



## ÍNDICE

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>PRESENTACIÓN</b> | 2 |
|---------------------|---|

|                |   |
|----------------|---|
| <b>PRÓLOGO</b> | 3 |
|----------------|---|

### **CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| ART. 1.1 Objetivo y Alcance | 4 |
| ART. 1.2 Disposiciones      | 4 |

### **CAPÍTULO II - EL COMITÉ DE ARQUITECTURA, CONSTRUCCIÓN, DISEÑO E IMAGEN**

|  |   |
|--|---|
| ART. 2.1 Constitución                            | 5 |
| ART. 2.2 Conformación y atribuciones de miembros | 5 |
| ART. 2.3 Facultades del comité                   | 5 |

### **CAPÍTULO III - LINEAMIENTOS**

|   |    |
|---|----|
| ART. 3.1 Emplazamientos                     | 5  |
| ART. 3.2 Vanos y Ventanas                   | 9  |
| ART. 3.3 Alturas                            | 10 |
| ART. 3.4 Cubiertas                          | 11 |
| ART. 3.5 Volumetría y fachadas              | 11 |
| ART. 3.6 Estacionamiento                    | 12 |
| ART. 3.7 Áreas de servicio                  | 13 |
| ART. 3.8 Límites de Propiedad               | 13 |
| ART. 3.9 Pavimentos                         | 14 |
| ART. 3.10 Arquitectura del paisaje          | 15 |
| ART. 3.11 Muelles (sólo para zona de canal) | 16 |
| ART. 3.12 Instalaciones                     | 19 |
| a) Agua potable                             | 19 |
| b) Drenaje sanitario                        | 19 |
| c) Drenaje pluvial                          | 19 |
| d) Energía eléctrica                        | 19 |
| e) Gas                                      | 20 |
| f) Instalaciones Especiales                 | 20 |
| g) Murete para medidores                    | 21 |

|  |    |
|--|----|
| ART. 4.1 Descripción                     | 22 |
| ART. 4.2 Fases                           | 22 |
| ART. 4.3 Inicio de Proyecto              | 22 |
| ART. 4.4 El proyecto                     | 24 |
| ART. 4.5 Fianza de garantía              | 26 |
| ART. 4.6 Permiso interno de construcción | 26 |
| ART. 4.7 Verificación en sitio           | 27 |
| ART. 4.8 Supervisión                     | 27 |
| ART. 4.9 Bitácora                        | 27 |
| ART. 4.10 Permiso de habitabilidad       | 27 |
| ART. 4.11 Suspensión de Obra             | 28 |

### **CAPÍTULO V - SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA**

|  |    |
|--|----|
| ART. 5.1 Responsabilidad profesional   | 28 |
| ART. 5.2 Aspectos Generales            | 29 |
| ART. 5.3 Obras preliminares            | 29 |
| ART. 5.4 Construcciones provisionales  | 30 |
| ART. 5.5 Limpieza de obra              | 30 |
| ART. 5.6 Personal y horario de trabajo | 30 |

### **ANEXOS**

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Trampa Desarenadora              | 32 |
| Murete de Instalaciones          | 32 |
| Guía rápida de trámites internos | 33 |
| Reglamento de Señalética         | 35 |

### **CAPITULO VI – REGLAMENTO INTERNO**

### **CAPITULO VII – REGLAMENTO DE SEGURIDAD**

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| I. Acceso de vehículos y Persona | 44 |
| II. Tránsito de Vehículos        | 45 |
| III. Personal Doméstico          | 46 |
| IV. Visitantes                   | 47 |
| V. Cuidado de Mascotas           | 48 |
| VI. Otras disposiciones          | 49 |

### **CARTA DE CONFORMIDAD**

53

### **CAPÍTULO IV PROCEDIMIENTO DE VERIFICACIONES**



**ESTIMADO COLONO:**

Le damos la más cordial bienvenida al Fraccionamiento Residencial Polo Club El Marqués.

Desde un inicio hemos visualizado este proyecto como un conjunto residencial campestre que refleja los ideales y el estilo de vida de quienes lo habitan y conforman. Es aquí donde el respeto, la tranquilidad y la armonía con la naturaleza se conjugan y dan lugar al entorno perfecto para gozar de una vida plena.

Conscientes de que el crear este entorno es una meta que requiere un gran compromiso; es nuestra tarea crear grandes satisfacciones y edificaciones que perduren, lo cual sólo puede lograrse en conjunto.

En el Fraccionamiento Polo El Marqués Residencial & Country Club queremos lograr dicho objetivo, por lo que cuidaremos hasta el mínimo detalle. Es por eso que los artículos presentados en este reglamento son obligatorios ya que forman la base de nuestro objetivo.

Les hacemos una cordial invitación a leer detenidamente este reglamento para evitarse percances innecesarios. Así, juntos haremos de Polo El Marqués Residencial & Country Club el mejor fraccionamiento residencial campestre del Estado de Querétaro.

**Atentamente**

**Residencial Polo Club El Marqués**

**Dirección General**



## PROLOGO

Con la intención de brindarle un mejor servicio en el proceso de diseño y edificación de su residencia en nuestro Fraccionamiento, así como evitarle gastos, demoras y percances innecesarios, recomendamos dar lectura al presente REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, ADMINISTRACION E IMAGEN, de conformidad con el mismo, le pedimos lo siguiente:

1. Contratar los servicios de un profesional de la Arquitectura, para que funja como Director Responsable del Proyecto y Obra de su residencia y analizar con él lo contenido en este Reglamento.
2. Consultar cualquier duda y efectuar los trámites que sean necesarios en el proceso de diseño y construcción de su residencia en las oficinas de administración del fraccionamiento, en la cual resolveremos todas sus dudas y le guiaremos en la realización de los trámites.
3. Seguir sistemáticamente el proceso descrito en el Capítulo III de este Reglamento (LINEAMIENTOS).
4. Dar inicio a la etapa de Proyecto Arquitectónico de su residencia sólo una vez que le hayamos proporcionado el deslinde físico de su terreno junto con el plano correspondiente. Recomendamos que efectúe una visita directamente al sitio en compañía de su Director Responsable del Proyecto y Obra para corroborar la información entregada y familiarizarse con las características particulares de infraestructura, topografía, vegetación, suelo y orientación de su propiedad.

Nos reiteramos a sus órdenes y a las de su Director Responsable del Proyecto y Obra para apoyarles en todo aspecto durante las fases de proyecto y construcción de su residencia, por lo cual no nos resta más que darles la bienvenida a Usted y su familia, en la convicción de que sus expectativas de calidad de vida se verán ampliamente recompensadas al acompañarnos a residir en Polo El Marqués Residencial & Country Club.



## **CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

### **ART. 1.1 Objetivo y Alcance**

Este Reglamento es de orden y utilidad común para los habitantes del Fraccionamiento Polo El Marqués Residencial & Country Club, y tiene por objeto la regulación de los proyectos y las obras del conjunto de residencias.

### **Art. 1.2 Disposiciones**

Quedarán sujetos a estas disposiciones los usos, los destinos, las reservas y/o restricciones de las unidades privativas, incluyendo el proyecto, la edificación nueva, demolición, adaptación, ampliación, remodelación y/o restauración de las obras correspondientes. Es importante mencionar que en los casos de remodelación y/o restauración se debe reingresar un proyecto arquitectónico para que sea aprobado por el Comité de arquitectura, diseño y construcción. Cabe aclarar que salvo donde expresamente se autorizó lo contrario, únicamente está permitida la construcción de casas.

## **CAPITULO II EL COMITÉ DE ARQUITECTURA, CONSTRUCCION, DISEÑO E IMAGEN**

### **ART. 2.1 Constitución**

Para efectos de dar cumplimiento a los objetivos de éste, en el reglamento de construcción, administración e imagen del Fraccionamiento Polo El Marqués Residencial & Country Club, se previó la constitución del COMITÉ DE ARQUITECTURA, CONSTRUCCIÓN, DISEÑO E IMAGEN, órgano emisor del presente Reglamento, el cual a partir de este momento será denominado como "EL COMITÉ".

Éste Comité es el único organismo en el que recae la facultad de aplicar todo lo normado por este Reglamento, así como la resolución de todo lo no considerado o expuesto en el mismo, reservándose el derecho exclusivo de interpretar el contenido de los artículos en caso de controversia, y cuyas decisiones serán inapelables.

Este reglamento podrá ser modificado sin previo aviso a los colonos, cuando El Comité y demás órganos facultados del Fraccionamiento así lo consideren conveniente.

Dicho Comité se reserva el derecho de no aprobar un proyecto, que, aunque cumpla con la parte técnica del presente reglamento, a su juicio no esté de acuerdo con el espíritu del Fraccionamiento Polo El Marqués Country Club.

### **ART. 2.2 Conformación y atribuciones de miembros**



El COMITÉ, estará integrado por miembros con amplio criterio y conocimientos técnicos, los cuales han sido designados por el Fraccionamiento Polo El Marqués Residencial & Country Club.

#### ART. 2.3 Facultades del comité

El COMITÉ tiene entre otras, las siguientes facultades:

a. Normar, vigilar y hacer respetar en lo que respecta a los proyectos y/o edificaciones de las residencias ubicadas en el Fraccionamiento Polo El Marqués Residencial & Country Club de conformidad con este REGLAMENTO DE CONSTRUCCION, ADMINISTRACION E IMAGEN.

b. Verificar, aprobar o en su caso rechazar los proyectos de diseño, remodelación, reparación, ampliación, modificación y en general de cualquier obra que se lleve a cabo en las unidades privativas residenciales.

c. Verificar y/o sancionar, por sí o por terceras personas, el cumplimiento de estas disposiciones por parte de cualquier colono resolviendo a través de un Citatorio, Apercibimiento o Requerimiento:

1. La modificación y/o rectificación de una obra que esté llevándose a cabo.
2. La suspensión parcial de la obra.
3. La cancelación del registro del Director Responsable de Obra
4. La aplicación de la fianza u otro tipo de garantía que sea equivalente y se haya constituido para garantizar el cumplimiento del presente Reglamento.
5. La demolición de Obra.
6. Proceder administrativamente y/o legalmente contra quien resulte responsable del incumplimiento de estas normas.

d. Proponer las modificaciones, sustituciones o adiciones al presente Reglamento cuando así lo considere pertinente, obligándose a enterar de lo resultante al Comité Ejecutivo de Polo El Marqués Country Club en un plazo que no excederá de 10 días hábiles.

e. Establecer convenios con las autoridades gubernamentales para implementar acciones conjuntas complementarias y/o supletorias que optimicen la utilización de recursos que por ambas partes se destinen para la aplicación de esta normatividad y sus correlativas, buscando la simplificación de los procedimientos administrativos.

### **CAPITULO III**

#### **LINEAMIENTOS**

#### ART. 3.1 Emplazamientos

a. Los lotes del Fraccionamiento Polo El Marqués Residencial & Country Club, definidos como unidades privativas, serán indivisibles y unifamiliares, esto es, no podrán ser



subdivididos bajo ninguna circunstancia y solamente se permitirá la construcción de una residencia por cada predio.

**b.** Podrán integrarse en una sola unidad topográfica dos o más lotes para construir una única residencia, siendo cada caso sujeto de análisis especial por parte de EL COMITE.

**c.** COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo). El Coeficiente de Ocupación del Suelo, que indica el área porcentual del total del terreno permitida para la edificación de la residencia, incluyendo espacios techados, pórticos, pergolados, cocheras, sótanos y similares será: Como máximo: 50% (cincuenta) en todos y cada uno de los lotes.

**d.** CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo). El Coeficiente de Utilización del Suelo, que indica el número de metros cuadrados permitidos como máximo para la edificación de la residencia en función del área total del terreno donde ésta se desplantará, será equivalente a 0.80 (punto ocho) en todos los casos. Esto es, por cada 1.00 (Un) metros de terreno se permitirá construir 0.80 (punto ocho) metros para la residencia, incluyendo áreas techadas, terrazas, pórticos, accesos y cocheras.

**e.** CAS (Coeficiente de Absorción del Suelo). El Coeficiente de Absorción del Suelo, que indica el área porcentual mínima del total del terreno que deberá dejarse como superficie permeable, será del 35 % (Treinta y cinco por ciento) en todos y cada uno de los lotes.

**f.** Restricciones:

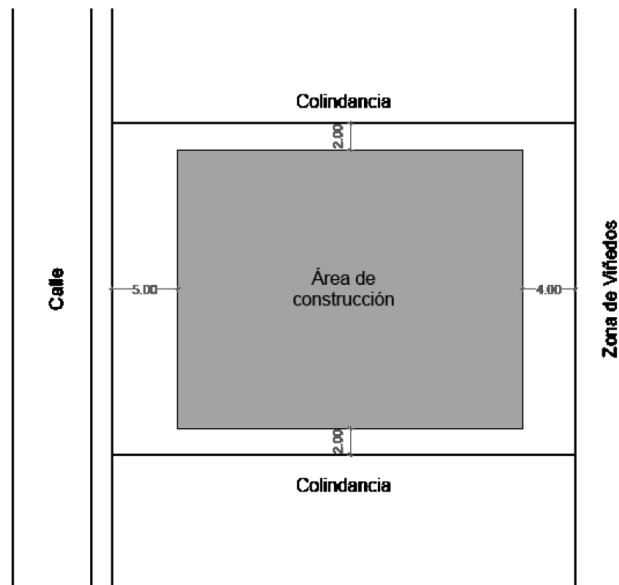
Todas las residencias se dispondrán en el terreno en forma de "isla", generando en el perímetro del lote áreas que habrán de ser denominadas restricciones, cuya finalidad principal sea la integración de un conjunto equilibrado que alterne edificaciones y áreas verdes, atendiendo a las siguientes dimensiones que habrán de medirse paralelamente a las colindancias indicadas y haciendo las distinciones necesarias en las diferentes secciones de Polo El Marqués Residencial & Country Club.

- Para los terrenos colindantes a las canchas de Polo  
5.00 (cinco) metros hacia lo(s) vía(s) o calle(s) de acceso.  
5.00 (cinco) metros hacia la parte posterior.  
2.50 (dos y medio) metros hacia las laterales.
- Para los terrenos de la zona de Viñedos  
5.00 (cinco) metros hacia lo(s) vía(s) o calle(s) de acceso.  
4.00 (cuatro) metros hacia la parte posterior.  
2.00 (dos) metros hacia las laterales.
- Para los terrenos de la zona de Canales  
4.00 (cuatro) metros hacia lo(s) vía(s) o calle(s) de acceso.  
3.00 (tres) metros hacia la parte posterior.  
2.00 (dos) metros hacia las laterales.
- Para los terrenos colindantes al lago de Ski  
5.00 (cinco) metros hacia lo(s) vía(s) o calle(s) de acceso.  
5.00 (cinco) metros hacia la parte posterior.  
5.00 (cinco) metros hacia la parte colindante con el canal de Ski.  
2.00 (dos) metros mínimo hacia las laterales.

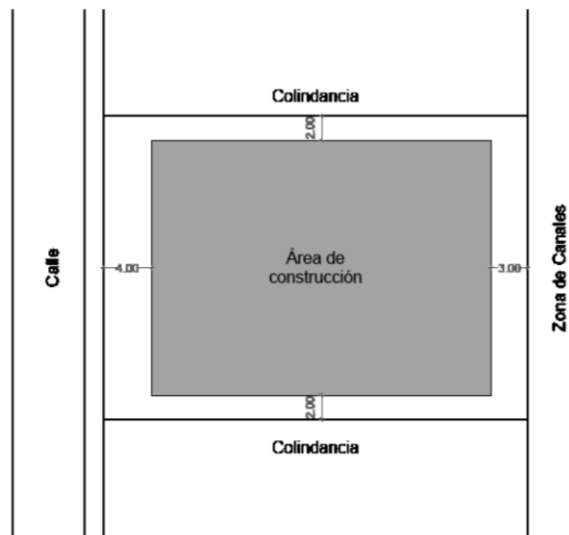


- Para los terrenos interno  
5.00 (cinco) metros hacia el frente de la calle(s) de acceso.  
5.00 (cinco) metros hacia la parte posterior.  
2.50 (dos y medio) metros mínimo hacia las laterales.

