



Condominio Hacienda las Misiones A.C.

Reglamento de Diseño y Construcción **Parte integral del Reglamento de Condominio y Administración del** **“Condominio Hacienda Las Misiones, A.C.”, Enero 2023**

1. Objetivos y resumen para condóminos (página 4)

- 1.1 **Objetivos (4)**
- 1.2 **Resumen para condóminos y la gerencia (4)**
- 1.3 **Resumen del proceso (6)**

2. Vocal de diseño y construcción, Comité de Diseño Arquitectónico (6)

- 2.1. **Organización (6)**
- 2.2. **Responsabilidades y tareas (7)**

3. Normas de diseño arquitectónico (8)

- 3.1. **Generalidades (8)**
- 3.2. **El sembrado de la construcción (9)**
 - 3.2.1. Primera planta
 - 3.2.2. Segunda planta
 - 3.2.3. Topografía plana con inclinación menor a 15%
 - 3.2.4. Topografía inclinada entre 15 y 30%
 - 3.2.5. Topografía accidentada con inclinación mayor a 30%
 - 3.2.6. Palapas y edificaciones temporales
- 3.3. **Cochera (12)**
 - 3.3.1. Ubicación
 - 3.3.2. Servidumbres de las cocheras
 - 3.3.3. Acceso vehicular y peatonal
- 3.4. **Área de servicios y buzón (13)**
- 3.5. **Quinta fachada y alturas (13)**
 - 3.5.1. Losas inclinadas/planas
 - 3.5.2. Alturas
- 3.6. **Colores y acabados (14)**
 - 3.6.1. Fachadas
 - 3.6.2. Losas
 - 3.6.3. Cancelería
 - 3.6.4. Vidrios
- 3.7. **Instalaciones sanitarias, hidráulicas, eléctricas, gas, paneles solares (14)**
 - 3.7.1. Instalaciones hidráulicas
 - 3.7.2. Instalaciones eléctricas

- 3.7.3. Gas
- 3.7.4. Paneles solares
- 3.8. **Antenas de TV (16)**
- 3.9. **Aire acondicionado (16)**
- 3.10. **Apego al reglamento, mantenimiento de residencias y sanciones (16)**

4. Normas de diseño de paisaje (17)

- 4.1. **El proyecto de paisaje (18)**
 - 4.1.1. El proyecto
 - 4.1.2. Las normas
- 4.2. **Privacidad y límites de propiedad (19)**
- 4.3. **Apego al reglamento, mantenimiento, riego y sanciones (19)**

5. Reglamento de construcción (20)

- 5.1. **Horarios y Días Festivos (20)**
- 5.2. **Responsables e instrucciones al personal (20)**
- 5.3. **Pasos hasta el inicio de la construcción (21)**
 - 5.3.1. Entrega del anteproyecto
 - 5.3.2. Revisión del anteproyecto
 - 5.3.3. Entrega del proyecto arquitectónico y paisajista
 - 5.3.4. Revisión y autorización del proyecto arquitectónico y paisajista
 - 5.3.5. Aplicación del reglamento y vigencia de aprobación
 - 5.3.6. El permiso de construcción y ecología
 - 5.3.7. La carta que avala la autorización del proyecto
 - 5.3.8. El depósito de garantía
 - 5.3.9. Requisitos para inicio de construcción/ ampliación o remodelación.
 - 5.3.10. El plan de control
- 5.4. **Construcciones y servicios provisionales al inicio de la obra (24)**
 - 5.4.1. Malla protectora
 - 5.4.2. Bodega provisional
 - 5.4.3. Baño provisional
 - 5.4.4. Servicios provisionales
 - 5.4.5. Registros para tomas de agua
- 5.5. **Aspectos generales durante la construcción (25)**
 - 5.5.1. Programa de la obra
 - 5.5.2. Cambios de proyecto
 - 5.5.3. Acumulación de materiales y basura
 - 5.5.4. Uso de las calles
 - 5.5.5. Personal y proveedores
 - 5.5.6. Vehículos y sus cargas
 - 5.5.7. Conexión de servicios
- 5.6. **Pasos hacia la terminación de la construcción (27)**
 - 5.6.1. Permiso de habitabilidad
 - 5.6.2. Entrega del permiso de habitabilidad y devolución del depósito
 - 5.6.3. Archivo del condominio

6. Reglamento para urbanizaciones de privadas (27)

6.1. Proyecto de urbanización (27)

- 6.1.1.** Desarrollo de proyecto geométrico
- 6.1.2.** Desarrollo de proyecto de pavimento
- 6.1.3.** Control de calidad
- 6.1.4.** Planos a entregar.

Anexos

Anexo 1: Cálculo del C.O.S. máximo para diferentes inclinaciones (29)

Anexo 2: Lista de especies vegetales y materiales autorizados (30)

- 1. Césped (30)**
- 2. Árboles de sombra (30)**
- 3. Palmas (32)**
- 4. Otros árboles y arbustos (32)**
- 5. Arbustos para tapias, bardas o setos (34)**
- 6. Cactus (35)**
- 7. Flores y otras plantas ornamentales (36)**
- 8. Materiales (37)**

Anexo 3: Reglamento para la operación de las construcciones (38)

Anexo 4: Carta de compromiso (41)

Anexo 5: Check list para el permiso de habitabilidad (42)

1. Objetivos y resumen para condóminos y la gerencia

1.1. Objetivos

Este reglamento contribuye a ser el mejor Condominio en México a través de

- **la protección de la inversión de todos los condóminos,**
- **ofrecer un marco seguro y excepcional para la convivencia de todos los vecinos y sus invitados,**
- **desarrollo del condominio en variedad y armonía estética,**
- **imponer un respeto imperativo de altos valores ecológicos.**

Este reglamento podrá ser modificado por decisión del comité ejecutivo. Se apega a la "Ley Del Régimen De Propiedad En Condominio Para El Estado De Nuevo León" del 2 de Abril de 1993 y al "Reglamento De Condominio Y Administración" del "Condominio Hacienda Las Misiones, A.C.". Cada uno y en conjunto los condóminos se obligan a cumplir y hacer cumplir a los demás las obligaciones contenidas en este reglamento, responsabilizándose de los daños y perjuicios que ocasione su incumplimiento, así como cumplir con las disposiciones que la Asamblea de Condóminos, el comité ejecutivo y la gerencia del Condominio determinen. Para preguntas que no tienen respuesta en el reglamento regirá el "espíritu" de los objetivos arriba mencionados. La gerencia siempre ayudará a encontrar una solución adecuada.

Este reglamento reemplaza cualquier reglamento con fecha anterior y será aplicable para cualquier obra, remodelación, y/o ampliación, propuesto a partir de la fecha de su publicación. Dicho lo anterior, no se aceptará excepción al presente reglamento, bajo el argumento de que alguna solicitud, ya está presente en otra casa edificada al interior del Condominio.

1.2. Resumen para condóminos

Las normas detalladas del "Condominio Hacienda Las Misiones, A.C." (Condominio) para el diseño arquitectónico y paisajista se encuentran en las siguientes páginas (vea también www.lasmisiones.com.mx). Se aplicarán al igual a terrenos identificados como privadas. El **vocal de diseño y construcción** y el **Gerente del condominio, tel. 8450 0450**, estarán a disposición para aclarar cualquier duda que se presente. El **jefe de construcción** encargado de dar seguimiento a las obras en el Condominio dará de conocer los trámites relevantes y los reglamentos vigentes del Condominio (vea la página web). El siguiente reglamento detallado se dirige a los condóminos, arquitectos, paisajistas y constructores. En resumen y sin entrar en todos los detalles siguen **algunos de los más importantes criterios que deben de observarse como futuros condóminos desarrollando sus proyectos:**

- Será responsabilidad del propietario tener conocimiento que la infraestructura (C.F.E, TELMEX, AGUA POTABLE, DRENAJE SANITARIO) se encuentra en el interior de los predios la cual deberá ser respetada.
- El propietario es el responsable de todos los aspectos de la construcción, incluyendo los daños y perjuicios causados al condominio y a terceros, mismos que tendrán que ser cubiertos en el plazo determinado por la notificación realizada vía correo por el personal de la administración, donde se detallará el monto de la sanción correspondiente.
- Es obligación del propietario saber en qué condiciones se encuentra el predio que está adquiriendo, debido que la administración del Condominio se deslinda de cualquier inconveniente que pudiera surgir al iniciar con su proyecto de construcción.
- Es obligación del propietario tener pleno conocimiento de la trayectoria, experiencia, etc, del contratista que quedará a cargo de su obra, la gerencia del Condominio, Comité Consultivo y Vigilancia, Comité de Construcción se deslinda de cualquier problema legal sea cual este sea, que se derive entre las partes.
- Un arquitecto familiarizado con este reglamento garantiza una aprobación muy rápida.
- El propietario deberá notificar al Jefe de Construcción vía correo (construccion@lasmisiones.com.mx) la compañía constructora, arquitecto o Ingeniero el cual realizara el proyecto arquitectónico así como la construcción del mismo.
- El jefe de construcción vigila que el arquitecto responsable, el paisajista y el constructor cumplan con todos los aspectos del reglamento. Antecedentes malos en diseño y construcción con respeto a la aplicación del reglamento en el pasado no justificarán nuevos errores. Cambios al proyecto autorizado que tengan un impacto visual requieren una nueva autorización del Comité de Diseño Arquitectónico a base de los nuevos planos.
- La obra siempre estará a cargo de un arquitecto responsable, no se permite que se construya solamente con un contratista.
- Sólo se inician trabajos de construcción a partir de la aprobación del proyecto por el Comité de Diseño Arquitectónico con todos los permisos de las autoridades municipales y con el depósito de garantía de terminación a favor del Condominio
 - * \$150,000.00 ciento cincuenta mil Pesos 00/100 M.N. (Obra nueva) con base indexada del año calendario).
 - * \$60,000.00 sesenta mil Pesos 00/100 M.N. (Ampliación mayor a 50m2 ó Remodelación mayor a 100m2)
- Se debe de terminar la obra nueva en un plazo máximo de 24 meses que empezaran a contar a partir del Depósito de garantía para que este pueda ser recuperado. En caso de que el proyecto por su complejidad en la ejecución (estabilización de taludes, muros de contención, etc) requiera mayor tiempo deberá tramitarse una prórroga la cual deberá ser de un máximo de 12 meses de lo contrario no podrá ser recuperado.
- Se debe de terminar la Ampliación o Remodelación en un plazo máximo de 12 meses que empezaran a contar a partir del Depósito de garantía para que este pueda ser recuperado.
- Mientras se ejecuten trabajos de construcción sea nueva, remodelación o ampliación, se aplicará la cuota mantenimiento correspondiente y la cuota de equipamiento urbano.
- La Gerencia y el Comité de Diseño Arquitectónico determinarán de acuerdo a la magnitud de los trabajos en una remodelación o ampliación aprobada por dicho Comité, si se aplica el depósito de garantía y las cuotas correspondientes.

- El Gerente negará el acceso a los trabajadores o parará una obra, que no cumple con su permiso de construcción, que signifique un riesgo para el patrimonio o seguridad de las personas del condominio y/o que no se apega a este reglamento (vea Secciones 3.10, 4.3 y Anexo 3).
- Un lote plano de 1,200 m² permite una residencia de un piso de 600 m² (50% del lote), o de hasta 840 m² en dos pisos sin exceder nunca el 70% del total del predio, incluyendo cochera, terrazas cubiertas etc. Una casa mayor a 840 m² requiere un terreno mayor.
- La altura máxima de la construcción es de 9.5 mts., estos tomados a partir del punto de desplante de la casa; todo desplante hecho a base de relleno reduce proporcionalmente la altura permitida. El comité de construcción puede avalar una altura mayor, considerando el impacto visual en las fachadas de la residencia.
- Se requiere un mínimo de 50% techos inclinados visibles y con teja en un tono de terracota sin esmaltes, y se permite un máximo de 50% planos.
- Todas las instalaciones sanitarias, eléctricas, de gas, clima, cisternas, paneles solares (vea sección 3.7.4), tendederos, patios de servicios, etc. deben de estar ocultos y fuera de la vista desde las calles, campo de golf, terrenos vecinos
- El diseño del jardín se integrará a la ecología de la región y contará con un árbol de sombra por cada 200 m² (3 árboles con un mínimo de espesor de 5", por un lote de 1,200 m²) de terreno no construido, La alberca es considerada parte del jardín. Todo lote que haya adaptado arboles existentes a su proyecto, serán restados de los requeridos.
- El riego del jardín se hace de noche y es sujeto a normas obligatorias para ahorrar agua. No se permite regar con mangueras sin regador.
- No se permite tirar escombros de la obra o de mantenimiento del jardín en terrenos baldíos. Toda persona que sea sorprendida realizando dicha actividad, será acreedora a sanción económica por parte de la Gerencia del Condominio.
- La carta de habitabilidad se solicitará **30 días antes de la fecha programada para ocupar la casa.** (ver Anexo 5).
- El horario de la obra es de lunes a viernes de 7:30 a 18:30 hrs durante el verano y de 7:00 a 18:00 hrs en invierno.
- El horario de proveedores (materiales) es de **11:00 a 17:00 hrs**, a excepción de los vehículos para colado (revolvedora y bomba)

1.3. Resumen del proceso

El índice del reglamento de construcción (vea Sección 5.) servirá de guía cronológico al propietario para ubicarse en el proceso de realizar el proyecto.

