

REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCION Y ADMINISTRACION

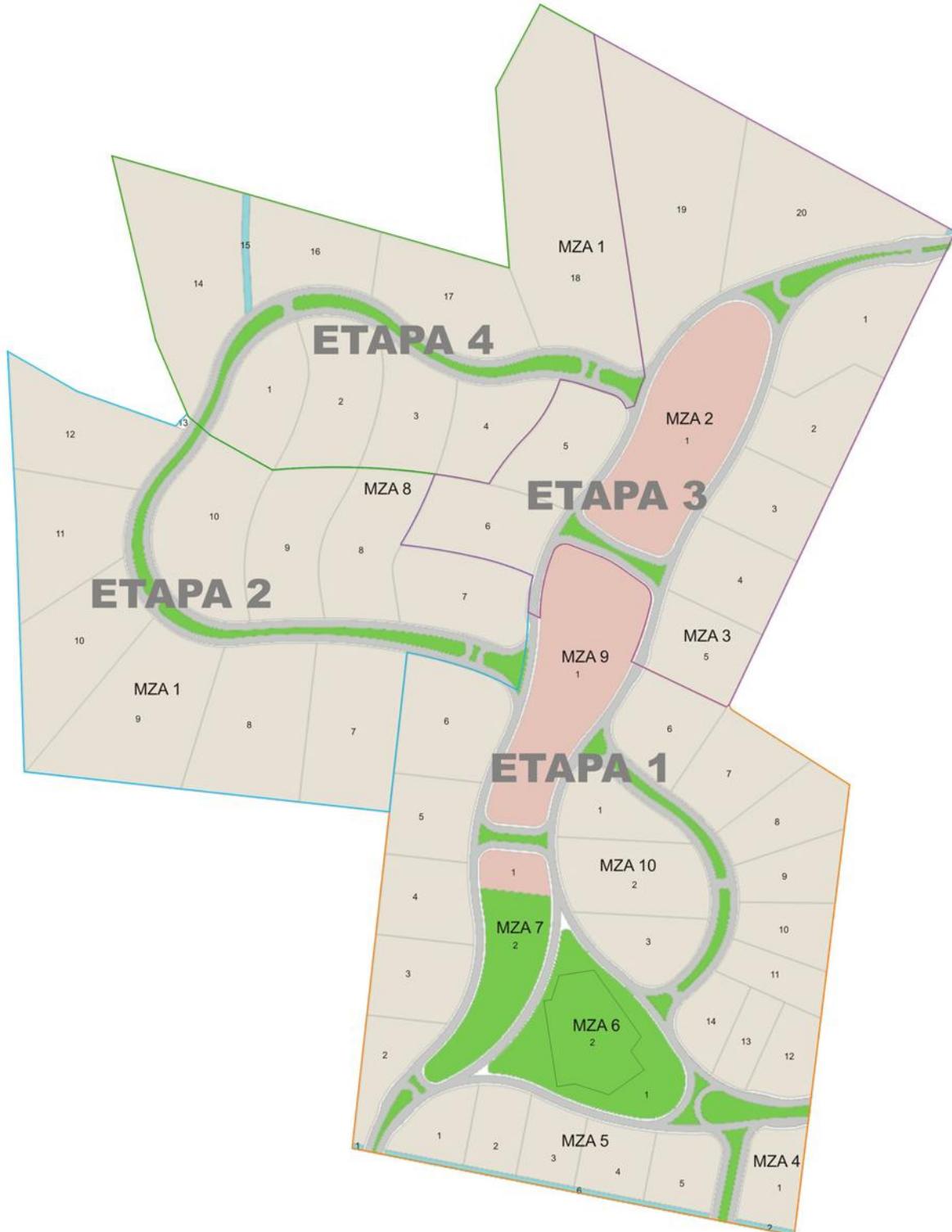
Lineamientos de construcción obligatorios dentro
del fraccionamiento



INDICE

	PÁGINA
Plano de Lotificación del Fraccionamiento	3
CAPITULO I	
De las disposiciones generales	4
CAPITULO II	
De las facultades del fraccionador y/o de la asociación de colonos	5
CAPITULO III	
De los derechos, obligaciones, y prohibiciones para los colonos, condóminos y promotores	6
CAPITULO IV	
De las asambleas de colonos	9
CAPITULO V	
De los lineamientos de diseño y construcción	10
CAPITULO VI	
Del procedimiento administrativo interno para realizar trabajos de construcción	19
CAPITULO VII	
De la seguridad y control de obra	22
CAPITULO VIII	
De los anuncios publicitarios	25
CAPITULO IX	
De la sustentabilidad de las construcciones	26
CAPITULO X	
De la seguridad, vigilancia y convivencia entre colonos y condóminos	27
CAPITULO XI	
Del incumplimiento de las obligaciones	28
CAPITULO XII	
De las disposiciones finales	28

PLANO DE LOTIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO



CAPITULO I DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- El presente reglamento es de orden y utilidad común para todos los colonos del fraccionamiento Ampliación El Refugio III, y tiene por objeto la administración y la regulación de los proyectos y obras que se asienten dentro del mismo, y se expide bajo los términos descritos dentro del Título Tercero, Capítulos Quinto, Sexto Sección Cuarta, Título Cuarto, Capítulos Primero y Segundo Sección Segunda y Tercera del Código Urbano del Estado de Querétaro; a los propios descritos dentro del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y a lo previsto por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Epigmenio González.

Artículo 2.- Para efectos de este reglamento, se entenderá por:

- I. **Asociación:** A la organización de colonos sin fines de lucro, que tiene por objeto administrar y optimizar los servicios que garanticen el desarrollo armónico del fraccionamiento y el mejoramiento de la calidad de vida de los colonos que lo integran.
- II. **Asociación de Condóminos:** Al órgano supremo representativo de cualquiera de los desarrollos en condominio contenidos dentro del fraccionamiento, elegido por los propietarios de los inmuebles que lo componen.
- III. **Colono:** Al propietario, arrendatario o cesionario de alguno de los lotes o macrolotes contenidos dentro del fraccionamiento.
- IV. **Condómino:** Al propietario, arrendatario o cesionario de alguno de los lotes, vivienda, o comercio contenidos dentro cualquiera de los desarrollos en condominio que se ubiquen dentro del fraccionamiento Ampliación El Refugio III.
- V. **Código Urbano:** El Código Urbano del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", en fecha 31 de mayo del 2012.
- VI. **CAD:** Comité de Arquitectura y Diseño, que es el grupo de profesionales técnicos con los conocimientos suficientes, designados por el fraccionador o por la asociación de colonos, para la aplicación del presente ordenamiento.
- VII. **Dirección:** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
- VIII. **Fraccionador:** Persona moral que desarrolla y administra el fraccionamiento hasta en tanto se constituya legalmente la Asociación de Colonos.
- IX. **Fraccionamiento:** Al desarrollo habitacional con una densidad de población de 200 hab./Ha., denominado Ampliación El Refugio III.
- X. **Macrolote:** Cada uno de los lotes condominales para uso habitacional o comercial y de servicios, contenidos dentro del fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio III.
- XI. **Promotor:** Al propietario de alguno de los macrolotes contenidos dentro del fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio III, sobre los cuales se pretenda desarrollar un proyecto inmobiliario.
- XII. **Reglamento:** El Reglamento Interno de Construcción y Administración del Fraccionamiento Ampliación El Refugio III.
- XIII. **Reglamento de Construcción:** El Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

Artículo 3.- Todos los colonos y promotores de desarrollos en condominio, quedarán sujetos a las disposiciones contempladas dentro del presente reglamento de manera obligatoria, así como a las leyes, reglamentos, y demás normatividades de carácter federal, estatal y municipal que sean aplicables, en lo referente a los usos y destinos de los lotes, incluyendo el proyecto de obra, la construcción nueva, la demolición, la adaptación, la ampliación, la remodelación y la restauración de las edificaciones que se desarrollen dentro de los macrolotes del fraccionamiento. De igual forma, el

colono queda sujeto a cumplir con las disposiciones establecidas dentro del reglamento interno de construcción y administración del condominio, al que en su caso pertenezca.

CAPITULO II DE LAS FACULTADES DEL FRACCIONADOR Y/O DE LA ASOCIACIÓN DE COLONOS

Artículo 4.- El fraccionador y en su momento la asociación de colonos por sí o a través de sus respectivas áreas técnicas o administrativas designadas, tendrá las siguientes facultades:

- I. Vigilar y hacer respetar en lo que respecta a los proyectos individuales o de los desarrollos en condominio de tipo habitacional o comercial y de servicios, que se ubiquen en alguno de los macrolotes contenidos dentro del fraccionamiento, de conformidad con el presente reglamento.
- II. Aprobar ó en su caso rechazar los proyectos de diseño, remodelación, reparación, ampliación, modificación y en general de cualquier obra que se lleve a cabo dentro del fraccionamiento.
- III. Establecer procedimientos internos administrativos necesarios a fin de garantizar el cumplimiento de las disposiciones contenidas dentro del presente documento para los casos de construcción nueva, demolición, adaptación, ampliación, remodelación, restauración y/o similares que se lleve a cabo dentro del fraccionamiento a fin de salvaguardar la imagen urbana del mismo;
- IV. Dar aviso a las autoridades competentes para la exacta aplicación de las normas y procedimientos establecidos para la ubicación de viviendas o comercios dentro del fraccionamiento en los lotes que por su uso de suelo, así lo permitan;
- V. Proponer las modificaciones técnicas, sustituciones o adiciones al presente documento.
- VI. Establecer convenios con las autoridades gubernamentales para implementar acciones conjuntas, complementarias y/o supletorias que optimicen la aplicación de este ordenamiento.
- VII. Fijar y cobrar los importes correspondientes para cubrir los servicios ofrecidos por el CAD.
- VIII. Cobrar y administrar en beneficio del fraccionamiento, la cuota de mantenimiento establecida en asamblea de colonos.

Artículo 5.- Para el caso que existiese controversia alguna entre colonos, éstos deberán dirigirse, como primera instancia, ante el fraccionador o la asociación, quien actuará como amigable conciliador y en caso de aún así no se resolviese dicha controversia, podrá acudir ante la Secretaría del H. Ayuntamiento del municipio de Querétaro.

