprobación PREVIA por escrito de R.H.E.

No se autoriza el uso de césped natural. Vivimos en un desierto y el agua es muy escasa y la oferta es limitada. El paisajismo debe ser en forma de vegetación desértica.

Es muy recomendable que el corte y la conformación del granito y el mármol se realicen en los fabricantes. Si se debe cortar granito, mármol y azulejos para el interior de la residencia, debe hacerse en la casa o en un área cerrada como un garaje. El polvo fino creado por el corte es peligroso y no es bueno para el medio ambiente. Afecta a vecinos, piscinas y vegetación y es llevado por el viento a las viviendas adyacentes. Las quejas de los vecinos darán lugar a una aplicación estricta de esta norma.

**ART 26** Retroceso del patio delantero: el frente de un lote requiere una franja de siete (7) metros libres de estructuras de cualquier tipo.

Para los lotes residenciales, se requieren dos espacios para automóviles, cubiertos o no, para los habitantes, y dos espacios para automóviles, cubiertos o no, para los huéspedes para un total de cuatro, si el tamaño del lote y el terreno lo permiten.

En los casos en que un lote esté bordeado por dos calles opuestas, ambos lados que dan a las calles se considerarán frentes, y están sujetos a los retrocesos de 7 metros.

**ART 27** Retranqueos de patio lateral y patio trasero: una franja perimetral de dos (2) metros sin construcción se dejó como un retranqueo de patio lateral y un retroceso de patio trasero para todos los lotes. Estos contratiempos son aplicables en toda la urbanización, excepto cuando la propiedad colinda con un arroyo. No se permiten estructuras en los contratiempos.

**ART 28** Está estrictamente prohibido estacionar casas móviles, vehículos comerciales, botes, cuacaras, motos acuáticas y / o remolques en vías públicas o lotes vacíos. Consulte los Estatutos de R.H.E. para más detalles. Si dicho equipo es remolcado, los infractores pagarán los gastos de remolque.



- ART 29** Las fachadas exteriores de todos los edificios y estructuras deben tener un acabado rústico recubierto de color blanco o terroso, estuco, ladrillo rojo o piedra natural de la región. Los colores deben indicarse en los planes aprobados o los chips de color deben proporcionarse a R.H.E. para su aprobación antes de pintar.

R.H.E. se reserva el derecho de aprobar cualquier material de construcción utilizado en el exterior de la construcción. Esto también incluye muros de seguridad o de contención, techos de pérgolas, etc.

El uso de vidrio reflectante o vidrio con una película espejada está estrictamente prohibido. Se permite el vidrio tintado siempre que no sea reflectante. Debe ser aprobado por R.H.E. antes de la instalación.

Tela de sombra: R.H.E. se reserva el derecho de restringir el uso de tela de sombra y su color. El tejido debe ser aprobado antes de la instalación por R.H.E.

- ART 30** Los techos o puertas de tejas inclinadas solo se permitirán si la altura de la cresta no excede los 7.5 metros o 3.75 metros por caso A, B y D. En todos los demás casos, el techo será plano y acabado en tonos blancos o tierra, teniendo bordillos o barandillas para ocultar pequeñas áreas de materiales para techos que pueden ser diferentes. Todos los techos de los edificios deben estar construidos de tejas de hormigón o arcilla. Deben ser aprobados por R.H.E. antes de la construcción.

- ART 31** La construcción de muros de seguridad/refuerzo de hormigón en los límites traseros y laterales se limitará a una altura máxima de 2.00 metros a lo largo de los contornos naturales del terreno. La pared frontal, (frente a la casa), que da a la calle se limitará a una altura máxima de 1.50 metros. La transición en altura entre las paredes laterales y la pared frontal será la diferencia en las dos alturas por tres. La transición comenzará en la pared lateral hacia atrás desde la pared frontal 3 veces la diferencia de altura. La pared lateral se encontrará con la pared frontal a la altura de la pared frontal. El diseño de la cerca debe ser aprobado por R.H.E. Alambre de pollo, cercado de eslabones de cadena, alambre de púas, o la madera no es aceptable incluso durante la construcción.



