

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN - LOTES - N.B.P. CELTA

1. OBJETIVOS

1.1 Considerando la importancia de homogenizar la imagen urbana del condominio, toda nave, oficina o terreno, localizada dentro de éste, deberá cumplir con las características propias de diseño, espacios arquitectónicos y acabados para este nivel, deberá mantener una armonía y uniformidad estética, por lo que cada proyecto será revisado y aprobado por el Comité de Arquitectura y Diseño (CAD).

1.2 Proporcionar a los propietarios y arquitectos proyectistas la información necesaria y los lineamientos obligatorios dentro de los cuales podrían desplegar su imaginación y deseos sobre el desarrollo NAVETEC BUSSINES PARK CELTA estableciendo normas, políticas y procedimientos que regulen las construcciones del condominio.

1.3 Comprometer al comprador, al igual que sus beneficiarios, mediante la firma del Contrato de Compraventa, a respetar todas y cada una de las disposiciones del presente reglamento, así como lo establecido en el “Reglamento de Construcción del Municipio o Estado” correspondiente y todas las disposiciones municipales requeridas por la autoridad.

2. DISPOSICIONES GENERALES

2.1 Las disposiciones comprendidas en este reglamento son obligatorias para todos los propietarios, arrendatarios, usufructuarios, comodatarios, o cualesquiera otras personas que ejerzan derechos de posesión o propiedad, los adquirentes, cuando no sean poseedores, en caso de compra-venta con reserva de dominio, mientras ésta subsista, así como los peritos profesionales y personal empleado en la realización del proyecto y de la construcción sobre el lote.

2.2 Una vez terminada la urbanización del condominio, se podrán iniciar las obras de construcción con apego tanto a lo dispuesto en el presente reglamento, como cumpliendo con lo estipulado por las dependencias oficiales de desarrollo urbano. En caso de que dichas obras no se iniciaran en forma inmediata, el propietario está obligado a mantener libre(s) su(s) lote(s) de maleza y escombros hasta en tanto no inicie las obras de construcción.

2.3 El fraccionador del condominio marcará físicamente el lote (o lotes, en caso de que haya adquirido más de uno) al propietario, indicándole los límites y la ubicación de todos los servicios que se dejan a pie de lote y dándole a conocer el número oficial que le corresponde, así como:



- Preparación para acometida de agua potable (cada propietario instalará su cuadro de toma domiciliaria de acuerdo al diseño que estipule el Comité Técnico).
- Preparación para conexión a salida sanitaria (cada propietario instalará su registro sanitario de acuerdo al diseño que estipule el Comité Técnico).
- Acometida de energía eléctrica (cada propietario instalará su base e interruptor de acuerdo a las normas de CFE).
- Ducto para comunicaciones.

3. DESCRIPCIÓN DE SERVICIOS

3.1 Una de las características distintivas del desarrollo NAVETEC BUSINESS PARK CELTA es su funcionalidad, debido a los servicios con los que cuenta, los cuales se suministran por medio de ductos subterráneos que llegan a pie de lote.

- Sistema de agua potable.
- Salida Sanitaria.
- Sistema de energía eléctrica.
- Canalización para comunicación.

4. ZONIFICACION Y USO DE SUELO

4.1 Coeficiente de ocupación del suelo (COS)

Este indicador determina la superficie máxima que puede ocupar la edificación o área de desplante a nivel del terreno (banqueta) y se ha establecido con un valor de 0.65, en el cual equivale a un 65% de la superficie del terreno.

Ejemplo:

$COS\ máximo = 65\%$

$Superficie\ del\ lote\ 14.00\ m \times 40.70\ m = 569.80\ m^2$

$569.80\ m^2 \times 0.65 = 370.37\ m^2$

370.37 m² como área máxima de desplante.