#### Restricción terrenos en zona de viñedos

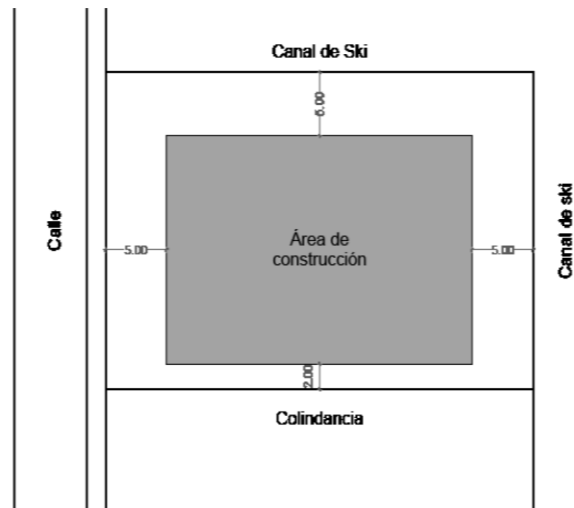


#### Restricción terrenos en zona de canales

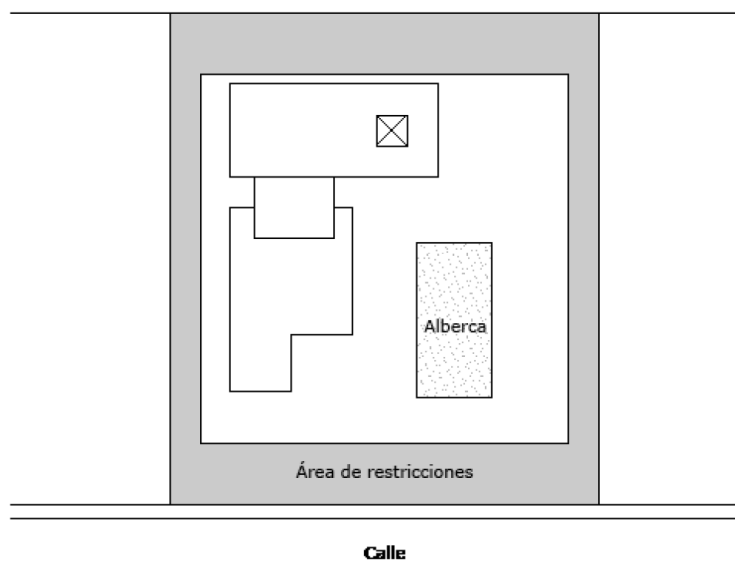




## Restricción terrenos colindantes al lago de Ski



Asimismo y por razones técnicas, podrán utilizarse las restricciones para alojar subterráneamente las redes de servicio para el Fraccionamiento, tales como energía eléctrica, telefonía, agua potable, agua tratada, drenaje sanitario, drenaje pluvial, etc., por lo que podrán ser construidos y bajo el riesgo del propietario elementos tales como banquetas, andadores, terrazas o similares en las citadas franjas bajo el entendido que todos los gastos para la reparación a las mismas ocurrida por obras de infraestructura del fraccionamiento correrán por parte del propietario.







**g.** Por ningún motivo la residencia podrá ser desplantada a más de 1.00 Mtz. Sobre el nivel de guarnición y menor a 0.40 Mtz sobre el nivel de la guarnición.

**h.** Todas las áreas exteriores de la vivienda deberán de estar empastadas, pavimentadas o contar con un diseño de arquitectura del paisaje aprobado por El Comité antes de que la vivienda sea habitada.

**i.** En caso de MACRO LOTES la división y la urbanización deberá ser realizada por el comprador y tendrá que ser aceptada por EL COMITÉ.

#### ART. 3.2 Vanos y Ventanas

En aras de lograr un conjunto urbano armónico, respetuoso de la expresión individual y comprometido con la integración al contexto, el proyecto deberá contar con una composición arquitectónica que respete los siguientes principios básicos para exteriores:

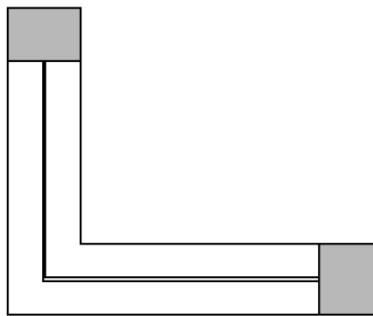
**a.** Los vanos deberán obedecer a formas ortogonales con un solo tipo dominante de proporción que al presentarse repetidamente dotarán al conjunto de un ritmo propio.

**b.** El acceso principal será sujeto de análisis especial para dotarlo del carácter correspondiente.

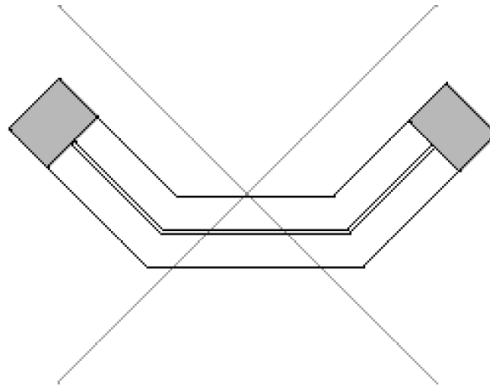
**c.** Cuando sea requerido un elemento de remate, deberá resolverse mediante el uso de cornisa continua para volúmenes, muros, pretilos y/o arcadas, aprobado en tono y estilo por el Comité.

**d.** Queda restringido el uso de ventanas bahía (va Windows). Se permite colocar cristales a hueso y/o en esquina.

Ventana en esquina



Ventana bahía  
(bay window)





e. Quedan prohibidas las ventanas, vanos y cristales curvos, redondos u ovalados.

f. En las ventanas o ventanales exteriores únicamente se permitirá el uso de cristal claro (transparente). Por lo tanto, queda estrictamente prohibido el uso de cristales tintes, reflejantes, reflecta sol, bronce solar, filtra sol o de cualquier otro color, así como el uso de vitrobloc y cualquier tipo de vitral.

g. Para las ventanas que tengan vista hacia cualquiera de las cuatro fachadas sólo se podrán utilizar cortinas y/o persianas en colores cálidos, colores crudos, escala de grises y color blanco. Queda prohibido el uso de cualquier color ajeno a los mencionados, textura o dibujo. También queda prohibido el uso temporal de cortinas de papel o similares.

h. Para cancelería y manguetería en ventanas y puertas exteriores se permite el uso de madera natural, aluminio natural, aluminio natural brillado, aluminio blanco, negro, café y gris, al igual que para cualquier tipo de herrería. En caso de existir algún otro material, éste se estudiará y dará el fallo por parte de El Comité.

### ART. 3.3 Alturas

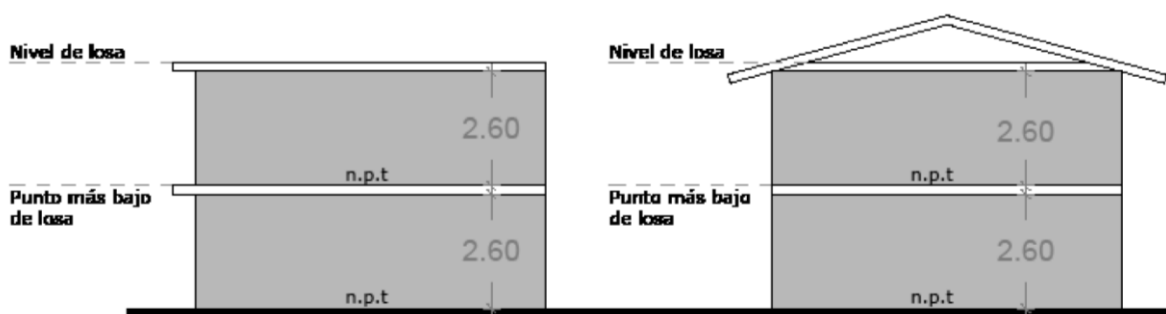
a. La altura máxima de la vivienda en ningún caso podrá exceder de 3 (TRES) niveles o 9.50 (nueve y medio) metros de altura, medida desde el nivel promedio de la guarnición que se considerará como el punto (0,0), y hasta la altura máxima del pretil alcanzado por la construcción en caso de techumbres planas, o en su defecto, el punto más alto de la cumbrera si se tratase de losas inclinadas.

b. La altura libre mínima permitida para el diseño y la construcción de los entrepisos de la vivienda en cualquiera de sus espacios será de 2.60 metros (dos metros sesenta centímetros); medidos desde el nivel de piso terminado hasta el nivel inferior de losa o techo igualmente terminado.

Ventana en esquina

Ventana bahía

(bay window)





#### ART. 3.4 Cubiertas

**a.** En el diseño de la vivienda, los tipos de techumbres que podrán utilizarse habrán de ser:

1. Techos Horizontales o losas, con o sin pretilas.
2. Techos INCLINADOS visibles, terminados SIN NINGUN TIPO DE TEJA.

**b.** Se permitirán Proyectos en donde las cubiertas o techos sean 100% planas, pero no 100% inclinadas, TODA CONSTRUCCIÓN PODRÁ TENER HASTA UN 50% COMO MÁXIMO, DE LA SUPERFICIE TOTAL DE LOS TECHOS INCLINADOS.

**c.** En el caso del uso de techumbres inclinadas, éstas deberán presentar una pendiente máxima de 25° grados con respecto a la horizontal.

**d.** La geometría de los techos inclinados nunca deberá exceder un máximo de tres aguas.

**e.** Queda estrictamente prohibido el uso de teja, así como, lonas, lonarias tensadas, palmas, techumbres metálicas y similares, o cualquier tipo de estructura temporal y ligera.

**f.** Todas las azoteas inferiores a los 6.00 mts. de altura medidos desde el centro de la guarnición del terreno y/o desde el nivel de rasante natural del terreno en su fachada posterior deberán de estar recubiertas en piedra bola, piedra brasa, cantera u otro recubrimiento pétreo de color cálido o escala de grises que facilite el desalojo de agua pluvial y favorezca las vistas de las casas colindantes.

#### ART. 3.5 Volumetría y fachadas

**a.** Los proyectos deberán de ser únicos en lo que a su volumetría, fachadas y composición corresponde. El lenguaje arquitectónico predominante será el contemporáneo campestre.

**b.** En el caso de proyectos similares entre sí ubicados de manera continua o aleatoria, sus fachadas deberán diferenciarse al menos en un 25% entre los elementos y materiales que las componen.

**c.** Los muros exteriores, siempre deberán llevar un acabado final utilizando aplanados de mortero para ser terminados con color o texturizados finos. En el caso de preferirse acabados aparentes, éstos únicamente podrán ser utilizados cuando sean del tipo "procesados a mano" (ej: concreto aparente) o materiales naturales como sillar, adobe, cantera, mármol, etc.

**d.** Es permitido el uso de materiales aparentes en muros y losas de fachadas tales como tabique de barro rojo recocido, ladrillo de barro rojo recocido, sillar amarillo, concreto aparente colado in situ, piedra aparente y adobe. Queda prohibido el uso de



recubrimientos en muros y losas de fachadas de cualquier tipo que simule los anteriores incluyendo el cemento pulido en cualquier tonalidad.

**e.** Se permite el uso de recubrimientos pétreos en fachadas tales como canteras, piedras, lajas, mármoles y granitos en acabado mate y solamente en tonalidades cálidas y escala de grises. Quedan prohibidos los recubrimientos en cualquier otra gama de color.

**f.** Queda prohibido el uso de losetas cerámicas y porcelanatos como recubrimiento de fachadas. Sólo serán permitidos recubrimientos cerámicos en fachadas de la marca Porcelanosa o similar de alta calidad y estarán sujetos al visto bueno y fallo del Comité de Diseño y Arquitectura.

**g.** Se permite el uso de la madera en las fachadas. Esta deberá de ser de cumarú, tzalam, teka o IPE en color natural. Queda prohibido el uso de cualquier tipo de madera sintética o ajena a las mencionadas.

**h.** Las fachadas únicamente podrán ser pintadas en color blanco y escala de cálidos (ejemplo: beige y tierra). Queda prohibido el uso de cualquier otro color ajeno a estos.

**i.** La pintura en fachadas exteriores podrá ser aplicada integralmente en el acabado o aplicarse las siguientes técnicas: cal, vinílica o acrílica mates. Queda terminantemente prohibido el uso de esmaltes en los muros, así como de cualquier otro producto que produzca terminados brillantes.

**j.** Queda prohibido el uso de cualquier material reflejante en fachadas.

**k.** Queda prohibido el uso de cúpulas y linternillas en fachadas, ojos de buey, columnas con pecho de paloma en sus capiteles y bases, pecho de paloma en cornisas, vigas de madera con pecho de paloma y los aplanados rústicos en exteriores (ejemplo: aplanado borrego).

**l.** Las herrerías de las fachadas y exteriores tales como estructuras de acero visibles, pergolados, celosías, barandales, etc. deberán de ser pintados en color negro, café oscuro, escala de grises y blanco.

**m.** Queda prohibido el uso de cualquier elemento decorativo, escultura, fuente, etc. en exteriores con formas o figuras de animales, ángeles, figuras humanas y similares que atenten contra la integridad de la imagen interna del fraccionamiento.

**n.** Tanto los materiales a utilizar en acabados exteriores así como el color, deberán ser sometidos a la aprobación de El Comité, en todos los casos.

#### ART. 3.6 Estacionamiento

Cada lote deberá de contar con su propio estacionamiento ubicado dentro del terreno y por lo menos contará con dos espacios y dependiendo del sector donde se encuentre tendrá sus propias reglas. Dentro de las cocheras podrán estacionar únicamente



vehículos ligeros de uso privado o recreativos, por lo que quedan expresamente prohibidos los vehículos de tres toneladas o más capacidad.

**3.6.1 Para los terrenos frente a las Canchas de Polo y Lago**

**a.** Los proyectos contemplarán el espacio para estacionamiento cubierto con un área mínima para tres autos, dentro de la propiedad y fuera de las áreas de restricción.

**b.** Queda estrictamente prohibido que los autos permanezcan estacionados en las áreas de restricción, en las bahías o en las calles, aunque sea de manera temporal.

**c.** La ubicación de los estacionamientos deberá pasar a un segundo término con respecto a la fachada principal de la construcción.

**d.** Los accesos vehicular y peatonal hacia la residencia, deberán utilizar la menor área de pavimento posible, así mismo se recomienda para estos el uso de materiales permeables al agua.

**3.6.2 Para los terrenos en la zona de Canales y Viñedos:**

**a.** El proyecto deberá incluir una cochera para el estacionamiento de los vehículos, la cual, en caso de ser cubierta deberá tener espacio suficiente para un mínimo de 2 unidades y deberá de situarse fuera del área de restricción. En el caso de cocheras descubiertas, éstas podrán ubicarse dentro del área de restricción siempre y cuando el suelo empleado sea permeable.

**b.** Para delimitar el espacio de la cochera, solo podrán colocarse rejas de herrería o madera, que no exceda 1.40 metros de altura.

**ART. 3.7 Áreas de servicio**

**a.** Será obligatorio que las áreas de servicio, tales como patios, almacenes, bodegas o talleres queden ocultas a la vista por medio de muros con una altura mínima de 2.40 metros. Estos muros en ningún caso podrán ser transparentes o translúcidos.