- ART 32** En los casos en que se requieran muros de contención, los muros deberán estar acabados con estuco y/o piedra natural.
- ART 33** Toda casa nueva debe tener instalada una nueva Planta de Tratamiento de Aguas Residuales. Sistemas sépticos están permitidos. Los datos técnicos de la planta de tratamiento deben presentarse a R.H.E. antes de que se permita cualquier instalación. El uso de una planta de tratamiento para dar servicio a 2 lotes o casas está estrictamente prohibido.
- El tamaño de la planta de tratamiento debe tener el tamaño correcto para el tamaño de la vivienda. No se permite la instalación de plantas más pequeñas que no cumplan con los requisitos correctos. Solo se permite una planta de tratamiento por lote.
- En ningún momento se permitirá la instalación de plantas de tratamiento en arroyos o escurrimientos. Además, no se permitirá drenar el exceso de líquidos en arroyos o escurrimientos. Todos los materiales excedentes procesados por la planta de tratamiento deben permanecer en el lote donde está instalada la planta de tratamiento.
- El diseño de la planta de tratamiento de aguas residuales es obligatorio y deberá cumplir con las regulaciones locales y / o municipales, incluidos los puntos de descarga. R.H.E. recomienda que la utilización del agua limpia se utilice para regar las plantas de patio. La planta de tratamiento de aguas residuales y su ubicación requiere R.H.E. aprobación antes de la instalación.
- Vertido de aguas negras: Es contra R.H.E. regulaciones para permitir ya sea por negligencia, accidente o por acción directa la liberación de agua no tratada en los arroyos, escurrimientos, áreas públicas o comunes. Esta acción se castiga con una multa de \$ 500.00 usd por la primera ocurrencia y una multa de \$1,000.00 usd por cada ocurrencia posterior. Si esto ocurre durante un proyecto de construcción, entonces la multa debe pagarse en su totalidad primero antes de reanudar la construcción. No puede provenir del depósito de construcción.



- ART 34** **Se requiere** una cisterna de agua de 20,000 litros o más para una residencia unifamiliar. Las unidades multifamiliar requieren un tamaño de 10m<sup>3</sup> o el complejo debe tener una cisterna equivalente al número total, de unidades
- ART 35** Los tanques de almacenamiento de agua, calentadores de agua caliente, líneas de lavandería, generadores, tanques de gas, paneles solares y antenas parabólicas y unidades de aire acondicionado deben mantenerse fuera de la vista del público y cerrados si procede.
- ART 36** Se debe construir un área cubierta de retención de basura con puerta o portón para contener dos tambores de 200 litros para una casa. Los multiplex tendrán al menos una lata de 200 litros por unidad. Todas las latas que se mantengan dentro de un recinto cómo se indicó anteriormente.
- ART 37** En el caso de que se encuentre, que R.H.E. ha aprobado planos y documentos de construcción con errores relacionados con el Reglamento, que se pasaron por alto durante el proceso de aprobación, R.H.E. podrá en cualquier momento hacer cumplir las normas correctas omitidas y una solicitud de acción remedial. Es la responsabilidad del Propietario/Arquitecto/Constructor asegurar la conformidad con las regulaciones y mantener cualquier registro de cualquier variación aprobada por R.H.E.

La aprobación de planes no establece precedencia para la aprobación de planes futuros.



## VI INSPECCIÓN DE CONSTRUCCIÓN

**ART 38** R.H.E. realizará un mínimo de tres (3) inspecciones para asegurar la conformidad con los planes aprobados en las siguientes etapas:

Inspección #1: inspeccione el lote, los contratiempos, el primer rastreo y la determinación de las ubicaciones de la base de la elevación del punto cero con el Propietario y /o Arquitecto. Se definirá el estacionamiento designado para vehículos de construcción.

Inspección #2: inspeccione la elevación y los cimientos del primer nivel, el techo y los retranqueos de las estructuras colgantes.

Inspección #3: inspección final de confirmación interior y exterior de que la construcción se realiza según los planos y regulaciones aprobados. Inspeccione que todos los materiales de construcción y escombros se retiren del lote y que los lotes vecinos y las vías de acceso hayan sido devueltos a su condición original. Inspeccione el Documento de Ocupación Municipal para asegurarse de que esté actualizado y completo. Sobre R.H.E. satisfacción, el propietario puede ocupar el edificio, pero no antes.

