

# REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

## HACIENDA DOLORES

- RESIDENCIAL & COUNTRY -



**Artículo 1.-** El presente Reglamento es de observancia general y obligatoria para todos los propietarios y colonos del fraccionamiento residencial ecuestre HACIENDA DOLORES, que construyan o habiten dentro de este mismo.

Todos los colonos quedarán sujetos a las disposiciones contempladas dentro del presente Reglamento, debiendo atender además a lo dispuesto por las leyes Federales, Estatales y Municipales aplicables para la realización y aprobación de proyecto de obra, construcción nueva, demolición, adaptación, ampliación, remodelación y la restauración de las edificaciones.

**Artículo 2.-** Para los efectos del presente reglamento, se entenderá por:

**I. COLONO:** A cualquier persona física o moral que ocupe permanente o temporalmente algún inmueble que se encuentre en el interior del fraccionamiento.

**II. CÓDIGO URBANO:** El código urbano para el estado de Querétaro publicado en el periódico oficial del gobierno del estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” en fecha 06 de agosto de 1992.

**III. DIRECCIÓN DE IMAGEN URBANA:** Es la autoridad encargada de aplicar y supervisar que las disposiciones contenidas en este Reglamento sean cumplidas.

**IV. FRACCIONAMIENTO:** Al conjunto habitacional denominado Hacienda Dolores Residencial & Country.

**V. CONSTRUCTOR:** Cualquier empresa, constructora y/o inmobiliaria que tenga intención de construir, remodelar, urbanizar o realizar mejoras dentro del fraccionamiento.

**VI. LOTE:** Porción de terreno con frente a la vía pública y que forma parte del fraccionamiento.

**VII. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO:** El Reglamento de Construcción para el Municipio del Marqués.

**VIII. RESPONSABLE TÉCNICO:** Aquel profesionalista que acredite la certificación en arquitectura o Ingeniería Civil.

**IX. RESPONSABLE DE OBRA:** Aquél profesionalista especializado en el ramo de la construcción con su debida inscripción y certificación en el colegio de ingenieros o arquitectos del estado de Querétaro.

**X. COS:** El Coeficiente de Ocupación de Suelo para realizar la construcción.

**XI. CUS:** El Coeficiente de Utilización del Suelo para la construcción.

## CAPÍTULO II - DE LAS FACULTADES DEL FRACCIONADOR, ADMINISTRACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO Y DE LA DIRECCIÓN DE IMAGEN URBANA.

**Artículo 3.-** El Fraccionador conjuntamente con la dirección de imagen urbana y la administración del fraccionamiento, tendrá las siguientes facultades:

- I. Normar, vigilar y hacer respetar los lineamientos plasmados en el presente Reglamento, así como de las disposiciones legales aplicables.
- II. Verificar, aprobar o en su caso rechazar los proyectos de diseño, remodelación, reparación, ampliación, modificación y en general cualquier obra que se lleve a cabo dentro del fraccionamiento.
- III. Verificar y/o sancionar por si o por interpósita persona el cumplimiento de las disposiciones contenidas dentro del presente reglamento.
- IV. Constituirse como mediador en caso de infracciones al presente reglamento o bien realizando la(s) notificación (es) pertinentes. para imponer sanciones o dirimir controversias.
- V. Dar aviso a las autoridades competentes para la exacta aplicación de las normas y procedimientos establecidos para la ubicación de viviendas dentro del fraccionamiento.
- VI. Proponer las modificaciones técnicas, sustituciones o adiciones al presente reglamento.
- VII. Establecer convenios con las autoridades gubernamentales para implementar acciones conjuntas complementarias y/o supletorias que optimicen la aplicación de este ordenamiento.

**Artículo 4.-** La dirección de imagen urbana es la autoridad encargada de aplicar y supervisar que, las disposiciones contenidas en este ~~capítulo~~ sean cumplidas y estará compuesto de forma colegiada por al menos los siguientes profesionales en la construcción: un director de Imagen urbana, un supervisor de imagen urbana y dos arquitectos especialistas en imagen urbana.

**Artículo 5.-** La dirección de imagen urbana debe de otorgar permiso previo, mismo que se debe de entregar por escrito para:

- a) INICIO DE OBRA.
- b) PROCESO DE CONSTRUCCIÓN.
- c) CUALQUIER AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN QUE SURGA EN CUALQUEIR MOMENTO, QUE REPRESENTA UN CAMBIO EN EL PROYECTO ORIGINAL PREVIAMENTE AUTORIZADO.

Sin la expedición de este permiso no podrá iniciarse ninguna obra, construcción y/o remodelación alguna. En caso de que se infrinja esta disposición se estará a lo dispuesto en el capítulo correspondiente.

**Artículo 6.-** La dirección de imagen urbana está facultado para supervisar las obras en proceso de construcción, actividad que podrá hacer valer en cualquier momento, con la finalidad de verificar que los proyectos autorizados cumplan los lineamientos de este reglamento.

En caso de que la dirección de imagen urbana encuentre alguna diferencia con el Proyecto u obra autorizada, se notificará al propietario del inmueble para que, en un término de 24 horas naturales, corrija las observaciones formuladas, si pasado dicho lapso no se ha realizado la corrección solicitada, el comité podrá suspender la construcción hasta en tanto no se lleve a cabo lo solicitado.

**Artículo 7.-** El propietario o el responsable de obra, permitirá el libre acceso a la dirección de imagen urbana conjunta o separadamente tanto al exterior como al interior del inmueble y por tanto pueda llevar a cabo cabalmente la inspección.

En el supuesto caso que se impida el acceso al personal de la dirección de imagen urbana y por tanto no pueda verificarse el estado de la obra, se multará al propietario del inmueble en términos de lo dispuesto en el capítulo correspondiente.

**Artículo 8.-** Toda aquella persona que sea propietaria de un bien inmueble o bien tenga la posesión legal de un bienmuble dentro del Fraccionamiento, tiene la obligación de pagar de forma íntegra y puntual las cuotas de mantenimiento fijadas por la asociación de colonos.

Esta obligación se actualizará desde el momento en que se hace la entrega formal del inmueble.

En caso de falta de pago de cuotas de mantenimiento se podrá limitar o restringir los servicios comunes hasta en tanto no sean cubiertos los saldos y en su caso los intereses moratorios.

### CAPITULO III - DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES PARA PROPIETARIOS Y/O COLONOS

**Artículo 9.-** Los propietarios y/o colonos podrán ejercer sus derechos otorgados por la Ley.

**Artículo 10.-** El propietario, colono o poseedor de cualquier bien inmueble que se ubique dentro del fraccionamiento, podrá hacer uso del mismo libremente, siempre y cuando sus actos no contravengan la ley, los reglamentos de policía y buen gobierno, la moral, ni las buenas costumbres.

**Artículo 11.-** Cada colono, podrá demoler, adaptar, ampliar, remodelar, restaurar o variar la construcción de la propiedad, siempre y cuando acate incondicionalmente las disposiciones que establece el presente reglamento y haya obtenido el permiso previo por parte de la dirección de imagen urbana, independientemente de aquellos permisos que deban de tramitarse ante las autoridades Federales, Municipales y/o Estatales.

Todas aquellas licencias y/o permisos que el propietario deba de solicitar a las autoridades correspondientes, lo deberá de realizar con posterioridad al permiso de obra y/o construcción otorgada por la dirección de imagen urbana.

### CAPÍTULO IV - DE LOS LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN SECCIÓN

#### PRIMERA - REQUISITOS PARA INICIO DE CONSTRUCCIÓN

**Artículo 12.-** Los requisitos para iniciar la construcción, serán los siguientes:

1. Contar con escritura pública.
2. Haber firmado de conformidad el reglamento de construcción vigente. Documento que deberá contar con la firma tanto del propietario del inmueble como del constructor, prestador de servicios o contratista de que se trate.
3. Deslinde vigente.
4. Contrato de agua o factibilidad de agua.
5. Comprobante de pago de revisión de planos: arquitectónicos, hidrosanitarios, acabados exteriores y perspectivas o renders.
6. Copias de cada plano solicitado firmadas por el propietario y director Responsable de Obra.
7. Aprobación del proyecto por la dirección de imagen urbana.
8. Comprobante de no adeudo de mantenimiento por parte de la Asociación de colonos.
9. Pago de garantías de construcción para el cumplimiento del Reglamento y normas del fraccionamiento, aprobadas por la dirección de imagen urbana (depósito y pagare).
10. Licencia de Construcción o comprobante de ingreso del trámite, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
11. Firma de los Anexos que integran del presente Reglamento.
12. Alta de trabajadores y comprobante de pago de cuotas obrero patronales del último bimestre ante el Instituto Mexicano del Seguro Social del proveedor, contratista o constructor de que se trate.

Entendiéndose que la aprobación de obra por parte de la dirección de imagen urbana tiene una vigencia de 12 meses.

En caso de que la obra no haya iniciado durante el lapso de 12 meses se tendrá que volver a solicitar el permiso o autorización correspondiente a la dirección de imagen urbana.

Si el tiempo de construcción excede los 12 meses, se tendrá que renovar el permiso con la dirección de imagen urbana, pagando nuevamente los tanto garantías como servicios de renovación de permiso.

Para hacer efectivo el reembolso del pago de las garantías, se deberá concluir la obra en 12 meses, contando a partir de que se autoriza el proyecto por parte de la dirección de imagen urbana, no haber incurrido en ninguna de las sanciones, daños y/o perjuicios que se establecen en el presente Reglamento, y presentar el visto bueno de la terminación de obra del fraccionamiento.