Artículo 6.- Las obligaciones y facultades establecidas en el presente reglamento, estarán a cargo del fraccionador, hasta en tanto el fraccionamiento se encuentre formalmente entregado al Municipio de Querétaro, para lo cual deberá estar legalmente constituida la Asociación de Colonos, que cuando menos el 60% de la totalidad de los lotes se encuentren vendidos y tributando el Impuesto Predial y que por lo menos el 50% de la totalidad de los lotes se encuentren construidos.



REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Lineamientos de construcción obligatorios
dentro del fraccionamiento

Artículo 7.- El fraccionador, podrá realizar de manera individual la entrega a su respectiva Asociación de Condóminos, de alguno de los condominios que en su caso promueva dentro del fraccionamiento, sin necesidad de haber concluido la totalidad de la urbanización del fraccionamiento, siempre y cuando, se encuentren garantizados todos y cada uno de los servicios de infraestructura para el condominio referido y se cumplan las condiciones establecidas dentro del Título Tercero, Capítulo Séptimo del Código Urbano.

Asimismo el fraccionador queda obligado a entregarle a dicha asociación, únicamente las obras de infraestructura y equipamiento de áreas comunes, que se encuentren contempladas dentro de los proyectos autorizados por las instancias correspondientes.

CAPITULO III DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES PARA LOS COLONOS, CONDÓMINOS Y PROMOTORES

DERECHOS

Artículo 8.- Cada colono y promotor, puede usar, gozar, disfrutar y disponer de su terreno y construcción enajenándolos, gravándolos o arrendándolos sin necesidad del consentimiento de los demás colonos, del fraccionador o de la asociación y, en general, ejercer todos los actos de dominio que la ley le otorga sobre su propiedad.

Artículo 9.- El colono y promotor, usará su construcción en forma ordenada y tranquila, y por lo tanto no podrá destinarlo a usos contrarios a la moral, a las buenas costumbres ni a lo dispuesto por los reglamentos de policía y buen gobierno, ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente, ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás colonos, vecinos o habitantes del fraccionamiento, ó que comprometa la solidez, plusvalía, seguridad, salubridad y comodidad del mismo, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados o constituyan delito o falta administrativa.

Artículo 10.- Cada colono y promotor podrá construir, demoler, adaptar, ampliar, remodelar, restaurar o variar la construcción que se ubique dentro de su terreno, acatando los lineamientos establecidos dentro del presente ordenamiento, así como dentro del resto de las autoridades federales, estatales y municipales.

Artículo 11.- El colono, promotor y condóminos podrán servirse de los bienes y gozar de los servicios, instalaciones, áreas verdes y equipamientos que ofrezca el fraccionamiento, conforme a su naturaleza, destino ordinario, y lineamientos establecidos dentro de este reglamento, siempre y cuando no sean restringidos bajo ninguna circunstancia los derechos del resto de los colonos.

Artículo 12.- Se podrán ubicar dentro de los macrolotes comerciales y de servicios y mixtos, condominios o giros que contemplen usos distintos y/o complementarios al habitacional, siempre y cuando, no sean usos prohibidos por el presente ordenamiento y respeten las compatibilidades de uso de suelo, normas complementarias y restricciones establecidas dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Epigmenio González, así como respeten los lineamientos de diseño descritos dentro del presente documento.



REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Lineamientos de construcción obligatorios
dentro del fraccionamiento

OBLIGACIONES

Artículo 13.- Aunque un colono o promotor abandone sus derechos o renuncie a usar determinados equipamientos, continuará sujeto a las obligaciones que impone este reglamento, el Código Urbano, el Reglamento de Construcción y demás legislaciones aplicables.

Artículo 14.- Cuando los colonos o promotores tengan que ejercer alguno o algunos de los derechos que anteceden, en contra de algún otro, que impida la tranquilidad del inmueble, que sea dañoso o incómodo, deberán dirigirse primeramente al fraccionador o a la asociación, quien actuará como amigable componedor entre las partes, y en caso de no obtener respuesta ni solución alguna, podrá acudir ante la autoridad civil o penal competente.

Artículo 15.- Para el caso en donde algún macrolote se destine al arrendamiento, el propietario del inmueble deberá incluir en el contrato de arrendamiento, una cláusula en donde el arrendatario se obligue a cumplir con lo establecido en el presente reglamento.

Artículo 16.- El colono, promotor, arrendatario o cualquier otro cesionario del uso de algún inmueble contenido dentro del fraccionamiento, podrá convenir entre sí el pago de las cuotas de mantenimiento que se establezcan para el mismo, sin embargo para el fraccionador y para la asociación, el responsable sobre el inmueble será en todo momento, el propietario del predio.

Artículo 17.- Todo colono y promotor, estará obligado a cubrir de manera puntual ante el fraccionador y en su momento ante la Asociación, su respectiva cuota de mantenimiento hasta en tanto no se constituya la Asociación de Condóminos de su respectivo condominio, y ésta haya recibido de manera satisfactoria la administración del mismo. Una vez constituida, dicha asociación será la responsable del pago de la citada cuota.

Artículo 18.- Las placas de nomenclatura oficial de vialidades, señalética vial y de tránsito, así como la numeración oficial exterior de las construcciones comerciales o de los desarrollos en condominio, deberán de ser respetados por los colonos, promotores y condóminos, y no podrán ser afectados, modificados, violentados, reubicados, o alterados de ninguna manera.

Artículo 19.- El colono y promotor deberá efectuar a su costa todas las construcciones, modificaciones y reparaciones que requiera su propiedad; así como realizar las reparaciones de las calles, avenidas, áreas verdes y/o demás elementos de equipamiento o mobiliario urbano, que durante el proceso de construcción de su desarrollo o edificio se vean afectados. Dichas reparaciones deberán realizarse de acuerdo a las especificaciones técnicas que el CAD y en su caso, la respectiva autoridad municipal le indique.

Artículo 20.- Cada colono y/o desarrollo en condominio quedará obligado a cubrir de manera individual ante el organismo operador del agua potable, el importe por concepto de la prestación de dicho servicio que su desarrollo o construcción demande. Asimismo, corre por cuenta del colono, promotor, y en su momento de cada Asociación de Condóminos, el cubrir los importes mensuales o bimestrales generados por el consumo de energía eléctrica, teléfono, gas, sistema de televisión por cable, o cualquier otro servicio que su condominio o construcción requiera.

Artículo 20.- En caso de que algún macrolote contenido dentro del fraccionamiento, sea sujeto de venta, el propietario del mismo deberá de encontrarse al corriente de pago de sus respectivas cuotas de mantenimiento, así como del impuesto predial urbano. Asimismo, para efectos administrativos, será necesario informar al fraccionador o a la Asociación, sobre dichos traslados de dominio.



REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Lineamientos de construcción obligatorios dentro del fraccionamiento

Artículo 21.- Es de total obligación del promotor, del colono y en su momento de cada Asociación de Condóminos, el mantener en buen estado las áreas verdes interiores y exteriores contenidas dentro de su construcción o desarrollo en condominio.

Artículo 22.- Aún en los casos en que el colono o promotor no edifique de manera inmediata sobre su respectivo macrolote, no lo exime del cumplimiento de las obligaciones que impone este reglamento, el Código Urbano, el Reglamento de Construcción y demás legislaciones aplicables.

Artículo 23.- Todo desarrollo en condominio y construcción en general, deberá contar con un espacio de tamaño suficiente y con acceso directo hacia la vía pública, para el depósito de sus desechos sólidos.

Artículo 24.- Los daños que pudiesen ocasionar los animales domésticos a alguna de las áreas verdes, áreas de equipamiento, mobiliario urbano o infraestructura que se encuentren contenidas dentro del fraccionamiento, serán reparados por los propietarios de los mismos, bajo las especificaciones que el CAD le determine; asimismo, queda estrictamente prohibido el sacar mascotas a las áreas verdes o de equipamiento, sin la debida vigilancia de su propietario, siendo éste de igual forma, el responsable del retiro de las heces fecales y depósito de las mismas en los contenedores especiales que en su caso, existan para tal fin.

PROHIBICIONES

Artículo 25.- No podrán instalarse o desempeñarse sobre los lotes, macrolotes o construcciones contenidas dentro de los mismos; actividades que resulten peligrosas, insalubres, contaminantes, inseguras o molestas para otros promotores y/o colonos; por tal motivo, queda prohibida la ubicación de gasolineras, estaciones de servicio, estaciones de carburación de gas, distribuidoras de gas L.P. o gas natural en cilindros, o cualquier otro uso similar; así como todos aquellos usos que se encuentren restringidos y/o prohibidos dentro del texto de la primer escritura pública que el fraccionador le otorgue al colono.

Artículo 26.- Ningún colono, condómino o promotor, podrá entorpecer entradas, circulaciones, avenidas, calles, banquetas, jardines, plazas y demás lugares comunes o de equipamiento urbano municipal del fraccionamiento, dejando en ellos objeto alguno que dificulte el tránsito de personas o vehículos, ni realizar otra actividad que no corresponda al destino original de esos espacios, o bien que contravenga alguna legislación aplicable.

Artículo 27.- Cualquier tipo de anuncio o rótulo, tales como gallardetes, pendones, anuncios auto-soportados, anuncios adosados, etc., que pretendan ubicarse dentro del fraccionamiento para la promoción de algún desarrollo en condominio, terreno, vivienda o comercio, que no sea promovido por el fraccionador; será normado por el CAD, así como en caso de ser necesario por la autoridad municipal.

Artículo 28.- No se permite la estancia dentro del fraccionamiento de camiones de carga, pasajeros, vehículos pesados y todos aquellos que excedan las medidas de un vehículo de uso familiar, a excepción de que su ingreso sea con el fin de proveer de material de construcción, camiones de mudanza, o aquellos proporcionen algún servicio específico a alguno de los lotes, viviendas o comercios contenidos dentro del mismo.

Artículo 29.- Se encuentra prohibido que dentro de alguna de las áreas verdes y/o equipamiento del



REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Lineamientos de construcción obligatorios dentro del fraccionamiento

fraccionamiento, tales como canchas deportivas, juegos infantiles, fuentes, etc.; se realicen actividades ajenas a las que, por su naturaleza y origen, hayan sido diseñadas y destinadas.