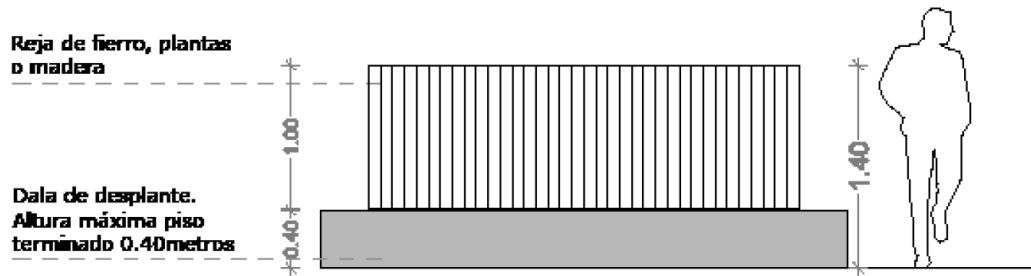
**b.** Es necesario que la vivienda cuente con espacio(s) destinado(s) a patio de tendido para ropa y de servicio para la cocina (ubicación de rejas de refrescos, tinas, etc.), así como un clóset para artículos para jardinería y botes de basura. Estas áreas deberán quedar dentro de las zonas establecidas como restricciones y cumplir con lo estipulado en el inciso "a" de este artículo.

**ART. 3.8 Límites de Propiedad**

Para delimitar la propiedad en todas o cualquiera de sus colindancias, se permitirá exclusivamente el uso de rejas de fierro, plantas o madrera con una altura máxima de 1.40 mts sobre el nivel del terreno natural.

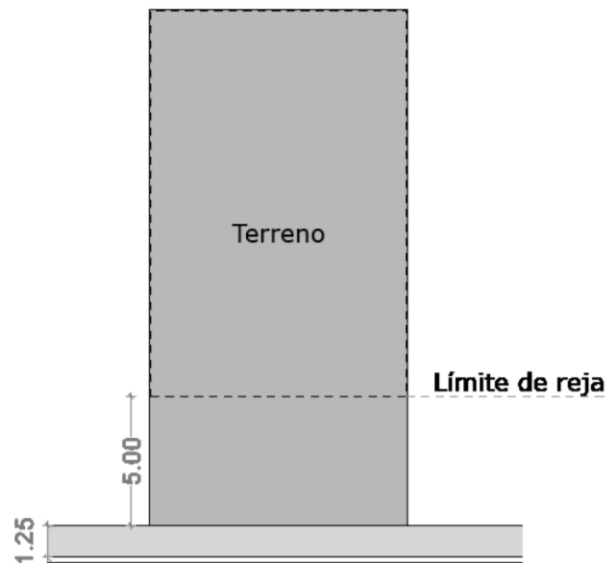


Detalle de reja:



**b.** En la zona de restricción frontal, la reja deberá desplantarse a una distancia equivalente a 5.00 metros dentro del terreno, tomando como referencia el límite con la calle. La altura máxima permitida de la reja será de 1.40 metros. Debiendo ser aprobada anticipadamente por el Comité de Diseño y Construcción.

**c.** La altura de la reja seguirá el perfil natural del terreno, haciendo escalonamientos en caso de así requerirlo.



**d.** Queda totalmente prohibido el uso de mallas, o cualquier otro elemento construido para delimitar el terreno. Sin embargo, el uso de arbustos podrá permitirse siempre y cuando se respete la altura máxima de 2.60 metros permanentemente.



#### ART. 3.9 Pavimentos

Los materiales que podrán utilizarse para la elaboración de accesos vehiculares, banquetas, andadores, terrazas y similares son: piedra bola, cantera laminada, adoquín de cantera, piedra laja, piedra braza, adocreto, adopasto o pastocreto, concreto de agregado expuesto, cuarterón de barro, tabique al canto, así como los similares y/o equivalentes de origen natural que sean dictaminados positivamente por el Comité de Diseño y Construcción.

#### ART. 3.10 Arquitectura del paisaje

Con el objetivo de regular las acciones de intervención en el sitio con un criterio de fomento ecológico, respetando las condiciones originales del predio y buscando equilibrar en el contexto la utilización de elementos naturales con los construidos, será necesario generar áreas abiertas privativas en apego a lo siguiente:

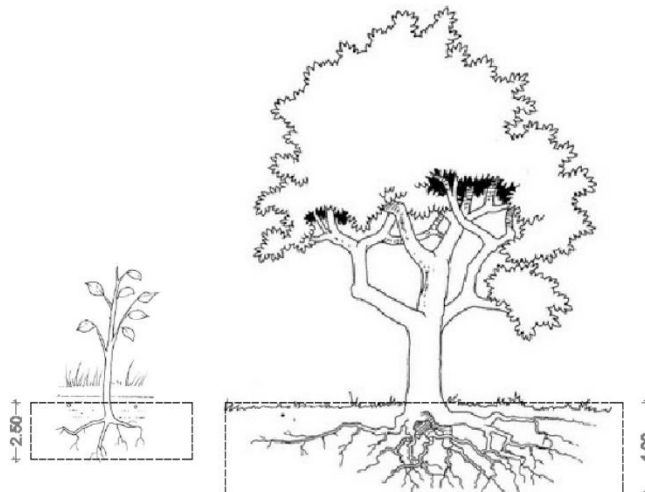
**a.** Al entregar el lote a cada propietario y antes de iniciar la limpieza del mismo, se contarán los árboles existentes en el predio para que en el caso que se requiera el derribo de alguno (previa autorización de EL COMITÉ), el propietario está obligado a sembrar tres árboles por cada árbol derribado.

**b.** Los árboles sembrados en el frente de la calle no podrán ser derribados o reubicados por ningún motivo.

**c.** Las áreas de jardín deberán arbolarse a razón de un árbol por cada 100 metros (cien metros cuadrados) de superficie de terreno. De los cuales por lo menos un árbol tendrá las dimensiones mínimas de 10 cms de diámetro en el tronco del árbol y 4.00 metros de altura con follaje.

**d.** El proyecto de las áreas abiertas de cada predio deberá incluir especies compatibles con todos los componentes que le precedieron, evaluando su adaptación a las características del microclima del fraccionamiento.

**e.** Para el caso de árboles, arbustos o plantas de raíz profunda se requerirá diseñar y construir las contenciones selladas pertinentes, ubicando los elementos a una distancia de 4.00 metros de la guarnición, ya que en caso contrario pueden dañar la infraestructura del conjunto.





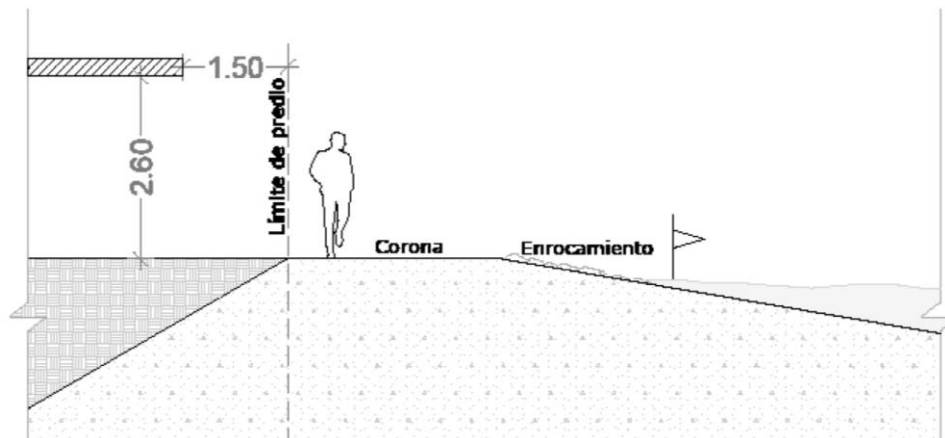
**f.** En las restricciones laterales y posteriores del predio se permitirá el sembrado de arbustos, plantas y cubre suelos. En estas áreas también se permitirá el sembrado de árboles siempre que éstos sean de raíz pivotante. El follaje de árboles y arbustos en ningún caso podrá sobrepasar del límite de la propiedad.

**g.** Todas las áreas verdes deberán de contar con riego por aspersión.

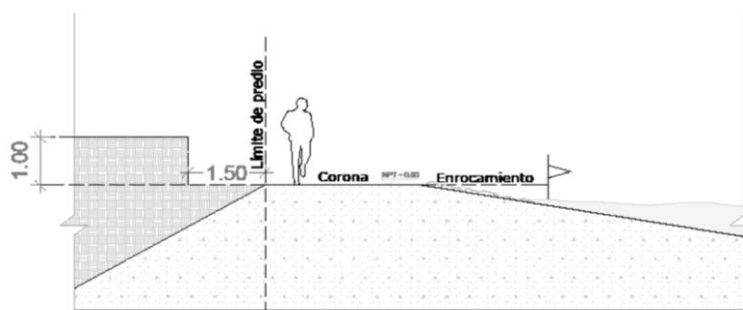
#### ART. 3.11 Muelles (sólo para zona de canal)

Los lotes que se encuentran sobre el canal de ski deberán apegarse a las siguientes especificaciones técnicas para construcción de decks, muelles, albercas y elementos exteriores.

- a) Para la construcción de elementos volados como pergolados, celosías, o similares cercanos al lindero con el canal de ski, se deberá respetar una separación de 1.50 mts. Medida desde el lindero hacia el interior del predio. Estos elementos deberán tener como altura mínima 2.60 mts. Medidos sobre el nivel del enrocamiento.



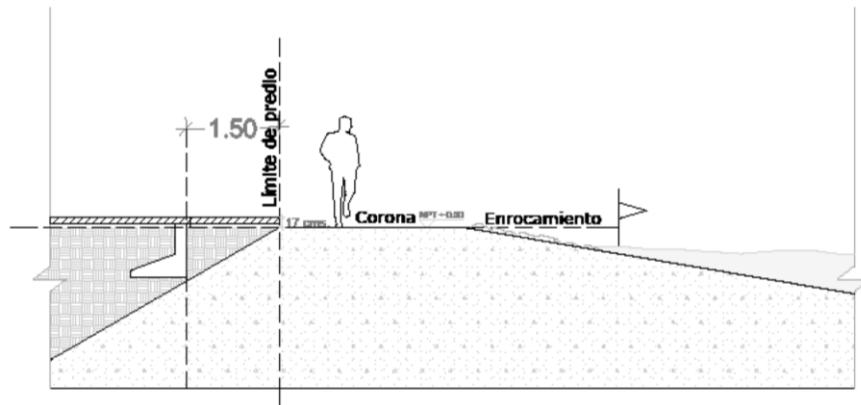
- b) Para la construcción de elementos, como albercas plataformas y taludes cercanos al lindero con el canal de ski, se deberá respetar una separación de 1.50 mts. Medida desde el lindero hacia el interior del predio. La altura máxima permitida para estos elementos será de 1.00 mts. medido sobre el nivel del enrocamiento.



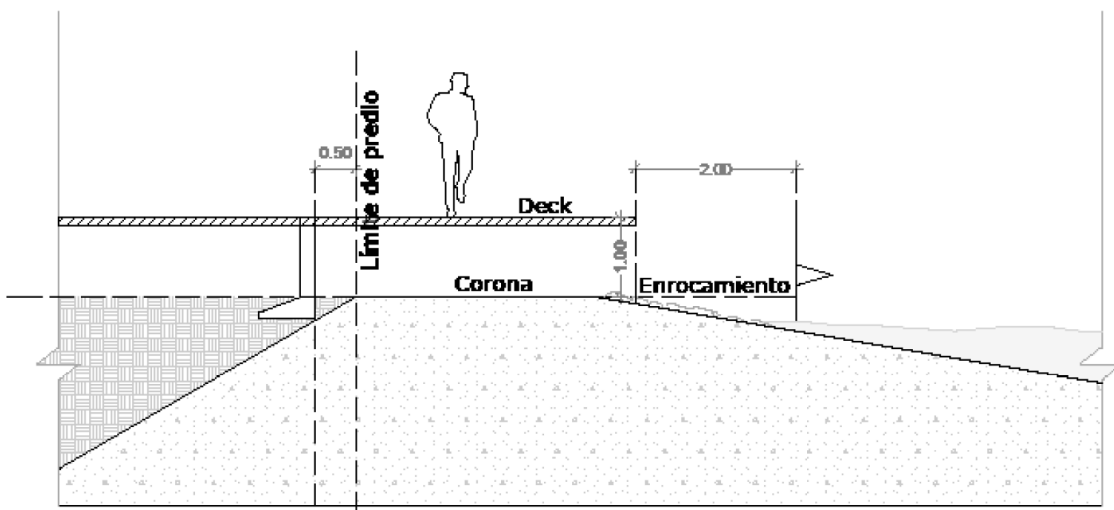




- a. Para la construcción de decks, en la zona de “Villas del lago” sólo se podrán construir hasta el límite de corona del canal de ski, quedando prohibida cualquier construcción sobre la misma, la altura del deck no podrá ser mayor a los 17 cms. Medidos sobre el nivel de la corona y su cimentación deberá de permanecer dentro de los límites establecidos, respetando la integridad estructural del talud de contención del canal de ski.



- b. Para la construcción de decks, en la zona de Casa Club y lotes unifamiliares se podrán volar sobre el enrocamineto hasta un máximo de 2.00 mts. Medidos a partir de las banderas sobre el enrocamiento del canal de ski hacia el límite del predio. Además, se deberá respetar un altura máxima de piso terminado del deck de 1.00 mts. medido sobre el nivel del enrocamiento. La cimentación deberá desplantarse a 50 cms. dentro del límite del terreno que colinda con el canal de ski. (Cualquier tipo de daño que la integridad del canal pueda sufrir correrá por parte del dueño del predio).

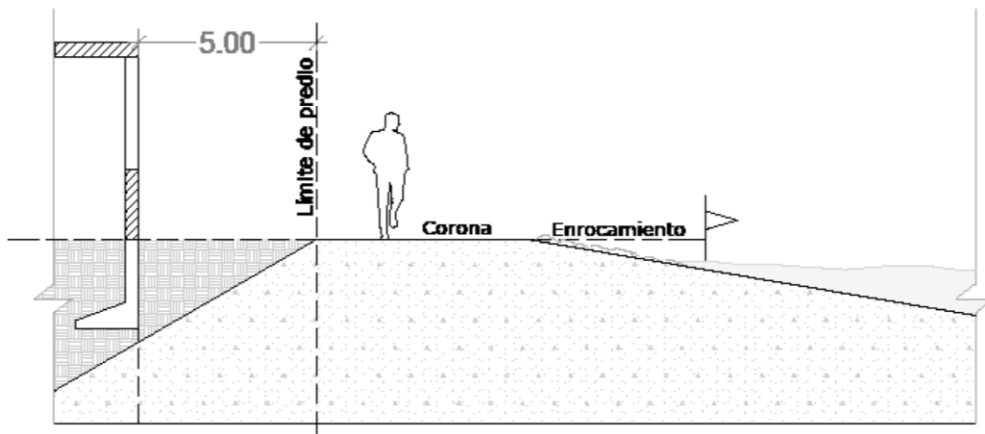




- c. Todos los decks deberán construirse desde el centro del límite del terreno colindante con el canal hacia la derecha en una proporción máxima del 25% de la longitud total del frente colindante con el canal de ski.



- f. Cualquier tipo de construcción habitable ajena a los puntos previamente mencionados deberá de ser desplantada a una distancia mínima de 5.00 mts. medidos desde su frente colindante con el canal de ski hacia el interior del predio.



- g. La estructura debe ser metálica y deberá de estar pintada con dos capas de pintura antioxidante y pintura esmalte color café anonizado.

- h. Los tipos de madera permitidos son Cumaru, Teca, Ipe o Tzalam.



No se podrá construir sobre los muelles nada que genere un volumen vertical, como techos, asadores, jardineras, jacuzzi, etc.

#### ART. 3.12 Instalaciones

##### **a. Agua potable**

El Fraccionamiento Polo El Marqués Residencial & Country Club cuenta con un sistema de agua potable que incluye tanques de almacenamiento, permitiendo el abastecimiento por gravedad directamente a la toma domiciliaria de cada uno de los lotes, estableciéndose para su operación los siguientes requisitos:

1. Cada colono estará obligado a construir una cisterna con una capacidad mínima de 5,000 lts., debiendo ser construida en forma subterránea y a no más de un metro de cualquier límite del terreno, Asimismo, se recomienda contar con un sistema propio y automatizado de presión para llenado de tinacos.
2. Todas las instalaciones hidráulicas deberán ser ocultas y obligatorias.
3. En el caso de que el proyecto de la residencia proponga la utilización de tinacos o similares, se deberá considerar su total ocultamiento, así como la integración del cuerpo resultante con la volumetría total de la residencia, respetando la altura máxima permitida de 9.50 mts sobre el nivel de la guarnición al frente del terreno.