**ARTÍCULO 13.-** El presente reglamento podrá sufrir modificaciones, adendum o mejoras durante su vigencia, sin embargo, en todo momento se deberá respetar el reglamento vigente del fraccionamiento.

## SECCIÓN SEGUNDA - RESPONSABLES DE OBRA

**Artículo 14.-** Toda obra deberá contar con:

1. Responsable de obra: Deberá ser un arquitecto o ingeniero civil titulado con cédula profesional y estar afiliado al colegio que le corresponda.
2. Responsable de Técnico: Deberá ser un Arquitecto o Ingeniero Civil titulado, con cédula profesional y especializada en el ramo de la construcción.

**Artículo 15.-** El fraccionamiento es únicamente responsable por los proyectos y obras que constituyen la imagen urbana del mismo; las cuestiones técnicas, estructurales y de instalaciones son responsabilidad del director responsable de obra.

## SECCIÓN TERCERA - DEL USO DE SUELO Y REQUISITOS TÉCNICOS DE CONSTRUCCIÓN

**Artículo 16.-** El uso de suelo de cada lote está determinado por el plan de desarrollo del fraccionamiento por lo que no podrá ser modificado en ningún supuesto y bajo ninguna circunstancia.

**Artículo 17.-** El uso de suelo del fraccionamiento es preponderantemente habitacional unifamiliar, por lo que queda estrictamente prohibido establecer comercios, oficinas o negocios dentro del mismo.

**Artículo 18.-** Queda estrictamente prohibido la construcción de vivienda para, renta de hospedaje o cualquier tipo de actividad que afecte el fraccionamiento, llámese hostel, Airbnb o cual tipo de hospedaje de paso.

**Artículo 19.-** Es prerrogativa exclusiva de la dirección de imagen urbana determinar la clasificación de un lote como especial, para lo cual se observarán las características del mismo, como son: tamaño, geometría, topografía, ubicación, etc.

Entendiendo como lote especial los ubicados en esquina, los no ortogonales y los que determine la dirección de imagen urbana.

**Artículo 20.-** Aquellos lotes que por su configuración geométrica no puedan cumplir con el COS o con el CUS estarán sujetos a la valoración de la dirección de imagen urbana.

**Artículo 21.-** La subdivisión de lotes está prohibida.

**Artículo 22.-** No existirán autorizaciones para fusión de lotes.

**Artículo 23.-** Todo proyecto que se desarrolle deberá adaptarse a la topografía natural del terreno. (va imagen)

## SECCIÓN CUARTA - DIMENSIONES DE CONSTRUCCIÓNDISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 24.-** El desplante máximo será del 50% del área total del lote. (COS 0.50).

**Artículo 25.-** La superficie mínima construida deberá ser 35% del área total del lote.

**Artículo 26.-** La superficie máxima de construcción está limitada a 0.7 veces el área total del lote (Cus 0.7v), si presentaroof Garden se tendrá una flexibilidad de hasta 0.9v siempre y cuando se cumplan las restricciones de áreas libres y condiciones del artículo siguiente.

Si el proyecto presenta sótano sin roof Garden, el CUS se mantiene 0.7v. Al tener un nivel de sótano y roof Garden en el mismo proyecto, el coeficiente podrá llegar a 1.2v.

## DE LAS ALTURAS

**Artículo 27.-** La altura máxima de construcción será de 4.50 metros, en una sola planta y/o doble altura, la cual comprende desde el nivel medio de banqueta al nivel máximo del pretil.

Los proyectos serán de un solo nivel, quedarán sujetos a la aprobación previa de la dirección de imagen urbana. La fachada deberá tener una altura mínima de 4.00 metros. Para los lotes con pendientes ascendente o descendente, la altura máxima se considerará a partir del punto medio del terreno natural.

En caso de contar con Roof Garden, deberá considerarse que los espacios habitables, únicamente cubo de escaleras y otro (1/2 baño, estancia, etc.), se encuentren remetidos del paño delantero y posterior del nivel intermedio inferior, por lo menos 4.00m.

Esto se permite siempre y cuando no se exceda el CUS establecido (0.7v el área del lote para proyectos con Roof Garden). La altura máxima con Roof Garden es de 5.50m.

No se permiten fachadas de 2 niveles, por lo que se deberán tomar en cuenta las especificaciones anteriores.

**Artículo 28.-** La altura máxima de las bardas tanto posteriores como laterales, exceptuando bardas laterales en restricción frontal, será de 2.50 metros. En caso que se requieran bardas de altura mayor a la establecida debido a la topografía del terreno y seguridad, será analizado y aprobado por el comité.

En la restricción frontal, la altura máxima sería de 1.5 mts

## DE LAS ÁREAS LIBRES

**Artículo 29.-** En el área libre al frente de la construcción deberán considerarse cinco (5.00) metros obligatorios entre el alineamiento frontal de la casa y la construcción.

**Artículo 30.-** En el área libre del jardín posterior deberá de considerarse el 16.5% del total de la longitud del terreno, entre el límite posterior y la construcción. (va imagen de restricciones)

**Artículo 31.-** Ningún elemento físico provisional (carpas, toldos, etc.) será permitido en las áreas libres frontales.

## DEL ESTACIONAMIENTO

**Artículo 32.-** Cada construcción deberá contar con dos cajones de estacionamiento como mínimo, los cuales deberán medir 2.50 metros de frente y 5.00 metros de largo. Si se exceden los 250.00m de construcción, deberá contar con 3 cajones de estacionamiento.

**Artículo 33.-** Respecto al área designada para estacionamiento, esta se podrá techar siempre y cuando cumpla con las siguientes especificaciones: (va isométrico)

- a) La pendiente máxima deberá de ser del 2%.
- b) No podrá construirse sobre este.
- c) Deberá contar con una restricción de un (1.00) metro, tomada en cuenta desde el límite del terreno.
- d) Autorización previa de la dirección de imagen urbana.

**Artículo 34.-** Los accesos para los autos deben ser colocados por el propietario, mediante huellas de material pétreo y/o permeable, de color gris o negro. Ejemplo: adocreto, recinto, cantera, entre otros, que deberán ser autorizados por la dirección de imagen urbana. (va imagen)

## DIAGRAMA GENERAL DE RESTRICCIONES

### DE LAS BARDAS

**Artículo 35.-** Las bardas del área libre posterior a la construcción, tendrán una altura máxima de 2.50m.

El acabado para todas las bardas exteriores es aplanado y pintura blanca mate en un 70% mínimo, el porcentaje remanente se manejará en la paleta de colores proporcionada por la dirección de imagen urbana por ambas caras, en caso de que se requiera algún otro acabado será valorado por la dirección de imagen urbana (va desde blanco perla, hasta color tierra), independientemente del material con que hayan sido construidas.

**Artículo 36.-** En caso que se desee colocar bardas laterales dentro de la restricción frontal, éstas deberán tener una altura máxima de 1.5m, con aplanad blanco y pintura blanca en ambas caras, en caso de que se requiera algún otro acabado será valorado por la dirección de imagen urbana.

**Artículo 37.-** Los lotes que sean colindantes en su parte posterior con los límites del fraccionamiento, deberán de considerar la construcción de su barda perimetral, respetando siempre los acabados dispuestos en el presente reglamento para este tipo de bardas.

**Artículo 38.-** Toda construcción de barda perimetral deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos a una distancia no menor de 5cm (junta constructiva), para ello, cada colono deberá considerar una separación de 2.5cm hacia dentro de su predio en toda su colindancia.

**Artículo 38 bis. -** Toda construcción de área para vivienda, deberá separarse de sus linderos con las construcciones vecinas a una distancia no menor de 3m.

**Artículo 39.-** Los accesos secundarios hacia avenidas, calles, andadores, límites del fraccionamiento y en áreas comunes están prohibidos, el acceso solo será permitido en la colindancia frontal.

**Artículo 40.-** Aquellos lotes especiales que tengan doble fachada, el proyecto será analizado y aprobado por la dirección de imagen urbana de imagen urbana, analizando cada caso de forma individual.

**Artículo 41.-** Queda prohibido dejar varillas a la vista. De igual forma están prohibidas las mallas ciclónicas. En caso de que se desee colocar una cerca electrificada la altura no podrá exceder la altura de 1.00m.

## DE LOS ACABADOS Y LAS FACHADAS

**Artículo 42.-** Con el fin de homogeneizar el fraccionamiento se recomienda diseñar, construir o remodelar tomando en cuenta de manera específica la proporción, tamaño y diseño de elementos arquitectónicos dentro de una fachada como son vanos, losas, cocheras, ornamentos y cualquier elemento dentro de la misma que sea relevante.

En caso de que se requieran cambios de imagen tanto por los propietarios como por desarrolladores, deberá de aprobarlos la dirección de imagen urbana.

**Artículo 43.-** Los remates o molduras en ventanas, puertas, losas y bardas deberán ser especificados en el plano del proyecto y sometidos a revisión para su aprobación. Las rejas, protecciones de ventanas o cualquier elemento de herrería están prohibidas; éstas se deberán colocar por el interior de la vivienda. Las losas inclinadas, pórticos, cúpulas, bóvedas, arcos y linternillas que se encuentren a la vista están prohibidas, únicamente se permitirán cuando estos sean elementos estructurales y no sean visibles o aparentes.