Artículo 30.- Se encuentra prohibido realizar obras de construcción o reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor y previa aprobación por parte del fraccionador o de la asociación.

Artículo 31.- Ningún colono, condómino o promotor, podrá derribar, trasplantar o cortar los árboles plantas de ornato, o arbustos localizados dentro de las áreas verdes o de alguna otra área de equipamiento contenida dentro del fraccionamiento.

Artículo 32.- Queda estrictamente prohibido el ingreso de vehículos que disturben el orden público o que generen ruidos molestos para los colonos. Asimismo, los vehículos que ingresen al fraccionamiento para proporcionar algún producto o servicio a las viviendas o comercios, deberán hacerlo absteniéndose de generar cualquier tipo de ruido.

Artículo 33.- Se encuentra terminantemente prohibida la ingestión de bebidas embriagantes, el consumo de enervantes y estupefacientes dentro de las construcciones en proceso, en las vías públicas y en cualquiera de las áreas verdes o de equipamiento del fraccionamiento.

Artículo 34.- Se prohíbe verter sobre cualquiera de los lotes baldíos del fraccionamiento, material producto de excavación, cajeros, desperdicios de obra o basura en general, así como el utilizar dichos predios para almacenar de manera temporal materiales de construcción, construir bodegas de materiales, o realizar actividades que alteren el estado físico de los mismos, sin la debida autorización por parte de sus respectivos propietarios y por parte del CAD.

CAPITULO IV DE LAS ASAMBLEAS DE COLONOS

Artículo 36.- Todo asunto que por su importancia, requiera ser sometido a consideración de los colonos integrantes del fraccionamiento Ampliación El Refugio III, será expuesto en la asamblea de colonos, la cual será convocada por lo menos con quince días de anticipación, debiéndosele dar la debida promoción a dicha convocatoria, de acuerdo a los estatutos establecidos dentro de la escritura constitutiva de la asociación, exhibiéndola en un lugar visible para todo colono y condómino, a fin de garantizar la mayor asistencia posible bajo los términos establecidos dentro del presente reglamento.

Artículo 37.- Todo colono tendrá derecho a voz y voto en las juntas de colonos convocadas por la asociación, y se le suspenderá el derecho a voto, conservando únicamente el derecho a voz, en los siguientes casos:

- I. Por la falta de pago de dos o más cuotas de mantenimiento o del servicio de agua potable.
- II. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del fraccionamiento y éstos no hayan sido cubiertos.

En estos supuestos, el colono no será considerado para el quórum de instalación de la asamblea de colonos.



REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Lineamientos de construcción obligatorios dentro del fraccionamiento

Artículo 38.- Los desarrollos en condominio contenidos dentro del fraccionamiento independientemente de su tipo, serán y tendrán derecho a ser representados ante la asociación, por la persona que en lo particular, cada asamblea de condóminos designe para tal fin. Dicha persona, deberá acreditar su representatividad y se encargará de transmitir al resto de sus condóminos, los acuerdos, propuestas y decisiones que emanen de las asambleas de colonos que sean celebradas por la asociación.

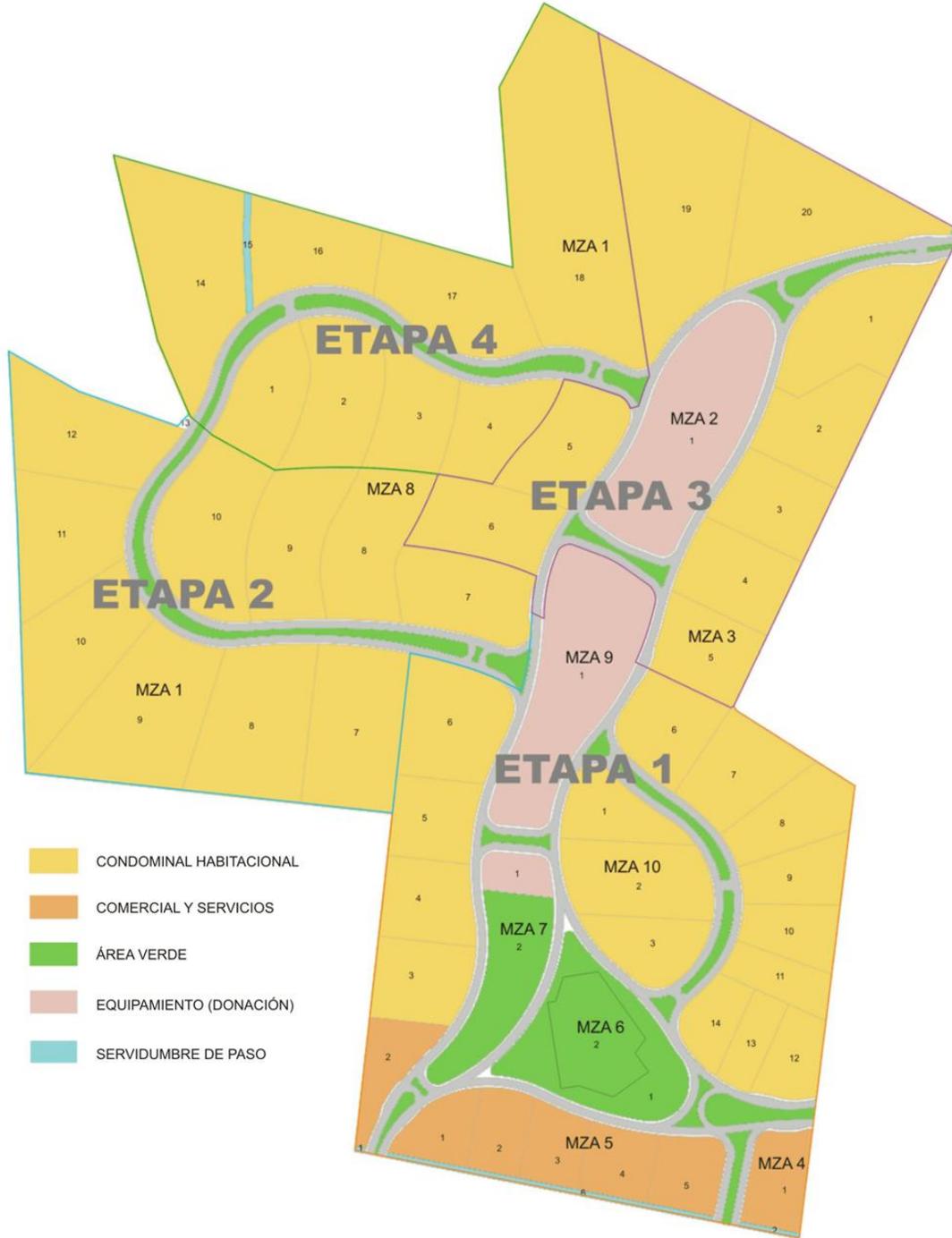
Artículo 39.- Las resoluciones de la asamblea de colonos, se tomarán por mayoría simple de votos presentes, y serán acatadas por todos aquellos colonos y/o condóminos, aún cuando éstos o su representante, no hayan asistido a dicha asamblea.

Artículo 40.- Cuando un solo colono represente más del 50% de votos, y a la asamblea asistan el resto de los colonos integrantes del fraccionamiento, se requerirá de cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos establecidos por la asamblea.

CAPITULO V DE LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

Artículo 41.- Para garantizar el nivel residencial y de servicios del fraccionamiento, dentro de los macrolotes de uso exclusivo condominal habitacional, queda estrictamente prohibido ubicar cualquier tipo de comercio o servicio. Asimismo todo macrolote deberá respetar el número de viviendas establecidas dentro del plano de lotificación autorizado por la Dirección, así como la densidad de población establecida dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Epigmenio González, y demás normatividades aplicables.

- Ubicación de lotes de acuerdo a su uso.



Artículo 42.- Estarán permitidas las fusiones de dos o más lotes o macrolotes contiguos para conformar una sola unidad topográfica con el fin de ubicar un desarrollo en condominio o alguna construcción individual de mayores dimensiones, siempre y cuando se obtengan las debidas

autorizaciones por parte de la Dirección y no se exceda el número de viviendas previstas para dichos predios. Quedan prohibidas las subdivisiones de lotes de acuerdo al Artículo 202 del Código Urbano.

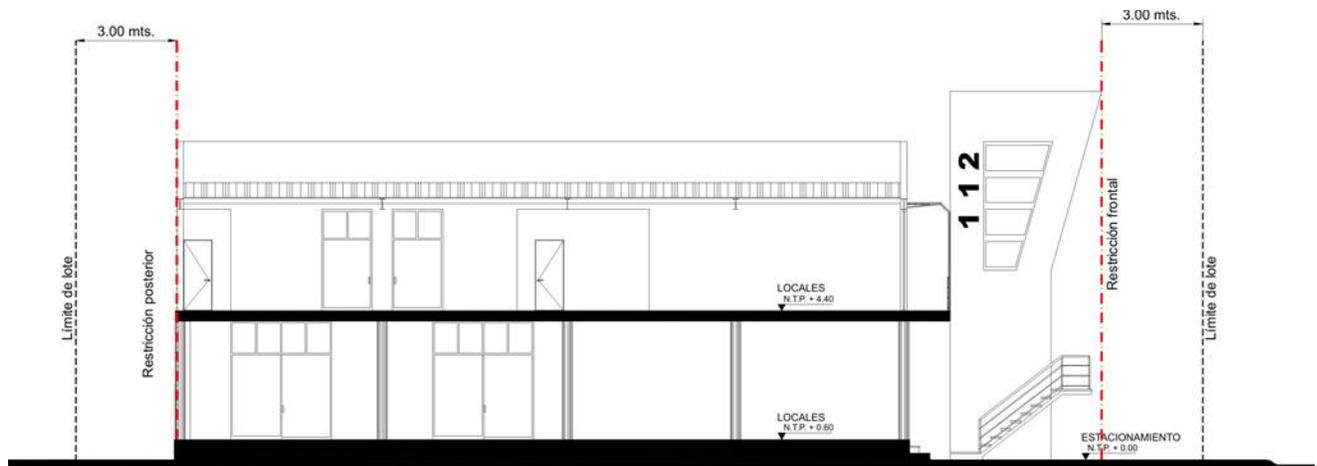
Artículo 43.- Todo macrolote, podrá ocupar un área de construcción máxima del **60%** de su superficie total, manteniendo libre de construcción mínimo el 40% de la misma, de acuerdo con el **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo), contenido dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Epigmenio González. Asimismo, se deberá respetar el **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) previsto en el citado programa de desarrollo urbano, pudiéndose construir el equivalente al **1.8%** de la superficie total del macrolote, siempre y cuando no se exceda el COS arriba señalado; debiéndose asimismo, respetar las alturas máximas y número de niveles establecidos dentro del ordenamiento arriba señalado (3 niveles), o los que en su momento autorice la Dirección.