2. Vocal de diseño y construcción, Comité de Diseño Arquitectónico

2.1. Organización

El **vocal de diseño y construcción** del comité ejecutivo del Condominio y su suplente invitan a los arquitectos certificados por el Condominio a formar el **comité de diseño arquitectónico**.

2.2. Responsabilidades y tareas

- **El vocal y/o el suplente de diseño y construcción** preparan un **plan de acción** que forma parte del proceso anual de planeación y presupuesto del Condominio. El plan de acción y sus recomendaciones deben de estar discutidos y aprobados por el comité ejecutivo para que la gerencia los aplique junto a los demás protocolos del área de diseño y construcción.
- **El vocal y/o suplente (con el jefe de construcción) revisan** periódicamente este reglamento y su aplicación y **proponen cambios** necesarios al comité ejecutivo. **Un reglamento nuevo entra en vigor con su aprobación por el Comité Ejecutivo y se aplicará también a cambios/remodelaciones/ampliaciones de residencias existentes y a las obras abandonadas y/o suspendidas en el Condominio que no respetaron a los reglamentos anteriores y/o que requieren un nuevo permiso de construcción para seguir con la obra** (vea **Sección 5.3.6.**).
- **El vocal y/o suplente supervisan la aplicación** de este reglamento apoyando al gerente y al jefe de construcción. El jefe de construcción del Condominio está a disposición para apoyar a los esfuerzos del vocal y su suplente durante sus sesiones de trabajo; se encarga de la minuta.
- **El vocal o su suplente** participan en las juntas del comité ejecutivo del Condominio (con voto) y en las del comité de diseño arquitectónico (**con voto**). En las juntas de comité los arquitectos firman dando su autorización del proyecto y el Vocal/suplente de Vo. Bo. después de su aprobación.
- El gerente y el jefe de construcción también participan en las juntas del comité de arquitectos sin voto en los proyectos, sólo con opinión, sin estampado de rúbrica de autorización para evitar conflicto de intereses con los propietarios.
- **El comité de diseño arquitectónico analiza y** en su caso **aprueba** los proyectos entregados al jefe de construcción del Condominio, el cual prepara los casos a tratar y se encarga de la minuta. Todo proyecto debe ser entregado al jefe de construcción, incluyendo proyectos de los arquitectos del comité. No se presentarán proyectos que no tienen la calidad requerida por este reglamento.
- Los arquitectos participan en rotación y todas las decisiones se toman entre un **mínimo de tres** representantes del comité. Arquitectos presentando un proyecto propio no pueden opinar sobre el mismo, ni tienen derecho a voto (firma). Decisiones del comité son apelables en la próxima Asamblea de Condóminos: se requiere agendar el caso y el voto a favor tiene que superar las **tres cuartas partes de los votos presentes**. Costos causados por tal apelación son responsabilidad del apelante.
- Todo proyecto que colinde con el campo de golf deberá estar autorizado por el Club representado en las juntas del comité de arquitectos por una persona especialista en la Arquitectura.
- El Comité de Diseño Arquitectónico se reúne un mínimo de **dos veces al mes**. Si no hay proyectos pendientes se suspenden las juntas.
- El Comité de Diseño Arquitectónico se ausenta del **15** de Diciembre hasta el **10** de Enero, por tal motivo no se reciben proyectos en el lapso de tiempo antes mencionado.
- Los arquitectos participan en el comité en forma honorífica. El vocal y su suplente de preferencia no son arquitectos para evitar conflictos de interés o la percepción de que pueda haber intereses particulares.

- **El propietario debe contratar un arquitecto calificado para garantizar el desarrollo de un buen proyecto arquitectónico acorde al reglamento.**
- **El comité de diseño arquitectónico** está facultado para **requerir** cambios a los proyectos presentados, buscando que estos cumplan con los estilos que solicita el Reglamento.

3. Normas de diseño arquitectónico

3.1. Generalidades

El comité de diseño arquitectónico vigila y norma las edificaciones:

- La arquitectura **se integrará al paisaje**. La residencia se conceptualizará como una casa de arquitectura **mexicana tradicional o californiana, y en general con la calidez que se busca dar al condominio**. Podrá tener algunos elementos contemporáneos no impactantes, pero predominarán las cuatro fachadas con sus losas inclinadas hacia la parte frontal cubiertas con teja, no se permitirán estilos “importados” de otras latitudes o que choquen con el entorno arquitectónico del condominio. Por ningún motivo se aceptarán proyectos de **viviendas vanguardistas** y en general obras con **volúmenes estridentes**. Errores en la aplicación de reglamentos pasados nunca justificarán nuevas aberraciones. **Todo cambio de proyecto, remodelación o ampliación se realiza en el marco del reglamento vigente actual.**
- El uso de la residencia será **exclusivamente unifamiliar y residencial**.
- **En caso de pretender utilizar más de un lote para la construcción de una residencia unifamiliar**. Deberá quedar registro en la Administración del Condominio de la unificación de los lotes, para que esta misma pueda aplicar correctamente reglamentos internos, la gestión y seguimiento debidos (remetimientos, áreas, accesos, cuotas de mantenimiento, servicios, etc.)

Para que dicha unificación proceda ante el Condominio Hacienda las Misiones y se considere un proyecto para su evaluación y aprobación, deberá cubrir los siguientes requisitos:

- Presentar el registro de trámite unificación de lotes ante el Municipio de Santiago y las autoridades competentes. O bien como alternativa, presentar una carta notariada que informe al Condominio de la unificación de los lotes para la construcción de una residencia unifamiliar.
 - Los lotes deberán pertenecer o estar a nombre de una misma persona, soportado y reflejado en las escrituras de los predios. Se revisarán los casos excepcionales (como por ejemplo el caso de encontrarse en trámite de escrituración, etc.)
 - Las cuotas de mantenimiento aplicables se seguirán cobrando de manera independiente por cada lote mientras la unificación no surta efecto en las dependencias gubernamentales. En caso de mora en alguno, se considera como pago incompleto de mantenimiento, aceptando las implicaciones que esto conlleva.
- El diseño arquitectónico tendrá como primera opción **respetar la topografía natural del terreno** en todas las construcciones a realizarse en el fraccionamiento. Según inclinación

del terreno el comité aplicará diferentes lineamientos para construir de manera que no dañen Residencias vecinas o instalaciones existentes dentro de los lotes. (vea **Sección 3.2.**). Por su aspecto demasiado contemporáneo y carácter más industrial que habitacional **queda prohibido el uso de los siguientes elementos:**

- **acero aparente (vigas "I", ángulos, canales, tubos etc.)**
Al proponer este material tendrá que llevar un acabado semejante a la madera
- **"VITROBLOCK" en ventanas exteriores**
- **concreto aparente**

3.2. El sembrado de la construcción

Solo se pueden construir casas de **una o dos plantas** en forma general, sin embargo, se harán excepciones según inclinación del terreno:

- En terrenos "planos" con **inclinación <15% (<6.75°)** se podrán proyectar sótanos. Estos no deben de hacer evidente la existencia de tres niveles.
- En terrenos "inclinados" **entre 15 y 30% (6.75 y 13.5°)** se deben de **solicitar los lineamientos posibles de la obra al comité de diseño arquitectónico antes de proyectar:** la idea es de **escalonar el proyecto** no excediendo los tres niveles (incluyendo el sótano no evidente).
- En terrenos "accidentados" con **inclinación >30% (>13.5°)** se deben de **solicitar los lineamientos posibles de la obra al comité de diseño arquitectónico antes de proyectar:** la idea es de **escalonar el proyecto** no excediendo los tres niveles (incluyendo el sótano no evidente)
- En lotes mayores al 30% de Inclinación podrán proponerse losas jardín con los lineamientos que serán indicados por comité de diseño arquitectónico.
- Sótanos no pueden contar con ventanas visibles desde afuera.
- Los rematamientos deben ser del interior del cordón al paño del exterior de los muros del desplante la Residencia.

3.2.1. Primera planta: el C.O.S. (coeficiente de ocupación de suelo) para la planta baja no debe de ser mayor del 50% del lote en terrenos con inclinación <15%, del 40% del lote con inclinación entre el 15 y 30%, y del 30% del lote con inclinación >30% (vea Anexo 1 para ejemplos) dejando libres las siguientes servidumbres:

- Límites para los terrenos que no tienen frente a las avenidas:
5.00 mts al frente
8.00 mts en la parte posterior
3.00 mts en las colindancias laterales con otras propiedades
- Límites para los terrenos que colindan con las avenidas principales:
8.00 mts al frente del terreno, o 5:00 mts si colinda con el campo de golf
5.00 mts en la parte posterior, o 8:00 mts si colinda con el campo de golf
3.00 mts en las colindancias laterales con otras propiedades
- Límites para terrenos en esquinas:

5.00 mts en ambos frentes del terreno

3.00 mts en las colindancias laterales con otras propiedades

- Límites para terrenos irregulares de difícil diseño:
Se dejará a criterio del comité de arquitectos, el ceder o agregar límites no establecidos en los lineamientos anteriores.
- Servicios subterráneos necesarios como red hidráulica, drenajes, registros de luz, líneas de teléfono etc. forman parte de las servidumbres libres.

3.2.2. Segunda planta:

- En terrenos con **inclinación <15%** no debe de exceder el **70% de la planta baja, los dos pisos no excediendo el 80% del predio (C.U.S.,** coeficiente de utilización de suelo). El área de sótano no se sumará a la de planta baja para esta relación
- En los terrenos con **inclinación entre 15 y 30%** la distribución debe de respetar los lineamientos específicos del comité de diseño arquitectónico y no sobreponer tres niveles. Los dos niveles evidentes guardarán la proporción 1: 0.7 en áreas, **no excediendo el 80% del predio (C.U.S.).**
- En terrenos con **inclinación >30%** la distribución deberá de respetar los lineamientos específicos del comité de diseño arquitectónico, los dos niveles principales guardarán la proporción 1 : 0.7 en áreas, **no excediendo el 80% del predio (C.U.S.).**
- **En todos los casos, es muy importante guardar la proporción 1:0.7 de planta baja y planta alta, para lograr un juego de volúmenes que sean evidentes desde la calle y los laterales**

3.2.3. Topografía plana con inclinación menor a 15% (<6.75°): Cortes en el terreno deberán de seguir los siguientes criterios:

- Por ningún motivo se permiten **cortes o rellenos** en colindancias **de más de 3.50 mts de altura**, en caso de proyectar algún sótano no evidente, el corte para hacer este no puede ser mayor de **4.00** mts de altura.
- En todos los casos tanto en cortes como rellenos deben de construirse **muros de contención debidamente calculados y avalados por un perito estructural, el cual debe de incluir a su memoria de cálculo debidamente firmada copia de su cédula profesional y carta de Responsiva.** Al realizar cortes, los muros de contención **deberán soportar** las presiones causadas por terrenos y construcciones vecinas que están ubicadas arriba de su predio; **cuando sean rellenos**, las presiones causadas por su propio terreno y construcción hacia terrenos inferiores. El propietario **quien construye** será responsable por todos los daños causados por falta de estabilidad o de drenaje pluvial en los terrenos colindantes.
- Todos los muros de contención deben de ser integrados en el proyecto de paisaje, se complementarán con jardinería y estarán recubiertos de piedra de la región o acabados con zarpeo y pintura de colores tales que el **impacto visual sea el menos posible.** No se permiten muros del tipo "CRIBLOCK", "GAVION" o estructuras similares ajenas al entorno natural.
- **Los cortes de los terrenos son responsabilidad de los propietarios de cada terreno, incluidos los cortes existentes que dan hacia las calles, por lo tanto es su deber recoger**

los materiales que se derrumban por la erosión causada principalmente por las lluvias; es también responsabilidad del propietario cualquier daño a terceros causados por los derrumbes causados por dichos cortes.