##### **b. Drenaje sanitario**

El sistema de drenaje sanitario del Fraccionamiento corresponde al tipo de línea de conducción -pozo de visita- colector basado en la fuerza de gravedad, exigiéndose lo siguiente:

1. Únicamente se permitirá descargar a la línea de drenaje sanitario, las aguas residuales de W.C., cocina y lavaderos.
2. Se deben de separar las aguas grises y pluviales y colocar una cisterna de por lo menos 2,800 litros para su recolección y posterior uso para el riego de áreas verdes y jardines propios.
3. Las instalaciones sanitarias deberán ser ocultas.
4. La pendiente de la línea de descarga de la casa hacia el colector establecerá la elevación mínima del sembrado de la casa, no pudiendo ser construida ésta última abajo del nivel del colector de drenaje sanitario. En caso de que no exista otra solución se deberá instalar un sistema de bombeo integral, cuyo costo de diseño, construcción, operación y mantenimiento correrá por cuenta exclusiva del colono propietario. No se permitirá la construcción de baños por debajo del nivel de guarnición.

##### **c. Drenaje pluvial**

Toda el agua producto de la precipitación pluvial deberá descargarse directamente sobre la superficie permeable de cada unidad privativa y en caso de ser posible conducirse a depósitos de almacenamiento construidos dentro del mismo terreno para el riego de áreas verdes. Para evitar la acumulación de agua pluvial en las áreas exteriores de la vivienda, será obligatorio que el proyecto considere un sistema pluvial



superficial que drene de manera eficiente la acumulación de la misma pasando por una trampa desarenadora.

Anexos página 43 (Trampa desarenadora y Cuadro medidores CEA Qro.)

**d. Energía eléctrica**

1. Antes de comenzar la obra, el Arquitecto o Director Responsable de Obra, deberá verificar con el Departamento de Construcción, qué transformador es el que le corresponde a su lote, debido a que la acometida eléctrica se podrá encontrar indistintamente del lado derecho o izquierdo del lote.

2. La instalación de la red de energía eléctrica deberá ser oculta y cumplir con las especificaciones que para el caso señalen los organismos encargados de su regulación.

La instalación del medidor de energía eléctrica se llevará a cabo en un MURETE al frente del lote, construido en lugar visible y siguiendo las normas expuestas en este reglamento y los lineamientos de la Comisión Federal de Electricidad.

Anexos página 43 (Murete de Instalaciones y CFE Querétaro)

**e. Gas**

Será necesario que el proyecto de la vivienda estipule un sistema integral de tanque(s) estacionario(s) de gas L.P. en el que las instalaciones necesarias al caso deberán ser ocultas desde cualquiera de las fachadas y cumplir con las especificaciones que en su caso determinen las autoridades competentes.

**a. Instalaciones especiales**

- La utilización de sistemas de energía pasivos o alternativos a los tradicionales, será permitida siempre y cuando se apruebe previamente por El Comité.
- La instalación de equipos de climatización y sus diversos componentes no podrán en ningún caso disponerse en forma expuesta. Dicho sistema deberá resolverse armónica e integralmente con el diseño de la vivienda.
- Las antenas y torres de comunicación, en cualquiera de sus modalidades (SKY, DIRECTV, Parabólicas), deberán disponerse en forma oculta pero integrada al diseño de la vivienda. La ubicación de estas instalaciones estará siempre sujeto a la aprobación por parte de El Comité.
- En el caso de construcción de albercas, en la restricción posterior deberá guardar una distancia mínima de 1.50 m. Las restricciones restantes deberán ser respetadas.



- Para su funcionamiento éstas dispondrán de un sistema de recirculación y filtrado de agua, su desagüe descargará en la cisterna de agua tratada.

**b. Murete para medidores**

- Cada colono deberá construir un murete para ubicar sus medidores de electricidad y agua potable de acuerdo a lo siguiente: (VER ANEXO 1)
- Podrá alojarse por un frente al medidor eléctrico y por el otro al de agua potable, en nichos debidamente diseñados, contruidos y protegidos para este efecto, cumpliendo con las normas oficiales que rigen la materia.
- Su diseño deberá armonizar con la arquitectura de la residencia.
- Su disposición deberá en todos los casos ser perpendicular al límite de propiedad que colinda con la calle, respetando 1.50 mts a partir de la guarnición.
- Sus disposiciones de aspersor serán como máximo 60 cm y 30 cm como mínimo (frente a calle), de altura 1.20 mts y de profundidad 1.20 mts (perpendicular a la calle).

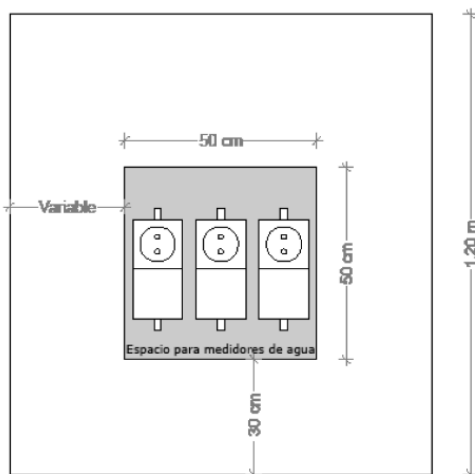
**MURETE PARA MEDIDORES**

1. Ubicación en la colindancia de los lotes a una distancia mínima de 1 metro de la guarnición de calle.

2. Dimensiones en ancho y alto de acuerdo a especificaciones de la CFE (se anexa croquis del murete para ubicar medidores de agua)

3. Considerar espacio en la parte baja del murete para ubicar los medidores de agua (50cm x 50cm)

4. Los muretes serán dobles, es decir, ubicarán medidores para dos lotes contiguos.





## **CAPITULO IV**

### **PROCEDIMNTO DE VERIFICACIONES**

#### **ART. 4.1 Descripción**

Cada propietario deberá de contar con los registros, aprobaciones y permisos del Fraccionamiento que se establecen en este capítulo, con la finalidad de poder diseñar y construir una residencia, debiendo solicitar ante EL COMITÉ lo conducente en apego al procedimiento que se describe en este capítulo.

#### **ART. 4.2 Fases**

Las fases que integran el proceso de proyecto y obra son las siguientes:

1. Revisión de proyecto
2. Aprobación de proyecto
3. Gestión de: Fianzas
4. Servicios
5. Licencia municipal de construcción
  - Aviso de obra
  - Revisiones mensuales de obra
  - Terminación de obra
  - Liberación de fianzas

#### **ART. 4.3 Inicio de Proyecto**

Para iniciar con el proyecto arquitectónico de su residencia, será necesaria la contratación de un profesional de la arquitectura certificado por EL COMITÉ de este fraccionamiento. En la oficina de Diseño podrá consultar el listado de arquitectos certificados. En caso de que su arquitecto no cuente con este requisito, será necesario que tramite su certificación ante EL COMITÉ.

##### **a. Criterios de Revisión**

Las normas de este Reglamento, forman el marco para el diseño y construcción de las residencias de El Fraccionamiento Polo El Marqués Residencial & Country Club.

Su cumplimiento es obligatorio y EL COMITÉ no aprobará ningún proyecto que incumpla una o varias de ellas. Sin embargo EL COMITÉ podrá emitir criterios, recomendaciones adicionales que beneficien al conjunto, en función de situaciones no previstas por las normas. Estas recomendaciones que tendrán el carácter de obligaciones, están basadas en consideraciones exclusivamente estéticas. (Prevalecerán siempre las restricciones particulares para cada lote).

##### **b. Trámites oficiales**

Los trámites ante las autoridades correspondientes para la obtención de la Licencia de Construcción, se iniciarán después de obtenida la aprobación de EL COMITÉ. De acuerdo al convenio establecido con el H. Ayuntamiento, el trámite ante él, sólo podrá autorizarse mediante la presentación de los planos sellados y firmados por EL COMITÉ.



**c. Procedimientos de revisión**

EL COMITÉ conducirá las revisiones de proyectos durante sus sesiones regulares. Éste a su vez podrá programar reuniones extraordinarias cuando la carga de trabajo o la complejidad de las decisiones lo ameriten.

Por cada proyecto se hará una reunión preliminar y las presentaciones necesarias. Cuando el proyecto lo amerite, se podrán programar más reuniones.

**d. Reunión preliminar**

En esta primera reunión el propietario, arquitecto y constructor con EL COMITÉ, se visitará el lote en cuestión y se explicarán y discutirán las normas de diseño y los criterios de evaluación. Se recomienda que esta reunión tenga lugar antes del inicio de la elaboración del proyecto arquitectónico.

**e. Evaluación de la presentación final**

En los 10 días hábiles posteriores a la recepción de la documentación completa y de la presentación del proyecto, EL COMITÉ contestará por escrito. El proyecto podrá ser aprobado en todos sus términos, o bien se elaborará un escrito con las recomendaciones que deberán ser atendidas para la aprobación del Proyecto Arquitectónico.

**f. Presentación final**

Después de haber obtenido la aprobación del Proyecto Arquitectónico y Ejecutivo, se pedirá un mínimo de tres juegos para los trámites de Licencia y Construcción que ingresarán al H. Ayuntamiento correspondiente, firmados por el Propietario y el Director Responsable de Obra.

**g. Licencia de construcción**

Con los planos aprobados por el Comité de Diseño y Construcción, más aquellos otros requisitos que la autoridad Municipal demande, se podrá solicitar ante el H. Ayuntamiento correspondiente la Licencia de Construcción respectiva.

Todas las obras deberán de contar con la Licencia de Construcción respectiva, la cual deberán de tramitar ante las autoridades del H. Ayuntamiento de Santiago de Querétaro o El Marqués, según corresponda.

**h. Plazo de inicio**

Ninguna obra podrá iniciarse dentro del Desarrollo, si ésta no cuenta con la Autorización Final de EL COMITÉ, y la Licencia de Construcción respectiva.

**i. Obras inconclusas**

Los propietarios tomarán las medidas pertinentes para evitar que su residencia quede inconclusa o su período de construcción se alargue por encima del calendario autorizado. Las obras deberán ser concluidas en un plazo no mayor a 24 meses, y si por razones extraordinarias la obra se detuviera o se alargara excesivamente en su tiempo de ejecución, el propietario se obliga a llevar a cabo medidas de mitigación como el sembrado y mantenimiento de elementos de paisaje que salvaguarden las vistas más importantes, así como limitar los accesos a la construcción, con objeto de evitar en lo



posible, el demérito de la imagen urbana del Fraccionamiento e impedir el acceso a la propiedad de personas ajenas al Fraccionamiento.

Para garantizar el cumplimiento por parte del propietario a lo establecido en este Reglamento y, en particular, su cumplimiento a lo establecido en este punto, el propietario deberá contratar con una fianza de cumplimiento, o bien suscribir el pagaré al que se refiere el artículo 4.5 de este Reglamento. Esta garantía sólo podrá cancelarse mediante la expedición al propietario del Permiso de Habitabilidad.

**j. Terrenos baldíos**

Mientras un lote permanezca baldío, será responsabilidad del propietario mantenerlo limpio y que su vegetación se conserve en buen estado sanitario y de aspecto. Queda prohibido bardar los lotes baldíos con cualquier elemento provisional no señalado con anterioridad. Cuando a juicio del Comité de Diseño y Construcción, no se cumplan estos preceptos, se procederá a remediar la situación con cargo al propietario o, en su defecto, se ejecutará la fianza o el pagaré al que se refiere el artículo 4.5 de éste Reglamento, a juicio del mencionado Comité.

**ART. 4.4 El proyecto**

**a.** El proyecto deberá presentarse al Comité de Diseño y Construcción con el fin de verificar el cumplimiento de los lineamientos expuestos en este Reglamento, expresándose su resultado mediante la emisión de un dictamen.

**b.** Será condición necesaria y suficiente que el Dictamen del Comité de Diseño y Construcción resulte aprobado antes de poder continuar con los trámites del procedimiento interno.

**c.** El Dictamen de Proyecto tendrá un período de vigencia, mismo que será establecido por el Comité de Diseño y Construcción, pudiendo llegar como máximo a 3 (Tres) meses, con carácter renovable a solicitud del colono interesado.

**d.** Será necesario que el propietario, a través de su Director Responsable de Proyecto entregue en forma completa, mediante original y copia, a este Comité de Diseño y Construcción la siguiente información:

**d.1 Proyecto Arquitectónico:**

1. Copia del Deslinde del terreno.
2. Copia del Pago de Revisión de Proyecto y último pago de mantenimiento.
3. Plantas(s) Arquitectónica(s), incluyendo tabla de cuantificación de áreas de edificación (planta baja y planta alta), de pavimentos y de superficies permeables. Escala mínima de 1:100.
4. Planta de conjunto, incluyendo todos los datos del deslinde otorgado por el fraccionamiento, planta de techos, emplazamiento en el terreno y curvas de nivel.
5. Todas las fachadas (4).
6. Dos secciones o cortes (transversal y longitudinal).
7. Planta de azotea donde se indique el espacio destinado a antenas de televisión, tinacos y tanque de gas.





8. Documento donde se exprese la descripción de los acabados exteriores de la construcción y el diseño de la reja a utilizar para delimitar su propiedad tanto en planta como en alzado, firmados por el propietario.
9. Inicio de trámite de Fianza de Garantía de Cumplimiento del Reglamento
10. Dos perspectivas una de la fachada principal y otra de la posterior.

**d.2. Proyecto Ejecutivo:**

Para que la revisión de PROYECTO EJECUTIVO sea efectuada, se requiere contar con:

1. Autorización del Anteproyecto Arquitectónico.
2. Croquis de localización del terreno indicando número de lote, calles, orientación y colindancias.
3. Plantas Arquitectónicas donde se deberán indicar las restricciones del lote y se incluyen nombres de espacios, niveles, ejes, acotaciones, indicación de cortes y orientación.
4. Elevaciones Arquitectónicas (todas las fachadas), indicando niveles, orientación, dimensiones en vanos, ejes y cotas.
5. Cortes longitudinal y transversal, indicando niveles, ejes, cotas y nombres de espacios.
6. Plano de Conjunto, indicando planta de techos, a una escala mínima de 1:200. Mostrando límites del terreno, indicando las cotas de nivel en los vértices del predio a partir del punto más alto de la guarnición, así como niveles correspondientes de pisos terminados exteriores.
7. Proyecto de Instalación Eléctrica, el cual deberá incluir el cuadro de cargas y el murete eléctrico.
8. Proyecto de Instalación Hidráulica donde se indiquen las cisternas y su capacidad y la alimentación, ubicándolas fuera del área de restricción.
9. Proyecto de Instalación Sanitaria, donde se deberá tomar en cuenta que únicamente irán al drenaje sanitario las descargas de baños, cocina y lavaderos o similares. Indicando todas las bajadas de agua pluvial directo al jardín.
10. Proyecto de instalaciones especiales, en caso de utilizarse.
11. Proyecto de Diseño Paisajista, y del Sistema de riego, indicando la alimentación de la cisterna de agua tratada.
12. Proyecto Estructural.

Una vez completada la información de Proyecto Ejecutivo, la Gerencia de Diseño emitirá la constancia de aprobación correspondiente.

**e.** Se deberá entregar una carpeta blanca tamaño carta de tres arillos con la siguiente información:

1. Copia del deslinde del terreno.
2. Carta de no adeudo de mantenimiento.
3. Listado de acabados.
4. Proyecto arquitectónico, incluyendo plantas, cortes y fachadas.  
Proyecto ejecutivo, incluyendo instalación hidráulica, sanitaria, jardinería y riego, eléctrico y estructural.
5. Perspectivas.