4.2 Coeficiente de utilización del suelo (CUS)

Con la aplicación de este indicador, se obtiene la superficie máxima que se puede construir en cada lote. Para todos los lotes el coeficiente es de 1.0 es decir que la superficie máxima a construir en él será lo que resulte de multiplicar su superficie de terreno por 1.0



Ejemplo:

CUS= 1.0

Superficie del lote= 569.80 m²

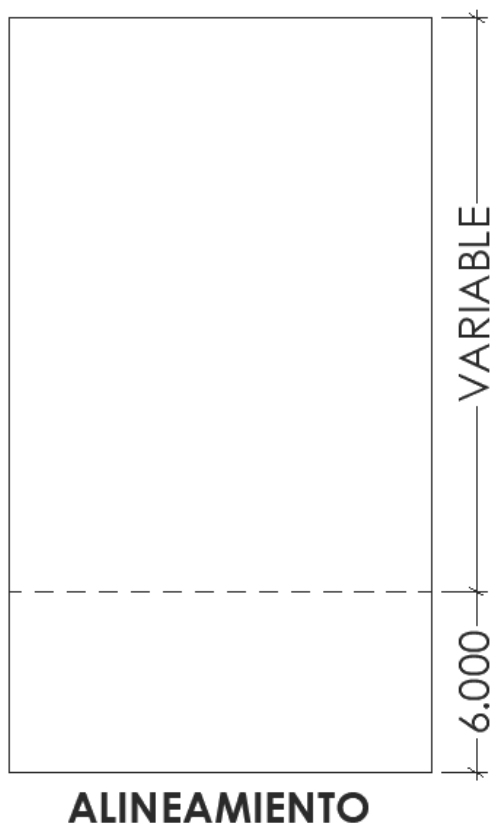
569.80 m² x 1.0= 569.80 m² como máximo de construcción.

4.3 De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 265 del Código Urbano, las áreas privativas no podrán ser subdivididas ni fusionadas bajo ninguna circunstancia, solamente se permitirá la edificación de una nave, oficina u otra edificación de acuerdo al uso de suelo con que cuenta el parque y al proyecto autorizado por el Comité de Arquitectura y Diseño, por cada lote, sin embargo se podrá construir una nave con oficina en dos o más lotes, siempre y cuando respete el diseño y las disposiciones establecidas por la autoridad competente.

El condómino deberá pagar sus cuotas de mantenimiento por cada uno de los lotes de los que sea propietario.

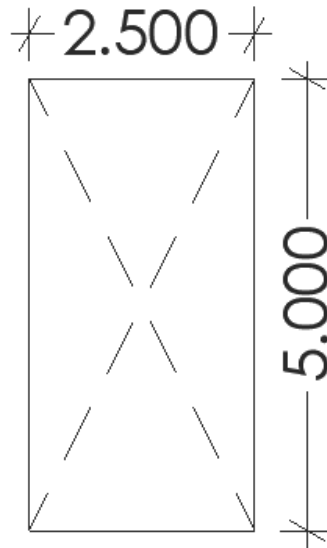
En todas las áreas privativas será obligatorio respetar las siguientes restricciones normativas:

- a) Cada unidad privativa deberá contar con una distancia libre de 6 metros mínimos desde el alineamiento hasta el frente de la nave;

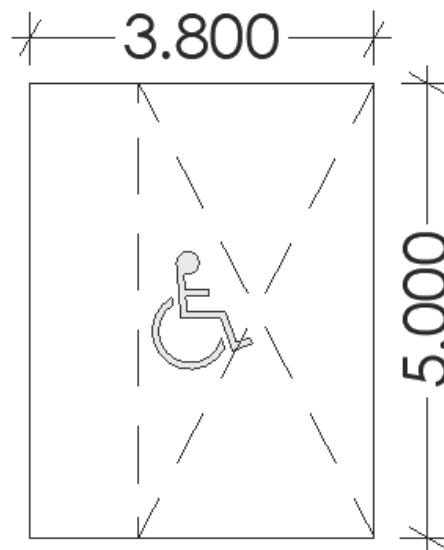


b) Por cada 1000 m² de nave industrial, deberá contar con 1 cajón de estacionamiento de tráiler, y este deberá estar completamente dentro de su predio sin afectar vialidades ni predios colindantes;

c) Por cada 75 m² de construcción, deberá contar con 1 cajón de estacionamiento de automóvil (2,50 x 5,00 m);



d) Deberá de tener 1 cajón de estacionamiento por cada 25 para uso exclusivo de personas discapacitadas, ubicado lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.00 x 3.80 m;



e) Cumplir con los CAS, COS y CUS.

