

## REQUISITOS PARA INICIAR LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN

El propietario del predio o contratista que pretenda construir en “**ENTRE PARQUES**” deberá cumplir con los siguientes requisitos:

### CUOTAS

Pagar las cuotas de mantenimiento que le sean requeridas para estar al corriente, y la cantidad que determine el administrador por concepto de revisión del proyecto, aprobación de planos e inspección de la obra.

### PLANOS DEL PROYECTO

La solicitud de autorización de construcción se acompañará de tres copias del proyecto de la obra acotados y especificando el número del lote, nombre del propietario y nombre del responsable de la obra, en el que se deberá incluir:

1. Plano de localización del lote, indicando el banco del nivel (N+0.00) y los niveles correspondientes a las banquetas sobre todas las colindancias.
2. Planta de conjunto, con orientación, escala, número de lote, nivel de banqueta relacionado con los niveles de construcción, en donde se indiquen las restricciones de construcción que marca el reglamento, altura de bardas y setos, área libre y área jardineada.
3. Plantas Arquitectónicas de distribución, indicando niveles, orientación, cotas y escala, toma de energía eléctrica, toma de agua y localización de árboles
4. Fachadas (frontal, posterior y laterales) y cortes (longitudinal y transversal), indicando el perfil del terreno natural, nivel de banqueta, niveles de proyecto, altura máxima sobre nivel de banqueta y de construcción, localización de tinacos, tendedores y pendientes de techumbres inclinadas, así como el detalle de los acabados exteriores.
5. Cortes y elevaciones para cada una de las bardas, mallas y/o setos perimetrales

### FIRMA DEL PROPIETARIO COMO RESPONSABLE

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

### PERITO RESPONSABLE DE OBRA

Todo proyecto de obra deberá estar firmado por el perito Responsable de Obra debidamente acreditado ante las autoridades correspondientes.

### REGISTRO DE CONTRATISTA Y RESPONSABLE DE OBRA

Registrar ante la administración el nombre del contratista, así como el del responsable de la construcción, obligándose a informar de cualquier cambio en estas designaciones.

## **VISTO BUENO**

Para la construcción, modificación o ampliación de construcción en los predios privados, sus propietarios deberán obtener de la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana de la administración del condominio, el visto bueno de los planos respectivos.

## **PLANTILLA DE EMPLEADOS**

Registrar ante la administración del condominio, la planilla de los trabajadores de la obra y el nombre del velador, informando mensualmente de las altas o bajas que haya tenido.

## **TRÁMITE Y LICENCIAS EN CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS**

En cumplimiento de las disposiciones reglamentarias, los propietarios deberán observar los siguientes lineamientos:

- a. Obtener ante la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos del Municipio de Mérida, las licencias de uso de suelo, construcción, sanitaria y todas aquellas que se requieran para construir de acuerdo a las disposiciones legales en vigor, incluyendo el número oficial y el alineamiento.
- b. Obtener de la Comisión Federal de Electricidad, una toma provisional de energía eléctrica para el proceso de construcción.

## **GARANTÍAS**

Los propietarios deberán suscribir una carta compromiso ante la administración del condominio en la que se obliguen a reparar cualquier daño que causen durante la construcción de su vivienda, ya sea a bienes de uso común o privados de otros lotes de propietarios, especificando que en todo tiempo, los trabajos de construcción se realizarán exclusivamente dentro de su área privativa.

## **MODIFICACIONES**

Para el caso de modificaciones al proyecto original aprobado, se presentarán a la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana, para que otorgue el "Visto Bueno" de la modificación.

## **PERMISOS ESPECIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN**

Cuando para la ejecución de la obra se haga indispensable el uso de vehículos, maquinaria, objetos o substancias que por alguna razón puedan provocar daños y perjuicios a terceros y a los bienes públicos o privados del condominio, el propietario deberá solicitar permiso por escrito de la Comisión, sólo con éste será autorizada la entrada al conjunto en condominio.

## **VISTO BUENO DE TERMINACIÓN DE OBRA**

Es obligación del propietario o contratista obtener de la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana de la administración del condominio el Visto Bueno antes de pasarse a vivir, esto para la obtención de la cartafiniquito por parte de la misma, que podrá ser negada si se incurriera en cualquier falta al presente



reglamento, haciendo efectivas las sanciones que hayan sido dispuestas por la administración. Es requisito para dar Visto Bueno de Terminación de Obra a una residencia, que esté pintada y totalmente acabada.