Esta inspección se considera una aprobación para la ocupación.

Tenga en cuenta que es responsabilidad de lo Propietario, Arquitecto y/o Constructor asesorar a R.H.E. cuando la construcción ha alcanzado las etapas de inspección.

**Véase el párrafo 3 del artículo 59.**

No se necesitará permiso ni escrito ni verbal del Representante Legal, Propietario o Constructor para R.H.E. realizar inspecciones dentro o fuera de cualquier lote o edificio en construcción en cualquier momento con o sin previo aviso.

**ART. 39** R.H.E. puede detener la construcción o multar al Propietario, Arquitecto o Constructor, y negar el acceso de los trabajadores de la construcción a R.H.E., por lo siguiente, y no obstante cualquier otra violación a las reglas que no puedan estar comprendidas en este artículo:



1. Iniciar o reiniciar la construcción sin haber obtenido las aprobaciones y licencias requeridas.
2. El uso de lotes vecinos sin la aprobación escrita del Propietario.
3. El inicio de la construcción sin instalaciones sanitarias adecuadas instaladas para los trabajadores de la construcción.
4. Para escombros de construcción o escombros en carreteras, áreas comunes y lotes vecinos.
5. Por incumplimiento del Reglamento de Desarrollo y Edificación, o Estatutos.
6. Permitir que los trabajadores de la construcción caminen a través del desarrollo y no ser transportados al sitio de construcción. Permitir que los trabajadores actúen en una mansión negligente.
7. Alterar la construcción para que pueda exceder las restricciones de retroceso y/o altura. Alterar la construcción de los planos aprobados de cualquier manera.
8. Vehículos de construcción que no cumplen con el límite de velocidad de 20 mph.
9. Para cualquier otra acción que R.H.E. podrá considerar sujeta a la sanción indicada y/o no indicada anteriormente.
10. El ruido o el polvo excesivos de la construcción serán controlados por el Constructor y R.H.E. Se tomarán medidas para resolver estos problemas de inmediato. A petición de los vecinos, se debe instalar un cribado protector para evitar daños en edificios y piscinas.

R.H.E. se reserva el derecho de suspender cualquier trabajo del Propietario, Arquitecto, Constructor o Proveedor hasta que se corrijan las violaciones.

#### **ART 40 Procedimiento de Sanciones.**

Considerando la posibilidad de que el Constructor cometa un error que resultaría en una violación a las cláusulas del presente contrato, se establece que, para este caso, antes de aplicar la multa, R.H.E. notificará al Constructor sobre el error y la infracción cometida, y concederá un plazo de siete días para corregir dicha infracción.

Previa solicitud razonable, se podrá otorgar al Constructor catorce días adicionales para corregir dicha violación, o en los casos en que la magnitud del error requiera más tiempo, ambas partes acordarán un tiempo de corrección, pero que no excederá de treinta días, contados desde el momento de la notificación. El Constructor estará sujeto a la aplicación de la sanción convencional en el siguiente párrafo



El Constructor que no corrija tales violaciones, o se niegue a hacer las correcciones solicitadas, o se niegue a reconocer y verificar la gravedad de la falla, debe pagar una multa de hasta \$ 20,000.00 USD a R.H.E., de acuerdo con la magnitud de la violación, o de acuerdo con el siguiente párrafo para la violación de las regulaciones de construcción, o de Estatutos de R.H.E. Esta multa será adicional al depósito de construcción, y se hará una solicitud a la Municipalidad para suspender todas las actividades de construcción. La construcción permanecerá en esta condición hasta que la multa haya sido pagada en su totalidad, permitiendo que solo se procedan los trabajos necesarios para corregir las irregularidades. Esto es de acuerdo con el **ART 13** de la presente normativa de edificación.

R.H.E. se reserva el derecho de informar al municipio sobre las violaciones que son aplicables al municipio, y ordenar al municipio que cierre todas las actividades de construcción en el sitio de trabajo, en espera de la resolución de la violación.