- **Lo anterior se aplica para todos los casos donde se requiera muros de contención (vea Secciones 3.2.4. y 3.2.5.)**

3.2.4. Topografía inclinada entre 15% y 30% (6.75° y 13.5°):

- Estos terrenos **nunca permitirán proyectos planos**, se realizarán según los **lineamientos que indique el comité de arquitectos**. Los cortes para terracerías, tanto en la construcción de la residencia como para los jardines, deben de ser hechos bajo los siguientes criterios:
- **No se permiten cortes o rellenos de más de 3.50 mts de altura**, en caso de un sótano no evidente el corte no puede superar los 4.00 mts de altura. Ésta pendiente mayor **requerirá escalones adicionales** en el proyecto de la residencia y del jardín.
- Para cortes, rellenos y muros de contención vea la **Sección 3.2.3.**
- Es indispensable presentar con el proyecto arquitectónico la **resolución del drenaje pluvial**. En el caso de los cortes, todos los muros deben de contar con **drenes apropiados**. Los rellenos contarán con compactación adecuada y los muros de contención contemplarán la canalización del agua de forma eficiente. No deben de afectar terrenos colindantes e impedir el paso del agua de cañadas naturales. **Será la responsabilidad del propietario reparar cualquier daño causado a terceros.**
- En este tipo de terrenos se exigirá construir en varios niveles, **no excediendo los tres (incluyendo el sótano no evidente)**, y siempre diseñado de modo tal que no se pierda la intención expresiva de una residencia unifamiliar con la tipología adecuada para el condominio.
- Es de vital importancia que los propietarios de este tipo de terrenos tengan en cuenta que sus jardines, por necesidad topográfica, deben de ser escalonados o dejados en gran parte en su estado natural de monte, no pudiendo lograr grandes planicies en ellos. Esto es importante contemplarlo desde antes de iniciar las labores del proyecto arquitectónico y limpieza del predio.

3.2.5. Topografía accidentada con inclinación mayor a 30% (>13.5°):

- Los terrenos **nunca permitirán proyectos planos**. En lotes que presentan declives mayores a 30% se podrán proponer losas jardín y los cortes para terracerías, tanto en la construcción de la vivienda como para los jardines, deben de ser hechos bajo los **lineamientos y criterios del Reglamento y que indique el Comité de Diseño a través del departamento de Construcción, antes de empezar a proyectar la obra.**
- **No se permiten cortes o rellenos de más de 4.50 mts de altura**, en caso de un sótano no evidente el corte no podrá superar los 4.50 mts de altura.
- Para cortes, rellenos y muros de contención vea **Sección 3.2.3.**
- Será indispensable presentar con el proyecto arquitectónico la **resolución del drenaje pluvial**. En el caso de los cortes, todos los muros deben de contar con **drenes apropiados**. Los rellenos contarán con compactación adecuada y los muros de contención contemplarán la canalización del agua de forma eficiente. Los vecinos colindantes deben de apoyar la resolución del drenaje pluvial pasando por el costado de sus terrenos. Los muros de contención no deben de impedir el paso del agua de cañadas naturales. **Será la responsabilidad del propietario reparar cualquier daño**

causado a terceros. Para evitar problemas de **inestabilidad se requiere** la contratación de un especialista **en el ramo.**

- En este tipo de terrenos se exigirá construir en varios niveles, **no excediendo los tres**, y siempre diseñado de modo tal que no se pierda la intención expresiva de una residencia unifamiliar con la **tipología adecuada** para el condominio.
- En este tipo de terrenos se deberán entregar a la administración los siguientes estudios antes de dar inicio a la construcción:
 - Mecánica de suelos.
 - Estudio Geológico
 - Estudio Hidrológico
 - Estabilización de taludes
 - Mitigación de riesgos
- **Estos terrenos cuya inclinación al trabajar se convierten en un riesgo hacia los lotes vecinos inferiores, por medio de deslaves, producto de cortes ó rellenos. Se solicitará antes del inicio de labores realizar las recomendaciones que el Estudio de Mitigación de Riesgos indique.**
- **Es muy importante tener claro que en el caso de losas jardín la estructura de las mismas (columnas y vigas) por ningún motivo deberá quedar expuesta, además se deberá trabajar un proyecto de paisaje que aminore el impacto visual.**

3.2.6. Palapas y edificaciones temporales:

- No se permiten estructuras temporales (únicamente se permitirán durante la construcción: vea **Sección 5.4.**). Edificaciones, palapas y estructuras con asadores etc. deben de estar adentro de los lineamientos de la obra y unidas con la residencia por un paso tipo pérgola. No se permiten **asadores aislados o estructuras visibles para bombas de alberca etc. en terrenos que colindan con el campo de golf.** Se deben de integrar a la vivienda (asadores etc.) o bajo tierra (instalaciones técnicas). Se permiten palapas con estructura ligera (sólo columnas y losa de aguas cubierta con teja) en terrenos que no colindan con al campo de golf hasta 3.00 mts. de distancia de los terrenos colindantes, en terrenos que colinden con el campo de golf se tendrán que seguir los lineamientos que el Comité de Diseño Arquitectónico indique, si se instala una barda de jardinería para mantener la privacidad y minimizar el impacto visual desde terrenos vecinos.

3.3. Cochera

Los proyectos contemplarán un lugar techado para estacionamiento permanente de todos los vehículos de la familia dentro de la propiedad, respetando la norma de un cajón techado por cada 200 m² de construcción **(interior)** y éstos siempre serán un **mínimo de tres cajones.**

3.3.1. Ubicación:

- La ubicación pasará a un segundo término con respecto a su fachada, debiendo de tener en todos los casos entrada lateral, no frontal. Se harán excepciones en terrenos con menos de 30 mts de frente.

3.3.2. Servidumbres de las cocheras: conservarán libres las siguientes áreas:

- **Si es frontal: 6.00 mts** del límite de propiedades
- **Si es lateral: un espacio igual a su profundidad** (mínimo 6.00 mts para maniobrar coches sin dificultad).
- **Los derechos de paso que son propiedad del Condominio o terrenos del campo de golf no podrán utilizarse para cocheras u otras edificaciones.**
- Estos derechos de paso no pueden ser cedidos o prestados para beneficio de los vecinos colindantes.

3.3.3. Acceso vehicular y peatonal hacia la residencia:

- Deben de utilizar la menor área posible de pavimento y serán consideradas como parte del proyecto de paisaje. No se deben por ningún motivo estacionar permanentemente vehículos en las calles.

3.4. Área de servicios y buzón

Tendederos y patios de servicio serán ocultos y contruidos con materiales no traslúcidos; en el patio será necesario considerar un cuarto de herramientas y equipo de jardín para evitar la instalación de estructuras móviles prefabricadas. **El buzón quedará fuera de la vista.** Todos estos elementos deben de realizarse

- integrándose a la arquitectura y al diseño de la construcción.
- En caso de contar con celosías, su diseño y colocación deben de impedir la vista hacia el interior.
- Por experiencia se recomienda proyectar un espacio para cuarto de herramientas o de triques. Está prohibido el uso de bodegas visibles hacia el campo de golf provisionales como prefabricadas o de plástico.

3.5. Quinta fachada y alturas

3.5.1. Losas inclinadas/planas: las residencias tendrán un **mínimo de 50% de techos inclinados**, y un **máximo de 50% de techos planos**. Losas inclinadas tendrán una **pendiente máxima de 60% (31°)** y **mínima de 35% (19°)**

3.5.2. Alturas: la **altura máxima** es de **9.50 mts** medida a partir del punto medio de desplante del área en cuestión, hasta;

- el vértice de la cumbrera o la parte superior de los pretilos.
- El levantar el terreno con rellenos reducirá la altura proporcionalmente.
- Dependiendo del declive de terreno debe de verificarse que el piso al nivel de la calle no se desplante a un nivel inferior a ésta misma o bien instalar rejillas para captar el agua pluvial.

- La altura máxima en **terrenos con inclinación >15% sigue de 9.50 mts medida a partir del punto medio del desplante del terreno.**
- **El comité de construcción puede avalar una altura mayor, considerando el impacto visual en las fachadas de la residencia.**

3.6. Colores y acabados

Se debe de presentar al comité toda información de materiales, acabados y colores, por escrito y documentada (fotos, muestras etc.), incluyendo los materiales que se usarán en el acceso a la cochera y en muros de contención.

3.6.1. Fachadas: se pueden utilizar acabados de zarpeo o repellados acabados con pintura vinílica en **colores claros o tonos de terracota claros**, cantera en colores como piñón, diamantina, café o blanco huichípan etc. **No se permiten los colores fuertes y llamativos (no rojos, morados, azules, verdes en ninguna de sus tonalidades)**. En caso de utilizar **pedra de la región**, ésta debe de colocarse en **no más de 30%** del total de los exteriores. (Para cortes de cantera, piedra o materiales que generen polvo en el ambiente se solicitara un área especial para evitar la expansión de polvos hacia lotes vecinos y el personal contara con su equipo de seguridad)

3.6.2. Losas inclinadas serán recubiertas con **teja en tonos de color terracota, gris, negro**; Se permiten tejas de tipo liso o plano, no se permiten tejas de colores llamativos o esmaltadas. **(no azules ni verdes)**

3.6.3. Cancelería: se permite únicamente cancelería que se integra estéticamente al aspecto exterior de la casa: aluminio, P.V.C. y madera, en color **blanco, hueso, negro, café o beige**, además de ventanas **de madera natural**. No se aceptarán ventanas de aluminio o acero natural que no estén pintadas en los colores antes mencionados.

3.6.4. Vidrios: no se permite el uso de vidrios oscuros o reflejantes o tipo **"espejo"** oscuros etc., se usarán vidrios claros o filtrasol. Se prohíbe el uso de vitrales en color o "VITROBLOCK" en ventanas exteriores hacia cualquiera lado de la residencia.

3.7. Instalaciones sanitarias, hidráulicas, eléctricas, gas, paneles solares, etc.

Todas las instalaciones sanitarias, hidráulicas, eléctricas, pluviales, paneles solares (ver sección 3.7.0), etc. **serán ocultas**, debiendo mostrar su localización y características en los planos y su diseño apegarse a las normas que para cada instalación determinan los reglamentos respectivos.

3.7.1. Instalaciones hidráulicas: el Condominio cuenta con una red de agua con tanques de almacenamiento y reguladores de presión.

- **Tomas y medidores de agua:** se deben de dejar a 1.50 mts retirado del cordón y 0.50 mts mínimo del límite del lote vecino.
Al solicitar reubicación de medidor se les pedirá la construcción de un registro de 0.60x0.60 mts en la ubicación anterior con tapas removibles para su mantenimiento y localización de toma.

- **Albercas:** Es considerada parte del jardín y la distancia mínima de terrenos colindantes es de 1.50 mts al vaso, y los dueños de la casa instalarán una barda de jardinería para mantener la privacidad y minimizar el impacto visual desde terrenos vecinos. Deberá de contar con un sistema de filtros que drenen al jardín. En caso de llegarse a dañar los jardines vecinales, será la responsabilidad del dueño de la alberca cubrir las correcciones. Se llenará la alberca con **agua de pipa contratada** por el propietario. **Es sumamente importante darle mantenimiento al agua de las albercas ya que el descuido de estas puede convertirlas en fuente de infección, no se permite suspender el mantenimiento con el pretexto de usarlas para riego de jardines.**
- **Fuentes:** cada fuente con agua debe de contar con un sistema de recirculación de la misma.
- **Cisternas:** se requiere la construcción de una cisterna para almacenar agua **para la casa y el jardín, la cisterna de agua potable será de por menos 10,000 litros (10 m3)**, y debe de colocarse separada por lo menos 1.50 mts de cualquiera de los límites de propiedad.
- **Drenaje y fosas sépticas:** **no se permiten fosas sépticas, biodigestores o similares.** Únicamente se descargarán a la línea de drenaje sanitario las aguas de baños, cocinas y lavaderos. Toda el agua pluvial deberá de ir al jardín.
- **Registro para inspección de la red sanitaria:** se debe de dejar un registro bajo el terreno del jardín al final de su trayectoria y antes de su conexión al colector general del condominio.

3.7.2. Instalaciones eléctricas: la instalación del servicio de energía (incluyendo energía solar), así como su medición deben de ser acorde a los lineamientos señalados por la C.F.E.:

- **Voltaje:** la energía que ofrece el Condominio es de 220 volts monofásica (18.5 kva/lote). Algunos sectores cuentan con energía trifásica, En caso de ser necesaria en algún lote que no cuente con esta conexión, será a costo de quien la solicite a CFE, en los lotes ubicados sobre la avenida principal es posible solicitar el cambio a trifásico con C.F.E.
- **Medidor:** la instalación del medidor se hará en el área de la cochera o se construirá un murete en el límite de propiedad, en un lugar visible y siguiendo los lineamientos que marca la C.F.E.
- **Alumbrado de seguridad:** el proyecto debe de considerar la ubicación del alumbrado de seguridad.
- **Iluminación Mercurial:** el diseño de alumbrado de calles solo se encuentra en las avenidas principales y en algunos sectores de privadas.
- **Subestaciones:** en caso de necesitar una subestación propia para la residencia, el condómino debe de presentar el proyecto a la gerencia/mantenimiento para que se realice de acuerdo a las normas del Condominio.

3.7.3. Gas: el Condominio no tiene red de suministro de gas natural, permitiendo la utilización de tanques de gas L.P. en las residencias, bajo aprobación de localización ya que deben de estar **ocultos y en un área ventilada**. También cumplirán con los lineamientos y equipos aceptados por la autoridad competente en el ramo.