Artículo 44.- Para el caso de los lotes comerciales y de servicios y mixtos (comercio y servicios + vivienda), se deberán respetar igualmente, los COS y CUS establecidos dentro de Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Epigmenio González, así como las alturas máximas permitidas y número de niveles que en su momento autorice la Dirección; sin embargo, las edificaciones que se asienten sobre dichos lotes, deberán contar con un diseño arquitectónico que aporte un gran valor estético y volumétrico, mismo que deberá ser autorizado en su momento por el CAD, y que reflejen un nivel socioeconómico, acorde con el **nivel residencial** que se prevé para el fraccionamiento.

Artículo 45.- La densidad de población **de 200 hab./Ha. (H2)** prevista para todo el fraccionamiento, no deberá ser rebasada en ningún momento por los condominios habitacionales asentados dentro de los macrolotes, debiéndose respetar en número de viviendas asignadas para cada macrolote.

Artículo 46.- Todos los macrolotes contenidos dentro del fraccionamiento, deben respetar una restricción normativa frontal **libre de construcción** de 3.00 mts., a lo largo de su colindancia con alguna de las vialidades internas del fraccionamiento, e igualmente de 3.00 mts., a todo lo largo su colindancia posterior con propiedades vecinas. Dentro de la citada restricción frontal, 2.50 mts. deberán destinarse a la ubicación de un área ajardinada diseñada, equipada y mantenida por el promotor.

- Restricciones en **alzado** (EJ: Edificios de para comercio y servicios).



- Restricciones en **planta** (Todos los casos).



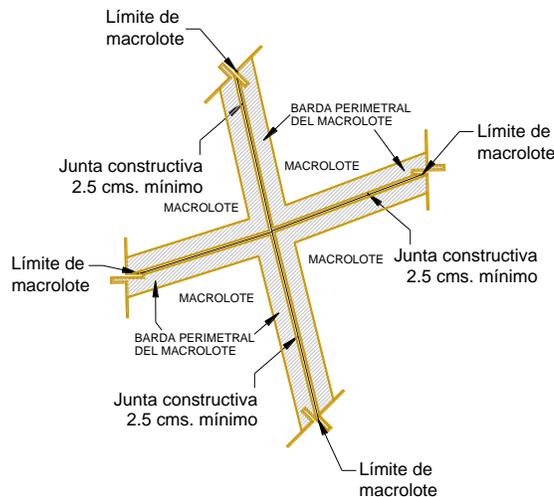
Artículo 47.- Todas las construcciones que se ubiquen dentro de los lotes comerciales y de servicios y mixtos (comercio y servicios + vivienda), deberán respetar todos y cada uno de los lineamientos técnicos y compatibilidades de uso de suelo, establecidas por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Epigmenio González, por el Reglamento de Construcción, por la Dirección, así como por

el presente ordenamiento.

Artículo 48.- En el caso en que la lotificación de algún desarrollo en condominio de tipo habitacional, prevea el generar lotes individuales con frente hacia alguna de las vialidades internas del fraccionamiento; las viviendas que se asienten dentro de dichos lotes, deberán respetar igualmente las restricciones frontales y posteriores anteriormente señaladas, así como en número de niveles y altura máxima permitida por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Epigmenio González, sin embargo, su diseño y acabados quedarán sujetos a autorización por parte del CAD.

Artículo 49.- El tipo de vivienda, locales, comercios o edificios de servicios que se asienten dentro de alguno de los lotes o macrolotes contenidos dentro del fraccionamiento, deberán ser acordes con el nivel socioeconómico del mismo, y quedarán sujetos a la aprobación del CAD; así como el diseño de las bardas exteriores, áreas de servicio y casetas o controles de acceso con los que en su caso cuenten.

Artículo 50.- Todo desarrollo habitacional en condominio o construcción individual, deberá contar con su propia barda perimetral, y su diseño y materiales serán aprobados por el CAD. Asimismo, entre dichas bardas, deberá existir una separación de 5 cm. (junta constructiva), para ello cada promotor o colono deberá considerar una separación de 2.5 cms. hacia adentro de su macrolote, en todas sus colindancias; asimismo, deberán convenir con sus vecinos, y en caso de ser necesario, la colocación de chaflanes en la parte superior de dicha junta constructiva.



Artículo 51.- Las bardas perimetrales que delimiten los macrolotes habitacionales o de comercio y servicios, que tengan frente hacia alguna de las vialidades internas del fraccionamiento, deberán prever un diseño agradable al contexto urbano, mismo que será aprobado o establecido por el CAD, debiendo considerar elementos de la arquitectura del paisaje, y contará con una altura mínima de 2.20 mts y máxima de 2.40 mts.

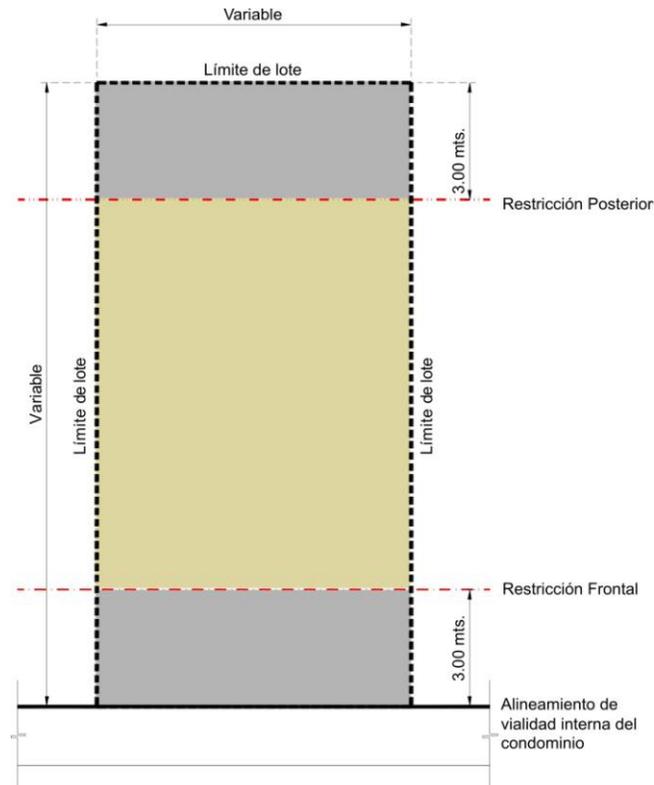
Asimismo, en caso de que el diseño de dicha barda perimetral, genere espacios con vegetación al exterior del macrolote, incluyendo lo señalado en el Artículo 46 del presente documento, el mantenimiento de dicha área será responsabilidad del promotor, colono y/o de su respectiva Asociación de Condóminos.

Lineamientos de construcción obligatorios dentro del fraccionamiento

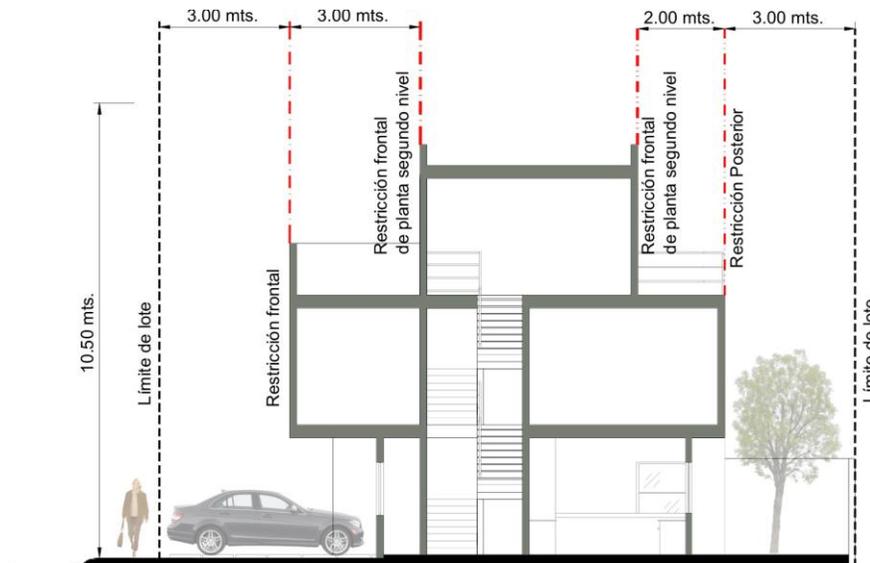


Artículo 52.- Ninguna construcción contenida dentro de alguno de los macrolotes del fraccionamiento, podrá utilizar la barda perimetral del mismo (en caso de que ésta llegara a construirse) como elemento estructural o muro de desplante, quedando prohibido el realizar cualquier tipo de modificación o adecuación sobre dicho elemento.

Artículo 53.- Todos los desarrollos en condominio de tipo habitacional que oferten lotes o viviendas de tipo horizontal dentro de lotes definidos, deberán considerar que las construcciones que se edifiquen sobre los mismos, respeten una restricción frontal y posterior libres de cualquier tipo de construcción mínimas de **3.00 mts.**, contados a partir del límite del lote o área privativa, hacia el interior del predio, de acuerdo a lo dispuesto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Epigmenio González, tal y como se aprecia en la siguiente figura:



Artículo 54.- La altura máxima de la vivienda unifamiliar que se ubique dentro de los lotes o áreas privativas dentro de alguno de los desarrollos en condominio del fraccionamiento, no podrá exceder de 3 (tres) niveles o 10.50 metros de altura total medida contando a partir del nivel promedio de terreno natural basándose desde el punto (0,0) de la banqueta y hasta la altura máxima del pretil alcanzado por la construcción en caso de techumbres planas, o en su defecto, el punto más alto de la cumbre si se tratase de losas inclinadas.