5. CONTEXTO URBANO

5.1 Las calles del condominio están construidas con concreto MR-35, estacionamiento de adocreto, guarniciones y banquetas de concreto.

5.2 El condominio puede contar o no con áreas ajardinadas.

5.3 Para conservar una imagen de armonía cada lote deberá mantenerse limpio; es deber del condómino o propietario conservarlo en dicha condición, en tanto no se construya la respectiva nave (como se establece en el punto 2.2 de este Reglamento).

5.5 No se permitirán en el diseño de las fachadas elementos arquitectónicos fuera de contexto y proporción, por lo que se requiere entregar plano de acabados exteriores para la aprobación del proyecto.

5.6 Las áreas de estacionamiento y patio de maniobras deberán estar cumpliendo con las especificaciones de materiales para garantizar la imagen urbana, se utilizará adocreto cuadrado con 10 cm de espesor color gris, y para el caso de estacionamiento de tráiler y área de carga colocar concreto hidráulico, debe tener la suficiente pendiente para el desalojo de aguas pluviales, así como guarniciones de protección, señalamientos y banquetas o andadores, con áreas verdes para mayor estética del edificio y cuidado del medio ambiente. Se sugiere analizar mejor la opción cumpliendo con COS y CAS

6. ALTURAS Y CUBIERTAS

6.1 Las alturas máximas de la nave y oficina, tendrán que ser de acuerdo con los lineamientos que marque la autoridad municipal, el reglamento de construcción y las normas técnicas complementarias. Las cuáles serán previamente revisadas y aprobadas desde sus planos por el CAD, independientemente de dar cumplimiento a las disposiciones de las entidades normativas municipales, estatales o federales para la obtención de sus permisos y licencias de construcción.

6.2 Únicamente se podrán colocar antenas, tanques de gas estacionario, equipos de aire acondicionado y otras instalaciones especiales en azotea, siempre y cuando no sobresalgan de la altura del pretil, debiendo quedar ocultas de tal manera que no sean visibles desde cualquier punto del exterior.

6.3 Queda estrictamente prohibido el uso de tinacos.



7. ACABADOS

7.1 El número oficial de la nave y oficina deberá ser de aluminio vinil Negro, con tipografía CALIBRI, con una altura de 20 cm. y se ubicará en la fachada principal

7.2 Los usuarios solo podrán anunciarse en la cara exterior de la pared de cada nave y oficina. El tamaño es de 1.0 x 1.5 M al frente de cada nave industrial, monocromático en acero inoxidable preferentemente. En caso de que el Nombre o Logotipo de la empresa cuente con colores fuertes o algún distintivo particular, deberá ser enviado previamente al CAD para poder evaluar una solución o propuesta a colocar.



7.3 No se permitirá la colocación de protecciones en puertas y ventanas, a menos que sean aprobadas por escrito en su diseño por el CAD. Queda expresamente prohibido poner rollos de navajas, vidrios, malla ciclónica y cualquier otro elemento que no esté autorizada por el CAD, para proteger fachadas. En esta prohibición la única protección permitida será la malla electrificada, la cual también queda a revisión y aprobación por el CAD.

7.4 No se permitirá en muros de fachada la aplicación para acabados de materiales reflejantes, tales como, loseta vidriada, mosaico veneciano etc. Así como tampoco aluminio en color oro.

7.5 Los acabados de los muros exteriores deberán ser panel, laminación o aplanados, estos pintados en color blanco, gamas de rojos, incluyendo pretilas y molduras.