3.7.4. Paneles solares: para la instalación de paneles solares se presentará un proyecto arquitectónico en el cual el propietario deberá apoyarse con un **especialista** para la realización de dicho diseño. Debe de incluir las especificaciones de los equipos, de la

construcción y los planos deben de estar firmados por el dueño y la empresa responsable de la instalación de los paneles, para efecto de cumplir con el presente reglamento. El proyecto arquitectónico debe de cumplir con las siguientes características:

- Se presentará en **formato mínimo de doble carta** y en papel blanco.
- La escala permitida para éste será mínimo **1:200**.
- **Planta de conjunto.**
- **Fachadas arquitectónicas**
- **Perspectiva electrónica de la residencia**, mostrando lasas.

Los paneles solares **solo son permitidos en losas planas**, quedando ocultos por el impacto visual que estos generan.

De no contar con área en losas planas se propondrán en **losas inclinadas, siguiendo los lineamientos y recomendaciones del comité** para su diseño. **Quedará a criterio del Comité de Diseño Arquitectónico, la aprobación o rechazo de un proyecto de paneles solares, en base a su colocación.**

Solamente se le dará ingreso a los materiales y se iniciaran los trabajos de colocación de paneles al tener la aprobación del Comité de arquitectos y haber realizar el **Depósito de garantía por la cantidad de \$35,000.00**

Se debe de terminar **la instalación de paneles en un plazo máximo de 3 meses** que empezaran a contar a partir del Depósito de garantía para que este pueda ser recuperado.

Los avances tecnológicos en cuanto a energía renovable, que no estén comprendidos en el presente reglamento, se revisarán caso por caso, por el Comité de Construcción y Diseño. (Por ejemplo: tejas tesla, energía eólica, etc...).

3.8. Antenas de TV

Las antenas de cualquier proveedor de señales de televisión no deben de exceder un **diámetro del plato de 24 pulgadas**. Antenas mayores y torres de radio y radio comunicación no se permiten y en su caso se deben de remover.

3.9. Aire acondicionado

No se permiten en ningún caso equipos y ductos expuestos. El proyecto arquitectónico debe de contar con un cuarto de máquinas que oculte los equipos o **una sección donde los equipos no estén expuestos**. **Los equipos de aire acondicionado no deben de sobresalir del pretil ni quedar expuestos a la vista de ninguno de los costados del lote.**

3.10. Apego al reglamento, mantenimiento de residencias y sanciones

El jefe de construcción controlará el apego de las obras al reglamento y al proyecto autorizado. Al igual se mantendrán los exteriores de las residencias al nivel que debe de reflejar el Condominio que aspiramos a ser. El Gerente reportará al comité ejecutivo los casos que no corresponden al reglamento y dará un plazo al propietario para remediar la situación. Se

aplicarán las siguientes sanciones en casos que los propietarios no cumplen con el reglamento o los plazos comunicados por escrito:

- Si la obra no se realiza dentro de los 24 meses a partir del depósito de garantía, el propietario **no podrá recuperarlo**, y se aplicará a atender los detalles pendientes y/o limpieza de la misma construcción o en su defecto pasará a la cuenta del condominio para su uso en el servicio de las áreas comunes (vea **Sección 5.3.8.**).
- Las cuotas aplicables durante todos los trabajos de construcción y/o mientras que no se termine la obra (incluyendo obras abandonadas o suspendidas) son las cuotas de mantenimiento y equipamiento urbano. **La cuota de equipamiento urbano se cobra durante el proceso de construcción de una obra, dicha cuota es derivada de los gastos extraordinarios que ocasionan las construcciones (seguridad, supervisión, deterioro de calles, etc) (la cuota actual es de \$1.7892 por m2 de terreno mensual y se carga de manera trimestral y se incrementa cada año de acuerdo a la inflación)**
- El gerente reportará al comité ejecutivo los propietarios que no se apegan al proyecto autorizado y que no cumplen con el reglamento; **está autorizado para negarles el acceso a los trabajadores y parar una obra hasta que cumpla con los requisitos y el permiso de construcción.**
- Se advertirá por escrito y con un plazo para su cumplimiento a los propietarios con **residencias sin mantenimiento adecuado al estándar de calidad del Condominio (zarpeo, pintura, teja, jardín, etc.). El Condominio podrá realizar estos trabajos a costo del propietario si no se responde a la advertencia.**
- El gerente reportará violaciones graves a este reglamento y el nombre del propietario responsable al comité ejecutivo, para el efecto de que **la Asamblea de Condóminos decida una sanción adecuada:** decisiones del gerente y del comité ejecutivo son apelables en la próxima Asamblea de Condóminos: se requiere agendar el caso y el voto a favor tiene que superar las **tres cuartas partes de los votos presentes.** Costos causados por tal apelación son responsabilidad del apelante. **Propietarios que reiteradamente dejen de cumplir sus obligaciones podrán ser demandados y condenados judicialmente a vender sus propiedades en pública subasta. Ejercicio de esta acción por el gerente deberá ser acordado en Asamblea de Condóminos por el voto de tres cuartas partes de los propietarios presentes.**
- **Entrando en vigencia este reglamento se aplicarán las mismas sanciones a casos pendientes del pasado que ni respetaron reglamentos anteriores, ni respondieron a las advertencias al respeto.**

4. Normas de diseño de paisaje

Estas normas regulan la jardinería y su integración al vecindado y al campo de golf, reflejando la calidad del ambiente, su simetría, colorido, olor, elegancia y la aportación a la ecología del Condominio, tanto para la flora como la fauna. La naturaleza rocosa del subsuelo, los rellenos de piedra y lodo por trabajos de fraccionamiento, las fuertes lluvias temporales y el calor extremo requieren una atención especial al **mejoramiento de la tierra, a la fertilización, la fumigación y riego** de los jardines. Las diferentes inclinaciones de terrenos piden que se **escalonen los jardines.** Terrenos con inclinaciones >30% no permiten jardines con la excepción del frente de las residencias y de 2.00 mts en cada otro lado de las casas. El resto se tendrá que

reforestar (en caso de rellenos) o dejar en su estado natural. Para no malgastar en jardinería es preferible escoger un especialista con el equipo adecuado para preparar el terreno, que también sepa organizar un plan de fertilización y fumigación adaptado a sus plantas y microclima del jardín. El proyecto de paisaje se entregará **con el proyecto arquitectónico**. Todos los **muros de contención, cortes etc.** para el proyecto de paisajismo se aprobarán **con el proyecto arquitectónico** antes del inicio de la construcción.

Por experiencia pasada se contará con **mínimo 3 a 5% del presupuesto de la obra para el desarrollo del jardín** según tamaño y estructura del terreno, así como materiales y plantas utilizados, para cumplir con este reglamento.

4.1. El proyecto de paisaje

4.1.1. El proyecto de paisaje contará con **dos planos escala 1:100**:

- **Preparación del terreno (tencerías):** muros de contención, cortes, rellenos, drenes pluviales (vea **Sección 3.2.**), accesos a la cochera y a la puerta principal.
- **Construcción del jardín:** lista completa de materiales, tipo y ubicación de plantas (incluyendo el inventario de especies a conservar y con troncos de más de 10 cm de diámetro), fuentes, alberca, mallas, y terrazas.
- Por separado se tendrá que planear el riego y la iluminación del jardín.

4.1.2. Las normas en especies vegetales son las siguientes:

- Se propondrán **especies regionales y flora que se ha ido adaptando**, es decir que crece con facilidad, resistente a enfermedades, al clima y a cambios en disponibilidad de agua. Se excluyen frutales y cítricos etc.
- Se plantará **un árbol de sombra de 5" de diámetro mínimo por cada 200 m²** de terreno no construido para amortiguar la intensa radiación solar, las altas temperaturas, la humedad relativa etc. **El encino siempre verde** (quercus virginiana) es el principal árbol de sombra, utilizándolo cuando menos **en una tercera parte de los árboles. Palmas no son árboles de sombra.**
- **No se permiten árboles o plantas que pudiesen dañar con sus raíces las instalaciones.** Las especies cercanas a la línea del cordón deben de dejar un mínimo de **3.00 mts** libres y contar con raíz de pivote.
- Para asegurar un buen crecimiento de arbustos y árboles se debe de preparar un espacio con tierra buena de 1 x 1 mts y una profundidad de 1.2 mts.
- Árboles y arbustos no impedirán el libre paso por calles del Condominio.
- El follaje y ramas de los árboles existentes pueden pasar del límite de la propiedad. Los dueños de los terrenos colindantes no los pueden cortar sin permiso del dueño de éste.
- Si la vegetación del predio se encuentra causando alguna afectación en los terrenos colindantes el propietario de la vegetación deberá realizar los trabajos necesarios para corregir el daño.
- El pasto será **Bermuda, Ray Grass o Soysisa**; solo se permite pasto como **San Agustín en jardines no colindantes con el campo de golf**. En casos excepcionales estos pastos se podrán sustituir por algún otro material que no impacte el proyecto de paisajismo señalado por el Comité de Arquitectos.
- **Vegetación y pasto artificial el uso de este tipo de material se autoriza por indicación del Comité de arquitectos, el propietario deberá presentar el diseño (plantas arqs,**

render, elevaciones, etc..) que se le solicite, no se permitirá que el pasto cubra el 100% del área destinada para jardín.

- En situaciones de escasez de agua es posible postergar el proyecto de jardinería hasta que la situación se regularice plantando únicamente los árboles de sombra, o bien se puede optar por utilizar pasto sintético combinado con jardinería natural formada por plantas nativas de la región y que requieran de poco riego siempre buscando una proporción estética entre ambos.
- Si se opta por colocar pasto sintético combinado con vegetación natural, se deberá presentar un diseño del jardín y así mismo presentar muestras del pasto para que será revisado y en su caso autorizado por el Comité de Diseño Arquitectónico

4.2. Privacidad y límites de propiedad

- No se permiten **bardas ni mallas frontales. Para terrenos con declives se aplicarán los lineamientos que indique el comité de arquitectos:** muros de contención siempre deben de integrarse en medidas de jardinería.
- En las colindancias laterales se aplicará lo siguiente: De los primeros 5 mts contados a partir de la calle hacia el fondo del terreno, se permite barda formada por jardinería y malla divisora tipo "DEACERO" color verde de **no más de 2.00 m de altura (a partir del nivel del jardín)** de igual forma en la colindancia posterior, siempre que el lote no colinde con el campo de golf, este será de pura vegetación.
- **Este tipo de malla será completamente cubierta por jardinería.** Ésta debe de colocarse por la parte interior de la malla, de forma que las colindancias estén protegidas con arborización y que el impacto visual desde el frente de la casa sea el mínimo posible. Adicional a esto podrá cerrarse el polígono de esta reja en sus extremos contra la casa debiendo cubrirla con vegetación al igual que la lateral y posterior, pudiendo colocar **puertas del mismo material y altura, y de no más de 2.00 mts de ancho.** La privacidad y los límites de propiedad se manejarán por la jardinería (plantas) y la arquitectura del paisaje (integrando a elementos arquitectónicos realizados con materiales naturales y regionales).
- **No se autorizan muros o bardas entre jardín y campo de golf.** El comité puede autorizar la instalación de una malla de protección contra bolas de golf, y su impacto visual sea mínimo, y hasta que la vegetación plantada pueda brindar esta protección.
- La distancia mínima entre albercas y terrenos colindantes es de 1.50 mts., y los dueños de la casa instalarán una barda de jardinería para mantener la privacidad y minimizar el impacto visual desde terrenos vecinos.
- El comité revisará el proyecto en cuanto a materiales a utilizar, acabados e integración arquitectónica y paisajista.

4.3. Apego al reglamento, mantenimiento, riego y sanciones

El jardín y su pasto se mantendrán al nivel del campo de golf. Vea el **Anexo 2** para recomendaciones específicas. La gerencia del Condominio regulará el consumo de agua:

- No se permite el riego con manguera sin regador.
- No se permite el riego entre **8:00 - 20:00 hrs** por la evaporación alta durante el día. Las mejores horas son las entre las 20:00 y 22:00 hrs.