### PROYECTO ARQUITECTÓNICO

1. Las edificaciones que se construyan en los lotes del Conjunto en Condominio denominado “ENTRE PARQUES” no podrán tener más de ocho metros cincuenta centímetros de altura, a excepción de las áreas comunes descritas en el Régimen en Condominio, serán viviendas residenciales- unifamiliares y no podrán ser divididas para alojar a dos o más familias distintas, ni tampoco podrán dársele usos comerciales o industriales. De igual modo, no podrán construirse oficinas, comercios, condominios, hoteles o moteles.
2. La ocupación del lote resultante de la proyección de la superficie construida sobre el terreno, no deberá ser mayor en ningún caso del sesenta y cinco por ciento (65%) de la superficie total del mismo cuando el terreno cuente con una superficie de 500 metros cuadrados o menor. En terrenos de una superficie superior a 500 m<sup>2</sup> no podrá ser mayor al sesenta por ciento (60%).
3. La zona de restricción en la cual no se podrá construir en los lotes del condominio, a partir del alineamiento de los mismos, será de cinco metros como mínimo al frente del lote, acorde con las disposiciones del Reglamento de Construcciones del Ayuntamiento de Mérida, no pudiendo construirse en las colindancias laterales dentro de una franja de un metro, por cada límite, pudiéndose únicamente construir cocheras, patios de servicio o espacios no cerrados dentro de dichas restricciones.
4. El estilo arquitectónico deberá ser moderno contemporáneo, fachadas en piedra naturales, chucum, cemento pulido y colores blancos o paleta de colores claros, no se permitirá estilo californiano, hacienda, o cualquiera que no siga la línea de imagen urbana que el desarrollo busca mantener.
5. Queda terminantemente prohibido el almacenamiento de materiales o preparación de mezclas, morteros o concretos sobre las calles, banquetas y pavimentos. Los daños que sufriera el pavimento o las banquetas originados por la construcción de una obra serán reparados por el propietario del predio en cuestión, debiendo restituirlos exactamente igual a su estado original, a satisfacción de Administrador.
6. Durante la construcción o remodelación de algún predio no se permitirá que pernocten en el mismo los trabajadores de una obra, a excepción del velador o vigilante de la misma. El administrador del condominio podrá otorgar autorización al efecto de que los trabajadores de una obra pernocten en la misma siempre y cuando el responsable de la obra o el propietario de la misma se responsabilice por estos de no abandonar los límites de la misma obra y a conservar el decoro y a respetar a los vecinos de la privada.
7. Todas las aguas pluviales que escurran de las azoteas y terrazas de cada predio deberán drenarse en el mismo lote, evitando cualquier salida a la vía pública y vecinos.
8. Para los efectos de que el condominio tenga uniformidad y armonía y al efecto de que los propietarios e inquilinos del mismo disfruten el vivir en este fraccionamiento, se establecen las restricciones siguientes:
  - a. Los predios podrán tener bardas de atrás y laterales que los delimiten. Si existiere barda, verja o alguna estructura similar al frente del predio, o a la parte del mismo que se considere como su frente, ésta no podrá ser de una altura mayor a tres metros, debiendo remeterse hacia el predio como mínimo tres metros del alineamiento interior del mismo. Estas estructuras no podrán exceder del treinta por ciento de ocupación del frente del terreno, debiendo completarse el setenta por ciento restantes con elementos que permitan la vista hacia el interior. Las cocheras con portones se considerarán como bardas y deberán respetar

el mismo alineamiento hacia el interior de tres metros antes señalado. Aquellos propietarios de inmuebles que se hubieren comprometido por escrito ante la administración del condominio, a no colocar en ningún tiempo bardas, cercos o cocheras cerradas al frente de sus predios, pero sí edificaciones abiertas, podrán iniciar las construcciones de este tipo conservando la distancia de tres metros a partir del alineamiento interior del predio y las cocheras podrán tener un metro y medio de volado de su techo hacia el frente. Los lotes cuyos fondos den a la avenida principal deberán de mantener la barda construida y no se permitirá modificarla ya que forma parte del condominio. De la barba del fondo, no se podrá construir edificaciones a dos metros del primer piso y tres metros del segundo piso.