6. Copia del pago de revisión de proyecto y supervisión de obra.
7. Copia de la fianza de garantía.
8. Copia de los recibos de contratación de los servicios de agua potable y tratada.

**f.** Todos los planos deberán presentarse digitalizados e impresos a escala 1:100 mostrando cotas generales y debiendo contar con la siguiente información:

1. Número de lote y manzana.
2. Nombre del colono.
3. Nombre del Director Responsable del Proyecto.
4. Nombre del Director Responsable de Obra.
5. Superficie total del predio.

**g.** Una vez que haya sido presentada de forma completa y satisfactoria toda la información a que se refieren los incisos "b" y "c" de este artículo se expedirá el dictamen correspondiente en un período máximo de 10 (diez) días hábiles.

#### ART. 4.5 Fianza de garantía

El propietario deberá contratar una fianza que ampara por la cantidad señalada por El Comité a favor del Fraccionamiento Polo El Marqués Residencial & Country Club, la cual deberá tramitarse con la empresa que en el momento esté prestando sus servicios al desarrollo para garantizar que el proyecto en su diseño y construcción dará cumplimiento a lo estipulado en este Reglamento y, en particular, su apego al proyecto autorizado, así como su cumplimiento con las obras de mitigación y de limpieza a que se refiere el artículo 4.3, específicamente, en los puntos relativos a las obras inconclusas y terrenos baldíos, respectivamente. La garantía sólo podrá cancelarse mediante la expedición del Permiso de Habitabilidad.

#### ART. 4.6 Permiso interno de construcción

**a.** Para obtener el Permiso Interno de Obra y dar inicio a la misma, será necesario presentar, posteriormente a la aprobación del proyecto arquitectónico, los siguientes documentos:

1. La contratación de los servicios de agua potable y agua tratada, así como la solicitud del servicio de energía eléctrica ante las instancias correspondientes.
2. La fianza de garantía de cumplimiento de este reglamento.
3. Registro del Director Responsable de Obra en términos idénticos a los del Director Responsable de Proyecto, asentando los datos de Responsables y/o Corresponsables de los proyectos ejecutivos y/u obras correspondiente a estructura, electricidad, iluminación, sistema hidra-sanitario, sistema de gas, sistema de riego, telefonía, etc., así como las responsivas de los mismos, haciendo explícita su participación solidaria, legalmente fundamentada a nombre del Colono Propietario que le(s) ha contratado.
4. Licencia de Construcción del Municipio, en original -para cotejo- y copia para archivo.



5. La constancia de pago a del Fraccionamiento Polo El Marqués Residencial & Country Club, de los derechos por verificación de proyecto y obra.
6. Bitácora de obra, para registro y sello por parte del Comité de Diseño y Construcción.

El Permiso Interno de Obra tendrá un período de vigencia, mismo que será establecido por el Comité de Proyecto y Construcción, pudiendo llegar como máximo a 18 (dieciocho) meses, con carácter renovable a solicitud del colono interesado.

7. Deberá de presentar copia del contrato de agua y recibo de pago de la toma der mismo

#### ART. 4.7 Verificación en sitio

La Gerencia de Diseño y el Comité de Diseño y Construcción realizarán visitas periódicas en el lapso que se ejecute la construcción de la vivienda, para verificar el cumplimiento de lo aprobado en el proyecto arquitectónico y de lo contenido en este reglamento.

#### ART. 4.8 Supervisión

El Colono Propietario a través de su Director Responsable de Proyecto y su Director Responsable de Obra, tendrá la obligación de supervisar que la construcción de la vivienda respete íntegramente las normas establecidas en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro, además de las emanadas de este Reglamento.

#### ART. 4.9 Bitácora

Será obligación del colono propietario a través de su Director Responsable de Obra, el llevar una "Bitácora de Construcción" debidamente foliada cuyo libreto será presentado por el Director Responsable de Obra para ser registrado y sellado por el Comité de Diseño y Construcción, teniendo por objeto documentar lo contenido en el proceso de edificación, permitiendo constatar, en cada una de sus etapas, que el proyecto está siendo implementado de acuerdo a su concepción básica. El registro de la información en dicha bitácora corresponderá al Director Responsable de Obra, teniendo la obligación de entregar mensualmente copia de dichos registros ante dicho Comité, a quien corresponderá una vez que se haya hecho la revisión de la bitácora y los avances en campo, informar oportunamente las observaciones que de acuerdo a este Reglamento, considere pertinentes de ser tomadas en consideración.

#### ART. 4.10 Permiso de habitabilidad

Al término de los trabajos de obra, el Colono deberá solicitar el Permiso de Habitabilidad al Comité de Proyecto y Construcción del Fraccionamiento, por lo menos 21 días antes de la fecha programada para ocupar la casa. Para la ocupación de la misma deberá de cumplirse con los siguientes requisitos:

Deberán estar completamente terminadas las siguientes actividades / trabajos:



Jardinería (pasto)

Techos

Fachadas, pavimentos y pisos exteriores

Instalaciones que den al exterior deberán estar ocultas

La casa deberá tener en un lugar visible y permanente el número oficial.

De no contar con el Permiso de Habitabilidad correspondiente, amparado con el tarjetón, no se autorizará el ingreso de camiones o mudanzas, etc. y no se liberará la Fianza de Garantía.

La ocupación de la casa sin el Permiso de Habitabilidad, será motivo suficiente para la aplicación de la Fianza, y la adopción de las medidas legales necesarias para su desocupación.

#### ART. 4.11 Suspensión de Obra

Una vez empezada la obra, si se tuviera que suspender su ejecución temporalmente, se deberán terminar sus fachadas y áreas exteriores y hacer la limpieza necesaria. Si por determinada razón, el colono no terminara su obra exteriormente, la administración del Fraccionamiento tomará una decisión al respecto, quedando facultada para solicitar al Comité de Diseño y Construcción, la ejecución de la fianza, o en su caso, del pagaré al que se refiere el artículo 4.5 de este Reglamento. Es importante recordar que la suspensión de la obra es independiente a la ejecución de la fianza, es decir, que a la obra que se le aplique la fianza y siga faltando al reglamento esta seguirá suspendida hasta las correcciones de las violaciones del reglamento. (Exhibir copias de los comprobantes de los servicios de agua y luz).

## CAPITULO V

### SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA

#### ART. 5.1 Responsabilidad profesional

Los aspectos constructivos, estructurales, eléctricos, de iluminación, hidráulicos, sanitarios, pluviales, de gas, instalaciones especiales, de seguridad e higiene y similares deberán de apegarse estrictamente a lo establecido por las normas oficiales expresadas en los reglamentos gubernamentales vigentes, siendo obligación de los profesionistas seleccionados y/o contratados por el propietario dar cumplimiento a las mismas. Adicionalmente dichos profesionistas deberán cumplir con lo marcado en este reglamento. Los cuales deberán ser:

1. El Director Responsable de Proyecto, Arquitecto con la obligación de desarrollar el diseño arquitectónico correspondiente, pudiendo además cumplir con la



coordinación del proyecto ejecutivo y la dirección arquitectónica durante el proceso de la obra.

2. El Director Responsable de Obra, Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Constructor Militar o Ingeniero Municipal con la obligación de que se apliquen correctamente las disposiciones oficiales durante el proceso de construcción de la obra.

#### ART. 5.2 Aspectos Generales

a. La construcción de la vivienda deberá realizarse estrictamente y de conformidad con los planos autorizados y debidamente sellados y firmados por el Comité de Diseño y Construcción.

b. Cualquier propuesta de modificación del proyecto original aprobado que sea requerida durante el proceso de obra, deberá ser evaluada en forma previa por el Comité de Diseño y Construcción.

c. Sólo se permitirá el uso de compactadoras y de cualquier otra maquinaria que produzca vibraciones continuas o deformaciones sobre el terreno, con la previa autorización expresa y por escrito del Comité de Diseño y Construcción. El Director Responsable de Obra estará en todo caso obligado a entregar una carta responsiva por los daños que pudiese ocasionar el uso de este tipo de maquinaria en las construcciones de otros colonos y al fraccionamiento mismo, por lo que deberá notificar a los vecinos de los lotes colindantes que ya cuenten con casa habitación terminada, para que tomen las medidas pertinentes.

d. Se prohíbe el estacionamiento permanente de vehículos particulares, materialistas, bombas de concreto, etc. en las calles.

e. Una vez iniciada la construcción de la vivienda y si tuviera que suspenderse su ejecución temporalmente, será obligación del colono residente retirar materiales, herramientas, bodegas y similares, así como ejecutar limpieza general y a detalle tanto en exteriores como en interiores.

f. Una vez otorgado el Permiso Interno de Construcción y antes de un plazo de 15 días naturales, se deberán construir murete y registros para alojar los medidores de agua potable, agua tratada y energía eléctrica.

g. Correrán por cuenta exclusiva del colono, los daños que causaren en calles, lámparas, tapas de registros, líneas de servicios, jardinería, áreas comunes, etc., los contratistas, los subcontratistas, los proveedores y en general cualquier personal involucrado directa e indirectamente en su obra.

h. Será necesario que la obra cuente con la señalización adecuada, advirtiendo todo tipo de riesgos, teniendo ello como finalidad el evitar accidentes.



#### ART. 5.3 Obras preliminares

- a. Será indispensable, antes de iniciar la construcción, delimitar el área de la propiedad con un tapial o cerco de estructura de madera y metal (lámina, preferentemente blanca) que garantice la seguridad e higiene durante el proceso de obra y confine visualmente esta área de trabajo.
- b. Corroborar el deslinde del predio por parte de Propietario y Director Responsable de Obra, marcando la poligonal mediante línea de cal.

#### ART. 5.4 Construcciones provisionales

- a. Será necesario que la obra cuente con una caseta y/o bodega tanto para alojar un velador como para el almacenaje de materiales y equipo. Esta será de carácter provisional y podrá construirse dentro del área de restricción frontal pero dejando 3.00 metros libres, como mínimo, a partir del límite de propiedad colindante con la calle.
- b. Cualquier propietario y/o constructor que desee utilizar un remolque para oficina de campo o similar, deberá solicitar y obtener una autorización por escrito por parte del Comité.
- c. Toda obra en construcción deberá contar con un baño con W.C. o bien un sanient para el uso de trabajadores, la cual deberá estar conectada al drenaje sanitario o fosa séptica. Ésta deberá ubicarse dentro de la propiedad y sin obstruir las áreas de restricción.

#### ART. 5.5 Limpieza de obra

- a. La obra deberá contar con suficientes depósitos para la basura (nunca para escombro), los cuales podrán ser tambores metálicos de un volumen que no excederá los 200 lts. La basura acumulada en estos depósitos deberá ser desalojada fuera del fraccionamiento diariamente.
- b. Los materiales excedentes producto de despalmes, cortes y excavaciones, no podrán en ningún caso depositarse temporal o permanentemente en terrenos vecinos, áreas comunes, calles, áreas verdes, parques o áreas propiedad del fraccionamiento. Los mismos deberán retirarse del fraccionamiento de inmediato.
- c. Las obras en construcción deberán mantenerse en todo momento libres de materiales de desperdicio o sobrantes de construcción.



d. En caso de utilizarse concreto premezclado y vaciado con un camión bomba, éste deberá estacionarse dentro de la propiedad para evitar que los desperdicios del mismo dañen las áreas de restricción o la calle.

e. Queda estrictamente prohibido hacer batidas o mezclas de cualquier material en la calle o en las áreas de restricción.

#### ART. 5.6 Personal y horario de trabajo

a. Todo el personal directa e indirectamente involucrado en la obra incluyendo asesores, contratista, subcontratistas y proveedores que requieran ingresar al fraccionamiento, tendrán la obligación de conocer y respetar los lineamientos descritos en este Reglamento, siendo responsabilidad del Colono Propietario y del Directo Responsable de Obra el que éste sea debidamente cumplido en todas sus partes.

b. El horario de trabajo permitido para laborar en obra y al que deberán sujetarse tanto contratistas como proveedores, será de lunes a viernes de 8:00 a 19:00 hrs y los sábados de 9:00 a 13:00 hrs. Únicamente se permitirá la estancia permanente de un vigilante, sin acompañantes ni animales, siempre que haya sido debidamente acreditado y registrado ante el Comité de Diseño y Construcción, y la instancia que el fraccionamiento determine.

c. Queda estrictamente prohibido que el personal de obra permanezca en el Fraccionamiento fuera del horario de trabajo.

d. Para controlar el acceso y estancia del personal que habrá de laborar en la obra dentro del Fraccionamiento, el Colono Propietario a través de su Director Responsable de Obra deberá entregar a la Gerencia de Diseño o al Comité de Diseño y Construcción un listado del personal a su cargo, donde se incluyan nombres y números de afiliación al I.M.S.S., además de un listado de proveedores relacionados con su construcción, teniendo la obligación de actualizar esta lista periódicamente de acuerdo a los cambios correspondientes.

e. El movimiento de personal dentro del fraccionamiento se hará por medio de vehículos particulares proporcionados para el efecto por los contratistas. Únicamente se permitirá transitar a los trabajadores sobre las calles y/o avenidas, quedando estrictamente prohibido caminar sobre el Campo de Polo o Canal de ski, áreas verdes, áreas comunes y lotes privativos.

f. El Colono Propietario y el Director Responsable de Obra serán garantes de que todo el personal relacionado con su propia construcción observe buena conducta y respeto hacia los demás durante su permanencia en el Fraccionamiento.



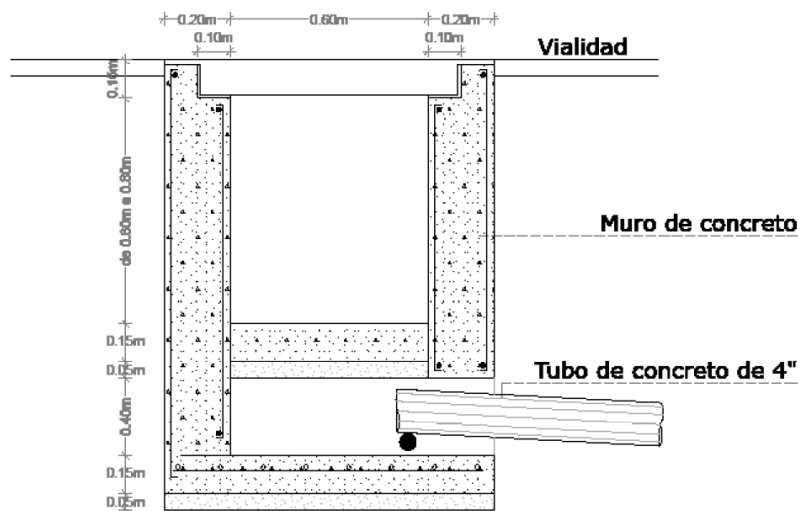
g. Para obtener el permiso de acceso al Fraccionamiento, todos los trabajadores deberán tramitar la Credencial o Identificación por parte de la Gerencia de Diseño, donde se especificarán todos los datos correspondientes a la obra en la que labora, dicha credencial tendrá un costo mínimo de recuperación por persona.

h. Solamente se permitirá al personal de obra el uso de radios u otros aparatos de sonido en las horas de trabajo antes mencionadas y con un volumen moderado.