No todas las violaciones que son aplicables a R.H.E. son aplicables a las autoridades municipales, cada una puede actuar conjuntamente o por separado, y las multas que son aplicables por R.H.E. pueden ser diferentes de las autoridades. Cada uno puede actuar individualmente, aplicar sus propias multas y detener la construcción por violaciones en cualquier momento.

#### Tabla de Sanciones: (Definición de multas)

1. En referencia a la violación a los planes aprobados, hasta \$20,000.00 USD.
  - a. Realizar cambios en los planos aprobados o cambios en la construcción que no cumplen con los planes aprobados.
  - b. Realizar cambios en la construcción que no cumpla con lo aprobado planos que impliquen más superficie edificable y/o altura.
  - c. Realizar cambios en las líneas de agua tratada de las plantas de tratamiento de agua que no lo son en cumplimiento de los planes aprobados.
2. En referencia a las violaciones por parte de los trabajadores del Constructor, \$200.00 USD.
  - a. Por permitir que los trabajadores caminen a través del desarrollo de R.H.E., sin supervisión.
  - b. Por la no utilización de las instalaciones sanitarias temporales por parte de los trabajadores de la construcción, dentro del lote, o fuera del lote.
  - c. Por permitir acciones obscenas.
  - d. Por violación de la Regla sobre ruido según el Artículo 47a.
3. En referencia a la violación del tránsito de vehículos, \$200.00 USD.
  - a. Vehículos que transitan fuera de la ruta aprobada designada.
  - b. Vehículos que transitan por encima del límite de velocidad especificado.
4. En referencia a la limpieza de los alrededores, \$500.00 USD.
  - a. Poner o dejar escombros de construcción en lotes o calles.



- b.** Poner o dejar basura, alimentos, bebidas o recipientes en lotes o calles.
    - c.** Por no limpiar o reparar bordillos y calles.
- 5.** En referencia al uso de los lotes vecinos sin permiso por escrito, \$1,000.00 USD sin detrimento de cualquier acción tomada por separado por los vecinos.

Las sanciones indicadas anteriormente pueden aplicarse tantas veces como se produzcan violaciones. De acuerdo con el **ART. 39:09** se pueden aplicar otras multas o sanciones.

#### **ART 41 Procedimientos para resolver controversias técnicas**

- 1.** En caso de que exista un desacuerdo, controversia técnica, sobre una Solicitud de Construcción por parte del Propietario, las partes interesadas, conjuntamente, solicitarán la interpretación del Reglamento de Edificación por parte de; un Arquitecto y/o Ingeniero profesional. Deben estar actualmente registrados como Director Responsable de Obra por la Municipalidad de Los Cabos.
- 2.** En caso de que la controversia técnica no se resuelva por la intervención del profesional antes mencionado, podrá realizarse una solicitud especial por parte del Propietario, para una intervención de la Dirección General de Planeación, Desarrollo Urbano y Ecología o de la entidad oficial correspondiente. Se trata de una orden para obtener un análisis técnico por parte del funcionario antes mencionado, que estará tomando en consideración para resolver la controversia.
- 3.** En consecuencia, en el párrafo anterior la mencionada resolución técnica por parte del funcionario correspondiente será determinante sobre R.H.E. La citada resolución técnica no autorizará el proyecto arquitectónico presentado por el Propietario, hasta que no obtenga "Usos de Suelo", las Resoluciones Técnicas y Licencias de Construcción aprobadas bajo los procedimientos estándar del Municipio.
- 4.** Todos los costos generados o incurridos por esta solicitud serán responsabilidad total del propietario. Tampoco R.H.E. ni ninguno de sus empleados será responsable de ninguna manera por ningún costo. Estos costos deben pagarse a los departamentos requeridos antes de cualquier R.H.E. se dará la aprobación.