7.6 Toda construcción deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 5 cm. (junta constructiva), para ello cada condómino deberá considerar una separación de 2.5 cm. hacia adentro de su predio, en todas sus colindancias y le corresponderá a cada condómino prever la debida colocación de chaflanes sobre dicha colindancia, a fin de evitar humedades.

8. JARDINERÍA

8.1 Toda vegetación contenida dentro de su propiedad, debe de ubicarse en la jardinera diseñada expresamente para eso y deberá ser podada y mantenida por el propietario de esta.

8.2 Buscando siempre un ambiente rico en árboles, flores y plantas en las áreas ajardinadas se podrá plantar cualquier especie que no afecte las instalaciones o infraestructura del condominio. La ubicación y selección de la flora tendrá que ser revisada por el CAD.

9. INSTALACIONES

9.1 INSTALACIONES DE AGUA POTABLE. Cada predio deberá contar con una cisterna la cual tendrá la capacidad que el cliente requiera, para recibir la toma de agua potable, la cual deberá estar dentro de la propiedad, pero fuera de las áreas de restricción, y una bomba realizando un bypass para solventar el suministro por gravedad. La bomba será utilizada solo en casos en que el suministro general de agua no tenga la presión suficiente para servir a toda la nave y con las especificaciones correspondientes del medidor que se les asigne.

9.2 INSTALACIÓN SANITARIA. Cada predio deberá contar con su propio biodigestor para la salida de aguas grises, el tamaño de este deberá calcularse de acuerdo a las necesidades del cliente y al número de personas, el cual deberá estar dentro de la propiedad, pero fuera de las áreas de restricción.

9.3 INSTALACIÓN ELÉCTRICA. Las instalaciones del servicio de energía eléctrica serán oculta, debiéndose mostrar su localización y características en los planos respectivos.

Es obligatorio hacer contrato provisional de energía eléctrica para iniciar las obras de construcción, ya que por ningún motivo podrán hacerse tomas de los transformadores.

Los transformadores se ubicarán de acuerdo con el reglamento de construcción en el área de maniobras y deberán protegerse adecuadamente según las especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad, empleando para su ocultamiento de elementos fijos acordes al diseño arquitectónico de la bodega, mismos que serán presentados para su autorización por el Comité de Arquitectura y Diseño.

Los propietarios deberán prever en sus proyectos arquitectónicos de obra, la instalación de iluminación exterior de sus edificios, como complemento a la iluminación propia del parque. Todas las edificaciones con muros principales y vista a las vialidades o avenidas deberán contar con iluminación adecuada en accesos, fachadas, estacionamientos y andenes de acuerdo con las especificaciones del proyecto arquitectónico. Dicha iluminación deberá ser por medio de reflectores led.



Cada una de las naves y bodegas que se construyan dentro de las áreas privativas, deberán considerar integrar al marco sus medidores de energía eléctrica cuyo diseño será autorizado por el Comité de Arquitectura y Diseño.

9.4 INSTALACIONES ESPECIALES. La instalación y disposición de equipos de aire acondicionado, gas, aire a presión, contra incendios, voz y datos, sistemas de seguridad, etc, así como los ductos, no deberán estar expuestos a la vista de vecinos o visitantes.

9.5 Las instalaciones se entregarán a pie de lote y el propietario las ubicará de acuerdo con las normas y especificaciones que marcan la Comisión Federal de Electricidad y el Organismo Operador de Aguas. Los trabajos de obra civil y de instalaciones que se requieran ejecutar del lindero del predio hacia el interior de éste, para la conexión de los servicios de cada lote, correrán por cuenta del propietario.

10. CONSIDERACIONES PARA CONSTRUCCIÓN

10.1 El uso de cada uno de los lotes del condominio será estrictamente industrial. Cualquier otro uso queda prohibido.

10.2 En cada lote se permitirá la construcción de una sola nave quedando prohibida la subdivisión de los lotes. Sin embargo, aquellos compradores que adquieran dos o más lotes podrán construir una sola nave si así lo desean, y solicitando previa autorización de las autoridades competentes, en cuyo caso las restricciones de construcción, en lo que a límites de área construible se refiere, serán analizadas por el Comité Técnico y el propietario en cada caso específico.