- b. Los accesos a las cocheras serán resueltos por los propietarios de los predios respectivos con el mismo material de las banquetas y no se permitirá alterar, modificar o sustituir los materiales de las aceras y/o de las guarniciones de las calles.
  - c. Todos los tanques, tinacos o elementos similares se construirán como parte integrante de la construcción, debiendo ocultarse a la vista en todos sus costados.
  - d. Las instalaciones solares y tendederos deberán ocultarse a la vista en todos sus costados.
  - e. Las fuentes luminosas instaladas de cualquier alumbrado exterior en algún predio no deberán deslumbrar a las propiedades vecinas.
  - f. Queda prohibido la colocación de anuncios de cualquier tipo.
  - g. En el caso de que se instalen antenas parabólicas o cualquier tipo de antena receptora, éstas deberán colocarse en tal forma que se disimulen en la construcción y no sean visibles en lo posible desde el exterior. Queda prohibida la instalación de antenas de radiofonía.
  - h. Las fachadas laterales de casas-habitación y bardas que en su caso las delimiten, deberán contar con acabados exteriores.
  - i. Deberán mantenerse en óptimas condiciones los árboles, arbustos, plantas, césped o pasto sembrados en los predios que integran el Condominio. Para el caso de sembrarse estos elementos en el exterior de su propiedad, también deberá dársele el mantenimiento adecuado.
  - j. Los lotes que permanezcan sin construir deberán mantenerse limpios y libres de toda maleza o arbustos. Para el caso que los propietarios de terrenos no cumplan con la obligación a su cargo establecida en este inciso, la Administración del Fraccionamiento realizará estos trabajos, los cuales, una vez hechos serán cobrados al respectivo propietario.
9. Cuando los propietarios tengan que ejercer alguno o algunos de los derechos que anteceden, o tengan quejas sobre alguno que impida la tranquilidad del condominio, que sea lesivo, dañoso o incomodo, deberá dirigirse por escrito a la administración, quien procederá a poner el remedio correspondiente, o si juzga procedente, ordenar sea sometido el asunto a la Asamblea de Condóminos.
  10. Antes de construir albercas particulares, los interesados deberán presentar a la comisión un proyecto para su aprobación. Las albercas particulares deberán respetar las restricciones y por ningún motivo podrán estar a menos de 2.00 m. de cualquier colindancia. En caso de utilizarse tanques elevados o tinacos para aguas, éstos deberán colocarse a una altura máxima de 3.00 m. arriba del mueble sanitario más alto, y no deberán ser visibles desde ningún punto del exterior.
  11. Existe obligatoriedad de tener separadas las instalaciones de aguas pluviales y residuales (jabonosas y negras) las cuales se canalizarán por sus respectivos causes o albañales para su uso, aprovechamiento o desalojo hacia el DLD o biodigestor (Norma001 Conagua) previamente instalado en cada terreno. Los desagües pluviales se descargarán en el mismo predio, evitando el escurrimiento hacia la vía y nunca en predios colindantes.



## RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN

### 1. Identificación de la Obra

Deberá ser instalada en el terreno un letrero en donde se especifique el número de licencia de construcción y su vigencia, el nombre del responsable de la obra, el nombre del arquitecto y número de la autorización por parte de la administración.

### 2. Delimitación del predio durante la construcción

Los predios donde se realiza construcción, deberán delimitarse en el frente con la vía pública con una cerca de 2.00 m. de altura, con tiras verdes para bloquear visibilidad y con acceso controlado.

### 3. Número máximo de personas que pernocten en una obra

Queda estrictamente prohibido que más de una persona pernocte en las construcciones provisionales o en la obra negra de la construcción. Así mismo se prohíbe el consumo de bebidas alcohólicas en el interior del predio o lote en construcción.

### 4. Horarios para Construcción

El comprador o contratista se obliga a que los trabajadores de la construcción realicen sus funciones dentro del horario de trabajo de la privada, mismo que se establece de lunes a viernes de las 8 a las 18 horas y los sábados de 8 a 14 horas exclusivamente. Por ningún motivo se permitirá ese tipo de trabajo durante domingos y días festivos.