## VII REGLAMENTO PARA EL PROCESO CONSTRUCTIVO

- ART 42** La vía pública frente al lote debe mantenerse libre de escombros, basura o materiales de construcción en todo momento. R.H.E. está autorizado a tomar las medidas correctivas y para cubrir los gastos con los fondos tomados del depósito de construcción.
- ART. 43** El uso de los lotes vecinos vacíos para depositar materiales de construcción durante el período de construcción está sujeto a la autorización expresa y por escrito del propietario de dichos lotes vacíos. Una vez terminada la construcción, los lotes se restaurarán a su estado original.
- ART 44** Las horas de trabajo están limitadas de 8:00 a.m. a 6:00 p.m. de lunes a viernes, de 8:00 a.m. a 2:00 p.m. los sábados. No se podrá trabajar los domingos o festivos legales. No se permitirá ruido de construcción antes de las 8:00 AM en días laborables.
- ART 45** Ningún miembro del personal de construcción podrá ocupar el inmueble como domicilio durante la construcción. Para la ocupación, consulte **ART 38, #3**, se permite un solo vigilante nocturno en las instalaciones. El Propietario debe notificar a R.H.E. del nombre, la dirección y las horas de trabajo del vigilante de turno. El vigilante privado solo está permitido en la propiedad de construcción, y el Propietario asume toda la responsabilidad del vigilante y sus acciones.
- ART 46** El Propietario, por sí solo, será responsable de reparar inmediatamente cualquier daño a los pasajes, servicios o propiedades de R.H.E. o Propietarios de R.H.E. Con el fin de evitar daños a la carretera, solo se permitirán vehículos de construcción de tres (3) ejes en R.H.E. En caso de que el Propietario o Constructor vean la necesidad de equipos más pesados, se deberá acordar una ruta alternativa para el R.H.E. Se debe instalar una pantalla temporal entre una casa terminada y el nuevo sitio de construcción para proteger la casa y su vista.
- ART 47** Tránsito peatonal vehicular:
1. Los trabajadores de la construcción solo podrán ingresar al desarrollo en el vehículo del Contratista, prohibiendo así el tráfico peatonal de los trabajadores de la construcción a través de R.H. E.



2. Los vehículos utilizados diariamente por los Constructores deben estar registrados en R.H.E. y obtendrá un pase que se mostrará en el parabrisas del vehículo. Los vehículos no deben bloquear la vía pública.
3. Todos los vehículos deben obedecer a R.H.E. normas de tráfico. El tráfico no debe exceder las 20 mph o 30 kilómetros por hora. A los infractores se les puede negar el acceso futuro a R.H.E. para el vehículo en cuestión.

**ART 47a      Adecuamiento del trabajador.**

1. Lenguaje soez: Es responsabilidad del Propietario, Constructor o Representante Legal controlar el lenguaje de los trabajadores. NO se tolerará el lenguaje soez.
2. Uso obligatorio de casco, chaleco y botas para todos los trabajadores de la construcción en el sitio de trabajo. No se permitirá sandalias o chanclas ser usadas por ningún trabajador de la construcción en el sitio de trabajo.
3. Música: No se tocará música.

**ART 48      Basura y escombros de construcción.**

Contenedores de residuos: Cada sitio de construcción, nuevo o remodelado, debe tener contenedores de desechos en el sitio en todo momento.

Escombros de construcción: Todos los escombros de construcción se apilarán cuidadosamente y se retirarán del área al menos una vez cada 2 semanas o más si se solicita.

**ART 49** Utilización del agua potable. Todos los sitios de construcción autorizados deben tener al menos una cisterna de agua de 10m<sup>3</sup> "Rotoplas", que será llenada por un camión cisterna durante la construcción.

**ART 50** Sólo los usos y cesiones señalados en el Plan Maestro aprobado por Promotora Salmario S.A. de C.V., en consulta con R.H.E. se permitirá



**ART 51** Durante el curso de la construcción, se permiten las instalaciones de almacenamiento. Estas instalaciones no pueden superar los 25m<sup>2</sup> de tamaño. Otras instalaciones provisionales, como los refugios para acampar, están estrictamente prohibidas. Todos los cobertizos de construcción construidos en un sitio de construcción deben retirarse del sitio antes de la inspección final.

**ART. 52** R.H.E. se reserva el derecho de modificar las restricciones en casos especiales sin establecer precedencia ni incurrir en responsabilidad alguna.