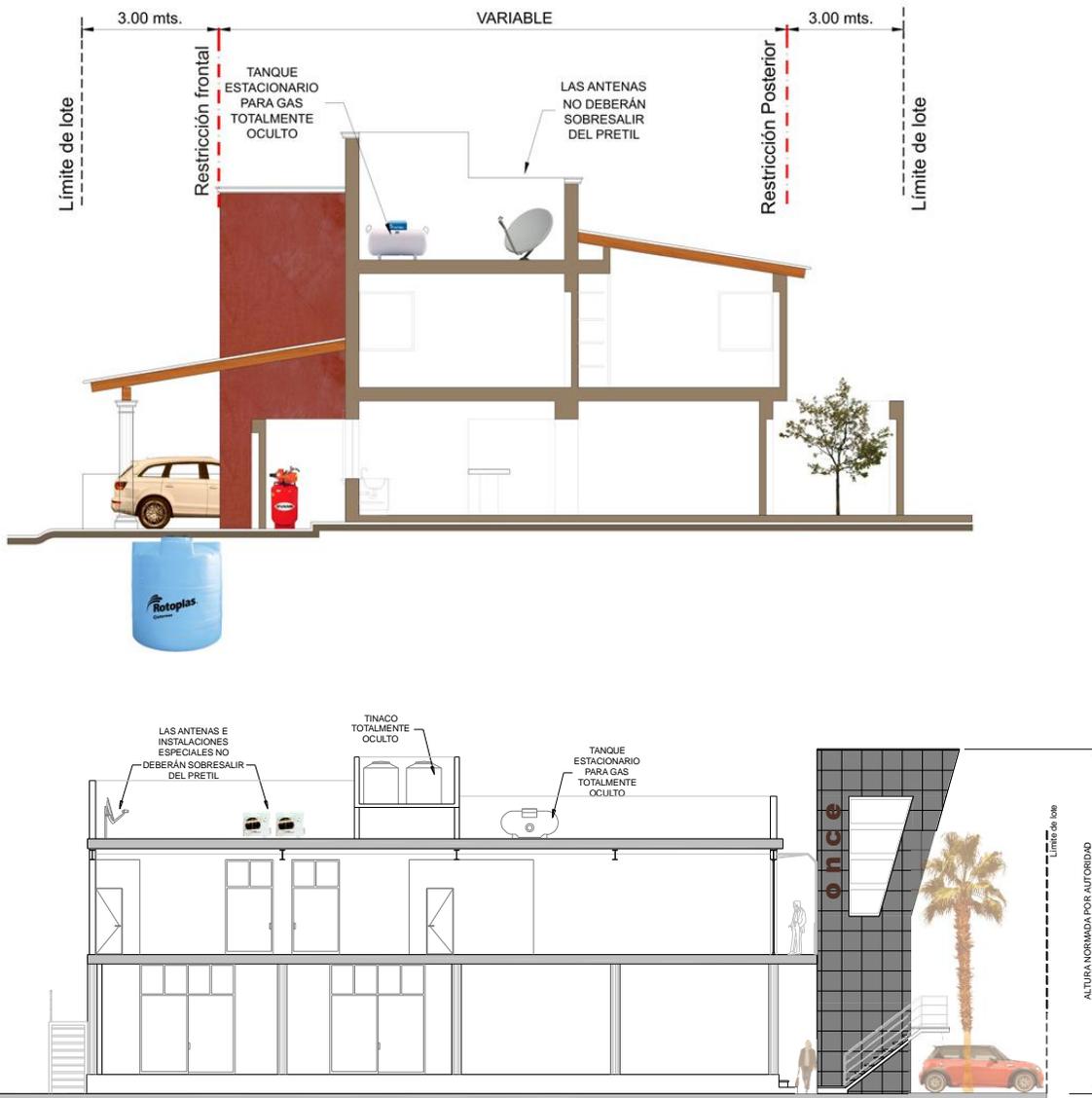
Artículo 55.- Los diseños de los elementos forjados en fierro, tales como portones de acceso, rejas, puertas de servicio, elementos de sombra, barandales, etc. que se pretendan colocar dentro de los desarrollos en condominio sobre lotes comerciales y de servicios y mixtos (comercio y servicios + vivienda), deberán de ser aprobados por el CAD; así como los elementos de este tipo que se encuentren contenidos dentro de los macrolotes habitacionales que tengan vista hacia alguna de las vialidades internas o externas del fraccionamiento.

Artículo 56.- Las viviendas desplantadas dentro de los macrolotes condominales deberán contar con un diseño tal en su nivel de azotea, que permita el mantener ocultos los equipos y mobiliario de instalaciones que se localicen en ese nivel, tales como tinacos, calentadores de agua solares, equipos de aire acondicionado o calefacción, antenas de T.V. satelital, etc.; de tal forma que éstos queden ocultos desde cualquier punto de vista exterior del condominio, incluyendo las colindancias con otros macrolotes vecinos.

Para el caso de los desarrollos en condominio o edificios de tipo comercial y/o de servicios, en donde igualmente sobre las azoteas de los mismos se contemple la ubicación de antenas, tanques de gas estacionario, equipos de aire acondicionado o de alguna otra instalación especial; éstos deberán quedar en todo momento ocultos, de tal manera que no sean visibles desde cualquier punto del exterior del edificio. La colocación de antenas, radiobases celulares, mástiles o cualquier otro elemento vertical destinado a la infraestructura de telecomunicaciones o similares, deberán contar primeramente con la debida compatibilidad de uso de acuerdo al plan delegacional vigente para la zona, así como con un diseño y/o tratamiento arquitectónico que permita su integración al contexto urbano, o bien que dichos elementos sean de gran aporte estético a fin de mitigar lo más posible su impacto visual.

Para asegurar lo anterior, el CAD analizará y aprobará cada uno de los casos arriba señalados previo a su construcción y/o instalación.

- Instalaciones ocultas tanto en viviendas, como en edificios comerciales y de servicios.



Artículo 57.- No se podrán plantar árboles de altura mayor a 2.50 mts. a menos de dos metros de la línea divisoria entre una propiedad y otra; asimismo toda vegetación contenida dentro de la misma, deberá ser podada y mantenida por el colono.

Artículo 58.- Cada desarrollo en condominio o edificación en general, que se ubique dentro de alguno de los macrolotes independientemente de su tipo, deberá contemplar los cajones de estacionamiento

que el Reglamento de Construcción ó la Dirección le exija, quedando terminantemente prohibido el uso de la vía pública para solventar las necesidades que por este concepto, cada desarrollo o construcción requiera.

Artículo 59.- En el caso en donde dentro de alguno de los desarrollos habitacionales en condominio, exista un área común que contenga espacios arquitectónicos, tales como salones de eventos, canchas para usos múltiples, albercas o similares; éstos deberán de contar con cajones de estacionamiento propios, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcción y demás disposiciones legales aplicables que se prevean para cada caso; quedando igualmente prohibido el uso de la vía pública para satisfacer los requerimientos de dichos espacios.

Artículo 60.- Los macromedidores de servicios de agua potable y medidores de energía eléctrica, de todo desarrollo en condominio, deberán ser colocados en la parte exterior del condominio en un lugar accesible para el personal verificador del organismo descentralizado o paraestatal de que se trate; y en la medida de lo posible, deberán contar con elementos arquitectónicos propios que mitiguen su impacto visual, siempre y cuando no contravenga las normas y especificaciones establecidas por esas mismas instancias.

Artículo 61.- Los elementos destinados a la concentración de medidores, cisternas, cuartos de máquinas, espacio para transformadores, espacios para acopio de desechos sólidos, etc., que se ubiquen dentro de cualquier construcción comercial y de servicios, o en general dentro de algún desarrollo en condominio, y que tengan visual desde alguna de las vialidades del fraccionamiento; deberán integrarse de forma armónica con el resto del diseño arquitectónico de la construcción, manteniéndose en todo momento homogeneidad de colores, formas y cuidando el impacto visual que dichos elementos generen.

Artículo 62.- Queda prohibido para todos los casos, que el número oficial exterior de cualquier edificación contenida dentro del fraccionamiento, sea pintado, debiendo éste ser un elemento más de diseño de la fachada del inmueble, el cual deberá contar con un carácter y diseño propio así como estar plenamente visible. Asimismo, su diseño será revisado y aprobado por el CAD.

Artículo 63.- La pintura a utilizarse en las fachadas de los desarrollos en condominio de tipo comercial y de servicios o de cualquier edificio en general, podrá ser aplicada integralmente en el acabado o aplicarse las siguientes técnicas: cal, vinílica o acrílica mates, quedando terminantemente prohibido el uso de esmaltes en los muros, así como de cualquier otro producto que produzca terminados brillantes, salvo que el CAD lo autorice.

Artículo 64.- Los colores a utilizar en las áreas exteriores de los desarrollos en condominio, edificios de comercio y servicios o en general de cualquier edificio que se ubique dentro del fraccionamiento, deberán ser preferentemente en tonalidades de blanco y se podrán utilizar colores contrastantes o materiales pétreos en su color original, para resaltar volúmenes arquitectónicos en fachadas, quedando dichas variables sujetas a aprobación por parte del CAD.

Artículo 65.- La cancelería a utilizarse en los desarrollos en condominio de tipo comercial y de servicios, o en cualquier otro edificio localizado sobre alguno de los lotes comerciales y de servicios, así como para las edificaciones dentro de los desarrollos en condominio de tipo habitacional, que cuenten con frente hacia alguna de las vialidades internas del fraccionamiento; deberá de ser de aluminio en color blanco, negro o natural; de herrería, en color blanco, negro o chocolate, y madera en tonos similares al tabaco. El uso de cualquier otro material para cancelería, será estudiado y en su caso aprobado por el CAD.



REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Lineamientos de construcción obligatorios dentro del fraccionamiento

Artículo 66.- Únicamente se permitirá el uso de cristal natural transparente o tintex verde claro para los casos citados en el artículo anterior, quedando terminantemente prohibido el uso de cristales reflejantes, tales como reflectasol, bronce solar, filtrasol, ahumados o similares, así como el uso de vitrobloc en sus fachadas, salvo que su uso enfatice el carácter y aporte estético del edificio, y previa autorización por parte del CAD.