- Un sistema de riego automático y programable debe de apagarse o contar con un **sensor de lluvia** para desactivarlo en días de lluvia.
- La frecuencia máxima de riego es de **tres días por semana**.
- La duración del riego es de máximo **10 minutos por regador**. Un consumo superior es gasto inútil sin beneficio al pasto.
- **En temporadas de escasez de agua la gerencia regulará el riego por circular a todos los condóminos.**
- Se recomienda captar el agua de lluvia, o mejor aún separar aguas grises (lavadora, lavabos, etc) de aguas negras y captar las aguas grises en una cisterna para utilizarla en el riego del jardín.
- Si la vegetación existente del predio está causando algún tipo de afectación ó invade a los vecinos colindantes, el propietario de esta es el responsable de corregir o darle el mantenimiento adecuado para evitar conflictos entre los implicados.
- El gerente reportará al comité ejecutivo los propietarios que no cumplen con este reglamento y dará un plazo a los propietarios para remediar la situación. Aplicará las siguientes sanciones si el mantenimiento de los jardines no cumple con el reglamento o con los plazos comunicados por escrito:
 - El gerente llamará la atención a propietarios para que corrijan el mantenimiento del jardín **dentro de un mes**.
 - Si no se realiza el mantenimiento dentro de este plazo, el gerente mandará **realizar los trabajos necesarios a cargo del propietario**.
 - El gerente reportará violaciones graves a este reglamento y el nombre del propietario responsable al comité ejecutivo, para el efecto de que **la Asamblea de Condóminos decida una sanción adecuada**: decisiones del gerente y del comité ejecutivo son apelables en la próxima Asamblea de Condóminos: se requiere agendar el caso y el voto a favor tiene que superar las **tres cuartas partes de los votos presentes**. Costos causados por tal apelación son responsabilidad del apelante.
 - **Entrando en vigencia este reglamento se aplicarán las mismas sanciones a casos pendientes del pasado que ni respetaron reglamentos anteriores, ni respondieron a las advertencias al respeto.**

5. Reglamento de construcción

5.1. Horarios y Días Festivos

El horario de trabajo para el personal de la obra será de **lunes a viernes de 7:30 a 18:30 hrs. durante el verano, y de 8:00 a 18:00 en invierno**. Por ningún motivo debe de permanecer dentro del Condominio algún trabajador después de las 19:00 hrs. El horario para ingreso de proveedores de materiales será de 10:00 a 16:00 hrs. a excepción de vehículos para colado (bomba y revoladora). Estos deberán ser notificados un día antes por medio de un correo a construccion@lasmisiones.com.mx

El incumplimiento de esto será motivo para negarle el acceso en ocasiones posteriores. No se permite trabajar los sábados y domingos, con excepción de casos especiales para realizar trabajos de atención inmediata para resguardar la seguridad e integridad de la obra o de los vecinos. No se permite la permanencia de veladores en la obra.

Días Festivos oficiales conforme a la Ley No se laborará.

5.2. Responsabilidades e instrucciones al personal

El arquitecto responsable instruirá al personal y a los proveedores sobre las normas aplicables de este reglamento (vea el reglamento para la operación de las construcciones en **Anexo 3**). El propietario sigue siendo el responsable general del cumplimiento de estas reglas ante las autoridades del Condominio.

5.3. Pasos hasta el inicio de la construcción

Antes de presentar cualquier tipo de proyecto (nuevo, cambio o remodelación) se le recomienda al condómino contratar a algún profesional certificado, esto con la idea de agilizar el proceso de autorización; arquitectos **familiarizados con el reglamento** tienen el compromiso de cumplir desde la primera entrega con todos los requisitos solicitados por el reglamento: se reducen los procesos de autorización y el arquitecto podrá garantizar una autorización rápida. El condómino también puede someter el currículum con portafolio fotográfico del arquitecto de su confianza para aprobación ante el comité: se aprobará según su trayectoria y experiencia **para un solo proyecto**. La certificación para proyectos futuros depende del éxito y de la terminación de su primer proyecto.

El propietario solicitará por medio de un correo la ubicación de las tomas de agua potable, agua tratada, luz, teléfono y drenaje, los cuales serán entregados por el mismo medio mediante el plano del lote con dimensiones que serán corroboradas en el área y conforme a escrituras.

El propietario deberá estar al corriente con sus cuotas de mantenimiento y tener completa su papelería en archivo con la gerencia del Condominio de lo contrario no se recibirá el anteproyecto.

5.3.1. Entrega del anteproyecto y junta inicial con el jefe de construcción : todos los involucrados deben de **conocer los trámites relevantes y los reglamentos vigentes** del condominio (vea también la página web). El anteproyecto será entregado impreso a base de planos en escala 1:100; 1:75 o 1:50, en papel blanco y formato mínimo de 60x90 cm.

- **Carta-Compromiso Notariada dirigida al Condominio por el propietario donde manifiesta estar enterado y de acuerdo con lo que estipula el Reglamento de Diseño y Construcción y donde se compromete a apegarse a este mismo reglamento** (original, vea **Anexo 4**).
- **Plano topográfico** firmado por el Ing. Topógrafo y anexando copias de su cedula profesional. (vea **sección 5.3.6**)
- **Planta de conjunto.**
- **Plantas arquitectónicas.**
- **Fachadas arquitectónicas incluyendo la ubicación de las instalaciones del aire acondicionado, boiler(es) y tanque de gas.**
- **Cortes arquitectónicos en el sentido de la pendiente del terreno incluyen-do el perfil del terreno.**
- **Perspectiva electrónica** detallada y de las cuatro vistas

- **Terracerías y drenaje pluvial** (especificando los muros de contención debidamente calculados y avalados por un perito estructural, los cortes, rellenos y drenaje pluvial según reglamento y el acceso/camino a la cochera y puerta principal.
- **Plano del proyecto de paisaje.**
- **Fotografías del terreno y casas vecinas visto desde la obra futura.**

5.3.2. Revisión del anteproyecto: el jefe de construcción revisa el cumplimiento del anteproyecto con el reglamento y comunicará sus observaciones para cambios necesarios en el transcurso de la semana después de su entrega, para que se corrija antes de entregar el proyecto al comité de arquitectos. Esta comunicación será por correo electrónico al arquitecto proyectista, al condómino y a la gerencia. Con la aprobación del anteproyecto se podrá proceder a la entrega del proyecto arquitectónico.

Dependerá del arquitecto proyectista el que un anteproyecto tenga una o más revisiones por no aplicar el Reglamento de Construcción o por errores de dibujo, atrasando así su presentación ante el Comité.

5.3.3. Entrega del proyecto arquitectónico y paisajista: el arquitecto proyectista debe de presentar el proyecto arquitectónico y paisajista con sus planos completos y perspectiva electrónica de las cuatro vistas. Debe de incluir las especificaciones de construcción y los planos deben de estar firmados por el dueño y el arquitecto responsable del proyecto para efecto de cumplir con el presente reglamento.

Proyectos recibidos el día anterior o el mismo día de la junta de Comité, se revisarán hasta la siguiente junta de Comité programada.

El proyecto arquitectónico debe de cumplir con las siguientes características:

- Se presentará en **formato mínimo de 60 x 90 cm** y en papel blanco.
- Las escalas permitidas para éste serán **1:100, 1:75 o 1:50** a elección.
- **Plano topográfico** firmado por el Ing. Topógrafo y anexando copias de su cedula profesional.
- **Planta de conjunto.**
- **Plantas arquitectónicas acotadas y con ejes.**
- **Fachadas arquitectónicas acotadas y con ejes incluyendo la ubicación de las instalaciones del aire acondicionado, boiler(es) y tanque de gas.**
- **Cortes arquitectónicos en el sentido de la pendiente del terreno incluyen-do el perfil del terreno.**
- **Perspectiva electrónica** detallada y de las cuatro vistas
- **Terracerías y drenaje pluvial** (especificando los muros de contención debidamente calculados y avalados por un perito estructural, los cortes, rellenos y drenaje pluvial según reglamento y el acceso/camino a la cochera y puerta principal.
- **Plano del proyecto de paisaje.**

5.3.4. Revisión y autorización de proyecto arquitectónico y proyecto de paneles: el comité revisará el proyecto en la próxima junta y el jefe de construcción comunicará la decisión del comité vía correo electrónico, tanto al arquitecto proyectista como al condómino, con las observaciones y cambios necesarios, o en su caso con la autorización del proyecto con sello y firmas del comité, al día siguiente de su revisión. Las decisiones del comité son definitivas.

Proyecto incompleto no se presentará ante Comité.

Para efectos de una ampliación se presentarán los planos siguientes:

- Planta arquitectónica (delimitando el área existente)
- Fachadas arquitectónicas (que sean afectadas por dicha modificación)
- Render (visualizando parte del área existente)

5.3.5. La aplicación del reglamento y vigencia de aprobación: la vigencia de aprobación de proyectos es de seis meses, al término de los cuales, si no ha sido iniciada la obra, se volverá a presentar el proyecto ante el comité. **Cambios del proyecto se manejarán a través el proceso de un nuevo permiso. Cualquier reactivación de una obra abandonada también requiere un nuevo permiso.**

El propietario está enterado y de acuerdo que a partir de la fecha en que se inicien trabajos, pagará una nueva cuota de mantenimiento y equipamiento urbano al Condominio mientras duren las labores (obra nueva, remodelación, ampliación y obra suspendida). Saldos pendientes a favor del Condominio deben de ser liquidados antes de iniciar a construir. El propietario está enterado y de acuerdo en que **se supervise la obra** con el motivo de mantener los conceptos de diseño arquitectónico según el permiso de construcción y de acuerdo a este reglamento. Miembros del comité ejecutivo o la gerencia tienen acceso a la obra y **en caso de detectar cambios al proyecto autorizado tendrán la facultad de negarles a los trabajadores el acceso a la obra** hasta la próxima junta del comité de arquitectos que tomará una decisión al respecto. El Condominio aplicará todas las sanciones en su poder (vea **Secciones 3.10. y 4.3.**).

5.3.6. Los permisos de construcción y ecología se solicitarán ante las distintas dependencias oficiales del Municipio (Secretarías de Desarrollo Urbano y de Ecología). **Y para el caso de terreno en montaña o con pendiente pronunciadas deberán acudir a la autorización de la dirección de protección civil para presentar su estudio de mitigación de riesgos, además será indispensable que el proyecto cumpla con los lineamientos que indique el [Reglamentos Santiago DIARIO OFICIAL \(1\).pdf](#) aparte de nuestro reglamento interno.**

- Deberá entregar una copia del permiso en oficinas del condominio **incluyendo copia del plano oficial firmado y sellado por municipio**
- El permiso de Ecología se podrá tramitar antes del inicio del proyecto para realizar y obtener un estudio topográfico preciso (entregar copia en oficinas del condominio).

5.3.7. La carta que avala la autorización del proyecto, junto con la copia de planos. Serán entregadas en oficinas del Condominio al ser autorizado el proyecto para trámites con las dependencias de municipio.

Deberán estar cubiertas todas las obligaciones como Condómino hacia el Condominio, para que estas puedan ser entregadas.

- Con estos documentos se tramitará el permiso de construcción ante el Municipio

5.3.8. El depósito de garantía: el depósito de garantía de terminación a favor del Condominio es de \$150,000.00 ciento cincuenta mil Pesos 00/100 M.N. con base indexada del año calendario. Se devolverá al propietario al finalizar totalmente la obra; en caso de no terminar la obra en el plazo establecido de 24 meses, el depósito **pasará a ser propiedad del Condominio y éste hará uso del mismo de la manera que más le convenga** (vea **Secciones 3.10. y 4.3.** para las demás sanciones en caso de no cumplimiento con el reglamento).

5.3.9. Requisitos para inicio de construcción, ampliación o remodelación: para poder limpiar y preparar un terreno o/y dar inicio a una construcción/remodelación/ampliación, el dueño debe de contar con lo siguiente:

- Carta que avala la autorización del proyecto
- Pago realizado en vivero o permiso de limpieza, autorizando el desmonte por Ecología del Municipio de Santiago
- Permiso de construcción otorgado por el municipio de Santiago, N.L. [Reglamentos Santiago DIARIO OFICIAL \(1\).pdf](#), incluyendo el plano oficial firmado y sellado por municipio
- Depósito de garantía a favor del Condominio
- Carta-Compromiso dirigida al Condominio por el propietario donde manifiesta estar enterado y de acuerdo con lo que estipula el Reglamento de Diseño y Construcción y donde se compromete a apegarse a este mismo reglamento (vea Anexo 4).
- Planos arquitectónicos autorizados
- Recibo del pago de mantenimiento actualizado
- Seguro de Responsabilidad Civil (Protección contra daños que se llegasen a ocasionar en el proceso de la Construcción)
- Para el inicio de la obra se deberá entregar el plano de cimentaciones y muros de contención.
- En el caso de terrenos de montaña se deberán entregar además los siguientes estudios:
 - Estudio Geológico
 - Estudio Hidrológico
 - Estabilización de taludes
 - Mitigación de riesgos

5.3.10. El plan de control: el Condominio asegurará el cumplimiento de este reglamento y del permiso de construcción del Municipio a través de un régimen estricto de controles frecuentes durante toda la obra.

5.4. Construcciones y servicios provisionales al inicio de la obra

5.4.1. La malla protectora alrededor de la obra: la malla deberá circular todo el predio evitando el acceso a todo personal ajeno a dicha construcción, contará de uno a dos accesos para el ingreso de materiales y personal, deberá cubrirse con **malla sombra verde de 2.00 mts de altura**, sujeta con **barrote de madera 4" x 4"**, ahogado en concreto colocado cada **3.00 mts.** Y travesaños en la parte superior evitando que cuelgue.

La malla se retirará hasta comenzar con trabajos de paisajismo.

La malla deberá permanecer en buenas condiciones durante todo el proceso de la construcción. Incluso se **deberá** sustituir por una nueva **en caso de que se encuentre dañada** Para trabajos de ampliaciones y remodelaciones se dejará a criterio del comité de arquitectos la colocación de la malla protectora.

5.4.2. Bodega provisional para materiales, herramientas etc.: Será de **block**, con **techo** resistente a todo clima, pudiendo estar al límite de la propiedad, siempre que sea tapada por

la malla. No se permite caseta de lámina metálica o móvil. Esto aplica también para la oficina del Arquitecto o el Ingeniero Residente.