**Artículo 44.-** Los acabados de materiales reflejantes, mármol, loseta vidriada, mosaico veneciano, aluminio dorado, cristal, ladrillo aparente, tuberías aparentes, cables visibles, láminas de asbesto, impermeabilizantes plateados de colores oscuros e intensos, la combinación de más de un color derivados de materiales o texturas diferentes, están prohibidas, permitiéndose únicamente materiales naturales laminados en un 20% como máximo, y pintura color blanco en un 70% como mínimo en fachada principal y la misma proporción en fachada posterior. (No se incluyen bardas en este

porcentaje). Se permite colocar pintura de color neutral únicamente en detalles mínimos de las fachadas, y esto se someterá a aprobación previa del Comité. Queda prohibido cualquier producto que produzca terminados brillantes.

La cancelería exterior de la vivienda podrá ser de aluminio color blanco, negro o natural.

El cristal podrá ser natural transparente o tintex verde o azul, queda prohibido cristal reflejante.

Es responsabilidad del propietario la colocación de la banqueta completa, el único acabado autorizado por la dirección de imagen urbana es adocreto 20x20cm.

**Artículo 45.-** Queda estrictamente prohibido la construcción de casas que tengan el mismo diseño arquitectónico, los ~~de~~ podrán someter a revisión proyectos contiguos que serán sujetos a aprobación por parte de la dirección de imagen urbana.

**Artículo 46.-** Todo lote que presente desnivel topográfico y se requiera el uso de terraplenes o plataformas para mejora-miento de suelo estas deberán estar confinadas por sus respectivos muros de contención, a fin de evitar cualquier tipode invasión por el “pateo” de la cimentación de las construcciones. En caso de que no se observe lo anterior, el propietario del inmueble será responsable de los daños y perjuicios ocasionados al fraccionamiento, así como los posibles daños y perjuicios ocasionados a terceros.

**Artículo 47.-** Las bardas, portones o cualquier elemento arquitectónico al frente del lote, es decir, en la colindancia con la vialidad pública, deberá cumplir con la paleta de colores establecida por la dirección de imagen urbana.

**Artículo 48.-** Es responsabilidad de cada propietario mantener la pintura de fachadas en buenas condiciones físicas y estéticas, por lo que en caso de daño y/o deterioro deberán de repintar sus fachadas.

En caso de que se advierta que una fachada se encuentra en malas condiciones estéticas la dirección de imagen urbana notificará al propietario o poseedor del inmueble para que en un término máximo de 30 días naturales realice las reparaciones necesarias; si pasado dicho periodo no se han hecho las reparaciones necesarias, la administración del fraccionamiento podrá multar al propietario.

## SECCIÓN QUINTA - CRITERIOS DURANTE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

**Artículo 49.-** La dirección de imagen urbana es la autoridad facultada para la vigilancia y supervisión física de las obras que se realicen en el fraccionamiento, consecuentemente, será la facultada para sancionar a aquellas personas que infrinjan las disposiciones de este reglamento, por lo cual, la dirección de imagen urbana podrá incluso detener o suspender de manera provisional, el avance de la construcción.

**Artículo 50.-** La autorización para iniciar una obra proporcionada por la dirección de imagen urbana tiene vigencia de 12 meses.

La licencia de construcción y la autorización otorgada por la dirección de imagen urbana deben de estar siempre visibles desde el exterior de la obra en construcción al igual que las licencias expedidas por las autoridades Federales, Municipales y/o Estatales.

Aunado a lo anterior, todos los proveedores, constructores o contratistas deberán de tener en el predio acuse de alta y comprobante de pago de las cuotas obrero patronales de sus trabajadores.

**Artículo 51.-** Es requisito indispensable solicitar el deslinde a la administración del fraccionamiento, este documento tiene vigencia de 3 meses, por lo que se deberá llevar a cabo el trámite tomando en cuenta este tiempo para inicio de obra. La entrega del mismo se realizará en el terreno físicamente, 15 días hábiles posteriores a la fecha de solicitud.

En ningún caso la dirección de imagen urbana y/o El fraccionamiento “Hacienda Dolores” será responsable contractual o extracontractualmente por la invasión de terceros a construcciones vecinas.

**Artículo 52.-** Ni el dirección de imagen urbana, ni la administración del fraccionamiento, tendrán responsabilidad legal alguna ante autoridades o colonos por los daños y perjuicios derivados de la aprobación del proyecto o por la construcción deficiente, fallas, defectos en la obra o cualquier otro de naturaleza similar, por lo que en caso de que exista una reclamación, demanda o denuncia por parte de un tercero, el propietario del inmueble deberá sacar a salvo al dirección de imagen urbana y funcionarios de la administración del fraccionamiento.

**Artículo 53.-** Los actos, gestiones o procesos de construcción están supeditados a satisfacer los requisitos establecidos en este Reglamento y los adicionales que solicite la dirección de imagen urbana.

## DEL MANEJO Y DEPÓSITO DE MATERIALES

**Artículo 54.-** La colocación de bodegas o depósito de materiales está condicionada a la autorización previa de la dirección de imagen urbana. Únicamente se podrán colocar bodegas al iniciar la construcción. De igual manera, se deberán retirar al finalizar la misma.

Cuando un depósito se pretenda disponer en un lote distinto sobre el cual se pretenda construir, además de obtener el permiso de la dirección de imagen urbana, es necesaria la autorización por escrito del propietario del lote o predio de que se trate, en cuyo caso deberá por lo menos obligarse a restituir el predio en el estado que guardaba con anterioridad a la solicitud de utilizarlo como bodega.

Las bodegas deberán colocarse en la parte posterior del lote, donde tenga menos visibilidad desde la calle, y éstas tendrán que cumplir con especificaciones necesarias para que no impacten la imagen urbana.

Así mismo, los materiales deberán ser cubiertos con lonas negras, perfectamente ancladas, para evitar que el aire disperse el mismo.

En ningún caso se podrá guardar sustancias explosivas o ilegales dentro de la bodega.

La dirección de imagen urbana y supervisión del fraccionamiento estarán facultados para solicitar cambios de ubicación y mejoras en cuanto a imagen de la misma.

**Artículo 55.-** Está prohibida la colocación y descarga de materiales en las vialidades, banquetas, accesos o cualquier otra área que no esté autorizada.

**Artículo 56.-** No se permite la colocación de bodegas sin próxima construcción en el lote. La dirección de imagen urbana está facultada para el retiro de dichas bodegas si después de una semana no tienen uso para construcción.

De igual manera si la obra se suspende y/o se encuentra abandonada se notificará sobre el retiro del material y bodega, de no tener respuesta en los próximos cinco días naturales, el dirección de imagen urbana procederá al retiro de la misma, disponiendo del fondo de garantía para cubrir dicho gasto, esto con el fin de mantener la buena imagen urbana del fraccionamiento. Si presenta la necesidad de suspender la obra por un tiempo, se deberá notificar al dirección de imagen urbana, tomando en cuenta que el permiso de construcción tiene vigencia de 12 meses. Al suspender la obra, se deberá tapiar la construcción que presente un avance considerable, es decir, cerrar vanos de ventanas y puertas con madera / triplay.

**Artículo 57.-** Los daños ocasionados a la infraestructura del fraccionamiento o a otros lotes son responsabilidad directa y solidaria del propietario y del director de obra, misma que deberán de cubrir y reparar los daños causados independientemente de las multas y sanciones a las que se hicieran acreedores.

**Artículo 58.-** Los vehículos de carga y descarga de materiales no deberán permanecer en el interior de las instalaciones más del tiempo suficiente para realizar su función y deberán retirarse del fraccionamiento al finalizar la actividad por la que ingreso. Si un vehículo de carga, maquinaria o similar permanece en el interior después de su función será acreedor a una multa.

El fraccionamiento no se hará responsable de daños, pérdidas o vandalismo que se presenten a cualquier vehículo o maquinaria.

Si por motivos de fuerza mayor se necesite dejar maquinaria y/o vehículos una noche en el interior, se deberá pedir la autorización a la dirección de imagen urbana, para que éste, informe a seguridad del mismo.

Solo se permitirá el acceso a vehículos de máximo 7 m<sup>3</sup> de capacidad (corroborar la capacidad), los que excedan dichas dimensiones deberán solicitar un permiso eventual extraordinario a la dirección de imagen urbana, órgano que tendrá la facultad discrecional de otorgarla. Así mismo, los vehículos particulares de trabajadores de obra, no podrán permanecer dentro del fraccionamiento, por lo que tendrán que quedarse en el área específicamente asignada para estos vehículos.

**Artículo 59.-** La responsabilidad por pérdida, daño, menoscabo, robo de los materiales para construir o de las herramientas, maquinas o implementos es del propietario y del director responsable de obra, por lo tanto, estos hechos no serán susceptibles de ser reclamados a la administración del fraccionamiento o a la dirección de imagen urbana.

**Artículo 60.-** La obstrucción de calles o banquetas del fraccionamiento con cualquier vehículo o material de construcción no está permitida, consecuentemente, está prohibido durante el proceso de construcción, descargar el material sobre banquetas y/o carpeta asfáltica; así como habilitar o armar acero sobre la misma.

Es obligatorio mantener la limpieza y el orden de la construcción en todo momento, en caso de incumplimiento el responsable será sancionado con una multa, misma que deberá pagarse en un lapso de 3 días naturales sin perjuicio de que en caso de reincidencia se nieguen servicios tales como el agua o incluso el derecho de paso a la construcción, hasta en tanto persista el incumplimiento.

## DEL REGIMEN DE SERVICIOS DURANTE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

**Artículo 61.-** Los servicios de agua y luz deberán contratarse en la instancia correspondiente. Está prohibida la obtención de dichos servicios de fuentes no autorizadas por las autoridades.