Artículo 67.- Las cubiertas de los desarrollos en condominio de tipo comercial y de servicios que prevean la utilización de losas inclinadas, podrán terminarse con teja de barro natural rojo mate; se prohíbe el uso de teja vidriada o de otras tonalidades.

Artículo 68.- Las losas inclinadas arriba señaladas, contarán con una pendiente que se encuentre entre el los 18° y 35° con respecto a la horizontal.

Artículo 69.- Las caras exteriores de los muros de colindancia de las construcciones que se asienten sobre los lotes y/o macrolotes comerciales y de servicios y mixtos (comercio y servicios + vivienda), deberán ser aplanadas con mortero y ser pintadas en color blanco, independientemente del material con el que hayan sido construidas, a excepción de que su diseño y materiales hayan sido aprobados por el CAD para quedar de manera aparente.

Artículo 70.- Cualquier obra nueva, demolición, adaptación, ampliación, remodelación y/o restauración que se lleve a cabo dentro de los lotes del fraccionamiento, deberá ser validada y autorizada por el CAD y en su caso por la Dirección, bajo los procedimientos y requisitos que cada una de dichas instancias le soliciten al promotor.

Artículo 71.- Los estilos arquitectónicos de las viviendas en condominio, de los desarrollos en condominio de tipo comercial y de servicios, y/o de los edificios individuales que se localicen sobre los macrolotes, serán libres siempre y cuando cuenten con una composición arquitectónica y acorde con el nivel del fraccionamiento, cuidando aspectos tales como la proporción en volúmenes y vanos, alturas, remates, contrastes, formas, etc. Aún siendo libre el estilo e identidad del condominio o edificio, el diseño deberá ser aprobado por el CAD y cumplir con todos y cada uno de los lineamientos establecidos por el Reglamento de Construcción, la Dirección y los propios contenidos dentro del presente reglamento.

CAPITULO VI DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO INTERNO PARA LA REALIZACIÓN DE TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN

SECCIÓN I COMITÉ DE ARQUITECTURA Y DISEÑO (CAD).

Artículo 72.- El Comité de Arquitectura y Diseño será el encargado de operar todas las fases del proceso para llevar a cabo cualquier obra nueva, demolición, adaptación, ampliación, remodelación, modificación, restauración y/o complemento de las edificaciones contenidas dentro del fraccionamiento, y será su obligación el velar por conservar la imagen urbana del mismo; pero sin embargo, el colono adquiere la responsabilidad compartida para contribuir con el cuidado de su infraestructura e imagen urbana.

El Comité, a través de su titular, emitirá al promotor las observaciones derivadas de la revisión que se presente sobre su proyecto, y en su caso le emitirá su respectivo visto bueno, previo cumplimiento de los requisitos que más adelante se detallan.

Asimismo, y en razón a que parte de las funciones del CAD es el verificar que el promotor se apegue a los lineamientos establecidos por el presente ordenamiento, cuidando en todo momento la estética e imagen urbana del fraccionamiento; cualquier punto no previsto por éste reglamento o por la normatividad aplicable, que pudiera dañar de manera directa o indirecta dicha imagen urbana, quedara sujeto a la interpretación y criterio de dicho comité.

Artículo 73.- Ni el CAD ni el fraccionador, tendrán responsabilidad legal alguna ante las autoridades o ante otro colono o promotor, por los daños y perjuicios derivados de la aprobación del proyecto aprobado, o por la construcción deficiente y/o fallas, vicios ocultos o defectos manifiestos en las obras que se ejecuten dentro del fraccionamiento, ya que es responsabilidad del promotor, el contratar los servicios profesionales necesarios para el diseño, edificación y buen funcionamiento de su vivienda, apegándose en todo momento tanto a lo descrito por el presente ordenamiento, como a lo previsto por el Reglamento de Construcción y demás normatividades aplicables de carácter federal, estatal y municipal.

SECCIÓN II **DEL PROCEDIMIENTO INTERNO PARA LA AUTORIZACIÓN DE PROYECTOS.**

Artículo 74.- El criterio para la revisión y validación de los proyectos por parte del CAD, estará regido por lo previsto en este ordenamiento, y no aprobará proyectos que incumplan alguna de las disposiciones señaladas dentro del mismo, basándose en consideraciones mayormente estéticas y funcionales, de acuerdo a las características particulares de cada macrolote; sin embargo, podrá emitir observaciones y/o recomendaciones adicionales que beneficien la imagen del fraccionamiento, cuando surjan situaciones no previstas por éste documento, o por la normatividad federal, estatal o municipal.

Artículo 75.- El procedimiento interno que a continuación se enumera, tiene por objeto orientar al promotor sobre los pasos a seguir para la construcción de un proyecto inmobiliario nuevo sobre alguno de los macrolotes contenidos dentro del fraccionamiento. De igual forma, cada uno de dichos puntos contempla los requisitos mínimos para su respectivo desahogo y emisión de Visto Bueno:

1. Deslinde físico del terreno.

- Requisar formato interno de solicitud en original y copia, proporcionado por el CAD.
- Contar con el terreno totalmente liquidado y escriturado.
- Cubrir en las oficinas administrativas la cantidad que a la fecha corresponda por la prestación de dicho servicio.

2. Revisión de proyecto.

a. Para los desarrollos en condominio comerciales y de servicios:

- Requisar formato interno de solicitud.
- Una copia de los planos arquitectónicos (plantas, cortes, fachadas y render del proyecto).
- Una copia de los planos hidro-sanitarios.
- Una copia de propuesta de acabados en fachadas en donde se especifiquen claramente los colores finales de muros, cancelería, herrería, etc.

b. Para el caso de los desarrollos en condominio de tipo habitacional:

- Requisar formato interno de solicitud.
- Una copia del plano de lotificación o sembrado del condominio.
- Una copia de los planos arquitectónicos e hidro-sanitarios de cada prototipo a construirse dentro del condominio.
- Una copia del proyecto arquitectónico y de acabados, únicamente de los elementos comunes exteriores tales como barda perimetral, controles de acceso, área de contenedores, etc.
- Render (vista virtual) del acceso al condominio.
- Una copia del reglamento interno previsto para la plaza comercial o condominio.

3. Visto Bueno de proyecto arquitectónico para Licencia de Construcción.

- Requisar formato interno de solicitud.
- Dos copias de los planos arquitectónicos (plantas, cortes, fachadas y render del proyecto).
- Dos copias del proyecto arquitectónico y de acabados, únicamente de los elementos comunes exteriores tales como barda perimetral, controles de acceso, área de contenedores, etc.
- Dos copias del reglamento interno previsto para la plaza comercial o condominio.
- Haber cubierto el depósito en garantía en efectivo que a la fecha se encuentre vigente contra daños a la infraestructura e imagen urbana del fraccionamiento.
- Encontrarse al corriente de pago en cuotas de mantenimiento del fraccionamiento.

4. Devolución de depósito en garantía.

- Requisar formato de solicitud.
- El condominio o edificio deberá encontrarse en condición habitables interiores y totalmente terminado en sus áreas exteriores.
- No haber diferencia entre el proyecto autorizado tanto por el CAD, como por la Dirección y la construcción final.
- Copia del aviso de terminación de obra emitido por la Dirección.
- No haber faltado a alguno de los artículos contenidos dentro del presente reglamento ni a lo dispuesto por su respectivo Manual para el Control de Obra y Cuidado de la Imagen Urbana del Fraccionamiento Durante los Procesos de Construcción y Urbanización.
- Predios vecinos libres de basura, escombros y materiales de construcción.
- Banqueta, guarniciones, bases o luminarios para alumbrado público, señalética vial, minipostes telefónicos y/o de T.V. por cable, gabinetes telefónicos y pavimento localizados al frente del macrolote, libres de daños.
- Encontrarse al corriente de pago en cuotas de mantenimiento del fraccionamiento.

Artículo 76.- Los planos que se presenten al CAD para su revisión, deberán contar con la calidad de presentación y formato tal y como si fueran a ser ingresados ante la autoridad municipal para su autorización.

Artículo 77.- Las construcciones que pretendan ser sujetas de demolición, adaptación, ampliación, remodelación, modificación, restauración y/o complemento deberán, de acuerdo a la complejidad de los trabajos pretendidos, dar cumplimiento a los requisitos aplicables descritos en el artículo anterior, para ello es recomendable se le presente al CAD, un anteproyecto con la propuesta pretendida para

su valoración y fijación del depósito en garantía contra daños a la infraestructura e imagen urbana del fraccionamiento.

CAPITULO VII DE LA SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA

Artículo 78.- Será obligación del colono y del DRO, el asegurarse que la obra en proceso cumpla con todas y cada una de las normas que en materia de seguridad e higiene sean aplicables para la misma, deslindándose el fraccionador, el CAD y la asociación de cualquier responsabilidad sobre los posibles incidentes que se susciten dentro de los lotes y/o obras en proceso de construcción.

Artículo 79.- Todas las construcciones deberán de realizarse en estricto apego a los planos autorizados tanto por el CAD, como por la Dirección, así como dar cabal cumplimiento al documento complementario al presente ordenamiento que en específico se ha diseñado para asegurar una buena operación durante los trabajos de construcción de los proyectos inmobiliarios denominado “Manual para el Control de Obra y Cuidado de la Imagen Urbana del Fraccionamiento Durante los Procesos de Construcción y Urbanización”.

Artículo 80.- A efecto de garantizar el fiel cumplimiento de los artículos establecidos en el presente documento, así como para salvaguardar la imagen urbana y plusvalía del fraccionamiento, el promotor PREVIO a la obtención del visto bueno de su proyecto por parte del CAD, está obligado a depositar un cierto monto en efectivo por la cantidades que a la fecha se encuentre vigente, dependiendo de las características y magnitud de su proyecto.