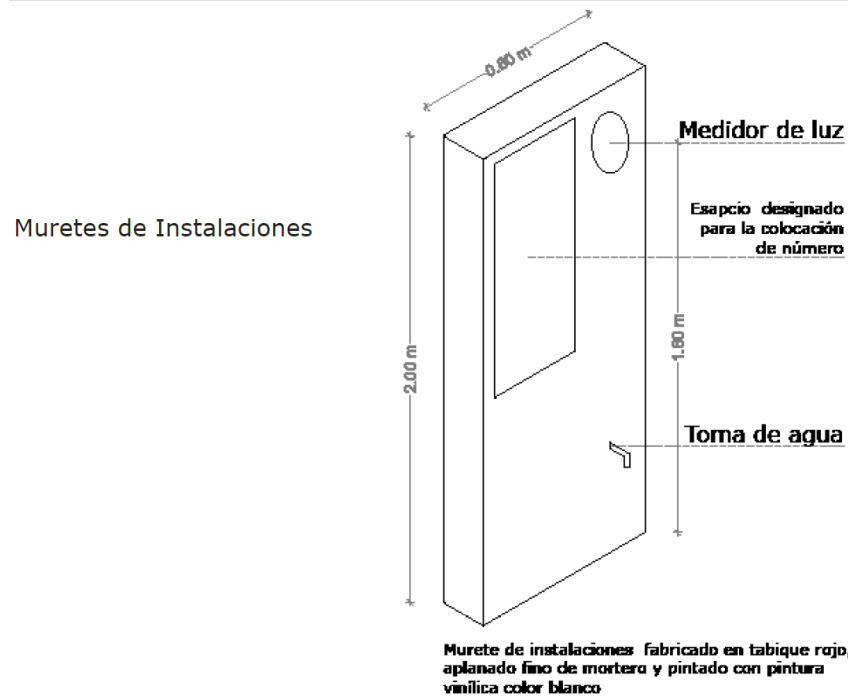
i. Queda estrictamente prohibida la ingestión de bebidas embriagantes o el consumo de enervantes o estupefacientes dentro del Fraccionamiento. La infracción a esta norma será motivo suficiente para suspender la obra, desalojar del Fraccionamiento al infractor o infractores, prohibirles permanentemente volver a ingresar al Fraccionamiento y remitirlos a la autoridad competente.

## ANEXOS

- Trampa Desarenadora
- Sistema pluvial superficial que drena directamente áreas comunes pasando por una trampa desarenadora.
- Muretes de Instalaciones







## Guía rápida de trámites internos para la ubicación de construcciones dentro del fraccionamiento.

### 1. Solicitud de deslinde físico:

- Formato de solicitud en original y copia (escrito libre)
- Contar con el terreno totalmente liquidado y/o escriturado con reserva de dominio.
- Cubrir en nuestras oficinas administrativas la cantidad de \$ 3,000.00

### 2. Revisión de proyecto arquitectónico

- Contar con deslinde físico
- Cubrir en nuestras oficinas administrativas la cantidad de \$3,000.00, por concepto de revisión de proyecto.
- 1 copia del proyecto arquitectónico impreso en formato doble carta que deberá incluir:
  - a. Pie de plano con datos del propietario, ubicación del predio, croquis de localización del predio, datos del proyectista y DRO en el formato autorizado por la Secretaría de Obras Públicas del Marqués.
  - b. Plantas arquitectónicas, planta de conjunto, corte longitudinal y transversal (uno de ellos sanitario), 4 fachadas.



- c. Proyecto hidrosanitario que incluya red de agua fría y caliente en plantas arquitectónicas, isométrico hidráulico, red sanitaria de aguas grises y aguas negras.
- d. 2 Perspectivas a color de las fachadas.
- e. Memoria descriptiva de los acabados exteriores.

3. Autorización de proyecto arquitectónico para licencia de construcción

- Contar con deslinde físico.
- Contar con número oficial.
- Contar con carta de aprobación de proyecto arquitectónico.
- Fianza de garantía.
- Póliza de Seguro de Responsabilidad civil

Proyecto arquitectónico impreso y doblado en formato 90x60 firmado por el cliente y el DRO que deberá incluir: 3 copias: Plantas arquitectónicas, planta de conjunto, corte longitudinal y transversal (uno de ellos sanitarios), 4 fachadas.

1 copia: Plano de acabados en 4 fachadas.

2 copias: Proyecto hidrosanitario que incluya red de agua fría y caliente en plantas arquitectónicas, isométrico hidráulico, red sanitaria de aguas grises y aguas negras.

2 copias: Proyecto de instalación de gas estacionario o natural según corresponda.

2 copias: Proyecto estructural.

1 copia: Proyecto de iluminación e instalación eléctrica.

4. Solicitud de conexión de servicios de infraestructura

- Solicitud en original y copia. (escrito libre)
- Contar con el murete de instalaciones construido, y que éste cuente con las preparaciones necesarias en base a las especificaciones que el Director de Proyectos proporcione.

5. Aviso de inicio de obra

- Solicitud firmada por el propietario y DRO en original y copia.
- Copia simple de la Licencia de Construcción emitida por el municipio del Marqués, Querétaro.

6. Solicitud de carta de habitabilidad

- Solicitud firmada por el propietario en original y copia.
- Copia del aviso de terminación de obra del municipio.
- Terrenos vecinos libres de basura, escombros y materiales de construcción.
- Banqueta, guarniciones, base o luminario para alumbrado público, señalética y pavimento localizados al frente de la vivienda totalmente libres de daños.
- Estar al corriente en las cuotas de mantenimiento.
- Número oficial visible.



## NOTAS

Todos los trámites descritos, son recibidos y entregados en el departamento de proyectos del fraccionamiento, y sus respectivos importes serán liquidados en el Departamento Administrativo del fraccionamiento.

Los planos entregados para revisión, deberán cumplir con los lineamientos técnicos y criterios de revisión establecidos por el municipio.

## Reglamento de Señalética

Lineamientos de señalización interna con carácter obligatorio dentro del Fraccionamiento Polo & Ski Club.

### DISPOSICIONES GENERALES

a. Queda estrictamente prohibida la colocación de señales o anuncios publicitarios (1) en los Lotes y/o casas o sobre las vialidades principales o secundarias del Fraccionamiento.

(1) Gallardetes, banderas, espectaculares, tapiales, lonas, posters y todos aquellos elementos utilizados para indicar, promover o señalar cualquier edificación o fraccionamiento dentro de Polo & Ski Club.

## REGLAMENTO INTERNO

### FRACCIONAMIENTO POLO & SKI CLUB

El presente reglamento es de observancia obligatoria para todos los Colonos y aquellas personas que en arrendamiento o por cualquier otra figura jurídica habiten permanentemente o transitoriamente alguna de las residencias que pertenezcan al Fraccionamiento, y quienes deberán sujetarse además a lo dispuesto en el Código Urbano, el Código Civil, el Reglamento de Construcción, Administración e Imagen del fraccionamiento, incluidos visitantes, trabajadores de la construcción, trabajadores domésticos y/o proveedores, en cuyo caso el Colono al que le presten servicio o al que visiten, será el responsable de responder sobre cualquier violación a dichas normatividades y/o documentos.



**ARTICULO 1.-** Cada Colono podrá hacer uso de las áreas comunes del Fraccionamiento, y gozar de sus servicios e instalaciones sin afectarlos, deteriorarlos, restringirlos o encareciendo alguno de sus servicios en contra de otro Colono, por tal motivo y considerando que dichas áreas son para uso y beneficio del Fraccionamiento y de sus respectivos Colonos, queda prohibido que algún Colono les dé un uso o destino diferente, al que originalmente hayan sido diseñadas o concebidas.

**ARTICULO 2.-** Asimismo se encuentra prohibido afectar los bienes de propiedad común o los bienes pertenecientes a otros Colonos tales como bardas de colindancia, barda perimetral del Fraccionamiento, muros o elementos estructurales (losas, pisos, trabes, etc.), jardines, escaleras, pasillos de circulación, instalaciones comunes, etc.

**ARTICULO 3.-** Todos los Colonos quedan obligados a cubrir las cuotas para gastos de administración, mantenimiento y operación o extraordinarias establecidas inicialmente por el promotor del Fraccionamiento y en su momento por la Asamblea.

**ARTICULO 4.-** Aún en los casos en que el Colono no habite de manera inmediata o de manera permanente su respectiva vivienda, no lo exime del cumplimiento de sus obligaciones, por lo que se deberá mantener al corriente en sus cuotas para gastos de administración, mantenimiento y operación o cuotas extraordinarias que establezca el promotor y en su momento las que apruebe la asamblea.

**ARTICULO 5.-** Para el caso de las viviendas destinadas al arrendamiento, el Colono deberá incluir en el contrato de arrendamiento, una cláusula en donde el arrendatario se obligue a cumplir con lo establecido en reglamento de construcción, administración e imagen del fraccionamiento, así como al presente reglamento interno del fraccionamiento, quedando obligado a entregarle una copia del presente reglamento con acuse de recibo para su debido seguimiento y atención. De igual forma el Colono será obligado solidario frente al Fraccionamiento respecto de las obligaciones derivadas de su vivienda.

**ARTICULO 6.-** El Colono arrendatario o cualquier otro cesionario del uso del área privativa, podrán convenir entre sí el pago de las cuotas de mantenimiento, y demás obligaciones del Fraccionamiento, sin embargo, para la asamblea, el responsable sobre el área privativa será el propietario de la misma.

**ARTICULO 7.-** Todo Colono está obligado a realizar el aseo y limpieza de su área privativa, depositando la basura o residuos que sean producto de la misma, en el área de contenedores de basura localizada en el acceso al Fraccionamiento.

**ARTICULO 8.-** En caso de que el área privativa sea sujeta de venta, el propietario de la misma, deberá de encontrarse al corriente de pago de sus respectivas cuotas de mantenimiento, así como del impuesto predial.



**ARTICULO 9.-** El Colono tendrá la obligación de acatar el protocolo de seguridad para el control de acceso vehicular y peatonal que el promotor o la asamblea determinen para acceder al Fraccionamiento.

Asimismo, los visitantes que pretendan ingresar o sobre un vehículo, deberán de igual forma acatar dicho protocolo, siendo responsabilidad del Colono el informarles oportunamente sobre las disposiciones vigentes.

**ARTICULO 10.-** Por ningún motivo se podrán instalar en las áreas privativas giros del tipo comercial, industrial o de servicios. Asimismo, se prohíbe tener sustancias peligrosas, insalubres o molestas, al igual que actitudes o actos que vayan en contra de la moral y las buenas costumbres, o comprometa la estabilidad, seguridad, limpieza e higiene y la sana convivencia entre los Colonos.

**ARTICULO 11.-** Los cajones de estacionamiento para visitantes del Fraccionamiento sólo podrán utilizarse para estacionar vehículos ligeros de uso familiar, que su tamaño no exceda las dimensiones indicadas dentro del Fraccionamiento, autorizado por la Dirección.

Asimismo, dentro de dichos cajones quedará prohibido el estacionar vehículos de manera permanente o vehículos en desuso (chatarra), ya sean éstos propiedad de los Colonos o de sus visitantes, estableciéndose un tiempo máximo de ocupación de 24 has. para dichos espacios vehiculares, bajo el entendido que concluido dicho tiempo el administrador podrá realizar el retiro con grúa con cargo al Colono visitado o infractor.

**ARTICULO 12.-** Ningún Colono podrá entorpecer las entradas hacia otras áreas privativas, ni la circulación de las vialidades internas del Fraccionamiento, dejando en ella objetos que dificulten el paso a personas o a otros vehículos.

**ARTICULO 13.-** Queda prohibido para cualquier Colono y para sus visitantes, el estacionar vehículos sobre las vialidades internas del Fraccionamiento incluyendo su banqueta, para ello se deberán utilizar los espacios correspondientes diseñados para las áreas privativas, así como los cajones de estacionamiento para visitantes con los que cuenta el Fraccionamiento, o bien estacionarlos en áreas que no entorpezcan la libre circulación de vehículos sobre dicha vía.

**ARTICULO 14.-** Se encuentra prohibido realizar tendidos de ropa a la vista de los demás Colonos, debiéndose realizar dentro del patio de servicio con el que la vivienda cuente, así como la instalación de equipos de refrigeración y/o calefacción en las ventanas de la misma.

**ARTICULO 15.-** Queda prohibido colocar cualquier tipo de anuncio publicitario, dentro y fuera del fraccionamiento, Exceptuando los anuncios que promuevan la venta o renta de alguna de las viviendas, previa autorización del Fraccionamiento.



**ARTICULO 16.-** Queda prohibido el depositar basura, objetos en desuso o escombros en cualquiera de las áreas comunes contenidas dentro del Fraccionamiento o sobre alguna otra área privativa. Para el caso de la basura doméstica, ésta deberá ser depositada en el lugar previamente señalado y deberá estar debidamente separada en desechos orgánicos e inorgánicos.

**ARTICULO 17.-** No se permitirá la posesión de animales de naturaleza ruidosa, peligrosa, desagradable o nociva; asimismo y para el caso de los daños que pudiesen ocasionar dichos animales a terceros o a algún área común del Fraccionamiento, los propietarios de éstos serán responsables de los mismos. De igual forma, queda prohibido que dentro del área privativa se construyan corrales, criaderos u otras instalaciones similares para cría de animales domésticos.

**ARTICULO 18.-** Los Colonos que cuenten con animales domésticos, deberán mantenerlos en todo momento dentro de su área privativa, quedando estrictamente prohibido sacarlos a las áreas comunes sin la vigilancia del propietario, asimismo éste será responsable del retiro de las heces fecales y daños que éste pudiera causar.

**ARTICULO 19.-** Se encuentra prohibido realizar obras o reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor y previa aprobación por parte del fraccionamiento, otorgada por escrito. Para el caso de las reparaciones en horario normal, se deberá acatar el establecido por el Reglamento de Construcción, Administración e imagen.

**ARTICULO 20.-** Ningún Colono podrá sustraer, derribar, trasplantar o talar cualquiera de las especies vegetales localizadas dentro de otras áreas privativas, áreas verdes, áreas comunes, áreas de equipamiento, camellones, banquetas o parques contenidos dentro del fraccionamiento y/o dentro del Fraccionamiento.

**ARTICULO 21.-** Las mudanzas deberán realizarse en horario de 8:00 a 18:00 has., de lunes a sábado.

**ARTICULO 22.-** Los Colonos están obligados a cubrir puntualmente ante el administrador del Fraccionamiento dentro de los primeros cinco días de cada mes, las cuotas de mantenimiento

**ARTICULO 23.-** Los Colonos que incurran en mora del pago de sus cuotas y demás aportaciones estarán obligados a pagar, además del estado de cuenta que a la fecha del mes corriente se encuentre vencido, un 10% adicional sobre el total del estado de cuenta vencido, por gastos de administrativos, y cuando fuere el caso adicionalmente, deberá cubrir los gastos costas, honorarios de cobranza judicial, y demás erogaciones que se deriven por la falta de pago, los cuales se harán efectivos conjuntamente con el adeudo principal en el momento de la cobranza.

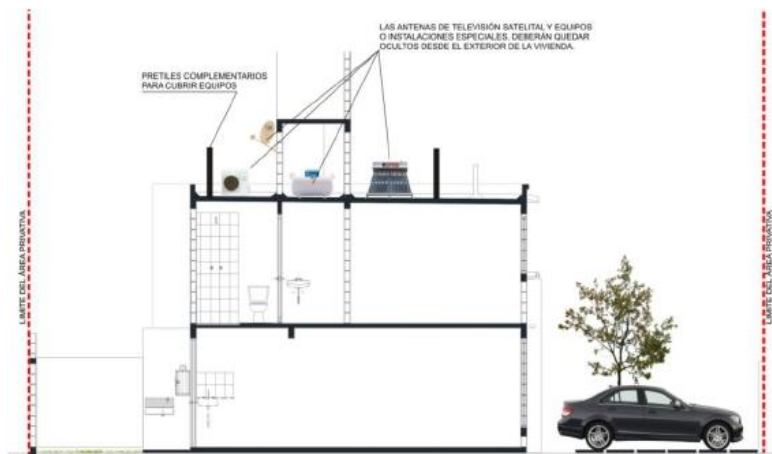
**ARTICULO 24.-** Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio con relación a algún área privativa, el Colono cedente deberá entregar al Colono cesionario, una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas de mantenimiento y agua,



expedida por el administrador del Fraccionamiento y organismo operador respectivamente. El adquirente de cualquier área privativa se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación con la misma, excepto en el caso de que el administrador del Fraccionamiento hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada anteriormente.