### 5. Horarios de acceso para la construcción

El horario para introducir, cargar y descargar vehículos, maquinaria, objetos o sustancias relacionadas con la construcción será de las 8 a las 16 horas de lunes a viernes y de 8 a 13 horas los sábados.

### 6. Construcciones Provisionales

No se permitirá el depósito de materiales, escombros, casetas de veladores o cualquiera otra construcción provisional en tanto no se obtenga la licencia de construcción. Al término de la obra las casetas de veladores o cualquiera otra construcción provisional deberán ser retiradas, antes de obtener el Visto Bueno de terminación de obra.

### 7. Medidas de Seguridad en la Construcción

Durante la construcción, se deberá instalar una estufa eléctrica, de petróleo, de gas o de cualquier otro material flamable. Dicha estufa deberá tener la capacidad suficiente para el número de trabajadores registrados en la obra. Queda estrictamente prohibido hacer fogatas dentro del condominio. Durante la construcción, se deberá obtener de la Comisión Federal de Electricidad, una toma provisional para el proceso de construcción quedando prohibido el colgar "diablitos" de las

líneas eléctricas o cualquier instalación irregular. En caso de requerirse un transformador lo deberán ubicar dentro de su área privativa y este deberá ser del tipo “jardín” y se rodeará de setos a una altura tal que se obstruya la visual a dicho transformador.

#### **8. Daños y Perjuicios**

Durante la ejecución de la obra, deberán tomarse todas las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas y a los bienes públicos y privados.

#### **9. Uso de Equipo de Seguridad**

Es obligatorio el uso de cascos para cualquier persona que se encuentre dentro del predio de una obra en proceso de construcción.

#### **10. Almacenamiento de Materiales**

Las obras deberán permanecer limpias, los materiales ordenados y correctamente almacenados. Las sustancias peligrosas o flamables deberán almacenarse en lugares con acceso controlado.

#### **11. Extintores**

En toda obra deberá existir un extintor cargado y en buen estado para todo tipo de fuego: basura, papel, madera (tipo A), líquido y grasas (tipo B) y equipo eléctrico (tipo C).

#### **12. Medidas Sanitarias Provisionales**

Se deberá instalar una letrina portátil para el uso de los trabajadores de la construcción, quedando estrictamente prohibido la defecación al aire libre y la obligación de su limpieza periódica. En toda obra se deberá colocar como mínimo un bote de basura de capacidad suficiente y acorde con el número de trabajadores registrados, a efecto de evitar que los mismos arrojen basura a los predios colindantes o a la vía pública y retirar la basura cuando el bote se llene. No se permite la presencia de perros, gatos o de cualquier otro animal doméstico durante el proceso de construcción de la obra.

### **ORDENAMIENTOS ECOLÓGICOS**

- En áreas públicas y privadas está estrictamente prohibida la tala de árboles, esta restricción también se refiere a la tala o poda de árboles o arbustos durante la construcción para ser usados como materiales de obra o de combustión.
- El proyecto arquitectónico deberá buscar la mínima afectación de los árboles, particularmente las especies nativas, en caso de que se requiera por verdadera necesidad derribar alguno o algunos árboles, se deberá obtener un visto bueno, de las autoridades competentes.
- La Comisión realizará una inspección en el terreno donde se indicarán y marcarán en la base, con pintura roja, los árboles que serán sujetos de tala. Esta acción corresponde exclusivamente a la Comisión.
- En caso de que se requiera por verdadera necesidad el derribar algún árbol, el propietario se obliga a reponerlo con otro además de entregar a la Administración 5 árboles de 1.5 metros de altura mínima por cada uno que se afecte, antes de retirar los primeros. Los árboles que se reponga el propietario o su representante legal deberán ser ubicados donde consideren e indiquen la comisión.

- Con el objeto de evitar la presencia de plagas que puedan afectar los pastos, áreas verdes, tanto exclusivas como de áreas publicas, la comisión hará saber en su oportunidad que árboles, pastos o setos y demás vegetación se pueden plantar. No se permitirá la siembra de ningún tipo de vegetación que no sea autorizada por la comisión.