El monto de la garantía en efectivo que el colono deposite ante el fraccionador o ante el CAD, podrá verse afectada de manera parcial o total dependiendo de la falta cometida, en siguientes casos:

Afectación parcial:

1. Cuando la obra en proceso no cuente con los sanitarios necesarios para el servicio de los trabajadores de la construcción, o que éstos utilicen predios baldíos u otras propiedades para realizar sus necesidades biológicas;
2. Que la obra no cuente con los contenedores de basura específicos para el depósito de los desperdicios de alimentos y bebidas consumidos por los trabajadores de la construcción.
3. Que los sobrantes, desperdicios y/o empaques de materiales de construcción o de mobiliario utilizados dentro de la obra, no se encuentren debidamente ordenados, clasificados y asegurados contra el posible arrastre del viento;
4. Que la obra cuente con escombros en volumen mayor al equivalente de un viaje de 14 m³., esté dentro o fuera de la propiedad que lo genere o dentro de predios vecinos un cuando éstos sean también propiedad del infractor;
5. Cuando la obra se encuentre suspendida en sus labores de construcción y el promotor no haya realizado las acciones necesarias para mitigar el impacto visual negativo que ello genere;
6. Cuando en general, el promotor y/o sus trabajadores y/o proveedores no den cumplimiento a los artículos que en materia de obra, imagen urbana y limpieza se encuentren contenidos dentro del presente ordenamiento o dentro del Manual para el Control de Obra y Cuidado de la Imagen Urbana del Fraccionamiento Durante los Procesos de Construcción y Urbanización.
7. Cuando con el monto depositado y mientras se encuentre la obra en proceso de construcción, puedan ser cubiertos los gastos derivados por situaciones atribuibles al promotor que

comprometan la imagen urbana, limpieza, integridad de la urbanización, servicios y operatividad del fraccionamiento, y éstos no hayan sido atendidos por el promotor de manera oportuna previo aviso o requerimiento por escrito emitido por el CAD.

Afectación total (cancelación automática):

1. Cuando la obra no respete el proyecto autorizado por el CAD.
2. Cuando durante el proceso de construcción se afecten por negligencia o descuido por parte del promotor y/o sus trabajadores y/o proveedores, elementos que formen parte de la infraestructura y/o urbanización del fraccionamiento. Bajo el entendido que el promotor está obligado a cubrir de manera inmediata e incondicional todos y cada uno de los daños que su personal y/o contratistas hayan ocasionado de acuerdo al presupuesto que el fraccionador le presente.
3. Cuando el promotor y/o sus trabajadores y/o proveedores realicen conexiones no autorizadas por el CAD o por el fraccionador, a las redes de infraestructura hidráulica y eléctrica del fraccionamiento (agua potable, energía eléctrica o alumbrado público);
4. Cuando la obra se encuentre suspendida en sus labores de construcción y el colono no haya realizado las acciones necesarias para mitigar el impacto visual negativo que ello genere;
5. Cuando una vez finalizada la obra, no hayan sido atendidos los avisos o requerimientos por escrito emitidos por el CAD, en donde se hayan visto comprometidos aspectos de la imagen urbana, limpieza, integridad de la urbanización, servicios y/o la buena operatividad del fraccionamiento.

Cabe señalar que el promotor que caiga en alguno de los supuestos arriba mencionados que signifiquen la cancelación automática de la garantía depositada, estará obligado a depositarla nuevamente a efecto de poder continuar con sus respectivos trabajos de construcción, en caso de que ésta aun no haya finalizado.

La garantía en efectivo depositada podrá ser devuelta a su propietario una vez que se hayan finalizado los trabajos de construcción dentro de su macrolote; cuando la construcción cumpla con las características de habitabilidad previstas dentro del presente reglamento; y cuando no se haya incurrido en faltas u omisiones al mismo o no se haya caído en alguno de los supuestos previstos anteriormente, en cuyo caso la garantía no podrá ser devuelta de manera íntegra.

Artículo 81.- Mientras dure la obra de cualquier desarrollo en condominio o construcción individual, será indispensable que se encuentre a la vista en todo momento, la placa acrílica otorgada por la Dirección la cual contiene, el nombre del propietario, registro y nombre del Director Responsable de la Obra, número oficial y número de licencia de construcción.

Artículo 82.- Es obligación del promotor y del constructor, así como de los trabajadores que laboren en la obra, permitir el acceso a los integrantes de la Dirección o personal autorizado por la misma para inspeccionar sus avances, los cuales se deberán identificar plenamente. Las autoridades municipales podrán verificar las construcciones en cualquier momento, sin previa autorización por parte del fraccionador o de la asociación.

Artículo 83.- Todas las construcciones deberán respetar el horario de trabajo permitido para laborar en obra y al que deberán sujetarse tanto contratistas como proveedores, el cual será de lunes a viernes de 7:00 a 19:00 hrs. y sábados de 8:00 a 14:00 hrs., salvo aquellos casos en que el CAD o la asociación autorice algún otro horario fuera del establecido.



REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Lineamientos de construcción obligatorios dentro del fraccionamiento

Artículo 84.- El promotor queda obligado a proporcionarle al CAD un listado con los trabajadores de la industria de la construcción que laborarán dentro de su proyecto, así como el nombre y teléfono de la persona que será el responsable de dichos trabajadores, a fin de que se le proporcionen las credenciales correspondientes mismas que deberán portar en todo momento durante su estancia laboral dentro del fraccionamiento. Cabe señalar, que el promotor es responsable también de informarle a su cuerpo de trabajadores, sobre los lineamientos que en materia de seguridad e higiene rijan dentro del desarrollo y dentro de su propia construcción, en base al presente documento y en base a las leyes, reglamentos y Normas Oficiales Mexicanas específicas sobre dichos temas.

Artículo 85.- La estancia temporal de vigilantes o veladores dentro de las construcciones que se encuentren en proceso, deberá ser de acuerdo al protocolo de seguridad que a esa fecha se encuentre en plena operatividad dentro del fraccionamiento, sin embargo, independientemente de ello, el promotor deberá proporcionar un listado de las personas que permanecerán dentro de los predios desempeñando dichas funciones así como de su responsable, a efecto de minimizar posibles problemas de seguridad.

Artículo 86.- Todos los empleados, proveedores y personal involucrado en la construcción de las obras, deberán cumplir con todas y cada una de las disposiciones de seguridad que determine el fraccionamiento, siendo el promotor o colono el responsable de su cumplimiento.

Artículo 87.- La cuota de mantenimiento no cubrirá ninguno de los daños a las obras y servicios del fraccionamiento que pudieran ocasionarse durante el proceso de la construcción de la obra de algún desarrollo en condominio u obra individual, ni aquellos daños que los promotores causen a la infraestructura del fraccionamiento por negligencia o descuido, bajo el entendido que caso de que el promotor caiga en este supuesto, será totalmente responsable de cubrir de manera inmediata e incondicional los daños que ocasione en base al presupuesto que el fraccionador le proporcione.

Artículo 88.- Será necesario que las obras en ejecución cuenten con la señalización adecuada, advirtiendo todo tipo de riesgos; en el caso de que exista alguna excavación mayor a un metro de profundidad ubicada al frente del macrolote colindante a la banqueta, tendrá que colocar un obstáculo (muro provisional o mampara) para evitar el cruce de peatones, teniendo ello como finalidad el evitar accidentes.

Artículo 89.- Toda obra en construcción deberá contar con la cantidad de WC's temporales o portátiles para el servicio de sus trabajadores, de acuerdo al Reglamento Construcción. Cabe señalar que en caso de que dichos sanitarios sean construidos por el promotor, éstos deberán ser habilitados con lámina galvanizada o tabicón exclusivamente, quedando prohibido el uso de costales, lámina asfaltada de cartón, lonas, tarimas o cualquier otro material diferente a los ya señalados.

Artículo 90.- Dentro del macrolote, deberá existir un depósito exclusivo para la basura que sea producida por el consumo de alimentos de sus trabajadores, empaques de muebles y en general de cualquier desperdicio que pueda ser arrastrado por viento y éste podrá ser uno o varios tambos metálicos de un volumen similar a los 200 lts., o bien algún contenedor diseñado específicamente para tal fin, mismo que deberá ser mantenido continuamente por el promotor durante el tiempo que dure la obra. En caso de no contar con dichos elementos, el fraccionador o la asociación podrán afectar la garantía depositada para realizar el retiro de dicha basura de la obra, de las vías públicas o de las propiedades vecinas que en su caso se vean afectadas

Artículo 91.- Las obras en construcción deberán, en lo posible mantenerse libres de desperdicios o sobrantes de materiales de construcción.



REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Lineamientos de construcción obligatorios dentro del fraccionamiento

Artículo 92.- La obra deberá contar con una caseta y/o bodega tanto para alojar un velador como para el almacenaje de materiales y equipo, esta será de carácter provisional deberá ubicarse dentro del macrolote que se esté desarrollando.

Artículo 93.- Queda estrictamente prohibido el realizar mezclas o revoltura de cualquier tipo de material sobre banquetas, guarniciones o arroyo de vialidad del fraccionamiento; para ello se deberán destinar zonas específicas para dicho trabajo al interior de cada macrolote.

Artículo 94.- En caso de utilizarse concreto premezclado y vaciado con camión-bomba, se deberán tomar las previsiones necesarias para evitar que los desperdicios del mismo dañen banquetas, guarniciones o arroyos de vialidades; la reparación de cualquier daño causado será cubierto por el promotor o colono y deberá ejecutar las reparaciones a que hayan lugar, conforme a las especificaciones que le indique el fraccionador.

Artículo 95.- Es responsabilidad y obligación del colono, el asegurarse que los trabajadores que laboren dentro de su predio, esté o no en proceso de construcción, cuenten con la debida seguridad social, así como atender al mismo ante cualquier tipo de accidente producido dentro del fraccionamiento, liberando de toda responsabilidad al fraccionador y/o a la asociación. Igualmente, es obligación del colono, el registrar y/o dar de alta a sus trabajadores de manera oportuna en los sistemas de seguridad del fraccionamiento que en su caso sean establecidos.

Artículo 96.- Queda prohibido el realizar conexiones eléctricas provisionales a la infraestructura del fraccionamiento, en caso de requerirse ese servicio durante el proceso de obra, el colono o promotor deberá solicitarlo al fraccionador a través del CAD, previo cumplimiento de las especificaciones técnicas que se le indiquen, a fin de evitar daños y posibles accidentes personales.

Artículo 97.- Queda estrictamente prohibido el uso del agua potable extraída de la toma que se localice a pie del macrolote, para uso de actividades constructivas de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 29 de la Sección Tercera del Reglamento para el Uso Eficiente del Agua en las Poblaciones del Estado de Querétaro.