**ARTICULO 25.-** El Colono está obligado a cubrir de manera puntual la parte que le corresponda por la prestación del servicio de agua potable, en función del medidor que, en su caso, se instale para su propiedad, o bien bajo el criterio y cálculo que establezca el organismo operador de la zona. De la misma manera cada propietario deberá de realizar su contratación del servicio de energía eléctrica ante la Comisión Federal de Electricidad.

**ARTICULO 26.-** En caso de que el Colono requiera colocar en su vivienda antenas de TV satelital, equipos de aire acondicionado, equipos de calefacción, calentadores solares, tanques de gas estacionario, o cualquier otro mueble o equipo de instalación complementaria en azotea, éstos deberán quedar ocultos de tal manera que no sean visibles ni desde la vialidad interna de la Fraccionamiento como del exterior del mismo, y en caso de requerirse, se deberán habilitar elementos arquitectónicos tales como muretes o pretilas de mayor altura, los cuales deberán manejar los mismos acabados previstos para la vivienda, a fin de mitigar el impacto visual negativo que dichos elementos provoquen, incluidas las visuales frontales, laterales y posteriores de la vivienda



**ARTICULO 27.-** Queda prohibido que el Colono realice obras sobre su respectiva área privativa, que afecte la estructura de la vivienda de algún otro Colono, la de alguna de las áreas comunes del Fraccionamiento, y en caso de hacerlo estará obligado a cubrir los gastos necesarios para reparar dicho daño.



**ARTICULO 28.-** El orden, la seguridad y convivencia entre Colonos, se regirá por las siguientes normas:

Los Colonos y visitantes están obligados a informar al cuerpo de vigilancia, a la administración del Fraccionamiento y/o al cuerpo de seguridad contratado dependiendo del caso; sobre cualquier irregularidad o desacato a las normas que en adelante se mencionarán.

Los Colonos deberán considerar las medidas necesarias a fin de que los ruidos producidos por aparatos de sonido, instrumentos musicales, animales domésticos o ruidos de cualquier otra naturaleza, no puedan ser escuchados desde las áreas comunes, vialidades internas del Fraccionamiento o desde cualquier otra propiedad vecina sea o no colindante, debiéndose considerar en todo momento el respeto al derecho de paz del resto de los Colonos. No obstante, lo anterior, en caso de queja de algún Colono por alguno de los supuestos arriba señalados, el Colono infractor estará obligado a suspender o aminorar dichos ruidos de manera satisfactoria a juicio del o los afectados.

El Colono que carezca de control automático de acceso (en caso de instalarse) al Fraccionamiento, tendrá la obligación de acatar las normas de seguridad establecidas por el protocolo de seguridad para la misma, que a la fecha el Promotor determine. Asimismo, el Colono quedará obligado a informarle a sus respectivos visitantes, trabajadores de la construcción, trabajadores domésticos y/o proveedores, sobre dichas disposiciones a fin de que sean cumplidas y acatadas sin excepción.

El Colono queda obligado a informar oportunamente al administrador del Fraccionamiento, sobre los traslados de dominio respecto de sus propiedades, para efectos administrativos y de seguridad (control de acceso y de personal doméstico).

Con respecto a las fiestas, éstas deberán sujetarse a las siguientes normas:

Se podrán realizar dependiendo del tamaño de los concurrentes y tipo de evento, dentro de las unidades privativas mismas, o dentro de las áreas comunes de alberca, sala, comedor y cocina comunes. Para el primer caso se deberá respetar lo previsto en el numeral siguiente.

Para el caso de que se celebren dentro de las áreas privativas, queda prohibido realizarlas después de las 22:00 horas a las noches anteriores a días hábiles, o bien podrán realizarse de tal manera que no se vea perturbada la paz del resto de los Colonos, y en caso de que ello ocurra el administrador podrá solicitarle al Colono afectante que realice las modificaciones pertinentes a su reunión y en caso de negativa podrá solicitar apoyo de la fuerza pública para tal fin.

Toda reunión con motivos festivos que se efectúen los días viernes, sábados y días festivos, deberán llevarse a cabo de manera que no causen molestias a sus vecinos.





evitar el acceso de personas ajenas al Fraccionamiento, que pongan en peligro la seguridad de cualquier ocupante, en su persona o propiedad, o de las áreas y bienes comunes.

La celebración de reuniones o fiestas será **UNICA Y EXCLUSIVAMENTE** sobre el área común conocida como **CAPILLA**, no deberán exceder las 100 personas sujetos al horario que igualmente la administración determine, sin embargo con el fin de optimizar el uso de dichos espacios, el Colono deberá de reservarlos con una semana de anticipación ante el administrador, haciendo hincapié que aun cuando un Colono reserve un espacio físico para su reunión, no es limitante para que otros Colonos puedan hacer uso de dichas áreas comunes de manera individual o con algún otro invitado, ya que dicha reserva solo garantizará el cupo necesario para el número de personas solicitadas para la celebración de su evento.

No está permitida la celebración de dos eventos simultáneos sobre las áreas señaladas, a menos que la asamblea o el administrador lo autoricen.

Los invitados visitantes que hagan uso de éstas áreas deberán acatar todos y cada uno de los artículos aplicables que se encuentren descritos dentro del presente documento, sin embargo en caso de daño a las áreas comunes señaladas que sea ocasionado por los invitados y/o visitantes de algún Colono o por sí mismo, éste último será el responsable de solventar los gastos derivados, para ello el administrador le informará de manera oportuna al Colono infractor, el monto a cubrir para tal efecto. Adicionalmente a lo anterior, la asamblea podrá determinar el fijar al Colono que esté interesado en utilizar las áreas comunes descritas, un depósito en garantía para cubrir los gastos que se deriven de los posibles daños que tanto él como sus visitantes ocasionen, mismo que será devuelto de manera íntegra en caso de que no se haya producido daño alguno.

El uso y consumo de bebidas alcohólicas sobre dicha área, queda sujeto a lo que la asamblea determine y en caso de no precisarlo será permitido siempre y cuando sea bajo un consumo moderado considerando en todo momento el respeto al resto de las personas que transiten y habiten por el Fraccionamiento.

Se encuentra prohibido el clavar estructuras tales como postes para carpas, la colocación de tarimas de baile o de cualquier otro elemento sobre las áreas señaladas, y en general la habilitación de cualquier elemento que pudiera poner en riesgo su adecuado goce y disfrute para el resto de los Colonos.

Una vez finalizado el uso de las áreas comunes de esparcimiento arriba señaladas, tanto los Colonos como sus visitantes y/o invitados deberán asegurarse del retiro de todo desperdicio y basura producida por sí mismos.



El Colono que no se encuentre al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento, no podrá hacer uso de los espacios descritos en anterioridad, ni de manera individual ni mucho menos para una reunión.

**ARTICULO 29.-** Las áreas comunes del fraccionamiento serán identificadas como: **PARQUE PLAYA, CAPILLA, BOSQUE DE PINOS, ANDADOR PRINCIPAL, MUELLE Y AREA MULTIUSOS.**

**ARTICULO 30.-** Los horarios destinados para la ocupación del **PARQUE PLAYA**, será en un horario de 08:00hrs a 20:00hrs, así mismo queda estrictamente prohibido la elaboración de alimentos y el consumo de los mismos, así como el consumo de bebidas alcohólicas en esta área, lo anterior con el fin de mantener un ambiente familiar.

**ARTICULO 31.- ANDADOR PRINCIPAL**, será de uso exclusivo para peatones, se prohíbe ingresar a la zona con bicicletas, triciclos, patines, patinetas o cualquier otro elemento que pueda ocasionar un percance a las personas que caminen, corran o troten en el mismo.

**ARTICULO 32.- BOSQUE DE PINOS**, es un área asignada para el descanso y la meditación, motivo por el cual se restringe la entrada a cualquier otra actividad a la ya mencionada.

**ARTICULO 33.- AREA MULTIUSOS**, es un área asignada para realizar cualquier deporte relacionada con balones y pelotas, así mismo se podrá utilizar para cuatrimotor, bicicletas de montaña, etc., cualquier actividad y deporte que el Colono desee practicar, siempre y cuando no ocasione daños al fraccionamiento o a los Colonos, el horario de la misma será de 10:00hrs a 18:00hrs. De igual manera no se podrá utilizar para el consumo de alimentos y/o bebidas alcohólicas

**ARTICULO 34.-** Además de las sanciones contenidas dentro del presente reglamento, el Colono que no cumpla las obligaciones a su cargo, será responsable de los daños y prejuicios que cause a los demás en los tiempos previstos por las leyes vigentes en el derecho común.



**ARTICULO 35.-** El Colono que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones o que dejare de cubrir tres mensualidades, independientemente de la responsabilidad civil en que incurra, podrá ser demandado para que se le condene a vender sus derechos en pública subasta, respetándose el derecho del tanto entre Colonos, debiendo ejercitar la acción el administrador previo acuerdo de la asamblea, tomando por mayoría de las tres cuartas partes de la totalidad de los Colonos.

En caso de suscitarse dicha situación, el Colono pagará al administrador adicionalmente a sus obligaciones con sus respectivos intereses moratorios, la cantidad equivalente al 50% de su adeudo, la cual se destinará a incrementar el fondo de reserva del Fraccionamiento.

**ARTICULO 36.-** La administración del Fraccionamiento, será responsabilidad exclusiva del promotor, hasta en tanto se constituya la asamblea y se efectuó la correspondiente entrega – recepción de su administración, a los Colonos.

**ARTICULO 37.-** Ningún Colono o persona ajena al Fraccionamiento, podrá tener a la vista objetos personales, muebles en deterioro, o cualquier otro objeto en la parte frontal de las viviendas que pudiera generar un impacto visual negativo sobre el Fraccionamiento.

## **REGLAMENTO INTERNO DE SEGURIDAD**

Con la finalidad de tener una sana convivencia entre colonos, visitantes, proveedores y prestadores de servicios, así como el logro de mejores niveles de seguridad en el "Residencial Polo Club el Marques" y por lo tanto en un beneficio para cada uno de los colonos de este Residencial, se han tomado diversas medidas relacionadas a la seguridad de los siguientes puntos:

- Acceso de vehículos.
- Acceso de personas.
- Tránsito de vehículos.
- Cuidado de mascotas.

El presente reglamento es de observancia general para todos los residentes y transeúntes que integran el "Residencial Polo Club el Marques". Asimismo, es exigible su cumplimiento a los empleados de servicio doméstico, construcción, proveedores o prestadores de servicios, invitados y visitantes.

Cabe destacar que el "Comité de Seguridad" instruye a los "Supervisores de seguridad" y al "Área de Seguridad" sobre las acciones particulares que deben implantarse para la aplicación de este reglamento.



## **I. Del Acceso de Vehículos y Personas**

a) Los integrantes de la familia y descendientes en línea directa de cada Colono que habite en el Residencial y que tengan su permiso o licencia para conducir, deben de pasar a la oficina de ventas del propio residencial para darse de alta en el sistema, es requisito indispensable que asista el titular de la casa para que firme las cartas responsivas correspondientes para cada uno de los registros que se efectúen, firmar el presente Reglamento de Seguridad y obtener las tarjetas electrónicas correspondientes.

b) El Colono que habite en el Residencial exclusivamente podrá dar de alta en el sistema a choferes particulares bajo su responsabilidad firmando la carta responsiva correspondiente y se deberá dar de baja cuando deje de laborar para el colono o cuando éste lo considere pertinente.

Tratándose de propietarios de terrenos, estos se considerarán como visitantes.

c) Las tarjetas electrónicas estarán vigentes siempre y cuando se acredite el cumplimiento del pago de la cuota de mantenimiento vigente y si no se ha cumplido con este requisito, se darán de baja.

d) Con el objetivo de lograr un mejor control de acceso y fluidez en la entrada y salida del Residencial, los residentes cuentan con un carril exclusivo para que accedan con sus vehículos con el uso de su tarjeta magnética y activando la lectora de huella digital. Así mismo, en caso de no contar con tarjeta magnética deben de ingresar por el carril de visitantes portando el marbete o tarjetón en un lugar visible previa identificación para su correspondiente escaneo en el sistema.

e) Los empleados de las fraccionadoras, proveedores, invitados, visitantes y prestadores de servicio podrán entrar al Residencial entregando una identificación oficial con fotografía emitida por una entidad de gobierno a los guardias de la entrada para su correspondiente escaneo en el sistema, a cambio, recibirán un marbete o tarjetón correspondiente al clúster a visitar, mismo que se deberá portar en un lugar visible del automóvil, en el cual, en caso de extravío o deterioro se deberá de acreditar la propiedad del vehículo y deberá reembolsar el costo vigente del gafete en las oficinas de la administración. En el caso de no cumplir con lo anterior se le negará el acceso al Fraccionamiento.

f) Tratándose de los ejecutivos y accionistas de las fraccionadoras, así como los choferes de las camionetas de ventas, deberán cumplir con lo establecido en los incisos a) y b) de este apartado y podrán tener acceso por los carriles preferenciales.

g) Tratándose del personal de ventas de las fraccionadoras, este se deberá transportar dentro del Fraccionamiento en las camionetas rotuladas y destinadas para ello.

h) En el caso de vendedores externos, estos deberán coordinarse con alguno de los vendedores de las fraccionadoras y también utilizar el transporte destinado a ventas. No



se permitirá el acceso a vendedores externos en sus automóviles particulares a menos de que el colono dé autorización por escrito y el vendedor externo tendrá acceso como visitante y única y exclusivamente a la propiedad autorizada.

## **II. Del tránsito de vehículos**

a) El límite de velocidad máxima dentro del Residencial es de 20 km/hora en caso de rebasar el límite de velocidad se hará acreedor a la multa estipulada y esta será cobrada al titular de la casa.

b) Los colonos, familiares o invitados que conduzcan otro tipo de vehículos, tales como cuatrimotor, bicicletas, motocicletas, etc., deberán contar con luces, y/o reflejantes, además de conducir con precaución tomando todas las medidas necesarias para evitar un accidente, y respetar el límite de velocidad establecido de 20 km/hora, en caso de rebasar el límite de velocidad se hará acreedor a la multa estipulada y esta será cobrada al titular de la casa.

c) Los conductores de vehículos dentro del Residencial deberán contar con licencia vigente para conducir. A fin de evitar algún accidente, los menores de edad sin licencia o permiso no deberán conducir vehículos dentro del Residencial.

d) Los camiones o camionetas de carga deben de conducir con las luces intermitentes encendidas en todo momento. En caso contrario se hará acreedor a la sanción correspondiente.

e) Queda estrictamente prohibido transitar con máquinas pesadas sin llantas de hule sobre las calles. Las máquinas que no cuenten con este tipo de llantas deberán ser cargados o trasladados por transportes especiales desde la entrada hasta el sitio de trabajo, así como en su salida, situación que será verificada por el personal de seguridad, en caso contrario si se produjera un daño a las vialidades, será el propietario el responsable de reparar el daño.

f) Cualquier camión o maquinaria pesada que realice un trabajo fuera de la obra, deberá contar con una persona que dirija el tráfico al momento de estacionarse o descargar mercancía, lo que será verificado por el personal de seguridad. En caso contrario se hará acreedor a la sanción correspondiente.

g) Es obligatorio para los conductores de vehículos destinados al transporte de materiales que se utilicen en obra de construcción o de terrenos, circular con la caja debidamente cubierta y con el equipo adecuado para evitar que la carga se esparza en el trayecto que recorran, cubriendo con lonas y costales cuando se trata de polvos, situación que será verificada por el personal de seguridad a fin de evitar algún accidente por derramamiento.