**Artículo 62.-** Cada obra que se realice, deberá de contar por lo menos con un servicio sanitario, dicho servicio tendrá que ser un módulo portátil de sanitario rentado, mismo que deberá de ubicarse fuera de la vista de la calle; quedando estrictamente prohibido la utilización de letrinas provisionales.

El módulo sanitario portátil deberá mantener condiciones higiénicas y operativas en todo momento.

En caso de incumplimiento el responsable se hará acreedor a las multas y sanciones que determinen el fraccionamiento.

**Artículo 63-** Todas las áreas de la construcción deben de ser seguras e higiénicas.

Queda estrictamente prohibida la quema de todo tipo de desperdicios y/o materiales para fogatas. En caso de incumplimiento el responsable se hará acreedor a las multas y sanciones que determine el fraccionamiento.

**Artículo 64.-** Todas las construcciones deberán contar con un murete para los servicios de agua y luz (Ver Anexo Murete de Servicios), éste deberá ubicarse dentro de su lote, dejando libre la banqueta en su totalidad.

Dicho murete deberá contar con la preparación de conexión eléctrica tal cual la especificación del Anexo CFE EM-BT204 del presente reglamento.

**Artículo 65.-** Tanto la administración del fraccionamiento como la dirección de imagen urbana podrán suspender la conexión de luz provisional por incumplimiento de las cuotas de mantenimiento del fraccionamiento o bien por incumplimiento del presente reglamento.

**Artículo 66.-** El lote deberá contar con una cisterna para agua potable con capacidad mínima de 10m<sup>3</sup>, la cual debe de estar en el área de estacionamiento y accesible. También se deberá contar con un abomba o presurizado para la solución de variación de presión del agua.

**Artículo 67.-** Los daños ocasionados a las redes hidráulicas y sanitarias del fraccionamiento son responsabilidad directa y solidaria del propietario responsable y director responsable de obra.

## SECCIÓN SEXTA - DE LA TERMINACIÓN DE LA OBRA

**Artículo 68.-** La conclusión de la construcción debe llevarse a cabo al término de 12 meses, contados a partir de la fecha de aprobación del proyecto por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y de la fecha de aprobación del proyecto por parte de la dirección de imagen urbana del fraccionamiento.

**Artículo 68 bis. -** Para los casos en los que no se concluya la obra en el plazo establecido y/o el propietario no proceda para su regularización, ya sea total o parcial, y atendiendo al avance de la edificación, la dirección de imagen urbana sancionará con una multa.

**Artículo 69.-** Se deberá llevar a cabo el trámite de terminación de obra ante el fraccionamiento una vez concluida la obra, como requisito de habitabilidad.

El procedimiento de terminación de obra será el siguiente:

- Informar a la dirección de imagen urbana de la terminación.
- Tramitar documento que acredite la terminación de obra ante la Dirección de Desarrollo Urbano del Estado de Querétaro
- Tramitar terminación del fraccionamiento a través de la dirección de imagen urbana.

- Solicitar a la dirección de imagen urbana permiso para habitar el inmueble con 15 días de anticipación. Procediendo por tanto la dirección de imagen urbana a realizar inspección para constatar que la construcción cumple con los criterios establecidos en este Reglamento.
- Si el inmueble acredita todos los requisitos técnicos necesarios, las cuotas de mantenimiento del propietario están al corriente, se hará entrega de la garantía que se solicitó al momento de iniciar la construcción.
- Al término de la construcción se deberá contar con sistemas de alarma y cerca electrificada, así como la colocación del número oficial de la casa.

Este trámite es indispensable para dar acceso a mudanzas al fraccionamiento, es decir, el inmueble puede ser habitado una vez que la construcción esté completamente terminada y se dé Vo.Bo. De habitabilidad por parte del fraccionamiento con el acta de inspección entregada por la dirección de imagen urbana.

**Artículo 70.-** En caso de que por cualquier circunstancia sea necesario detener el proceso de construcción antes de finalizar la obra por completo, es necesario que la parte exterior sea concluida, además de cubrir puertas y ventanas para evitar algún accidente, y retirar de los materiales restantes del proceso de construcción, implementos o herramientas que se encuentren en el lote; de no ser así se usará el depósito de construcción y/o pagará para tapar y limpiar. En el momento de que esta se reactive la construcción, se exigirá la reposición de dicha garantía.

**Artículo 72.-** Todos los tinacos, antenas de TV Satelital, calentadores solares, tanque de gas y demás instalaciones especiales o complementarias de la vivienda deberán quedar totalmente ocultos a la vista desde cualquier punto del exterior de la vivienda.

Las instalaciones de bombas y /o hidroneumáticos deberán estar ocultas de igual manera. Así como las áreas de servicio y áreas de tendido de ropa.

**Artículo 73.-** Estará permitida la ubicación de albercas siempre y cuando respeten la restricción de 3.00m con respecto a las propiedades vecinas, y deberá acreditar que se emplearán equipos de filtrado, reciclaje y purificación de agua, con dispositivos economizadores y acordes a la capacidad de la alberca; además de ser necesario un corresponsable en instalaciones.

**Artículo 74.-** Es obligación de cada propietario y constructor, cumplir con los artículos establecidos en el presente reglamento.

A efecto de garantizar lo anterior, así como salvaguardar la imagen urbana y plusvalía del fraccionamiento, el propietario deberá depositar un monto en efectivo determinado por el Comité, y firmará un pagaré por la cantidad de \$500.00 por m<sup>2</sup> de terreno, mismo que quedará en resguardo hasta en tanto finalice la obra, no se tenga ningún adeudo y se cuente con el visto bueno de terminación del fraccionamiento.

El monto del depósito de garantía de cada obra, podrá verse afectado de manera parcial o total dependiendo de la falta, en los siguientes casos:

#### AFECTACIÓN PARCIAL:

- Cuando la obra en proceso no cuente con sanitario para el servicio de los trabajadores de la construcción, utilizando lotes baldíos para sus necesidades biológicas.
- Que la obra no cuente con un contenedor de basura específico para desperdicios de alimentos y bebidas consumidos por los trabajadores.
- Que no se encuentren debidamente ordenados, clasificados y asegurados los materiales de construcción o mobiliario utilizados dentro de la obra, así como los sobrantes y empaques de los mismos.

- Cuando se requiera realizar reparaciones menores a infraestructura y/o urbanización del fraccionamiento, que hayan sido afectados durante el proceso de la construcción por negligencia o descuido por parte del colono / constructor, o alguno de sus trabajadores.
- Cuando la obra suspenda sus labores de construcción y no se haya realizado trabajos para mitigar el impacto visual negativo.
- Cuando no se dé cumplimiento a los artículos de este reglamento, en materia de obra, imagen urbana y limpieza por parte de colono, constructor y/o trabajadores.

#### AFECTACIÓN TOTAL (CANCELACIÓN AUTOMÁTICA):

- Cuando no se respete el proyecto autorizado por la dirección de imagen urbana.
- Que durante el proceso de construcción se afecten elementos que formen parte de la infraestructura y/o urbanización de fraccionamiento, debido a negligencia o descuido, y que esto tenga un costo de reparación igual o mayor al monto del depósito, completando si es necesario, con el cobro del pagaré firmado previamente.
- Cuando el propietario / constructor / trabajadores, realicen conexiones no autorizadas por el fraccionamiento, a las redes de infraestructura y/o servicios tanto de propiedades vecinas como del fraccionamiento.
- Cuando la obra suspenda sus labores de construcción y el colono / constructor, no haya realizado las acciones necesarias para mitigar el impacto visual negativo que genere.
- Cuando con el monto depositado pueda ser cubiertos los gastos derivados por situaciones atribuibles al colono que comprometan la imagen urbana, limpieza, integridad de la urbanización, servicios y operatividad del fraccionamiento.

En los casos señalados con antelación, el responsable estará obligado a entregar una garantía igual para continuar con la obra.

En casos excepcionales y a discreción del Comité de Imagen Urbana, podrá de forma unilateral cancelar la devolución del depósito de garantía, cuando se compruebe un daño o menoscabo a la imagen urbana del fraccionamiento, infraestructura y/o daños a terceros.

La garantía depositada será devuelta al propietario, una vez que se hayan finalizado los trabajos de edificación, construcción o mejora, se presente la terminación de obra del fraccionamiento con todos los puntos cubiertos y no existan pendientes en relación a multa o menoscabo del fraccionamiento y/o de terceros, acreditándose por tanto el cumplimiento del presente Reglamento.

El reembolso de la garantía otorgada deberá solicitarse mediante la terminación de obra del fraccionamiento en un lapso no mayor a 12 meses.

#### EN EL CASO DEL PAGARÉ FIRMADO POR EL PROPIETARIO, PODRÁ EJECUTARSE CUANDO CONCURRAN LAS SIGUIENTES CIRCUNSTANCIAS:

- Cuando elementos de infraestructura y urbanización del fraccionamiento hayan sido afectados debido a negligencias o descuidos por parte del propietario, trabajador y/o constructor, y que el monto del depósito en garantía no sea suficiente para cubrirlo.
- Cuando no se dé el acabado exterior a fachadas tal y como se describe en el presente Reglamento, así como a las bardas perimetrales y elementos exteriores, y que el monto del depósito no sea suficiente para solventar dicha situación.
- Cuando la construcción terminada o en proceso viole alguno de los artículos del Reglamento de construcción y que afecte de manera directa a la imagen urbana, buen funcionamiento y operatividad del fraccionamiento.

## SECCIÓN PRIMERA - DEL MANEJO Y DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

**Artículo 75.-** La basura producto de la construcción deberá ser separada en desechos de construcción, orgánica e inorgánica, contenida en bolsas o botes de basura.

