

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN LOMAS DE PORTTO BLANCO CIMATARIO

1. OBJETIVOS

1.1 Conscientes de la gran variedad de gustos y estilos Arquitectónicos de todos los colonos, se ha elaborado el presente reglamento de construcción, cuya intención es la de unificar criterios constructivos dentro del condominio, tomando como base fundamental la hermosa concepción arquitectónica del estilo Contemporáneo - Campestre, en combinación con los espacios abiertos y áreas verdes que conforman nuestro entorno urbano.

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 LOMAS DE PORTTO BLANCO 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 Estado de Querétaro” 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 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 LOMAS DE PORTTO BLANCO CIMATARIO es su funcionalidad, debido a los servicios con 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.

El equipamiento con el que cuenta el Condominio es:

- Casa Club con Alberca.
- Cancha de Usos Múltiples.
- Cancha de Tenis.
- Cancha de Pádel.

- Urban Hall con fogateros y área de picnic.
- Acceso Controlado.
- Barda Perimetral.
- Área de contenedores de basura.

4. ZONIFICACIÓN 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 0.75, en el cual equivale a un 75% de la superficie del terreno.

Ejemplo: (Para Lote de hasta 300m²)

COS máximo= 75%

Superficie del lote 8.00 m x 16.00 m =128.00 m²

128 m² x 0.75= 96 m²

96.00 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 1.5 es decir que la superficie máxima a construir en él, será lo que resulte de multiplicar su superficie de terreno por 1.5.

Ejemplo: (Para Lote de hasta 300m²)

CUS= 1.5

Superficie del lote= 128.00 m²

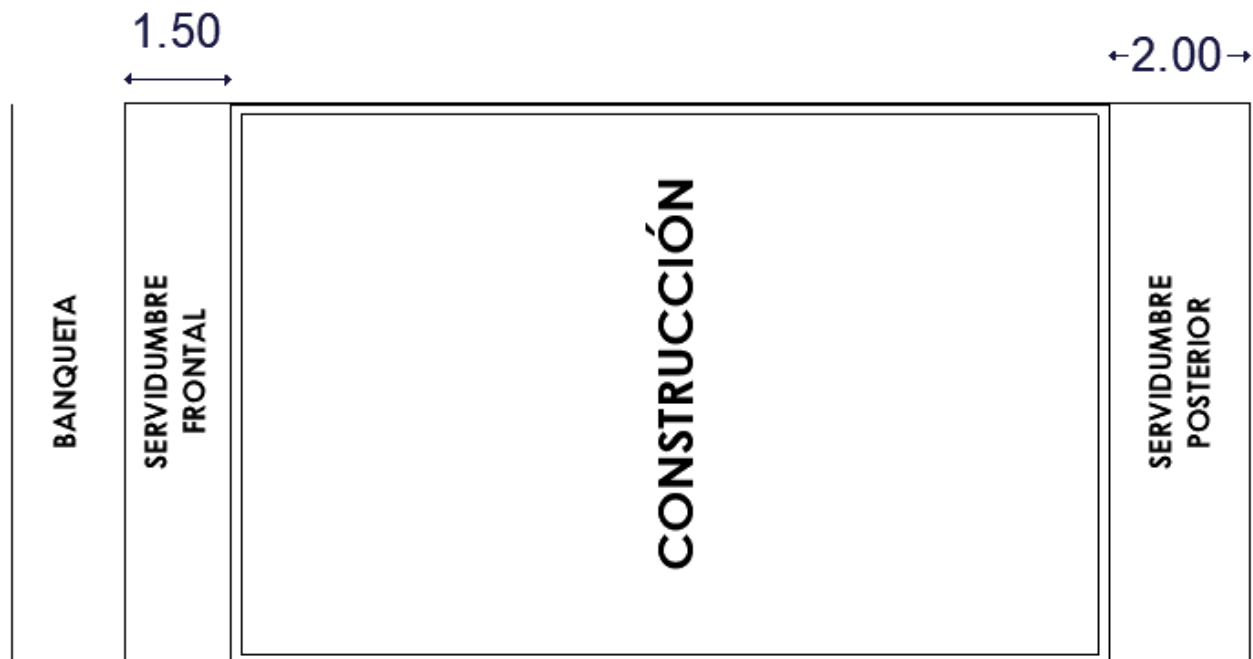
128.00 m² x 1.5= 192.00 m² como máximo de construcción.