10.3 NO ESTA PERMITIDO:

10.3.1 Cristal reflejante tipo espejo.

10.3.2 Dejar inconclusas las edificaciones.

10.3.3 Instalaciones provisionales y tuberías aparentes, excepto la correspondiente a la red de gas.

10.3.4 Cables visibles.

10.3.5 Construcciones de carácter temporal de ningún tipo, excepto las de apoyo a la construcción definitiva, tales como casetas de almacenamiento de materiales y oficina de campo, dichas casetas deben estar completamente cerradas y construidas de tal manera que no se preste para ningún robo.



10.3.6 Que el número oficial exterior de cualquier edificación contenida dentro del condominio sea pintado, debiendo este ser un elemento más de diseño de la fachada del inmueble.

10.3.7 El almacenamiento de escombros o basura, por más de 48 horas. Asimismo, se exigirá para cada obra, la habilitación de depósitos de tamaño suficiente para el manejo de desperdicios de obra con el objeto de evitar la proliferación de plagas y malos olores.

10.3.8 Que ningún personal de la obra se quede instalado en el condominio; éste debe de tener un horario de salida del condominio de lunes a viernes hasta las 6:30 p.m. y sábado hasta las 2:00 p.m. máximo, pudiendo en caso contrario solicitar apoyo de las autoridades para apoyar al CAD en su desalojo del condominio.

10.3.9 Ingerir bebidas alcohólicas o cualquier otra sustancia prohibida dentro del condominio.

10.3.10 Se prohíbe manejar o almacenar materiales inflamables, explosivos.

10.3.11 Las protecciones en ventanas y puertas, a menos que su diseño sea expresamente aprobado por el Comité Técnico por escrito en los planos respectivos.

10.3.12 El ingreso de menores de edad al condominio para trabajar en construcción o dentro de las naves.

10.3.13 Queda prohibido que el condómino realice obras sobre su respectiva área privativa, que afecte la estructura de algún otro condómino o de alguna de las áreas comunes, y en caso de hacerlo, estará obligado a cubrir los gastos necesarios para reparar dicho daño y una penalidad determinada por la asamblea.

10.3.14 No está permitido colocar logotipos en los costados de las naves, únicamente en el lugar destinado para tal efecto como se muestra en la ilustración 1.

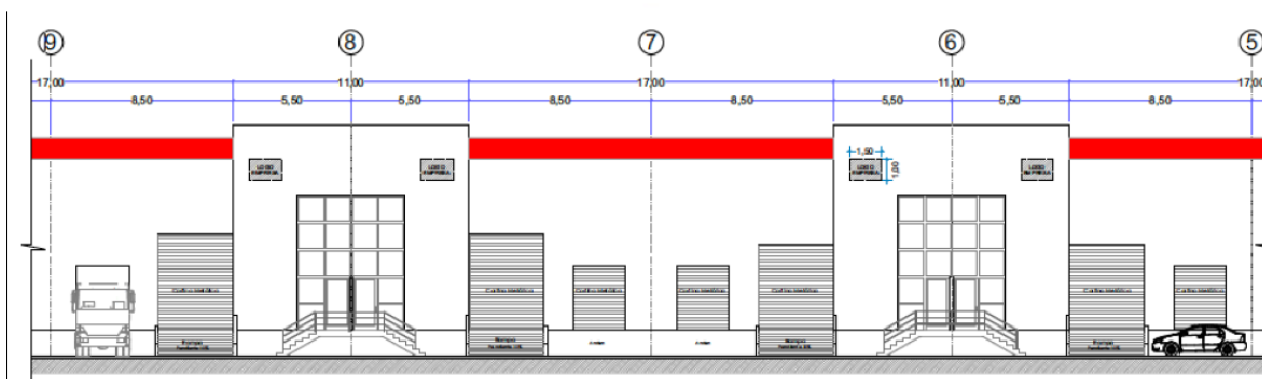


Ilustración 1. Ubicación de logos de empresas en naves

11. BARDAS Y DIVISIONES

11.1 En caso de que el lote colinde con vialidad interna y/o lotes que dan a esquina, se les deberá dar terminado de fachada a ambos frentes. No se deben interrumpir los acabados en estos muros, ya sea aplanados, pintura, laminación, etc. No se permitirán aleros de losas inclinadas rematadas en colindancia.