Este tipo de desechos deberá de ser retirada de forma diaria por sus propios medios, con el fin de, mantener el orden y limpieza en las construcciones.

## SECCIÓN SEGUNDA - DEL MANEJO Y APROVECHAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

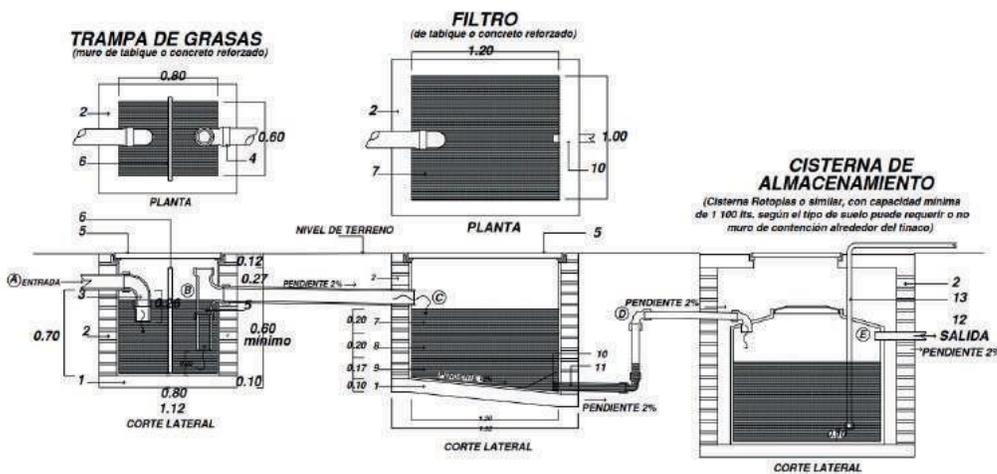
**Artículo 76.-** Las aguas pluviales captadas por la construcción deberán ser encausadas hacia las áreas verdes del lote, para la rehidratación de las capas del subsuelo, está prohibido evacuarlas hacia el drenaje.

**Artículo 77.-** Los patios y terrazas que complementan el área libre deberán de estar pavimentados con materiales que permitan la filtración del 100% del agua pluvial de cada lote, con la finalidad que esta sea captada por el subsuelo.

**Artículo 78.-** Las aguas negras generadas por los propietarios y/o colonos, tendrán que ser descargadas a una fosa equipada con biodigestor, las cuales después serán tratadas por una planta proporcionada por el fraccionamiento. Se consideran aguas negras aquellas que provengan del W.C, mingitorios, bidet o fregaderos y áreas de mascotas.

**Artículo 79.-** Las aguas que provengan de orígenes diversos a los anteriormente mencionados, como lavabos, tinajas, regaderas, lavaderos y lavadoras de ropa se consideran jabonosas, por lo que cada proyecto de construcción deberá contemplar la separación de este tipo de aguas y las aguas negras, ya que las aguas jabonosas deben ser obligatoriamente tratadas en cada predio para ser reutilizadas en el riego de su jardín.

De no cumplir con este lineamiento la multa será de \$40,000.00, mismo que deberán de cubrirse antes del término de obra.



### PROCESO CONSTRUCTIVO

1. Firme de concreto de 10cm de espesor.
2. Muro de tabique rojo asentado con mortero, acabado pulido con impermeabilizante integral. (½ kg o 1 kg de Festegral o similar, por 1 bulto de cemento)
3. Entrada de aguas jabonosas a trampa de grasas: Tubo de PVC de 2" o 4" de diámetro. Codo de PVC de 90°.
4. Salida a filtro: "T" de PVC.
5. Tapa de concreto con marco y contramarco de ángulo de fierro. Opcionalmente se puede hacer la tapa de lámina de fierro.
6. Rejilla para retención de sólidos.
7. Capa de 20cms de espesor con grava de ¾".
8. Capa de 20 cms de espesor con gránzon de ¾".
9. Capa de 20cms de espesor con arena sílica.
10. Capa de gránzon de ¾" para retener la arena sílica.
11. Salida de Filtro a Tanque: Tubo de PVC de 2" de diámetro.
12. Rebosadero a drenaje de aguas negras (como medida de seguridad y así drenar el excedente).
13. Tubo de succión de la bomba para riego de áreas verdes.

El nivel del punto A debe ser más alto al nivel del punto B, a su vez el nivel del punto B debe ser más alto que el nivel del punto C, y así de manera sucesiva hasta el punto E. De ésta manera el agua fluirá desde el punto A hasta el E por gravedad.

La salida del agua de la cisterna de almacenamiento deberá canalizarse para el riego de áreas verdes y/o reutilización para w. C

**Artículo 80.-** Es obligación de cada propietario utilizar accesorios y muebles ahorradores de agua en baños y cocina, es decir:

- WC que sea con doble flujo o de flujo reducido, con flujos máximos de 6/3(4.8) litros por descarga.

- Llaves de mano con aireador.
- Regaderas con aireador, con flujo máximo de 9 litros por minuto.

**Artículo 81.-** Instalar electrodomésticos de bajo consumo de agua (lavadora, lavavajillas, etc).

## SECCIÓN TERCERA - DISPOSICIONES DE DISEÑO Y ACABADOS

**Artículo 81.-** Colocar focos 100% ahorradores (fluorescentes, fluorescentes compactos, LED).

**Artículo 82.-** Considerar en diseño arquitectónico, espacio oculto para secado de ropa.

**Artículo 83.-** Integrar al diseño arquitectónico espacios adecuados y seguros para almacenar bicicletas o cualquier vehículo de esparcimiento (protegido del sol e intemperie). el fraccionamiento, la administración o cualquiera de su personal no se harán responsables por cualquier pérdida o deterioro.

**Artículo 84.-** Dar preferencia a materiales típicos de la región y de proveedores locales durante la construcción.

**Artículo 85.-** Si se utiliza madera en acabados exteriores, que sea de fuentes sostenibles.

## SECCIÓN CUARTA - DISPOSICIONES DIVERSAS

**Artículo 86.-** El desecho hacia el suelo, subsuelo, pozos de absorción y drenaje de aceites, solventes o cualquier tipo de sustancia química dañina está prohibido, y por tanto será sancionado de acuerdo a las estipulaciones que determine la dirección de imagen urbana.

**Artículo 87.-** La operación de equipos mecánicos u otras fuentes generadoras de ruido que produzcan más de 65 decibeles está prohibida. Los establecimientos que utilicen en sus procesos, equipos que generen emisiones contaminantes líquidas, gaseosas o sólidas, quedan obligados a utilizar el equipo descontaminante con mayor eficiencia en el mercado, con el fin de reducir al mínimo el impacto ambiental y molestias a los colonos.

**Artículo 88.-** Durante la construcción, considerar elementos que permitan a los trabajadores preparar, comprar, almacenar y consumir sus alimentos. Como ejemplo: hornilla de gas o comal para calentar alimentos, hielera para conservar adecuadamente la comida durante la jornada de trabajo. No se permiten fogatas.

**Artículo 89.-** Facilitar infraestructura necesaria para el personal durante el proceso de construcción: baño portátil (en buenas condiciones), botes de basura, agua potable (para beber), espacio limpio para consumir alimentos, etc.

**Artículo 90.-** Registrar la obra ante el IMSS y realizar los pagos correspondientes del personal de construcción.

**Artículo 91.-** Colocar un botiquín equipado para disposición de los trabajadores de obra.

**Artículo 92.-** Asegurar que el personal de obra tenga disponible equipo de seguridad (casco, zapatos adecuados, lentes, guantes, fajas, tapabocas/respiradores, etc.).

**Artículo 93.-** Es obligatorio la instalación del calentador solar.

## CAPITULO VI - SEGURIDAD E HIGIENE EN LAS OBRAS, DE LOS TRABAJADORES EN LAS OBRAS

**Artículo 94.-** El propietario, constructor o contratista informará a todos sus trabajadores que no existe relación obrero-patronal entre ellos y el fraccionamiento.

De igual forma el director responsable de obra y el propietario del inmueble son solidariamente responsables por las conductas que observen sus trabajadores dentro del fraccionamiento.

En virtud de lo anterior, serán solidariamente responsables de cualquier menoscabo material, responsabilidad civil, penal o de cualquier índole que se genere por actos u omisiones, siendo por tanto obligados solidarios de aquellos en el pago de la reparación de daños y perjuicios causados a terceros o al fraccionamiento.

**Artículo 95.-** El propietario o el director responsable de obra previo al inicio de los trabajos de construcción deben proporcionar una relación del personal que estará laborando en su lote, el cual debe incluir:

- Copia de credencial para votar.
- Copia de comprobante de domicilio.

El responsable de Obra, deberá entregar a cada uno de sus trabajadores, una credencial para permitirle el acceso al fraccionamiento donde incluya los siguientes datos:

- Nombre del Trabajador.
- Dirección del lote a trabajar (manzana, no. De lote, no. Oficial, calle...).
- Nombre, teléfono y correo del responsable de Obra.
- Fotografía del trabajador.
- Copia de tarjeta patronal del IMSS.
- Se otorgará un plazo máximo de 8 días naturales para que todo el personal de obra presente dichas credenciales para su identificación al acceso.

**Artículo 96.-** El propietario o el director responsable de obra deben de informar cualquier cambio en la relación obrero-patronal, la omisión de presentar la relación o notificar los cambios en ella a la dirección de imagen urbana, acarrea la negativa de acceso a los trabajadores.

**Artículo 97.-** Los horarios para laborar en las obras serán los siguientes:

Lunes a viernes: 8:00 a 18:00 Hrs.