CAPITULO VIII DE LOS ANUNCIOS PUBLICITARIOS

Artículo 98.- Todo anuncio destinado a la promoción inmobiliaria deberá colocarse exclusivamente dentro de los predios que sean sujetos de promoción, no deberán exceder las proporciones de 1 a 2 en tamaño máximo de 1.22 x 2.44 mts. dispuestos de manera vertical u horizontal. Asimismo su diseño interior, deberá contener una franja de no menos del 10% de la superficie de impresión dentro de la cual invariablemente se tendrá que ubicar el logotipo del fraccionamiento, para ello el CAD le proporcionará los archivos gráficos necesarios al promotor para su inserción. Todo anuncio que exceda de las dimensiones arriba señaladas, deberá contar con su respectiva autorización por parte de la autoridad municipal y el colono será el único responsable de los daños que pudieran derivarse por colapsos y/o fallas sobre la estructura o sistema de sujeción que dichos formatos requieran.

Artículo 99.- Los promotores que pretendan fijar, instalar o colocar algún tipo de señalética guía con el fin de orientar a sus posibles compradores de cómo llegar a un cierto desarrollo inmobiliario, deberán acatar el criterio de diseño y especificaciones técnicas a seguir establecido por el CAD, ya que dicho tipo de señalética deberá instalarse en los elementos verticales diseñados específicamente

para alojar la promoción de múltiples desarrolladores. Todo elemento publicitario que no cumpla con dicha disposición será retirado por el fraccionador o por el CAD.

Artículo 100.- Está prohibida la colocación de cualquier tipo de anuncio publicitario, en la vía pública en elementos tales como pavimentos, banquetas, guarniciones, postes u unidades de alumbrado público, transformadores, gabinetes telefónicos y, en general sobre todos aquellos elementos de mobiliario o de infraestructura urbana alojados dentro del fraccionamiento.

Artículo 101.- Queda estrictamente prohibida la instalación o colocación de cualquier tipo de anuncio sobre las azoteas, muros laterales de construcciones, o sobre los muros perimetrales de los edificios individuales o de los desarrollos en condominio.

Artículo 102.- Para la colocación de anuncios de tipo directorio o letreros específicos para los locales contenidos dentro de los desarrollos en condominio de tipo comercial y de servicios, se requerirá de la licencia o autorización expedida por la Dirección, y bajo los términos y condiciones que esa misma autoridad establezca. Dicha autorización se tramitará por parte del promotor una vez que el CAD, apruebe el diseño de dichos anuncios. Lo mismo aplicará para los anuncios denominativos que se pretendan instalar sobre las fachadas de los locales comerciales y de las tiendas de conveniencia que en su caso se ubiquen dentro del fraccionamiento.

CAPITULO IX DE LA SUSTENTABILIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 96.- Con el fin de contribuir a la optimización y conservación de los recursos naturales, así como a la eficiencia en el uso de energía; las viviendas, comercios y edificaciones en general, que se ubiquen dentro de alguno de los macrolotes contenidos dentro del fraccionamiento, deberán prever instalaciones que permitan la sustentabilidad del medio ambiente. Para ello, será necesario que dentro de las mismas se consideren los siguientes aspectos:

Lineamientos obligatorios.

1. Ahorro de agua potable.

Los muebles sanitarios que se ubiquen dentro de cualquiera de las construcciones del fraccionamiento, deberán considerar el uso mínimo de agua potable, por lo que se recomienda instalar muebles con sistemas duales de descarga para el desalojo de líquidos y sólidos, así como llaves economizadoras de agua.

2. Separación de desechos sólidos.

Los desechos sólidos generados por las viviendas o edificios de comercios y/o servicios, deberán ser separados de manera obligatoria en dos grandes grupos: **orgánicos**, que son todos aquellos que aquellos susceptibles de ser descompuestos mediante la actividad metabólica de microorganismos, e **inorgánicos**, que son todos aquellos que no son susceptibles de ser descompuestos mediante la actividad metabólica de microorganismos, tales como plástico, metales o vidrio; y ser depositados en los contenedores específicos de cada propiedad.

3. Utilización de flora endémica.

Un mínimo del 50% de las especies que se pretendan utilizar en los exteriores de las áreas verdes de las viviendas, edificios de comercio y servicios, y desarrollos en condominio en general, deberán ser nativas de la región (zona del semi-desierto), lo cual minimizará el consumo de agua para su riego, así como gastos en su mantenimiento; y en caso de no cumplirse lo anterior, podrán ubicarse otras especies vegetales, siempre y cuando sean regadas con agua tratada, bajo ninguna circunstancia agua potable.

4. Captación de agua pluvial.

Dentro de cualquier construcción, se podrán habilitar sistemas de captación de aguas pluviales a una cisterna de recuperación, la cual deberá ser utilizada para el riego de áreas verdes o para los servicios sanitarios de dichas construcciones. Asimismo opcionalmente, se podrá invertir en tecnología potabilizadora y con ello contar con la posibilidad de utilizar dicho recurso para consumo humano.

Lo anterior, representa la posibilidad de contar con un mínimo 400 litros diarios de agua por vivienda durante los cinco meses de la temporada de lluvias, sin mencionar el beneficio generado por la disminución del volumen pluvial a los sistemas de captación y canalización urbana.

5. Uso de energía solar.

Podrán utilizarse sistemas para la captación de energía solar mediante paneles fotovoltaicos, y ser almacenada en acumuladores para ser transformada posteriormente en energía eléctrica. Asimismo, podrán instalarse calentadores solares en las cubiertas de las edificaciones, para dotar de agua caliente a los servicios que lo requieran y con ello evitar el consumo de combustibles fósiles.

Las instalaciones especiales requeridas encaminadas a la sustentabilidad de las construcciones que se ubiquen dentro del fraccionamiento, deberán considerar en todo momento lo previsto en el Artículo 56 del presente ordenamiento, tomándose en cuenta y en todo momento la mitigación al impacto visual que dichos elementos pudieran ocasionar a la imagen urbana del fraccionamiento.

CAPITULO X DE LA SEGURIDAD, VIGILANCIA Y CONVIVENCIA ENTRE COLONOS Y CONDÓMINOS

Artículo 97.- El orden, la seguridad y convivencia entre los colonos y condóminos que habiten dentro del fraccionamiento, se regirá por las siguientes normas:

1. Los promotores, condóminos y visitantes del fraccionamiento, están obligados a informar a las autoridades competentes y en caso de ser de su competencia, a la administración de la Asociación de Colonos sobre cualquier irregularidad o desacato a las normas que en adelante se mencionan.
2. Queda estrictamente prohibido el ingreso de vehículos que disturben el orden público o que generen ruidos molestos para los colonos y condóminos. Asimismo, los vehículos que ingresen al fraccionamiento para proporcionar algún producto o servicio a las viviendas, condominios o edificios comerciales y de servicios, deberán hacerlo absteniéndose de generar cualquier tipo de ruido.

3. Todos los vehículos que circulen dentro de las vialidades del fraccionamiento, están obligados a respetar los señalamientos viales horizontales y verticales, así como acatar lo dispuesto por la Ley de Tránsito del Estado de Querétaro, así como por su respectivo reglamento.
4. Todo promotor tendrá la obligación de acatar las normas de seguridad establecidas por el protocolo de seguridad vigente que a la fecha el fraccionador o en su momento la Asociación de Colonos determinen. Asimismo, promotor también queda obligado a informarle a sus respectivos condóminos, trabajadores de la construcción, contratistas y/o proveedores, sobre dichas disposiciones a fin de que sean cumplidas y acatadas sin excepción.

CAPITULO XI DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

Artículo 98.- Además de los procedimientos administrativos ya descritos dentro de cada uno de los artículos contenidos dentro del presente reglamento, el fraccionador, el CAD y/o la asociación, dependiendo de la falta cometida por el colono, sus visitantes y/o trabajadores a sus servicio, podrán diseñar o establecer ciertos procedimientos administrativos internos para hacer cumplir los objetivos del mismo, ello independientemente de las responsabilidades adicionales y/o pago de daños y perjuicios ocasionados y/o sanciones que las autoridades competentes le impongan.

CAPITULO XII DE LAS DISPOSICIONES FINALES

Artículo 99.- Los colonos que transmitan la propiedad de alguno de sus inmuebles contenidos dentro del fraccionamiento, quedarán obligados a proporcionarle al nuevo propietario, un copia del presente ordenamiento.

Artículo 100.- La administración del fraccionamiento, será responsabilidad exclusiva del promotor del mismo, hasta en tanto se constituya la Asociación de Colonos y se efectúe la correspondiente entrega – recepción al Municipio de Querétaro.

Artículo 101.- Los colonos que transmitan la propiedad de alguno de sus inmuebles contenidos dentro del fraccionamiento, quedarán obligados a proporcionarle al nuevo propietario, un copia del presente ordenamiento.

Artículo 102.- Todos los lotes contenidos dentro del fraccionamiento, quedarán sujetos a las disposiciones establecidas dentro de los ordenamientos federales, estatales y municipales para la ubicación de algún edificio o proyecto en específico, así como a los lineamientos técnicos aplicables contenidos dentro del presente reglamento. De igual forma, los giros que pretendan establecerse dentro de los lotes, quedarán sujetos a las compatibilidades de usos previstas dentro de los planes o programas de desarrollo urbano vigentes, y su viabilidad será de determinada de manera exclusiva por la Dirección y por lo previsto dentro del presente ordenamiento.



REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Lineamientos de construcción obligatorios
dentro del fraccionamiento

CARTA DE CONFORMIDAD

Querétaro, Qro. a ____ de _____ del 20__.

El suscrito _____, acepto los términos, procedimientos, derechos y obligaciones establecidos dentro del Reglamento Interno de Construcción y Administración del Fraccionamiento Ampliación el Refugio III, del cual manifiesto recibir una copia en original, comprometiéndome a acatar y cumplir fielmente los lineamientos y normas establecidas dentro del mismo así como de su respectivo Manual para el Control de Obra y Cuidado de la Imagen Urbana del Fraccionamiento Durante los Procesos de Construcción y Urbanización.

Firma de conformidad.

Nombre completo del propietario (colono): _____.

No. de Lote: _____.

Manzana: _____.