En caso de que la unidad no cuente con lo aquí señalado se le negará el acceso al Residencial.



h) En el caso de que algún camión o maquinaria ocasione daños a la infraestructura del residencial, deberá resarcir los daños y además será acreedor a la multa estipulada.

i) El acceso de vehículos será exclusivamente por el acceso principal, el acceso de vehículos de obra o proveedores, será por el acceso de la carretera 200

### **III. Del Personal doméstico**

a) Todo el personal doméstico que labora dentro del Residencial, deberá de ser autorizado por cada colono, firmando la responsiva correspondiente para estar en condiciones de darlo de alta en el sistema, previo a esto, deberá de entregar copia simple de los siguientes documentos:

- ☐ Identificación oficial (IFE, Cartilla militar, pasaporte, etc.)
- ☐ Acta de nacimiento
- ☐ Comprobante de domicilio (Teléfono, luz, predial, etc.)
- ☐ Carta de no antecedentes penales. (Trámite por internet)

Es indispensable presentar junto a las copias, los documentos originales para poder cotejarlos.

b) En caso de que el personal doméstico trabaje con más de un colono deberá ser registrado por cada uno de ellos.

c) A cada persona se le proporcionará un gafete, el cual, deberá de portar durante todo el trayecto a la casa y dentro de todo el Residencial. Este gafete será renovado cada 6 meses con la presentación de la carta de no antecedentes penales y pagando el costo vigente.

d) Es responsabilidad de cada colono el informar en forma oportuna de la baja de cada una de las personas que labora con él, si alguna de estas personas cometió una falta que sea considerada como grave (abuso de confianza, pandillerismo, drogas, etc.) se pondrá una alerta en el sistema para prohibirle la entrada a esta persona a la Residencial previa presentación de copia del acta levantada ante el ministerio público.

### **IV. De los Visitantes**

a) Los Visitantes, proveedores y prestadores de servicios que deban de entrar en forma peatonal, deberán dirigirse a las bases ubicadas en la entrada al Residencial, para utilizar el transporte interno, primeramente, se les dará de alta en el sistema de lectora de apertura de manos presentando identificación oficial, para así, obtener el gafete correspondiente dentro de los siguientes horarios:

Entrada

Lunes a sábado de 06:00 a 9:30 horas

Salida

Lunes a viernes de 14:00 a 20:00 horas

Sábado de 13:00 a 15:00 horas



- b) Es requisito indispensable portar el gafete en un lugar visible.
- c) El personal sólo podrá trasladarse caminando de la parada del transporte a su lugar de destino y viceversa, en caso contrario serán llevados fuera del Residencial por Personal de Seguridad.
- d) Queda prohibido el acceso al Residencial sin excepción de persona alguna con los siguientes objetos:
- Armas de fuego.
  - Pistolas de dardos, de diábolos o similares.
  - Navajas, bebidas alcohólicas o cualquier tipo de droga o enervante.
  - Sustancia química peligrosas, flaméales y/o explosivas.
  - En estado inconveniente, que pueda alterar el orden dentro del Residencial.
- Cualquier persona que se sorprenda dentro del mismo con dichos objetos, será llevada fuera del Residencial por el personal de seguridad y en su caso puesto a disposición de las autoridades correspondientes.
- e) El acceso de camionetas o camiones de carga, de gas, mudanzas, maquinaria, obra, mantenimiento, servicios, etc., (exceptuando el transporte escolar y entrega de alimentos los cuales podrán utilizar al acceso principal), será siempre por la puerta de la carretera 200
- f) Todos sin excepción, deberán entregar identificación oficial con fotografía emitida por una entidad de gobierno a los guardias de la entrada y a cambio recibirán un marbete, mismo que se deberá de portar en un lugar visible del auto o camión, el cual, en caso de extravío, se deberá acreditar la propiedad del vehículo y reembolsar su costo vigente en las oficinas de la administración.
- g) En caso de que algún camión de acuerdo al material que tenga que descargar se excede en el horario de salida que se tiene establecida en esta puerta, está autorizado solo en este caso, a salir por el acceso principal.
- h) Los camiones y camionetas de las fraccionadoras que se encuentren debidamente acreditados y rotulados, podrán en casos extraordinarios, acceder y salir por el acceso principal en el caso de que, por los horarios establecidos, la puerta del aeropuerto se encuentre cerrada.
- i) En el caso de Camiones de mudanza, no se les permitirá el acceso si no cuentan con el aviso de terminación de obra y liberación por parte del Comité de Arquitectura de Polo Club el Marqués.

## **V. Cuidado de mascotas**

- a) Es obligación de los habitantes que poseen perros, gatos o aves y demás animales que no se encuentren en peligro de extinción o protegidas por la SEMARNAT o cualquier otra autoridad, velar por su cuidado y protección al mantenerlos vigilados y debidamente



guardados, de tal manera que no deambulen sin dueño aparente en las vías públicas o en los terrenos.

b) El colono que saque a la vía pública determinado animal, lo deberá mantener debidamente sujeto con collar y correa, con el objeto de mantener tranquilidad y seguridad de vecinos y visitantes.

c) Es obligación del colono mantener debidamente vacunadas a sus mascotas con el registro de las mismas, por lo que deberá portar su placa de identidad en su collar.

d) Por higiene, el colono deberá limpiar el excremento de los animales que saque a pasear a la vía pública y demás áreas comunes del Fraccionamiento.

e) Se llevará a cabo la captura de perros y otros animales domésticos que deambulen sin dueño aparente y sin placa de identidad y de vacunación antirrábica, los cuales se resguardarán en las perreras con que cuenta el Residencial, el colono tiene un plazo máximo de 10 días para recoger a su mascota, pagando los gastos correspondientes de la manutención que se generaron durante su estancia en dichas perreras. Pasando este plazo y no hay reclamación alguna sobre las mascotas se remitirá a la perrera municipal.

f) Es responsabilidad de los colonos propietarios de animales, el pago o restitución del daño que causan sus mascotas a las personas o los bienes de vecinos o prestadores de servicios y visitantes que resulten afectados en los términos de las disposiciones legales aplicables.

g) Queda estrictamente prohibido a cualquier persona que no sea colono pasear a sus mascotas dentro del Fraccionamiento y cualquier daño ocasionado por estas mascotas será pagado por el colono.

## **VI. Otras disposiciones de seguridad**

a) Cuando se realicen eventos de más de 50 personas se tendrá la obligación de notificar con una anticipación de dos días hábiles al supervisor de seguridad, indicando fecha, hora, domicilio y nombres de los invitados a fin de que sea apoyado por los elementos de seguridad conforme a sus atribuciones encomendadas, tratándose de reuniones con más de 100 personas se abrirá una garita adicional para evitar se genere tránsito en el acceso.

b) **Los Visitantes del Centro Equestre,** Deberán cumplir con los requisitos establecidos para los visitantes.

c) **De los asociados al centro equestre,** Estos deberán de efectuar su registro en la oficina de ventas de la Residencial previa autorización de la solicitud de alta que está firmada por los operadores del centro equestre.

Dicha solicitud deberá de acompañarse de copia simple de la identificación oficial, comprobante de domicilio, acta de nacimiento con sus respectivos originales para cotejo,





para estar en posibilidades de recibir la credencial que los acredite como asociados del centro ecuestre y el marbete distintivo del centro ecuestre.

En el sistema se dará de alta el nombre de la persona, así como la descripción de los vehículos a ingresar en el residencial, en caso de que el asociado lleve otro automóvil que no esté dado de alta en el sistema o que olvidó su credencial de asociado o su marbete distintivo del centro ecuestre, deberá de entregar identificación oficial a los guardias de seguridad para su debido escaneo y obtener el marbete de visitante el cual deberá portar en un lugar visible del vehículo.

Los visitantes y asociados del centro ecuestre tendrán acceso únicamente de la entrada al centro ecuestre y no podrán trasladarse a ninguna otra parte del residencial.

#### **d) De los Escoltas y Choferes.**

Los vehículos particulares de escoltas no podrán ingresar al Residencial.

Los escoltas y choferes que ingresen en el auto del colono al Residencial, observarán las siguientes disposiciones:

- Mantenerse en el interior de la propiedad de la persona que los contrata.
- Mantener una conducta decorosa.
- Respetar las áreas de estacionamiento.
- Respetar los límites de velocidad establecidos.
- Abstenerse de portar armas a la vista.
- Atender las indicaciones que le da el personal de vigilancia del Residencial.
- Hacer saber a los Supervisores de Seguridad si portan armas de fuego y proporcionar al Comité de Seguridad una copia de su portación de arma de fuego expedida por la SEDENA.

El colono que utilice escoltas y/o choferes, deberá proporcionarles el servicio de sanitario.

#### **e) De los trabajadores de obra**

Los trabajadores de las construcciones deberán de respetar los horarios establecidos que son los siguientes:

Lunes a viernes de 8:00 a 18:00 horas

Sábados de 8:00 a 13:00 horas

No laborar domingos y días festivos, ya que no se permite al acceso fuera de estos horarios. En caso contrario, "Control de Obras" podrá realizar las observaciones y medidas necesarias para que esto se cumpla.



No se permitirá el uso de radios, grabadoras u otros en volumen alto. En caso de cualquier reclamación externa se procederá a avisar de esta falta y de no respetarse la disminución o totalidad del ruido, se aplicarán las sanciones necesarias.

Los trabajadores de las obras tienen prohibido en las áreas verdes, públicas o privadas o de dominio público, realizar las siguientes conductas:

- Destruirlas o deteriorarlas
- Tirar basura en ellas
- Utilizarlas para descansar y tomar alimentos.
- Hacer necesidades fisiológicas
- Llevar a cabo cualquier tipo de juego o celebración
- Asearse
- Las demás que emanen los diversos reglamentos.

Los Colonos deberán notificar y registrar a los encargados de las obras, los cuales deberán registrarse ante el área de "Supervisión de Seguridad" como sus representantes para autorizar cualquier trámite y en esta forma controlar la salida de materiales, equipos, artículos y vehículos fuera del Residencial.

Obras en construcción deberán tener cerrado con malla ciclónica su obra y los Colonos deberán notificar y registrar a los veladores de las obras, el máximo de veladores por obra son dos personas, si se llegara a detectar más de dos veladores, el personal de vigilancia está facultado para acompañarlo a la salida del Residencial. Los veladores deberán permanecer dentro de las obras, fuera de los horarios laborales establecidos, especialmente de 18:00 has a 8:00 has., del día siguiente, así como domingos y días festivos, y podrán salir exclusivamente dentro de los horarios laborales portando en todo momento a la vista su gafete.

f) Cualquier persona sea trabajador, visitante o proveedor que cause daño a los Colonos por el motivo que fuese, a petición del ofendido, el personal del área de seguridad del Residencial según la circunstancia dará parte a la autoridad a fin de tomar las medidas pertinentes en el caso.

De igual forma, quien no respete las indicaciones y la integridad física del personal del área de seguridad del Fraccionamiento, esta dará parte a la autoridad correspondiente, presentando la denuncia de hechos procedentes.

g) En las casetas de acceso se aplica un programa de seguridad permanente al personal que labora en el Residencial, mismo que consiste en una revisión de pases, contenido de bolsas, maletas, cajuelas de vehículos etc., con el objetivo de verificar que no se retiren bienes muebles.

En el acceso principal y el del aeropuerto el personal de seguridad sin excepción alguna revisara interiores y cajuela de los vehículos de cualquier visitante, proveedor o prestador de servicio.

Los servicios de seguridad y vigilancia funcionarán las 24 horas, los 365 días del



año a excepción del personal administrativo y de supervisión de las fraccionadoras y del Departamento de Seguridad que labora de lunes a viernes de las 09:00 a las 18:00 horas y sábados de 09:00 a 13:00 horas.

h) Cualquier modificación o adhesión que por alguna circunstancia de resultar necesarias a las disposiciones establecidas en el presente ordenamiento serán dados a conocer por medio de circulares ya ratificados por el Comité de Seguridad.

i) Queda estrictamente prohibido a cualquier persona ajena al Residencial tomar fotografías o videos ya sea a casas habitación, áreas libres o terrenos dentro del Fraccionamiento. Cualquier persona que sea sorprendida realizando estos actos será remitido a las autoridades competentes.

### **FACULTADES DE LOS SUPERVISORES DE SEGURIDAD**

Los supervisores de Seguridad instruirán al cuerpo de vigilancia, sobre las acciones particulares que deben implantarse para la aplicación de este Reglamento.

Corresponde a los supervisores de Seguridad, la aplicación del Manual de procedimientos en cuanto a vigilancia, policía, registro, credencialización y otros relativos a seguridad en el Fraccionamiento.

Verificar el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento, en caso contrario comunicar al Comité de Seguridad, el nombre del infractor y la violación a las disposiciones del presente a fin de que se tomen las medidas pertinentes.

### **DISPOSICIONES FINALES**

Las partes convienen de conformidad reconocer que el órgano encargado para la determinación y la aplicación de las sanciones por no acatar las normas que se establecen en este Reglamento de Seguridad, es el "Comité de Seguridad".

Las partes convienen de conformidad y reconocen que la fraccionadora en representación de la Asamblea General comunicará por escrito la violación cometida por el colono o asociado antes de la aplicación de alguna sanción, a fin de que modifique su comportamiento.

Las partes convienen de conformidad y reconocen que en caso de que el Asociado, también denominado Colono, que se encuentre infringiendo o infrinja el reglamento, así como persista en su actitud y no modifique su comportamiento el Comité de Seguridad dará por escrito su amonestación.

Las partes de conformidad convienen en que una amonestación a un Colono consistirá en una comunicación por escrito en la que conste el evento y circunstancias en que se dio la violación al presente Reglamento de Seguridad que le dio origen y motivo, de lo cual se anexará al expediente que se le forme.



El Colono reconoce y faculta que después de una amonestación y dependiendo de la gravedad, el "Comité de Seguridad" inicie los procedimientos necesarios para que las autoridades competentes apliquen las sanciones que correspondan cuando la violación a este reglamento coincida con una violación a las leyes, reglamentos y disposiciones gubernamentales.

Los empleados de servicio doméstico, proveedores o prestadores de servicios de obras, que hayan sido amonestados en tres ocasiones o por falta grave se restringirá su acceso al Fraccionamiento, salvo que el asociado o socio que pretenda su ingreso se responsabilice por escrito de su conducta, lo cual se solicitará por escrito al el "Comité de Seguridad".

El "Comité de Seguridad" se reserva el derecho de iniciar los procedimientos jurídicos y administrativos procedentes en caso de que de manera sistemática se transgredan, éste y los reglamentos emitidos por el "Comité de Seguridad".

Las partes convienen de conformidad y reconocen que forman parte del presente Reglamento o Reglamentos que integren el documento que nos ocupa. Todos los acuerdos y circulares que en pleno realice y determine el "Comité de Seguridad".

El colono de conformidad manifiesta que ratifica que desde el momento de recibir y suscribir el presente documento, su pertenencia a la Asociación de Colonos Del Residencial Polo Club el Marques y la facultad para ejercitar las acciones legales correspondientes a fin de exigir el cumplimiento de lo aquí estipulado, por parte de la Agrupación y/o las fraccionadoras, por lo que para el cumplimiento forzoso del presente documento o interpretación del mismo, las partes se someten expresamente a los Tribunales competentes y a las leyes aplicables renunciando a cualquier otro fuero que en razón de su domicilio pasado, presente o futuro o por el principal asentamiento de sus negocios pudiera corresponderle.

**SE EXTIENDE EL PRESENTE REGLAMENTO PARA TODOS Y CADA UNO DE LOS COLONOS, TRABAJADORES Y VISITANTES DEL FRACCIONAMIENTO POLO & SKI CLUB**

**ATENTAMENTE**

**LA ADMINISTRACION**



## CARTA DE CONFORMIDAD

Municipio de El Marqués, Querétaro. a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 2017.

El suscrito C. \_\_\_\_\_  
Nombre del Propietario

Acepto los términos, procedimientos, obligaciones y condiciones establecidas en el Reglamento de Administración, Construcción, Imagen y Seguridad del Fraccionamiento Residencial Polo Club El Marqués, el cual recibo en este acto en original, por lo que me comprometo a cumplir y seguir fielmente los lineamientos y normas contenidas y en el entendido de que sus anexos forman parte integrante del presente reglamento y por tanto serán válidos y exigibles para todos los adquirientes.

Lote\_\_\_\_\_ Manzana\_\_\_\_\_ Superficie\_\_\_\_\_

Firma

\_\_\_\_\_

Nombre del Propietario: \_\_\_\_\_