Sábados: 8:00 a 14:00 Hrs. Únicamente para trabajos menores, que no representen un ruido excesivo o que pueda generar molestias a los residentes.

Días de asueto (no se laborarán).

El horario permitido para ingreso de vehículos, equipo y/o maquinaria propia para realizar colados, será de 8:00hrs a 16:00 hrs, de lunes a viernes.

Los sábados se les dará acceso hasta antes de las 12:00hr únicamente, esto en virtud de los límites del horario para personal de obra señalados en el párrafo anterior.

El horario mencionado en este artículo, rige a los proveedores, contratistas o similar, de residentes, propietarios o colonos del fraccionamiento.

**Artículo 98.-** No se permite la permanencia de velador (es) en las obras, todo el personal de obra, al terminar el horariolaboral, deberá retirarse del fraccionamiento, de lo contrario se dará aviso a la autoridad competente y se le sancionará de acuerdo al presente reglamento.

**Artículo 99.-** Queda prohibido el consumo de alcohol u otra sustancia enervante o psicotrópica, dentro del fraccionamiento, consecuentemente a la persona que se sorprenda bajo el influjo de alguna de las citadas sustancias se le negará el acceso, se hará acreedor de una multa y se pondrá a disposición de la autoridad competente.

**Artículo 100.-** Queda prohibido alterar o manipular las instalaciones del fraccionamiento, así como infraestructura del mismo. En caso de cualquier daño por acción o por omisión. el propietario y director responsable de obra tendrán que pagar el mismo, independientemente de la multa correspondiente.

## CAPITULO VII - DE LA INSPECCIÓN, VIGILANCIA, SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS PARA SANCIONAR

**Artículo 101.-** El fraccionador se encuentra en todo momento facultado para inspeccionar las obras que se estén llevando a cabo en el fraccionamiento, con la finalidad de dar estricto cumplimiento a las normas establecidas en el presente reglamento.

**Artículo 102.-** Son los órganos de vigilancia encargados de verificar el cumplimiento del presente reglamento dentro del fraccionamiento:

- I. La dirección de imagen urbana.
- II. El Departamento de imagen urbana del fraccionamiento.
- III. El Fraccionador.
- IV. El personal de vigilancia del fraccionamiento.

**Artículo 103.-** Para los efectos de este Capítulo, serán responsables de las infracciones a las disposiciones de este reglamento, los siguientes:

- I. Los propietarios, poseedores de los inmuebles.
- II. El director, Encargado de la obra de los que derive la infracción;
- III. El director Responsable de Obra.
- IV. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción; y
- V. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones del presente Reglamento y demás normas aplicables a las materias que en el mismo se regulan.

**Artículo 104.-** Son motivo de infracción, las siguientes conductas:

- I. El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.
- II. Realizar cualquier tipo de obras o instalaciones, interconexiones o derivaciones, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente por parte de la dirección de imagen urbana;
- III. Continuar ejerciendo los derechos derivados de un permiso que se encuentre vencido, sin haber obtenido su renovación, por parte de la dirección de imagen urbana;
- IV. Efectuar obras, instalaciones o realizar cualquier otro acto que modifique o altere las condiciones que sirvieron de base para conceder el permiso o que contravengan las disposiciones en él contenidas;

- V. Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibidos para ello;
- VI. Causar daños a bienes de las áreas privadas o públicas, con motivo de la ejecución de cualquier tipo de obras o instalaciones de los regulados por este reglamento;
- VII. Impedir al personal autorizado por dirección de imagen urbana la realización de las visitas de inspección o verificación ordenadas;
- VIII. Realizar actos, celebrar contratos o convenios, obtener la prestación de un servicio o procurárselo a un tercero, hacer uso de instalaciones, tomas, caminos, fluidos, sin cumplir con los requisitos ni observar las normas de seguridad y protección que al efecto señale este Reglamento, así como las demás disposiciones aplicables;
- IX. Omitir el pago de los derechos inherentes a los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, saneamiento, recuperación y reusó de las aguas residuales;
- X. Faltas de respeto, agresiones verbales y/o físicas, hostigamiento, etc., al personal del fraccionamiento o residentes del mismo.
- XI. En general, llevar a cabo cualquier acto en contravención a las disposiciones del presente Reglamento, así como de los planes y programas de desarrollo urbano o que por cualquier motivo causen o puedan causar daños a los ecosistemas o que pongan en riesgo la salud pública o la seguridad de la población.

**Artículo 105.-** Son consideradas infracciones graves al reglamento de construcción las conductas que se describen en el anexo, mismas que se sancionan con los montos establecidos para cada una de ellas los cuales se actualizarán cada año de acuerdo a que indique el índice nacional de precios al consumidor.

El cobro de dichas multas, únicamente lo puede realizar el personal autorizado por la dirección de imagen urbana, es decir, en el área administrativa.

El personal operativo no podrá llevar a cabo dicha función, únicamente está facultado para notificar de cualquier incumplimiento.

**Artículo 106.-** Se reconoce como personal de seguridad, al personal encargado y asignado por el Fraccionador para el registro de accesos, rondines y vigilancia activa o estacionaria dentro del fraccionamiento, así como, de aquellos documentos que rijan las funciones, comportamiento, alcances y limitaciones de dicho personal.

**Artículo 107.-** Para efectos del presente reglamento son funciones del personal de seguridad las siguientes:

1. Prohibir el acceso a vehículos o personas no autorizados o bajo la influencia de alcohol o drogas.
2. Notificar de manera inmediata al Fraccionador acerca de cualquier conducta que infrinja el presente reglamento para que se realice la respectiva notificación.

**Artículo 108.-** Las infracciones se clasifican en dos tipos:

- a) Aquellas que ameritan una notificación para que sean reparadas en un lapso de 03 días naturales como máximo.
- b) Las que son actos consumados cuya consecuencia es el cobro de una multa de las contempladas en el capítulo de sanciones del presente instrumento.

**Artículo 109.-** La violación a las disposiciones del presente reglamento, será causa de responsabilidad y se aplicarán las sanciones correspondientes previstas en este ordenamiento.

**Artículo 110.-** Sin perjuicio de lo establecido en el presente reglamento, en caso de reincidencia, se duplicará la multa impuesta al infractor.

**Artículo 111.-** Para la imposición de una sanción, la dirección de imagen urbana notificará previamente directo en obra y/o correo electrónico registrado.

**Artículo 112.-** Las notificaciones, requerimientos, solicitud de informes documentos, podrán realizarse:

- I. Personalmente o por un tercero en la obra.
- II. A través de medios de comunicación electrónica.

**Artículo 113.-** La dirección de imagen urbana podrán llevar a cabo visitas de verificación o inspección para comprobar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias.

**Artículo 114.-** La dirección de imagen urbana realizará actas de verificación o inspección en cada obra, mismas que deberán ser firmadas por el visitado o su representante legal.

Aun cuando el acta no sea firmada por el visitado, no afectará la validez de la misma y se asentará expresamente en la razón.

**Artículo 115.-** En caso de obstaculización u oposición a la práctica de la diligencia, la autoridad competente podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección.

**Artículo 116.-** La dirección de imagen urbana, con base en los resultados de la visita de verificación o inspección, podrán dictar medidas de seguridad para corregir las irregularidades que se hubiesen encontrado, notificándolas al Propietario, director, Encargado o Trabajador de Obra interesado, otorgándole un plazo adecuado y conveniente para su prudente realización.

Dichas medidas tendrán la duración estrictamente necesaria para la corrección de las irregularidades detectadas. Mismas que en caso de no ser cumplidas se aplicaran las sanciones establecidas en el presente ordenamiento, y en su caso de que hubiere una infracción a las leyes de orden público se dará vista las autoridades correspondientes.

**Artículo 117.-** La dirección de imagen urbana, podrá ordenar la inmediata suspensión de trabajos efectuados sin la licencia correspondiente, o sin ajustarse a los planos y especificaciones aprobados por dicho Comité o de manera defectuosa o con materiales diferentes a los aprobados.

**Artículo 118.-** La dirección de imagen urbana a solicitud del Propietario, Poseedor, director o Responsable de Obra, puede otorgar un plazo para corregir las deficiencias que motiven la suspensión. Vencido, se ordenará la suspensión de la obra.

**Artículo 119.-** En caso de que el propietario y/o el director responsable de un predio no cumplan con los lineamientos del presente reglamento, la dirección de imagen urbana podrá clausurar y aplicar cualquier medida necesaria, tales como:

- I. La suspensión de trabajos y servicios.
- II. Negar el acceso a los trabajadores a la obra.
- III. Negar el acceso al fraccionamiento a cualquier vehículo que contenga materiales, para dicha obra.
- IV. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, construcciones, obras y servicios.
- V. El retiro de instalaciones.
- VI. La prohibición de actos de utilización;

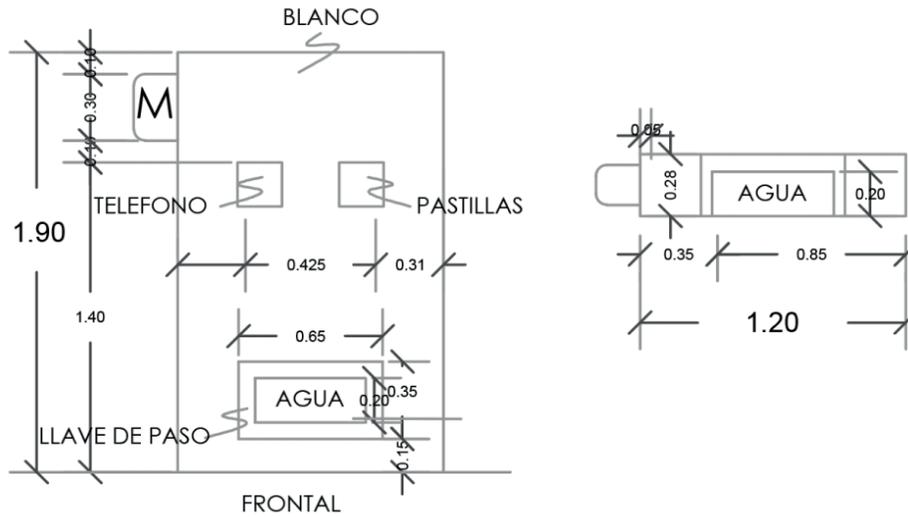
VII. Las demás que sean necesarias para controlar cualquier situación que afecte al fraccionamiento.