11.2 En caso de que el área privativa no colinde en su parte posterior con el muro perimetral del condominio, sino con algún otro lote, se deberán de edificar bardas laterales y bardas posteriores con una altura mínima de 3.5 mts., y ésta igualmente, deberá ser construida con material pétreo o similar, las caras exteriores tanto de los muros laterales como las bardas posteriores deberán ser aplanadas en mortero en su totalidad y ser pintadas en color blanco, no permitiéndose el uso de malla ciclónica sobre la misma, en dado caso que haya diferencia de niveles con el lote vecino deberá ser terminada en lámina o aplanado fino y pintadas.

11.3 Los lotes de terreno colindantes con áreas verdes, no podrán tener acceso directo a estas, ni colocar ventanas o puertas a dichas áreas.

11.4 Las bardas perimetrales del condominio son desplantadas a partir del nivel del terreno, en ningún caso son bardas estructurales preparadas para los proyectos a desarrollar en cada lote. Es responsabilidad del propietario ligarse al muro perimetral del condominio con las bardas laterales de su unidad privativa para el reforzamiento de esta, cualquier reparación o gasto que se origine por el daño del muro perimetral será responsabilidad del propietario subsanarlo de acuerdo con las especificaciones emitidas por el CAD.

12. PROYECTO ARQUITECTONICO

12.1 Antes de solicitar su Licencia de Construcción ante las autoridades correspondientes, el proyecto deberá ser aprobado por el CAD, el que se encargará de aprobar, sugerir o indicar modificaciones para que se cumpla con lo especificado en el presente reglamento, y se preserve la armonía del conjunto. El CAD tendrá facultades de vigilancia durante el proceso de construcción. Para iniciar con la construcción y la revisión es indispensable estar al corriente en sus pagos del terreno y mantenimiento.

12.2 El proyecto deberá contener lo siguiente para su revisión:

- Plantas arquitectónicas a escala 1:100.
- Cortes arquitectónicos transversal y longitudinal a escala 1:100.
- Fachadas arquitectónicas a escala 1:100
- Plano de acabados exteriores.



- Proyecto de instalación hidráulica y sanitaria con isométrico (se debe indicar la Bajada de Agua Pluvial dirigida a jardines no a la red).
- Detalle de Biodigestor. (obligatorio)
- Fichas técnicas y detalles particulares del proyecto.
- Proyecto estructural a escala 1:100.
- Renders a color (imágenes ilustrativas de fachadas).
- Programa de Obra.

12.3 Toda obra deberá constar con caseta de servicio sanitario obligatorio al inicio y hasta el término de su construcción, para uso de los trabajadores y visitantes de la obra.

12.4 Toda modificación que se realice al proyecto original deberá ser revisada y aprobada por el CAD. Antes de realizar cualquier modificación física en el proyecto. Cualquier modificación que no esté aprobada, el CAD tiene la facultad de solicitar su modificación o su destrucción parcial o total, esto con el fin de no afectar la armonía arquitectónica del condominio.

12.5 Los proyectos serán presentados al CAD del condominio por escrito, debiendo notificar el CAD su resolución en un plazo de 30 días naturales siguientes a la fecha de presentación del proyecto.

13. COMITÉ DE ARQUITECTURA Y DISEÑO (CAD)

13.1 Es obligación del Comité velar por mantener la armonía arquitectónica del conjunto y hacer valer lo estipulado en este reglamento, emitiendo los dictámenes sobre los proyectos y propuestas de construcción que sean presentados, de conformidad con los requisitos establecidos en el presente reglamento.