Esta deberá estar bien resguardada siendo responsabilidad del arquitecto encargado de la obra.

5.4.3. Baño provisional: no se permite ningún tipo de letrina portátil, debiendo construir en su lugar un **baño provisional debidamente conectado a la red de drenaje**. Estos baños deben de construirse con block y deberán llevar una losa ligera (lámina o concreto) junto a la bodega provisional y serán siempre limpios, presentándose en buenas condiciones en todo el proceso de la construcción. Su uso es obligatorio. La infracción de este punto será motivo suficiente para suspender la obra hasta el despido de personas que fuesen sorprendidas infringiendo esta regla.

5.4.4. Servicios provisionales: para iniciar la construcción la obra debe de contar con suministro propio de energía eléctrica (CFE) y agua, considerando que cualquier desperfecto ocasionado a los servicios que presta el Condominio será reparado con cargo al propietario de la obra. Normas vigentes del Condominio para ahorro de agua se aplicarán también a las obras.

5.4.5. Registros para tomas de agua: será necesario localizar la toma de agua potable y agua tratada para proteger éstas por medio de un registro para cada una; éstos deben de hacerse **antes de que inicien las excavaciones o movimientos de tierras**.

5.5. Aspectos generales durante la construcción

5.5.1. Programa de obra: En caso de retraso de la obra se exigirá al condómino terminar el exterior de la casa incluyendo jardinería dentro de los 24 meses. De lo contrario o en caso de paro de la obra antes de cumplir con este requisito, el gerente y el presidente del comité ejecutivo del Condominio harán efectiva la **adjudicación del depósito o utilizarán parte del mismo** para terminar esta etapa (vea **Sección 3.10**. para las demás sanciones en caso de no cumplimiento con el reglamento).

5.5.2. Cambios de proyecto: cualquier modificación del proyecto original tendrá que autorizarse por medio de una **nueva autorización del comité de arquitectos**, esto siempre y cuando los cambios impacten visualmente. El gerente está facultado para suspender la construcción hasta la entrega del permiso, requiriendo su conformidad por escrito para continuar los trabajos. **Se reconsiderará la admisión de arquitectos y constructoras a obras futuras en el Condominio si no respetan el proyecto según el permiso vigente. Así mismo el comité ejecutivo tiene la facultad de suspender y/o vetar constructores y proyectistas que incumplan con el reglamento.**

5.5.3. Acumulación de materiales y basura: no se permiten escombros ni materiales fuera del área del terreno a construir a menos que se cuente con un permiso expreso para dichos fines de parte del dueño de algún predio aledaño. Dentro del predio de la obra el constructor debe de designar **un área específica para acumular escombro**. Este debe de ser **retirado cada que el volumen exceda 7.00 m³**. Adicional al área de escombro y junto a la bodega provisional deben de existir **botes para basura (tambos metálicos hasta 200 lbs)** producto de la obra y de los trabajadores, para evitar que se acumulen papeles y envases plásticos que pudieran volarse dentro del Condominio.

Dentro de la obra se programará una limpieza general, todos los viernes dejando el lote completamente limpio de basura, para evitar que se esparza el fin de semana sobre las calles o residencias vecinas.

Será obligación del Condominio retirar la basura de la obra: **la basura se entregará para su retiro los lunes, miércoles y viernes a partir de las 8:00 hrs.** Después de la limpieza final al terminar la obra no quedarán escombros ni materiales, tanto en el predio propio como en terrenos aledaños.

5.5.4. Uso de las calles: las calles deben de permanecer **libres de materiales o sobrantes** de construcción. En caso de utilizar concreto premezclado y vaciado con bomba, el camión se estacionará dentro del límite de propiedad del predio o los lotes aledaños, esto para evitar que los desperdicios del mismo dañen las áreas de servidumbre o la calle. Se prohíben todas batidas o mezclas de cualquier material en la calle o en el área de servidumbre. Cualquier mezcla u otro material en las calles o áreas de servidumbre se recogerán inmediatamente. De lo contrario se aplicarán sanciones económicas a criterio de la gerencia.

5.5.5. Personal y proveedores: el personal y proveedores que ingresen al Condominio en relación a la construcción deben de ser informados por el arquitecto responsable de la obra acerca de las **reglas vigentes en el condominio** (vea **Anexo 3**). Es responsabilidad del dueño que éstas sean cumplidas y que tanto la buena conducta y respeto hacia los demás como las normas de seguridad durante la permanencia en el Condominio sean observadas. Para vigilar el acceso de trabajadores al condominio, el constructor debe de entregar a la gerencia un **listado del personal** a su cargo donde incluya también el número de afiliación del I.M.S.S. y un listado de proveedores relacionados con la obra, debiendo actualizar éste de acuerdo a los cambios de personal.

Todo trabajador que labore en obra, será identificado por medio de una credencial (fotografía, nombre y ubicación), cada obra tendrá un color diferente de credencial y tendrá un costo en administración que será la encargada de la fabricación de dichas credenciales.

No se les permite acceso a personal y proveedores que no están registrados con la administración de parte de la constructora. Deberán ser notificados al menos un día antes de ingresar al Condominio vía correo. Los proveedores deben de entregar una **identificación con fotografía al ingresar al Condominio (licencia de conducir o tarjeta de elector)**. Será obligación del (los) trabajador(es) recoger dicha identificación al salir del condominio. El olvidarla o recogerla después de las 19:00 hrs. podrá ser motivo suficiente para negarle la entrada en ocasiones posteriores. El Condominio se reserva el derecho de revisar al entrar y/o salir del Condominio, tanto a los trabajadores, prestadores de servicio y proveedores y sus respectivos vehículos. Camiones materialistas y proveedores entrando o saliendo con materiales **tendrán una lista del material o herramientas que entregan o sacan, firmado por la compañía proveedora o el propietario o arquitecto responsable de la obra.**

El movimiento de gente se hará por medio de camionetas particulares, **es decir, no se permite que el personal de obra entre o salga caminando.**

Personal, materiales, fletes etc. entrarán por **la puerta 3 (de servicio)**, arquitectos y constructores podrán solicitar un permiso de entrada temporal para esa puerta 3.

La gerencia del Condominio tendrá la facultad de prohibir el acceso al Condominio a todo proveedor que no cumpla con los lineamientos establecidos en el presente reglamento.

5.5.6. Vehículos y sus cargas: Los vehículos de los contratistas, trabajadores y cualquier prestador de servicios relacionado con la obra deben de ser estacionados en los predios

aledaños a la construcción. Para este efecto se debe de limpiar un área específica de éstos, cuidando siempre no dañar especies vegetales y siempre después de solicitar permiso al dueño del mismo por vía del gerente. No se permite el estacionar vehículos en las calles. **Estacionamientos designados se desocuparán diariamente a las 18:30 hrs. Vehículos de carga pasando por calles con inclinación superior a 20% pueden pasar solamente con 60% de su límite máximo de carga.**

La carga máxima para todo el fraccionamiento es de 14 m3 (7 m3 en concreto). Seguridad no deja pasar vehículos sobrecargados o de capacidad superior. **Maquinaria pesada que se termina de utilizar en una obra se tiene que retirar del condominio dentro de una semana.** El Condominio no permite que se estacione este tipo de equipo dentro del fraccionamiento.

5.5.7. Conexión de servicios: el Condominio no asume la responsabilidad por la conexión de servicios de energía eléctrica y teléfono. El trámite para conectar agua y drenaje es con el Condominio.

5.6. Pasos hacia la terminación de la construcción

5.6.1. Permiso de habitabilidad: se debe de solicitar a la gerencia al menos un mes antes de la fecha que se tenga programada la mudanza y dependerá del avance en el check list (vea Anexo 5). Lo mismo se aplicará para remodelaciones/ampliaciones o residencias existentes vendidas para asegurar que cumplan con el reglamento actualmente vigente.

5.6.2. Entrega del permiso de habitabilidad y devolución del depósito: con los requisitos cumplidos se devolverá el depósito y se entregará el permiso de habitabilidad después de haber completado el 10% restante del check list; con esto se autorizará la ocupación de la residencia.

El permiso de habitabilidad será **indispensable para el ingreso de camiones de mudanza.** El mobiliario solo ingresa con la carta de habitabilidad a excepción el equipo de cocina.

5.6.3. Archivo del Condominio: los documentos del proyecto, de la obra y las copias de los documentos legales, así como los reportes y recomendaciones o medidas de las diversas revisiones y del plan de control realizado pasarán al archivo de la administración del Condominio para asegurar un manejo documentado y transparente de la construcción, así como proporcionar una referencia para proyectos futuros en la misma propiedad.

6. Reglamento para urbanizaciones de privadas.

6.1. Proyecto de urbanización.

Toda nueva urbanización dentro del condominio deberá cumplir con los lineamientos del presente reglamento

6.1.1 Desarrollo del Proyecto Geométrico. Se deberá realizar el Proyecto Geométrico, para lo cual es indispensable realizar y presentar los siguientes estudios:

- Estudio topográfico
- Estudio Hidrológico
- Estudio Geológico
- Estudio Geotécnico
- Estudio proyecto de terracerías

6.1.2 Desarrollo del Proyecto de Pavimentos. Se deberá realizar el Proyecto de pavimentos, para lo cual es indispensable realizar y presentar los siguientes estudios:

- Estudio tránsito
- Diseño de mezcla asfáltica

6.1.3 Control de Calidad. Durante el desarrollo de la obra será necesario realizar distintas pruebas para control de calidad en los trabajos, las cuales serán realizadas por terceros quienes serán contratados por la administración del condominio, pero los costos de las mismas serán cubiertos por el dueño o desarrollador de la manzana en cuestión.

6.1.4 Planos a entregar. Para la autorización de un proyecto de urbanización además de los estudios anteriormente mencionados se deberán entregar el siguiente juego de planos:

- Plano de lotificación
- Plano de red de Agua potable
- Plano de red sanitaria
- Plano de red eléctrica
- Plano de drenaje pluvial (cunetas, contracunetas, lavaderos, vados, alcantarillas, etc)
- Plano de señalamientos
- Plano de iluminación de calles.

Anexo 1

Cálculo del C.O.S./C.U.S. máximo para diferentes inclinaciones

Los lineamientos para obras en terrenos con inclinación mayor a 15% se solicitaran del comité de arquitectos antes de proyectar la residencia.

Inclinación de terreno (en %)	Superficie de terreno (en mts)	C.O.S. para casas de un piso (en %)	Superficie de casa de un piso (en mts)	C.U.S. para dos pisos (en %)	Casa de dos pisos (en mts)	Casa de tres pisos (en mts)
< 15	1,200	50	600	70	346 p.a. 494 p.b. 840 total	
< 15	1,600	50	800	70	461 p.a. 659 p.b. 1,120 total	
< 15	2,000	50	1,000	70	576 p.a. 824 p.b. 1,400 total	
> 15 < 30	1,200	40	480	60	296 p.a. 424 p.b. 720 total	
> 15 < 30	1,600	40	640	60	395 p.a. 565 p.b. 960 total	
> 15 < 30	2,000	40	800	60	494 p.a. 706 p.b. 1,200 total	
> 30	1,200	30	360	50	247 p.a. 353 p.b. 600 total	156 p.a. 222 p.b. 222 sot. 600 total
> 30	1,600	30	480	50	329 p.a. 471 p.b. 800 total	208 p.a. 296 p.b. 296 sot. 800 total
> 30	2,000	30	600	50	412 p.a. 588 p.b. 1,000 total	260 p.a. 370 p.b. 370 sot. 1000 total

Anexo 2

Lista de especies vegetales y materiales autorizados

Para obtener un mejor rendimiento de las plantas que se van a colocar en los jardines sugerimos lo siguiente:

- Se recomienda fumigar tres o cuatro veces por año.
- Antes de sembrar plantas se debe de enriquecer la superficie con buena tierra, abono y un tipo de fertilizante adecuado para estas plantas. El paisajista le adaptará un plan de fertilización a las plantas utilizadas.
- La base de buena tierra debajo de pasto debe de alcanzar hasta 20 cm de grosor para que el pasto desarrolle raíces profundas, necesite menos riego y esté protegido mejor contra temporadas secas. Los 5 a 10 cm que se suelen poner no son suficientes y requieren más agua y fertilizante.
- Árboles y arbustos necesitan buena tierra en un espacio de 1 x 1 mts con una profundidad de 1.2 mts para asegurar un desarrollo satisfactorio.
- La mejor época para podar árboles y arbustos es a finales de noviembre. Hierbas aromáticas se deben de podar cuando florecen para que sigan creciendo.

Las siguientes descripciones cortas le ayudaran a poblar su jardín escogiendo especies adecuadas para el tipo de paisaje buscado y el microclima de su jardín. Los nombres científicos entre paréntesis le ayudaran en encontrar información detallada en el Internet. Muchas de estas especies lucen flores o frutos de varios colores, requieren poco mantenimiento y atraen mariposas y pájaros bonitos. En particular la lista de flores no es exhaustiva.

1. Césped

Bermuda, Ray Grass o Soysisa para terrenos colindantes con el campo de golf.