Queda prohibido subdividir casas.

5. SERVIDUMBRES

5.1 Cada lote tiene una servidumbre frontal de 1.5 m., área totalmente libre de construcciones. Se encuentra señalada en el plano individual de cada lote. Dicha servidumbre deberá estar completamente libre de bardas y /o cercas, barandales y portones; permitiéndose únicamente pavimentos en los ingresos peatonales y de automóviles, en el resto solo habrá césped y elementos de jardinería. En esta franja no se permitirá volar áreas habitables del 2do nivel ni aleros, ni colocar portones, puertas o rejas que alteren el concepto de condominio abierto.

5.2 Cada lote tiene una servidumbre posterior de 2.00 mts. la cual estará libre de construcción, estas distancias deben ir libres de todo tipo de bardas, volados o todo elemento constructivo o equipo doméstico. En esta franja no se permitirá volar áreas habitables del 2do. nivel, solo aleros de cubiertas inclinadas siempre y cuando no excedan los 0.50 cms en planta.



5.3 Las servidumbres se medirán desde y a partir de los puntos que delimitan el lote, de acuerdo a las medidas, linderos y colindancias que se indican en el plano y la escritura pública de propiedad correspondiente, hasta el paño exterior del muro del área construida.

5.4 En la servidumbre se podrá pavimentar (adopasto para autos) hasta un 50%. En este caso, deberá aprobarse el proyecto por el Comité de construcción, dejando 50% de áreas verdes. Únicamente se permitirá huellas para el acceso de vehículos y peatonales, queda prohibido colocar loseta vidriada.

5.5 No se permitirá cerrar el área del frente del lote con rejas ni bardas de ningún tipo, solo podrán marcarse los límites con setos de 1.00 mt. de altura en los laterales dentro de la zona de restricción. Para la parte posterior y en los laterales del fondo se deberá construir barda de tabique, tabicón o materiales pétreos a una altura no mayor de 2.50 mts.

5.6 En caso de lote en esquina se tomará como frente de lote el lado corto o donde se encuentren las instalaciones, respetando la restricción de 1.50 m. al frente del terreno y 2.00 mts. según sea el caso, al fondo. Es obligatorio si se construye muro lateral que colinde con la vialidad se repelle, aplane y pinte en su totalidad en color blanco, así como los muros laterales o posteriores de la vivienda. Todas las construcciones deberán ser repelladas y pintadas en los muros colindantes, con la sola excepción de aquellas que ya no puedan hacerlo porque en sus colindancias ya existiera construcción. En ningún caso podrá hallarse en el condominio un muro o fracción de muro que no esté repellado y pintado.

5.7 Así mismo y por razones técnicas, el Condominio podrá utilizar dichas restricciones para alojar subterráneamente las redes de servicio, tales como energía eléctrica, telefonía, agua potable, salidas pluviales, etc., por lo que al construir elementos tales como banquetas, andadores, terrazas o similares en las citadas franjas, podrán éstas ser demolidas para realizar los trabajos anteriormente citados. Sin importar el status en que el lote se encuentre.

El uso del espacio correspondiente a las áreas de restricción sólo se permitirá a través de volados de losas, pero nunca con volúmenes de construcción ni espacios habitables. Dichos

elementos no podrán sobrepasar de una dimensión máxima de 0.50 metro medido a partir del paramento del muro, columna o viga de arranque.

6. CONTEXTO URBANO

6.1 Las calles del condominio están construidas con concreto y detalles en piedra o adocreto, guarniciones y banquetas de concreto.

6.2 El condominio cuenta con áreas ajardinadas dentro del área recreativa.

6.3 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 vivienda (como se establece en el punto 2.2 de este Reglamento).

6.4 La colindancia de cada lote, ya sea lateral o trasera se debe trabajar como fachada, no se deben interrumpir los acabados en estos muros, ya sea aplanados, pintura o acabados de piedra. Tampoco se deberán interrumpir las molduras o elementos de remate si el proyecto las lleva. No se permitirán aleros de losas inclinadas rematadas en colindancia.

6.5 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.