**Artículo 120.-** Las disposiciones del presente Reglamento, son aplicables tanto a los lotes habitacionales, salvo lo que hace al bardeo y reja, para lo cual y de ser necesario, el cliente solicitara asesoría con la dirección de imagen urbana. No obstante, de manera indispensable el diseño de los exteriores, deberá ser revisado de forma estricta.

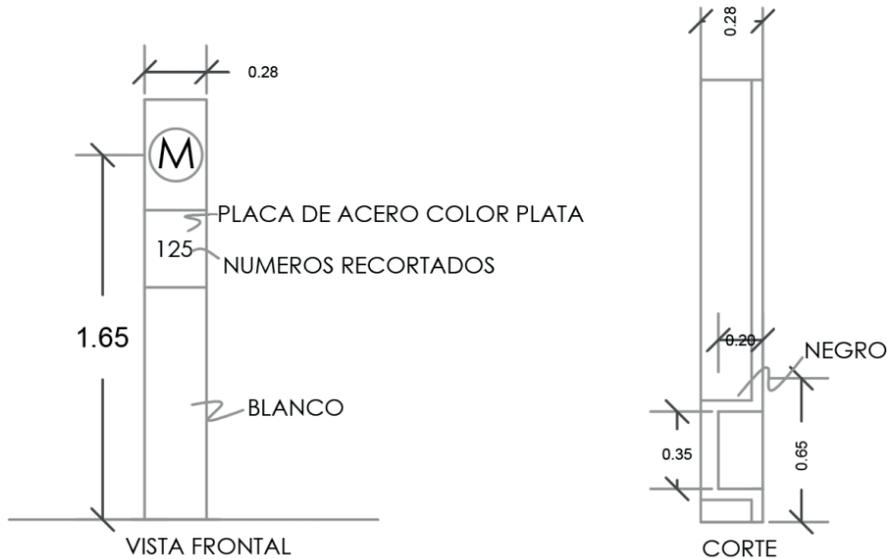
Leído que fue el documento, el propietario del inmueble es consciente de los alcances legales de citado documento y entiende todas y cada una de las disposiciones aquí expresadas.

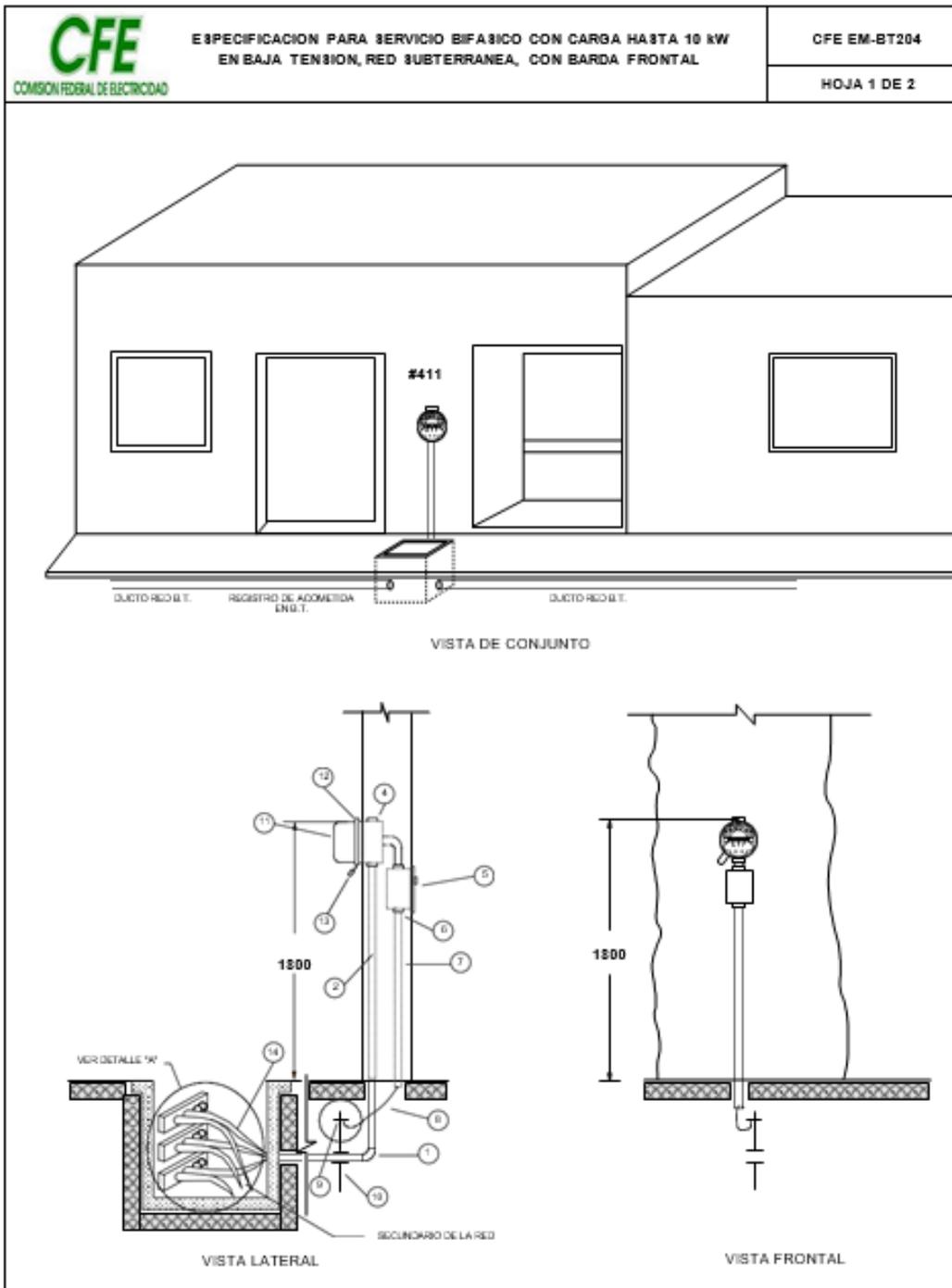
# MURETE DE SERVICIOS

TENDRA QUE QUEDAR ACCESIBLE PARA TOMA DE LECTURAS DE AGUA

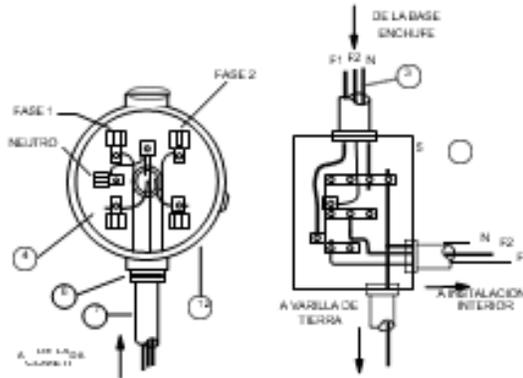


EL TUBO DEBERÁ SER DE COBRE ABARCANDO LOS 65 CM. DEL MURETE CONSIDERAR EL ESPACIO LIBRE PARA EL MEDIDOR Y ACCESORIOS



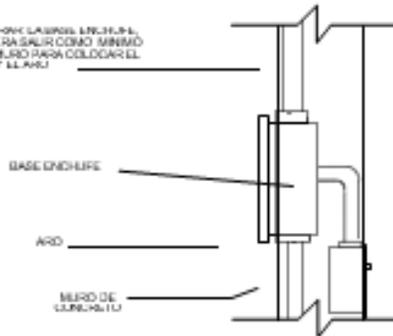




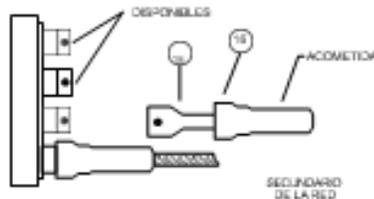


DETALLE DE ALAMBRADO DE LA BASE  
E INTERRUPTOR

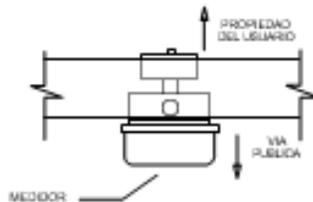
AL EMPOTRAR LA BARRA EN EL MUR, ESTA DEBE PASAR COMO MINIMO 5 mm DEL MUR PARA COLOCAR EL BLOQUEO Y LLAVI



DETALLE DE EMPOTRADO DE LA BASE



DETALLE "A"



VISTA DE PLANTA

ESPECIFICACIONES DE MATERIALES Y EQUIPO

A CARGO DEL USUARIO

- 1 CODO DE PVC 32 mm ( 1 1/4" ) DE DIAMETRO
- 2 TUBO RIGIDO DE PVC 32 mm ( 1 1/4" ) DE DIAMETRO
- 3 CABLE DE COBRE THW CALIBRE 8.367 mm<sup>2</sup> (8 AWG) DESDE LA BASE HASTA EL INTERRUPTOR, EL FORRO DEL CONDUCTOR NEUTRO DE COLOR BLANCO Y LOS DE LAS FASES DIFERENTES AL BLANCO
- 4 BASE ENCHUFE DE 4 TERMINALES, 100 AMPERES CON QUINTA TERMINAL
- 5 INTERRUPTOR TERMOMAGNETICO (PREFERENTEMENTE) O DE CARTUCHO FUSIBLE DE 2 POLOS, 1 TIRO, 250 VOLTS, 30 AMPERES, A PRUEBA DE AGUA CUANDO QUEDE A LA INTemperIE
- 6 REDUCCION DE PVC 32 mm (1 1/4") A 12.7 mm (1/2")
- 7 TUBO RIGIDO PVC DE 12.7 mm ( 1/2" ) DE DIAMETRO
- 8 ALAMBRE O CABLE DE COBRE CALIBRE 8.367 mm<sup>2</sup> (8 AWG) MINIMO
- 9 CONECTOR PARA VARILLA DE TIERRA
- 10 VARILLA DE TIERRA PARA UNA RESISTENCIA MAXIMA DE 25 OHMS

INSTALADO POR C.F.E.