13.2 El Comité realizará con apego a los criterios técnicos aplicables la revisión de los proyectos arquitectónicos, aplicando las normas establecidas en este reglamento las cuales son complementarias a las disposiciones en la materia cuya competencia corresponden a las autoridades municipales. Se aprobarán o rechazarán los proyectos que se presenten según cumplan o no con la normatividad aplicable, lo cual será del conocimiento del propietario en un plazo no mayor a 30 días hábiles posteriores a la entrega del proyecto.

13.3 En caso de que el Comité apruebe el proyecto presentado y la obra se efectuara fuera de lo aprobado, independientemente de que el Comité pueda ordenar la suspensión temporal de los trabajos de construcción, podrá solicitar a Desarrollo Urbano Municipal la clausura de la obra y la demolición de los elementos que invadan las restricciones. Cualquier propietario de un lote tendrá derecho de dar aviso al Comité en caso de que algún adquiriente efectúe construcciones violando las restricciones establecidas en este reglamento, y el Comité



invitara al infractor a subsanar las irregularidades. Sin embargo, en caso de persistir, el Comité avisará a Desarrollo Urbano Municipal para proceder a la clausura de la obra y demolición de los elementos que invadan las restricciones.

13.4 Para poder iniciar la construcción deberán solicitar por escrito la autorización respectiva del Comité y presentarla en el acceso al condominio.

13.5 Deberá estar al corriente con sus pagos de mantenimiento y haber cubierto la revisión y autorización de proyecto y supervisión de obra.

13.6 Para poder habitar la nave es indispensable que el Comité emita la carta de habitabilidad, esto con la intención de que las obras no queden inconclusas y generen una mala imagen del Condominio.

14. PROCESO DE OBRA

14.1 Queda estrictamente prohibido realizar mezclas o revoltura de cualquier tipo de material sobre banqueteta, guarniciones o arroyo de vialidad; se deberá evitar dejar costras de mezcla sobre el suelo, para lo que se recomienda el uso de lonas, tarimas, etc. para hacer sobre estas las mezclas y deberán destinar una zona específica para dicho trabajo al interior del predio, respetando la restricción indicada con anterioridad. En caso de utilizarse concreto premezclado y vaciado con camión-bomba, el condómino o su constructor será responsable de tomar las previsiones necesarias para evitar que los desperdicios del mismo dañen banquetas, guarniciones o arroyo de la vialidad; la reparación de cualquier daño causado será cubierto por el condómino, y deberá ejecutar las reparaciones conforme a las especificaciones que se le indique. Lo mismo aplica para el caso de las excavaciones, cajeos, mejoramientos de suelo, retiros de escombros, descarga de materiales o cualquier otra acción que pudiera implicar el depósito de residuos sobre arroyos vehiculares o banquetas del condominio, en donde adicionalmente al cuidado que se deba de tener sobre los elementos de infraestructura y urbanización, el condómino quedará obligado a realizar el barrido de los residuos de tal manera que las vialidades se conserven en todo momento limpias y en excelente estado.

14.2 Durante la construcción, el propietario del lote en cuestión adquiere la obligación de mantener la vía pública frente a su lote limpia de todo tipo de materiales, escombros, vehículos de carga, maquinaria o cualquier otro vehículo que pudiera dañar o modificar total o parcialmente el estado original de calles, guarniciones y banquetas ajardinadas.

14.3 En ningún caso deberán destruirse ni dañarse las calles, las guarniciones, las banquetas originales ni la jardinería del Condominio, ni aún en los accesos a cocheras. En caso de que por alguna razón fuesen dañadas, deberán reconstruirse y restablecerse, por cuenta del propietario del lote de acuerdo con las condiciones originales.



14.4 El condómino se compromete a utilizar agua para construir suministrada por pipas, sin hacer uso del agua de la red para esta función.