San Agustín se podrá usar en los demás terrenos. Es más fácil de mantener, conserva mejor la humedad en la tierra y necesita menos riego que las especies del campo de golf, pero es muy agresivo contra otros pastos y plantas rastreras.

Monkey Grass es muy resistente y fácil en mantenimiento, muy bien para áreas de sombra o entre las piedras de caminos como el acceso a la cochera, para jardineras como adorno y en conjunto con otras plantas.

2. Árboles de sombra

Encino Siempre Verde (*Quercus virginiana*) es el principal árbol de sombra, utilizándolo cuando menos **en una tercera parte de los árboles requeridos:**

- hasta 30 – 40 mts de alto y corona muy ancha
- prefiere ambiente medio húmedo y sol abundante

Ahuehuete o Sabino (*Taxodium mucronatum*), el **árbol nacional de México:**

- hasta 30 – 50 mts de alto y corona de pirámide
- prefiere área húmeda de arroyo y sol

Cedro (*Juniperus monosperma*):

- hasta 3 – 12 mts de alto en forma de cono
- aguanta sequías y sol, crece según disponibilidad de agua

Coma (*Sideroxylon celastrinum*):

- hasta 3 – 7 mts de alto con copa redondeada irregular
- necesita poca agua y crece en pleno sol o sombra parcial

Encino Memelito o Manuelito (*Quercus laceyi*):

- hasta 7 – 14 mts de alto con corona hasta 10 mts de ancha
- necesita poca agua y crece en pleno sol o sombra ligera

Encino Olivo (*Quercus vaseyana*):

- hasta 6 – 10 mts de alto con copa redondeada
- aguanta ambiente seco y sol abundante

Encino Roble (*Quercus polymorpha*):

- hasta 10 – 20 mts de alto con copa redondeada
- aguanta ambiente seco y sol abundante

Maple Mexicano (*Acer grandidentatum*):

- hasta 17 mts de alto con corona asimétrica, da mucha sombra
- prefiere ambiente húmedo con sol abundante o media sombra

Mezquite (*Prosopis glandulosa*):

- hasta 3 – 6 mts con copa densa
- bien adaptado al clima seco con sol abundante

Palo Blanco (*Celtis laevigata*):

- hasta 15 – 25 mts de alto de amplia copa redonda
- prefiere área media húmeda y sol o media sombra

Pino Blanco (*Pinus pseudostrobus*):

- hasta 15 – 25 mts de alto con copa piramidal hasta 8 – 12 mts de ancho
- en área con humedad moderada y abundante sol

Pino Piñonero (*Pinus cembroides*):

- hasta 5 – 15 mts de alto con copa redondeada o piramidal
- prefiere área media seca hasta pedregosa semiárida y abundante sol

Sicómoro o Álamo de Río (*Platanus occidentalis*):

- hasta 20 – 30 mts de alto con copa esférica y densa de 10 – 20 mts
- prefiere ambiente húmedo, orillas de arroyos y sol o media sombra

3. Palmas

Palma Datilera (*Phoenix dactilifera*):

- hasta 30 mts de alto con copa de penacho hasta 10 mts de ancho
- muy adaptable de húmedo a árido, caliente a fresco

Palma Fénix (*Phoenix canariensis*):

- hasta 15 – 20 mts de alto con copa redondeada y masiva
- prefiere condiciones de humedad con abundante sol o sombra parcial

Palma Sabal o Palmito (*Sabal mexicana*):

- hasta 15 – 20 mts de alto con copa redondeada en forma de penacho
- prefiere condiciones de humedad con abundante sol o sombra parcial

Cola de Pescado (*Caryota urens*):

- hasta 25 – 30 mts de alto, crece rápido, con penacho asimétrico
- prefiere humedad y mucha agua, con abundante sol o sombra parcial

4. Otros árboles y arbustos

Afinador (*Mortonia greggii*):

- arbusto de matorrales densos con inflorescencias en forma de cima
- prefiere ambiente seco con abundante sol

Algarrobo (*Ceratonia silicua*):

- arbusto/árbol de hasta 10 mts de alto con fruto (substituto de cacao)
- muy adaptable incluso al frío, aguanta humedad o riego irregular

Anacahuíta (*Cordia boissieri*), la **flor representativa del Estado de Nuevo León**:

- arbusto/árbol hasta 5 mts de alto, con flores blancas, florea en primavera
- prefiere ambiente árido, necesita poca agua y mucho sol

Araucarias (*Araucaria araucana*):

- hasta 20 – 23 mts de alto, forma piramidal hasta 10 mts de ancho
- prefiere ambiente húmedo no demasiado caliente

Barreta (*Helietta parvifolia*):

- arbusto/árbol hasta 4 – 6 mts de alto y 3 mts de ancho
- muy adaptable y prefiere ambiente árido con mucho sol

Buganvilla (*Bougainvillea spectabilis*):

- arbusto de 1 hasta 10 mts de alto, se extiende rápido, con flores desde amarillo/naranja y rojo hasta morado/azul, florea todo el año
- prefiere ambiente semiárido con abundante sol, necesita poca agua

Cenizo (*Leucophyllum frutescens*):

- arbusto hasta 1 – 2.5 mts de alto, igual de ancho, flores en color lavanda, florea solamente cuando llueve

- prefiere ambiente seco con poca agua y abundante sol

Chapote Amarillo o Naranjillo (*Sargentia greggii*):

- hasta 4 – 8 mts de alto, copa redondeada con 3 – 5 mts de diámetro, con flores amarillos o blancos y frutos amarillos, florea todo el año
- necesita mucho agua y sol o media sombra

Ciprés o Cedro Blanco (*Cupressus arizonica*):

- hasta 12 – 15 mts de alto, copa densa y angosta en cono
- necesita más agua en los primeros años, después poca y abundante sol

Crespón (*Lagestroemia indica*)

- 3 a 5 mts de alto, árbol de hermosa floración de color rosa, blanco o púr-pura hasta morado, repite floración después de podar las flores secas
- muy noble, aguanta calor y frío, necesita riego como el pasto

Ficus Benjamino (*Ficus benjamina*):

- hasta 6 – 9 mts de alto, follaje denso, se deja podar, crece rápido
- no necesita mucho agua, prefiere sol o media sombra

Ficus Variegata (*Ficus variegata*):

- hasta 8 – 12 mts de alto, follaje denso, se deja podar, crece rápido
- no necesita mucho agua, prefiere sol o media sombra

Hoja Dorada (*Decatropis bicolor*):

- arbusto/árbol de 2 – 5 mts con pequeñas flores blancas en panículas terminales, frutos pequeños, florea en verano
- muy adaptable de seco hasta medio húmedo y sombra a media sombra

Jazmín Rastrero (*Jasminum parkeri*):

- pequeño arbusto, flores amarillas, se extiende hasta tres veces su altura, florea en primavera
- prefiere sol o media sombra, muy adaptable, no necesita mucha agua

Lantana (*Lantana camara*):

- arbusto hasta 1 m de alto que se extiende mucho, con flores amarillas/ moradas, florea de primavera a otono
- prefiere humedad y media sombra

Laurel de la India (*Ficus retusa*):

- hasta 20 mts, es muy adaptable y se deja podar hasta bonsái
- prefiere sol o media sombra con ambiente húmedo

Lavanda (*Lavanda angustifolia*):

- pequeño arbusto, flores blancas o azuladas y un aroma característico, florea en primavera
- prefiere sol, calor y no necesita mucha agua, hace bonitas borduras

Magnolia (*Magnolia grandiflora*):

- hasta 25 mts de altura, piramidal, flores blancas con aroma fuerte, florea de finales de primavera hasta principios de otoño
- prefiere ambiente húmedo de arroyo y sol abundante o media sombra

Muicle (*Jacobinia spicigera*):

- arbusto hasta 1 – 1.5 mts y 1.5 mts de ancho, flor roja, florea en primavera
- muy adaptable, aguanta abundante sol y frío, no necesita mucha agua

Orégano (*Lippia graveolens*):

- arbusto hasta 1.2 mts con flores blancas y un fuerte aroma característico
- prefiere ambiente seco con poca agua y sol abundante

Palma Yuca o China o Pita (*Yucca filifera*):

- árbol hasta 7 mts, tiene una flor blanca comestible de hasta 1.5 mts, florea en verano
- prefiere ambiente seco con abundante sol, necesita poca agua

Pino Alepo (*Pinus halepensis*):

- hasta 23 mts con follaje ligero medio transparente
- prefiere ambiente medio seco con abundante sol, aguanta frío

Pino Monterrey (*Pinus radiata*):

- hasta 30 mts con follaje más oscuro y copa ovala irregular
- prefiere ambiente medio húmedo con sol y media sombra

Romero (*Rosmarinus officinalis*):

- arbusto hasta 1 – 1.5 mts, aguanta podar para cosechar el condimento, tiene un fuerte aroma característico
- prefiere suelo seco con abundante sol, no necesita mucha agua

Trompetilla (*Bouvardia ternifolia*):

- arbusto hasta 1.2 mts, tiene flores en rojo escarlata, florea a finales de primavera y verano
- prefiere ambiente medio seco y sol o media sombra, necesita poco agua, aguanta el frío

Tulipán/Hibiscos (*Malvaceae; Montezuma speciosissima*):

- muchas variedades, hasta 2.5 mts, produce flores casi todo el año
- prefiere ambiente medio húmedo y sol o media sombra

Tuya (*Thuja occidentalis*):

- hasta 16 mts de alto en forma de cono ancho y denso
- prefiere ambiente medio húmedo y riego, aguanta sol y frío

5. Arbustos para tapias, bardas o setos

Azalea (*Rhododendrum indicum*):

- arbustos perennes con flores agrupadas en inflorescencias vistosas

- prefiere semisombra y necesita suficiente agua

Bambú (Bambusinae dendrocalamus):

- hasta 20 – 30 mts, según variedad, crece muy rápido
- muy adaptable, prefiere humedad y suficiente agua, sol o media sombra

Boxus (Buxus sempervirens):

- hasta 2 – 3 mts, foliaje denso, crece despacio
- prefiere ambiente húmedo con sol o media sombra

Evónimo (Euonimus):

- arbustos bajos, crecen rápido, son compactos y se dejan podar
- necesitan mucho agua en verano, poca en invierno, aguantan sol y frío

Madreselvas (Lonicera sempervirens):

- arbusto ornamental con flores, florea en verano y otoño
- crece en ambiente húmedo y seco, en sol y media sombra

Otate (Guadua angustifolia):

- especie de bambú más grande de América tropical, crece muy rápido
- prefiere ambiente húmedo, suficiente agua y temperaturas calidas

Pitisporum (Pittosporum tobira):

- arbusto hasta 3 – 4 mts de alto, follaje denso, flores blancas
- tolera ambiente seco, en sol y media sombra

Trueno (Ligustrum lucidum):

- arbusto/árbol, 8 – 14 mts de alto, con copa ancha, crece rápido, es muy adaptable y se deja podar, flores con aroma fuerte
- aguanta ambiente seco hasta húmedo y sol a media sombra

Uña de Gato (Acacia greggii):

- arbusto de 1 – 9 mts, con espinas, crece lento hasta más de cien años
- prefiere ambiente árido y desértico con mucho sol

6. Cactus

Agave Americano (Agave americana):

- variedades con diferentes diámetros, algunas con orillas amarillas, florea en mayo hasta julio
- prefiere ambiente árido, sol, no aguanta mucho agua o sombra

Biznaga Verde (Echinocactus platycanthus):

- redondo con un diámetro hasta 0.9 mts, espinas medio largas, una flor y florea en verano
- prefiere suelo seco y pedregoso, abundante sol sin mucha agua

Cactus-Agave (Leuchtenbergia principis):

- unas variedades crecen hasta 0.7 mts de altura, tienen una flor amarilla a rosa y un fruto carnoso, florea en primavera y verano
- prefieren ambiente semiárido, sol o media sombra, necesitan poca agua

Coyonostle (*Opuntia imbricata*):

- árbol de cactus hasta 1 – 3 mts de alto, flores moradas y fruta amarilla, florea en primavera
- prefiere ambiente árido y abundante sol hasta media sombra

Garambullo (*Myrtillocactus geometrizans*):

- crece como candelabro hasta 4 mts de alto, flores blancas y pequeños frutos comestibles, florea en primavera hasta otoño
- prefiere suelo seco a medio seco con riego y sol abundante

Noha (*Agave victoria-reginae*):

- en forma de alcachofa, silvestre protegido por ley si no viene de criadero,
- prefiere ambiente pedregoso y árido, sol abundante y poca agua

Nopal (*Opuntia engelmannii*):

- crece hasta 2 – 5 mts de alto, flores amarillas hasta rojas, fruto comestible, florea en primavera y verano
- muy adaptable de árido a medio húmedo, sol abundante sin sombra

Órgano (*Pachycereus marginatus*):

- crece como troncos en forma de estrella hasta 3 – 4 mts de alto con flores rosas/rojas y espinas blancas
- prefiere suelo pedregoso y árido con abundante sol y poca agua

Pitaya de Mayo (*Echinocereus enneacanthus*):

- crece en forma de ramo de plátanos, se extiende hasta 0.9 mts con flores rosa/moradas y muchas espinas blancas, florea en mayo
- prefiere suelo rocoso y árido con abundante sol y poca agua

7. Flores y otras plantas ornamentales

Ajillos: hojas largas hasta 0.4 mts con flores moradas o blancas, olor agradable, prefiere sol y media sombra y aguantan falta de humedad

Begonia (*Symbegonia*): existe en muchos colores y variedades, prefiere media sombra con un ambiente húmedo, florea casi todo el año.