- 11 MEDIDOR TIPO ENCHUFE DE 15 AMPERES, 1/2 FASES, 3 HILOS (P821/F421)
- 12 ARO PARA BASE ENCHUFE DE ACERO INOXIDABLE
- 13 SELLO DE PLASTICO
- 14 CABLE DE ALUMINIO XLP
- 15 CONECTOR EMPALME A COMPRESION, TENSION MINIMA, TIPO ZAPATA
- 16 MANGA TERMOCONTRACTIL O REMOVIBLE

NOTIAS :

- A LA PREPARACION DEBE ESTAR MAXIMO A 35 Mts. DEL REGISTRO
- B EL CONDUCTOR DEL NEUTRO DEBE CONECTARSE DIRECTO A LA CARGA SIN PASAR POR ALGUN MEDIO DE PROTECCION ( FUSIBLE O TERMOMAGNETICO )
- C LA PREPARACION PARA RECIBIR LA ACOMETIDA DEBE ESTAR AL LIMITE DE LA PROPIEDAD EMPOTRADA
- D EL INTERRUPTOR ESTARA A UNA DISTANCIA NO MAYOR A 5000 mm DEL MEDIDOR
- E MARCAR EL NUMERO OFICIAL DEL DOMICILIO EN FORMA PERMANENTE

## ANEXO III- MULTAS POR INCUMPLIMIENTO AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

CONCEPTO	MONTO DE LA MULTA POR INCUMPLIMIENTO
<p>LIMPIEZA. Las vialidades siembren deberán estar limpias, el material de construcción debidamente almacenado y ordenado, retirar escombros, basura, cimbra y material que ya no se ocupe.</p> <p>Ante una notificación de limpieza, se deberá atender en el tiempo establecido, de lo contrario se impondrá multa más el costo de la limpieza de acuerdo a los m3 retirados.</p>	<p>\$ 10,000 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N).</p> <p>+ COSTO DE LIMPIEZA</p>
<p>EQUIPO DE SEGURIDAD. Por reglamento, todos los trabajadores deben utilizar chaleco y casco, mismo que deberán portar desde el acceso al fraccionamiento y durante todo el tiempo que se encuentren en el interior del mismo.</p>	<p>\$ 4,000 (CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N)</p>
<p>SANITARIOS PORTÁTILES. Están prohibidas las letrinas provisionales, por lo que es obligatorio colocar módulo(s) de sanitario portátil, de acuerdo al número de trabajadores de la obra.</p>	<p>\$ 5,000 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N)</p>
<p>En caso de DAÑOS A LA INFRAESTRUCTURA causada por maquinaria pesada y/o personal de la obra, el daño deberá ser reparado en su totalidad por cuenta del constructor, así como la sanción establecida en el presente apartado.</p>	<p>\$ 30,000 (TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N)</p>
<p>ACCESOS PARA CONTRATISTAS y personal de obra únicamente podrán ingresar al fraccionamiento por los accesos establecidos, así como con la credencial o identificación solicitada por el personal de seguridad.</p>	<p>\$ 5,000 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N)x TRABAJADOR INFRACTOR.</p>
<p>DESCARGA O DEPÓSITO DE MATERIALES. Queda estrictamente prohibido tirar o almacenar material en banquetas o vialidades. Las maquinarias deberán calzarse para evitar daños a la carpeta asfáltica, de presentarse daños, la multa se impondrá más el costo de la reparación de los mismos.</p>	<p>\$ 5,000 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N)</p>
<p>PERSONAL DE OBRA comiendo o descansando fuera de su obra, pisando áreas verdes, haciendo sus necesidades fuera de los módulos sanitarios, faltas de respeto o agresiones al personal del fraccionamiento y/o colonos.</p>	<p>\$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 m.n.)</p>
<p>HORARIOS AUTORIZADOS De 8:00 A 18:00 hrs. y sábados de 8:00 A 14:00 hrs (solo trabajo sin ruido). Por lo que laborar fuera de dichos horarios o permanecer dentro del fraccionamiento sin autorización, serán sancionados.</p> <p>NO SE PERMITEN VELADORES.</p>	<p>\$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 m.n.)</p>

CONCEPTO	MONTO DE LA MULTA POR INCUMPLIMIENTO
En ningún caso se permiten MENORES DE EDAD laborando en obra.	\$ 15,000 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N).SERÁ REPORTADO A AUTORIDADES CORRESPONDIENTES.
CONEXIONES NO AUTORIZADAS, ROBO DE LUZ O AGUA. Queda estrictamente prohibido la toma de servicios, tales como agua y luz, sin autorización del fraccionamiento. Estas conexiones solo las puede realizar el personal autorizado del mismo. La manipulación de infraestructura será motivo de multa. No se permite el paso de luz entre casas y/o obras	\$ 25,000 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N)  + DAÑOS POR MANIPULACIÓN DE INGRAESTRUCTURA.  + DAÑOS CAUSADOS A TERCEROS.
INICIO DE OBRA SIN AUTORIZACIÓN. Se deberá llevar a cabo el proceso correspondiente para la autorización de inicio de obra, en caso de no contar con autorización, se aplicará la multa correspondiente.	\$ 5,000 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N)
PROYECTO DISTINTO AL AUTORIZADO. Al ejecutarse un proyecto distinto al autorizado, se aplicará multa y se deberá hacer la modificación que la dirección de imagen urbana indique. Así mismo solo se podrá trabajar en las modificaciones.	\$ 20,000 (VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N)
SISTEMA DE SEPARACIÓN DE AGUAS GRISAS y reutilización para riego: la omisión de este sistema en obra genera la multa indicada en este reglamento	\$ 40,000 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N)MÁS CARGOS ADICIONALES
Cualquier incumplimiento al presente reglamento que no se especifique el monto de la multa, será dispuesto por la dirección de imagen urbana y/o personal autorizado para la aplicación de multas.	

Toda infracción al presente reglamento será responsabilidad del propietario y/o constructor.

## ANEXO IV - REGLAMENTO PARA TRABAJADORES DE OBRAS

PRESENTE REGLAMENTO TIENE EL OBJETO DE CONSERVAR EL ÓRDEN Y BUENA CONVIVENCIA ENTRE LOS TRABAJADORES DE OBRA, COLONOS Y EL FRACCIONAMIENTO, EN VIRTUD DE LO CUAL SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES REGLAS:

- 1.- Los trabajadores en todo momento deberán identificarse con chalecos.
- 2.- Los trabajadores deberán de identificarse en caseta de vigilancia y portar el gafete de identificación otorgado por el área de imagen urbana.
- 3.- Se encuentra estrictamente prohibido acceder al fraccionamiento por zonas distintas a las casetas de vigilancia, cualquier persona que sea sorprendida infringiendo esta disposición será retirado de inmediato del fraccionamiento.
- 4.- Durante sus labores deberán de guardar orden y en caso de escuchar música en su horario laboral esta deberá tener un volumen modulado a fin de evitar molestias a construcciones o colonos vecinos.
- 5.- El horario de comida deberá de realizarse dentro de las obras y/o construcciones, debiendo dejar limpio el espacio y utilizar los botes de basura que se encuentran en el interior del fraccionamiento.

En el supuesto que se dejen botellas, bolsas, comida o cualquier otro desperdicio dentro o fuera de la construcción se impondrán las multas establecidas en el Reglamento de Construcción.

- 6.- Se encuentra prohibido utilizar las amenidades del fraccionamiento para uso personal, así como jugar baloncesto o futbol en las áreas comunes del fraccionamiento.

En caso de que cualquier trabajador(es) sea sorprendido utilizando las amenidades y/o jugando futbol será retirado del fraccionamiento y se impondrá multa.

- 7.- Cualquier persona que sea sorprendida en estado de ebriedad o consumiendo algún tipo de estupefaciente se pondrá a disposición de las autoridades locales.

Aunado a lo anterior e independientemente de la sanción civil, penal y/o administrativa que haya sido impuesta por las autoridades el trabajador no podrá volver a ingresar al fraccionamiento.

- 8.- Todo el personal deberá de abandonar el fraccionamiento en el horario establecido.
- 9.- No está permitido dormir dentro de las obras o bien recostarse en los jardines del fraccionamiento.
- 10.- Quedan estrictamente prohibidos los veladores en las obras.