14.5 Con el objeto de causar el mínimo de molestias a los vecinos durante la construcción de las obras, el horario de trabajo establecido será de lunes a viernes de 8:00 am a 6:30 pm y sábados de 8:00 a 2:00 pm, quedando prohibida la entrada a todo personal y vehículo de carga relacionado con las obras los días domingos y festivos y los que defina el CAD.

14.6 Queda prohibido mover los postes de alumbrado público, registros de electrificación, telefonía y agua potable o cualquier otro tipo de instalación del estado original en que se encuentren al momento de iniciar las obras de construcción en lote respectivo.

14.7 Las gestiones para las conexiones particulares, así como el pago de las mismas, serán por cuenta del propietario con las empresas suministradoras de esos servicios, partiendo de la red general establecida por el condominio.

14.8 El propietario presentará a la administración carta de autorización del Director Responsable de la Obra (D.R.O), con su dirección y teléfono, obligándose éste, a presentar la relación del personal que laborará en la ejecución de la obra o de cualquier trabajo dentro del predio, la cual llevará el nombre, fotografía, y registro del seguro social. La Administración otorgará tarjetas de pase para cada persona, antes relacionada.

14.9 Los propietarios deberán de tomar las medidas pertinentes para la protección de las instalaciones subterráneas, en el entendido que, de existir daños a estas, la administración solicitará la reparación de dichos daños al propietario o en su caso realizará las reparaciones con cargo al propietario, o se hará uso del Depósito de Garantía.

14.10 Es responsabilidad y obligación del condómino 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 condominio, liberando de toda responsabilidad al desarrollador y/o a la asociación de condóminos. Igualmente, es obligación del condómino, el registrar y/o dar de alta a sus trabajadores de manera oportuna, en los sistemas de seguridad que sean establecidos a fin de que no les sea negado el acceso al condominio si esto no se cumple.

14.11 Cualquier proyecto o condómino que no cumpla con lo establecido en este Reglamento de Administración y Construcción, se hará acreedor a una sanción que determine el CAD o la autoridad competente. El CAD tendrá la facultad de tomar las medidas pertinentes.



15. DEPÓSITO DE GARANTÍA

15.1 El propietario expresamente acepta que antes de iniciar la construcción sobre el lote, deberá pagar el depósito correspondiente a la cantidad de \$50,000.00 pesos, en el entendido de que el mismo será para el cumplimiento de las obligaciones que el presente Reglamento establece y cubrir los requisitos que se establecen en los formatos para ingreso al condominio.

15.2 Al inicio de obra se realizará un levantamiento fotográfico en sitio, para garantizar que, banquetas, guarniciones, vialidades, bardas, cercados, pavimentos, jardinería, lotes vecinos, se encuentren en su forma original al término de cada obra.

15.3 Concluidos los trabajos de obra el propietario o constructor solicitaran al CAD la terminación de obra, se efectuará nuevamente un reporte fotográfico que se cotejara con el reporte de inicio, si existiera algún daño o modificación a banquetas, guarniciones, vialidades, bardas, cercados, pavimentos, jardinería, lotes vecinos y que el proyecto autorizado cumpla conforme a lo aprobado por el CAD del condominio, se notificará al propietario para realizar las reparaciones conforme a las especificaciones que indique el CAD, en un periodo no mayor a 15 días hábiles.

15.4 En caso de que el propietario no realice las reparaciones conforme a lo indicado por el CAD, se hará acreedor a una sanción y la reparación se llevara a cabo por medio del Depósito de Garantía. Si el Depósito de Garantía no cubre los daños generados, el propietario deberá pagar la diferencia en un plazo no mayor a 10 días hábiles.

15.5 Una vez que se tenga el visto bueno del CAD para el término de obra, el propietario deberá solicitar por escrito la devolución de su depósito de garantía y la habitabilidad de la nave al CAD, presentando la terminación de obra de Desarrollo Urbano Municipal. La devolución del depósito se realizará en 30 días hábiles a partir de que se ingresen los documentos antes mencionados.

COMO GERENTE DE PROYECTOS
Arq. Ana Lucia Montiel Juárez