**ART 53 Devolución de depósitos de construcción**

- a. Obra Nueva: El plazo es de 2 años a partir de la fecha de la autorización municipal de edificación. Toda la construcción debe completarse dentro de este tiempo para que se devuelva el depósito de construcción. Después de este período, el depósito de construcción será retenido por R.H.E. Todas las demás condiciones deben cumplirse para la devolución del depósito.
- b. Remodelación: El plazo límite de 1 año a partir de la fecha de la autorización municipal de edificación. Toda la construcción debe completarse dentro de este tiempo para que se devuelva el depósito de construcción. Después de este período, el depósito de construcción será retenido por R.H.E. Todas las demás condiciones deben cumplirse para la devolución del depósito.
- c. El reembolso del depósito de construcción se devolverá a la manifestación de la construcción con Catastral. Todas las demás condiciones deben cumplirse para la devolución del depósito.
- d. En el caso de que la construcción exceda los límites de tiempo anteriores y el propietario quiera continuar y/o iniciar la construcción adicional, puede ser necesaria la nueva solicitud y el pago de un segundo depósito de construcción. Cualquier multa pendiente tendrá que ser pagada en su totalidad.
- e. **VÉASE EL ARTÍCULO 21**

**VIII REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN DE CONDOMINIOS**

**(Las Regulaciones de Desarrollo y Construcción de Casas se aplican a las Regulaciones de Construcción para Condominios donde no están escritos o especificados en el Reglamento de Condominios.)**



- ART. 54** R.H.E. revisará el desarrollo de proyectos especiales como condominios, hoteles, unidades comerciales minoristas y otros usos no residenciales para los pros y los contras y el impacto y la validez de su efecto en R.H.E., incluidos los problemas de construcción.
- ART 55** Solo el 50% de la superficie del lote puede ser utilizada para edificios, ya sean unidades adjuntas o unidades separadas. El 50% restante podrá ser utilizado para instalaciones de servicios, estacionamientos, aceras, piscinas, áreas verdes e instalaciones recreativas. Se dejó una franja de diez (10) metros libre de demolición a lo largo de las calles y una franja de dos (2) metros libre de demolición en los lados de los lotes vecinos contiguos.
- En casos de varias calles adyacentes, la restricción de diez (10) metros se aplicará a todas las calles. Las áreas condominales no se pueden subdividir en lotes menores de 400 m<sup>2</sup> para unidades separadas. Los **artículos 26 y 27** son aplicables a las normas de condominio.
- ART 56** La superficie de la planta superior no excederá de la superficie de la planta baja con excepción de las terrazas. Se requerirá construir una cisterna de 10,000 litros para cada unidad o una cisterna proporcional al número de unidades construidas.
- ART 57** A los efectos de este artículo, se entenderá por "Unidad" una cocina, comedor, sala de estar, dos dormitorios, dos baños y una instalación de almacenamiento. El área máxima de construcción permitida será de 100 metros cuadrados para un apartamento en condominio y 160 metros cuadrados para una villa separada.
- ART 58** La altura máxima del edificio no excederá de 7.50 metros en cualquier parte del terreno siguiendo el terreno natural del terreno. No se puede colocar ningún vertedero en el lote para cambiar o alterar la altura del terreno natural, a menos que R.H.E. lo dé por escrito. R.H.E. se reserva el derecho de limitar la ubicación y / o la altura de los árboles o plantas que limitarían las vistas de otros propietarios.



**ART 59** **Todas las tarifas** de mantenimiento actuales y pasadas deben pagarse en su totalidad en cada lote en la primera consulta previa a la construcción. Tras la presentación de los planos de construcción, el propietario debe pagar las tarifas de construcción, el depósito de construcción y las evaluaciones.

**Las tarifas especiales se pueden evaluar de la siguiente manera:**

1. Una cantidad establecida por R.H.E. para un Arquitecto con licencia para revisar los planes y emitir un informe escrito del proyecto y el plan.
2. Una cantidad establecida por R.H.E. para cada revisión posterior del proyecto y para realizar las modificaciones que sean necesarias.
3. Una cantidad establecida por R.H.E. para las inspecciones del proyecto y para la supervisión para asegurar el cumplimiento de la normativa durante el periodo de construcción. Esto es sobre las tres inspecciones mínimas de cada unidad. Será responsabilidad del Propietario, Arquitecto y/o Constructor asesorar al R.H.E. cuando la construcción haya alcanzado la etapa de inspección requerida.