6.6 Los proyectos deberán contemplar estacionamiento techado cuando menos para un vehículo dentro de la propiedad y fuera de las áreas de restricción de 2.50 mts. x 5.00 mts. Por ningún motivo se podrán estacionar permanentemente automóviles en las restricciones y en las calles.

6.7 Las áreas de lavado y tendido deberán ser construidas como parte integrante de la edificación en la parte trasera del lote, evitando absolutamente estar expuestos a la vista de otras construcciones del condominio y de peatones o transeúntes en calles y banqueta.

7. PROYECTO ARQUITECTÓNICO

7.1 El estilo sugerido es Contemporáneo Campestre. Entendiendo por este la utilización de pinturas en tonos blanco, marfil u ocre claros, revestimientos naturales de piedras (no brillantes, ni reflejantes) en un máximo de 40% del total de la fachada ya incluyendo molduras de ventanas y pretilas, y el uso de teja de barro en losas inclinadas.

7.2 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.

7.3 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 (BAP) 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.

7.4 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.

7.5 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.

7.6 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.

8. ALTURAS Y CUBIERTAS

8.1 La construcción deberá contar con una altura máxima de 10 mts para el punto más alto de las misma, medidos con respecto al nivel de banqueteta.

8.2 Se permitirá el uso de cubiertas planas e inclinadas con pendientes de 15° a 30° como máximo y colocando teja dentro de las cubiertas inclinadas.

8.3 La techumbre destinada a estacionamiento estará separada por lo menos un metro libre del alineamiento frontal del predio y en ningún caso los apoyos de columnas estarán dentro de la restricción de 1.50 mt. Esta techumbre debe ser resuelta con losa inclinada o estructura de madera (o aparentando madera) recubierta con teja de barro color rojo.

8.4 Se prohíbe el uso de antenas radiofónicas, telefónicas y parabólicas. Solo se permiten antenas para TV con platos inferiores a 1 m de diámetro debiendo estar ocultas a la vista.

8.5 Queda estrictamente prohibido el uso de tinacos. Esto deberá estar resuelto por medio de cisterna y 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 casa.

9. ACABADOS

9.1 Todas las losas inclinadas deberán estar totalmente recubiertas de teja de barro recocido color rojo, está prohibido recubrimientos de teja vidriada y/o de otro color.

9.2 En la fachada solo se permitirán recubrimientos de piedras naturales.

9.3 El estilo sugerido es “Contemporáneo Campestre”, las fachadas tienen que ser en su totalidad blancas u ocre claros y solo se permitirán los recubrimientos antes mencionados.

9.4 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.

9.5 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.

9.6 Los acabados de los muros exteriores deberán ser aplanados, y pintados en color blanco u ocre claros y contar con un máximo de 40% del total de la fachada de piedra, incluyendo pretilas y molduras.

9.7 Toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia de 2.5 cm. para evitar daños por el posible contacto entre dos construcciones durante un sismo, asimismo deberá acatar otras previsiones que especifique el reglamento de construcción del Municipio de Querétaro.

10. ESTILO SUGERIDO



11. JARDINERÍA

11.1 Cada propietario tendrá la obligación de mantener en condiciones adecuadas los árboles, arbustos, plantas y el pasto que se encuentra dentro de su predio, de manera que no afecte la buena presentación del desarrollo. Igualmente cuidará los prados y árboles que se encuentran en las banquetas frente a su propiedad. En ninguna circunstancia un propietario podrá derribar un solo árbol del condominio aun cuando este estuviera enfermo, sólo el CAD puede autorizar la sustitución del árbol por otro en calles, banquetas y áreas verdes del condominio. Si un propietario descuida flagrantemente el jardín frente a su casa, será objeto de una llamada de atención por parte del CAD. Si no repara el descuido en un plazo máximo de 15 días, el CAD podrá hacer las reparaciones y cobrará los costos correspondientes y una multa al propietario.

11.2 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.

12. INSTALACIONES

12.1 INSTALACIONES DE AGUA POTABLE. Cada predio deberá contar con una cisterna para recibir la toma de agua potable, la cual deberá estar dentro de la propiedad, pero fuera de las áreas de restricción.

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

12.3 INSTALACIÓN ELÉCTRICA. Las instalaciones del servicio de energía eléctrica serán ocultas, 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 o de las casas vecinas. La instalación del medidor de luz se hará en un muro integrado a la casa lo más

cerca del frente del lote en un lugar visible, siguiendo los lineamientos de CFE y con el diseño acorde del proyecto integral de la residencia.