**La construcción NO progresará hasta que se realice una inspección; el informe escrito de la inspección es recibido por R.H.E., y se ha dado la aprobación por escrito.**

**Si el Propietario, Arquitecto y/o Constructor no notifica a R.H.E. Gerente de oficina que están listos para la inspección y continúan la construcción sin una inspección, el desarrollador será multado con \$ 1,000.00. El proyecto se detendrá hasta que se pague la multa y se realice una inspección y sea aceptada por R.H.E. R.H.E. se reserva el derecho de aumentar las multas por infracciones posteriores.**

4. **ART 19** Se aplican tarifas y depósitos. Se pagará el Depósito de Construcción de \$40,000 Dólares Americanos, o una cantidad equivalente en Pesos Mexicanos. Este depósito es para garantizar el costo de reparación y limpieza de lotes, calles y áreas comunes vecinas, o para cubrir las sanciones establecidas en la presente normativa. El monto total, o su parte proporcional, será reembolsado al finalizar el proyecto, después de que se complete la inspección final interior y exterior, se reciba el documento de Ocupación Municipal, y sujeto a que el Propietario restaure los lotes y pasadizos vecinos a su estado original. El depósito no libera al Propietario de cualquier pago y costo adicional a R.H.E. para cumplir con esta disposición.



R.H.E. podrá retener el importe total o cualquier importe de la fianza por cualquiera de las siguientes infracciones:

- a. Iniciar o reiniciar la construcción sin contar con la Licencia de Construcción.
- b. Si los lotes vecinos se utilizan sin la aprobación por escrito del Propietario.
- c. Si no se proporciona la instalación temporal adecuada de inodoros para los trabajadores de la construcción.
- d. Para escombros de construcción o escombros y/o basura en carreteras o áreas comunes que no hayan sido retirados oportunamente de acuerdo con las disposiciones anteriores.
- e. Por incumplimiento de R.H.E. Reglamento de Desarrollo y Edificación.

R.H.E. se reserva el derecho de suspender cualquier trabajo del Propietario, Desarrollador, Arquitecto, Constructor o Proveedores hasta que se corrijan las infracciones. Además de las multas, R.H.E. informará a las autoridades de la suspensión de los trabajos, hasta que se corrijan las infracciones.

## **IX REQUISITOS Y COSTOS DE CONEXIÓN ELÉCTRICA**

**ART 60 Como desarrollo privado, IRH posee todas las líneas eléctricas subterráneas, transformadores y bases de metro. Los propietarios que deseen conectarse a la energía suministrada por CFE deben pagar a IRH una tarifa de conexión de \$ 5,000.00 US.**

**A. La tarifa de \$5,000.00 incluye;**

- 1. Instalación de una base de medidor y acceso (si está disponible) a energía temporal durante la construcción.
- 2. Suministro de cable eléctrico desde la base del medidor hasta el sitio de construcción según lo acordado por IRH y el Propietario (pueden aplicarse cargos adicionales por cable).
- 3. Requisitos de IRH para ayudar al Propietario a obtener la aprobación de CFE para energía permanente y su propio medidor de potencia (**ver ART 18**).

**B. La tarifa de \$5,000.00 no incluye;**

- 1. Requisitos y tarifas de Solicitud e Inspección de CFE.
- 2. Tarifas de conexión a CFE.
- 3. Costo de la energía para el acceso temporal durante la construcción.



## X AUTORIDADES

**ART 61** El presente reglamento ha sido aprobado por R.H.E. en este día; \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de, 202\_\_\_\_\_. Validando este documento con su firma está el Representante Legal de Inmobiliaria Rolling Hills S.A. de C.V. Estas regulaciones entrarán en vigor en este mismo día y reemplazarán cualquier regulación anterior.

A efectos de interpretación y aplicación, prevalece la versión en español.

---

**Glenn Michael De Goeij  
Representante Legal  
Inmobiliaria Rolling Hills S.A. de C.V.**

**Fecha**

**ACORDADO POR**

---

**Fecha**