12.4 INSTALACIONES ESPECIALES. La instalación y disposición de equipos de aire acondicionado, así como los ductos, no deberán estar expuestos a la vista de vecinos o visitantes.

12.5 Las instalaciones se entregarán a pie de lote y el propietario las ubicará de acuerdo a 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 casa, correrán por cuenta del propietario.

13. CONSIDERACIONES PARA CONSTRUCCIÓN

13.1 El uso de cada uno de los lotes del condominio será estrictamente habitacional unifamiliar. Cualquier otro uso queda prohibido.

13.2 En cada lote se permitirá la construcción de una sola vivienda unifamiliar quedando prohibida la subdivisión de los lotes. Sin embargo, aquellos compradores que adquieran dos o más lotes podrán construir una sola residencia unifamiliar 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.

13.3 NO ESTA PERMITIDO:

13.3.1 Cristal reflejante tipo espejo, ni tintex.

13.3.2 Dejar inconclusas las edificaciones.

13.3.3 Instalaciones provisionales y tuberías aparentes, excepto la correspondiente a

la red de gas (la que deberá ser pintada de color blanco).

13.3.4 Cables visibles.

13.3.5 Casa tipo dúplex, ni departamentos o 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.

13.3.6 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, 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.

13.3.7 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.

13.3.8 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 6:00 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.

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

13.3.10 Se prohíbe manejar o almacenar materiales inflamables, explosivos.

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

13.3.12 No está permitido utilizar los lotes para almacenamiento de materiales, vehículos, equipos o maquinaria tal como retroexcavadoras, volteos, rodillos, aplanadoras,

etc., ni dentro del lote o dentro de los confines del condominio; el uso de los lotes es estrictamente HABITACIONAL.

13.3.13 El ingreso de menores de edad al condominio para trabajar en construcción o dentro de las viviendas.

14. BARDAS Y DIVISIONES

14.1 Los lotes que colinden con la vialidad principal (vialidad de acceso) y con una calle privada del condominio no deben tener doble fachada, estos deben de tener su fachada ubicada hacia la calle privada del condominio y en la parte de la vialidad principal tendrán que construir su barda posterior. APLANADA.

14.2 Las bardas posteriores deben tener una altura de 2.50 mts. a partir del nivel de banqueteta. Deberán ir aplanadas por ambos lados con mortero cemento-arena y pintadas en color blanco.

14.3 Las bardas divisorias frontales deberán tener una altura máxima de 1.10 mts a partir del nivel de la banqueteta. Deberán ir aplanadas por ambos lados con mortero cemento-arena y pintadas en color blanco, por ningún motivo estas bardas podrán invadir la restricción frontal.

14.4 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 la misma, cualquier reparación o gasto que se origine por el daño del muro perimetral será responsabilidad del propietario subsanarlo de acuerdo a las especificaciones emitidas por el CAD.

15. COMITÉ DE ARQUITECTURA Y DISEÑO (CAD)

15.1 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.

15.2 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.

15.3 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 dará aviso a Desarrollo Urbano Municipal para proceder a la clausura de la obra y demolición de los elementos que invadan las restricciones.

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

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

15.6 Para poder habitar la vivienda 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.

16. PROCESO DE OBRA

16.1 Queda estrictamente prohibido realizar mezclas o revoltura de cualquier tipo de

material sobre banquetas, 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.

16.2 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 jardinadas.

16.3 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 a las condiciones originales.

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

16.5 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 6:00 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.

16.6 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.

16.7 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.

16.8 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.

16.9 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.

16.10 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.

16.11 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.

17. DEPÓSITO DE GARANTÍA

17.1 El propietario expresamente acepta que antes de iniciar la construcción sobre el lote, deberá pagar el depósito correspondiente a la cantidad de \$20,000.00 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.

17.2 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.

17.3 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.

17.4 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.

17.5 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 vivienda 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 REPRESENTANTE DEL DESARROLLADOR

Ing. Ricardo Medina Rojas REPRESENTANTE LEGAL DE GRUPO CCIMA S.A. de C.V

COMO ADMINISTRADOR

Lic. Mauricio Rojano Mata ADMINISTRADOR DE GRUPO CCIMA S.A. de C.V