Dalia (*Dalia juarezii*): **la flor nacional de México:** existe en muchos colores y variedades, prefiere sol y media sombra y florea en julio a septiembre.

Helecho de Alabama (*Cheilanthes alabamensis*): frondas agrupadas de hasta 0.5 mts, prefiere ambiente húmedo y media sombra a sombra

Helecho Plumoso (*Thelypteris puberula*): planta erecta hasta 1.2 mts de alto con rizoma leñoso, frondas con láminas de 0.2 – 0.7 mts de longitud, prefiere ambiente húmedo de arroyo y media sombra a sombra

Helecho Sombrilla (*Llavea cordifolia*): planta hasta 1.5 mts de altura con rizoma voluminoso, las hojas parecen más Ficus que Helecho, prefiere humedad y media sombra

Lirios (*Hemerocallidaceae*): existen muchas variedades y colores, prefiere un ambiente húmedo con sol o media sombra, florea en primavera

Liriopes (*Liliaceae*): existen muchas variedades y colores, prefiere un ambiente medio húmedo con sol o media sombra

Mary Gold (*Tagetes*): existen muchas variedades y colores, prefiere un ambiente medio húmedo con sol o media sombra, florea en abril hasta septiembre

Pensamientos (*Impatiens*): se extiende muy rápido y es muy adaptable, existe en los colores blanco, tonos de rojo hasta morado, prefiere un ambiente medio húmedo con sol hasta sombra, florea casi todo el año

Petunias (*Petunia hybrida*): crece rápido, es muy adaptable, existe en los colores blancos hasta azul morado, prefiere un ambiente medio húmedo, sol a media sombra, florea en junio hasta octubre.

8. Materiales

Rocas de la región: Laja en los diversos colores y calidades desde amarilla hasta café y gris como adorno en el jardín, para cubrir muros de contención, estructuras para medidores, acceso a la cochera etc.

Piedras de río: para cubrir muros de contención, para caminos o entre plantas

Piedras volcánicas: entre plantas y jardineras pequeñas

Cemento martelinado: en coordinación con otros materiales de la obra para es-calones, caminos, muros etc.

Este Reglamento será aplicable para el "Condominio Hacienda las Misiones A.C."

Condominio Hacienda las Misiones A.C.

MANUAL PARA LA OPERACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

La **Gerencia** del Condominio Hacienda Las Misiones A.C. tiene la facultad para negar el acceso a quien no cumpla con estas normas:

HORARIOS

1. El horario es de lunes a viernes, 7:30 a 18:30 en verano y de 8:00 a 18:00 en invierno, no se labora los sábados y domingos, el horario de proveedores es de 10:00 a 16:00 a excepción de las empresas concrete ras.
2. Los estacionamientos se desocuparán diariamente a las 18:00 en invierno y a las 18:30 en verano.

DISPOSICIONES Y ADVERTENCIAS

1. El único acceso es por la puerta de servicio y entraran con una credencial que les proporcionara el condominio mientras laboren dentro del mismo. Los vehículos que entran al condominio deben contar con un seguro de daños contra terceros como mínimo.
2. Todo trabajador de obras está sujeto a las disposiciones y advertencias del personal de Seguridad y del Jefe de Construcción.
3. La revisión personal de mochilas, vehículos etc. por el personal de Seguridad es obligatoria. A quien se le detecte material no autorizado será suspendido definitivamente de laborar en el Condominio y se le denunciará ante la autoridad respectiva.
4. Todo trabajador debe estar dado de alta en el IMSS, la lista de estos se entregara cada día 17 del mes en curso al Jefe de Seguridad, de lo contrario no se dará acceso.
5. Se entra y sale únicamente en vehículo, **No se permite que los trabajadores de la construcción entren o salgan caminando.**
6. Todo vehículo que ingrese a una obra, sea de personal o proveedores, se debe estacionar en el área designada por el personal de seguridad. Maquinaria pesada se retirará del condominio después de concluir sus trabajos (estos vehículos deberán contar con seguro).

7. Las calles deben de permanecer siempre limpias; en caso de que los trabajadores o camiones materialistas ensucien (escombros, lodo, concreto etc.) se debe de limpiar la calle por estos en forma inmediata
8. La velocidad normal para transitar en el condominio es de 30 km/h
9. Vehículos de carga que entregan materiales, mudanzas etc. a construcciones, terrenos o residencias correspondientes a las manzanas 9, 16, 16A y 17 podrán pasar solamente con 60% de su límite máximo de carga debido a las pendientes fuertes que presentan las calles en este sector
10. La carga máxima para todo el fraccionamiento es de 14 m³ (7 m³ en el caso de concreto). Seguridad no dejará pasar vehículos sobrecargados o de capacidad superior o que representen un peligro para transitar
11. Cada viernes antes de retirarse el personal de la obra, el encargado de la misma debe verificar que tanto la obra como la calle queden limpias, así como también la malla deberá estar bien circulada y cerrada en todo su perímetro de lo contrario el lunes se les negará la entrada a los trabajadores
12. Cualquier modificación al proyecto original autorizado debe ser notificada al Jefe de supervisión de obras del condominio, antes de ser llevada a cabo para que este evalúe si necesita ser aprobado por el Comité de Arquitectos. Lo anterior con el objeto de evitar demoliciones

RESPONSABILIDADES

1. El Arquitecto deberá entregar las fotografías del personal a laborar, para la fabricación de su credencial
2. Siempre se debe usar el equipo de seguridad correspondiente: cascos y chalecos en el proceso de toda la obra, arneses y cuerdas de seguridad en andamios y azoteas, o bien trabajando a alturas mayores de 1.50mts
3. No se debe de desperdiciar el agua
4. La malla alrededor de la obra debe de estar siempre intacta hasta poco antes de terminar los trabajos de paisajismo. Deberá cubrir todo el perímetro del predio, de ser necesario el Jefe de Construcción solicitará una nueva.
5. Escombros deben de depositarse en un solo lugar de la obra hasta acumular 7.00 mts cúbicos para retirarlos del condominio
6. Materiales y herramientas se deben de guardar en la bodega de obra, así como también objetos personales de los trabajadores
7. La basura se debe depositar en sus tambos metálicos de 200 lts y debe de entregarse al personal de mantenimiento los lunes, miércoles y viernes a partir de las 8:00 am

8. Es responsabilidad del arquitecto o ingeniero de la obra el cumplir con la aplicación del reglamento.

PROHIBICIONES

1. Se debe tener cuidado al encender lumbre para calentar los alimentos y se prohíbe quemar bolsas de materiales, desperdicios etc
2. Se prohíben batidas o mezclas en la calle o servidumbre
3. Se debe de observar siempre buena conducta y respeto hacia los demás, no se permite trabajar sin camiseta
4. No se consumirá agua de los bebederos ni productos de las palapas del campo de golf
5. El uso del baño provisional de la obra es obligatorio para todos, no se permite en otro lugar
6. No se permite el consumo de bebidas embriagantes, enervantes, estupe-facientes etc.; infringir este punto será motivo para suspender la obra y despedir al trabajador en cuestión
7. Queda prohibido el uso de radios y/o cualquier otro equipo de sonido
8. Se tiene prohibido tirar basura o botes de plástico en las calles, se debe utilizar los botes de basura, la persona que se sorprenda será sancionada
9. Está prohibido colocar materiales sobre las calles, así como realizar trabajos
10. Todo Arquitecto, Ingeniero o contratista que este laborando en más de una obra deberá programar a su personal, para no estarlo intercambiando de una obra a otra durante el día. Ya que el uso de credenciales se lo impedirá
11. Se prohíbe colocar cualquier tipo de anuncio o propaganda en las construcciones
12. Se prohíbe tirar vegetación o basura a lotes vecinos, la persona que sea sorprendida será retirada inmediatamente del Condominio.

RECOMENDACIONES

1. En caso de que la propiedad se ponga en venta o renta, se solicitara a la **gerencia** del condominio el diseño del anuncio para su fabricación.
2. En caso de que se ponga en renta o venta una propiedad que tiene antecedentes no resueltos de apego al reglamento se deberá de regularizarlos antes de que la **gerencia** otorgue el permiso de habitabilidad.

Carta-Compromiso

El Cerrito, Santiago, N.L. a ___ de _____ de 20 ___

Condominio Hacienda Las Misiones, A.C.
Antiguo Camino a Villa de Santiago # 300
El Cerrito, Santiago, N.L.

At'n: Comité Ejecutivo del Condominio Hacienda Las Misiones, A.C.
CCP: Gerente del Condominio

Por este medio hago de su conocimiento que he leído y aceptado los requisitos que estipula el Reglamento de Construcción y Diseño del Condominio Hacienda Las Misiones, A.C.

Estoy de acuerdo en apegarme fielmente a este reglamento con el fin de integrar adecuadamente mi residencia al condominio, contribuyendo así a mantener y agregar a la plusvalía y estética del mismo.

Estoy consciente que la construcción deberá de realizarse de acuerdo al permiso de las autoridades municipales y a los planos autorizados y firmados por el comité de arquitectos; cualquier modificación, remodelación y/o ampliación con impacto visual se someterá a revisión por este comité y solamente se procederá a ejecutarse con la autorización del mismo comité.

Estoy consciente y de acuerdo que al no apegarme al proyecto autorizado y/o a este reglamento se aplicarán las sanciones estipuladas en las secciones 3.10. y 4.3. de este reglamento.

Atentamente,

Sr. / Sra. _____ (propietario/a de la obra)

Firma: _____

Manzana: ___ Lote: ___

Check list para el permiso de habitabilidad

Propietario: _____

Manzana: ____ Lote: ____

- | | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Techos inclinados cubiertos de teja (tono de terracota sin esmalte) |
| <input type="checkbox"/> | Fachadas terminadas (molduras, canteras, barandales etc.) |
| <input type="checkbox"/> | Puertas interiores |
| <input type="checkbox"/> | Cancelería Terminada |
| <input type="checkbox"/> | Sanitarios terminados |
| <input type="checkbox"/> | Pisos interiores y exteriores terminados |
| <input type="checkbox"/> | Acabados interiores terminados |
| <input type="checkbox"/> | Cocina terminada |
| <input type="checkbox"/> | Iluminación de la entrada principal |
| <input type="checkbox"/> | Número de la casa |
| <input type="checkbox"/> | Equipo de aire acondicionado y ductos ocultos |
| <input type="checkbox"/> | Buzón oculto |
| <input type="checkbox"/> | Boiler y tanque de gas ocultos y ventilados |
| <input type="checkbox"/> | Medidor de C.F.E. |
| <input type="checkbox"/> | Limpieza de escombros |
| <input type="checkbox"/> | Jardinería terminada (y reforestación de rellenos) |
| <input type="checkbox"/> | Árboles de sombra (mínimo 1 por 200 m2 de área libre) |
| <input type="checkbox"/> | Tipo de pasto según ubicación del predio |
| <input type="checkbox"/> | Mallas cubiertas con jardinería (en su caso) |
| <input type="checkbox"/> | Alberca terminada (en su caso, con jardinería de privacidad) |
| <input type="checkbox"/> | Muros de contención con acabados hacia vecinos (en su caso) |
| <input type="checkbox"/> | Limpieza de terrenos vecinos de los que se haya hecho uso |
| <input type="checkbox"/> | Drenaje pluvial que no afecte a vecinos |
| <input type="checkbox"/> | Pago de cuotas de mantenimiento y agua |

Notas: _____

Inspeccionó: _____

Firma: _____

Fecha: _____

Contenido

1. Objetivos y resumen para condóminos y la gerencia	4
1.1. Objetivos	4
1.2. Resumen para condóminos.....	4
1.3. Resumen del proceso.....	6
2. Vocal de diseño y construcción, Comité de Diseño Arquitectónico	6
2.1. Organización	6
2.2. Responsabilidades y tareas.....	7
3. Normas de diseño arquitectónico	8
3.1. Generalidades	8
3.2. El sembrado de la construcción.....	9
3.3. Cochera.....	12
3.4. Área de servicios y buzón	13
3.5. Quinta fachada y alturas	13
3.6. Colores y acabados.....	14
3.7. Instalaciones sanitarias, hidráulicas, eléctricas, gas, paneles solares, etc.	14
3.8. Antenas de TV.....	16
3.9. Aire acondicionado	16
3.10. Apego al reglamento, mantenimiento de residencias y sanciones.....	16
4. Normas de diseño de paisaje	17
4.1. El proyecto de paisaje	18
4.2. Privacidad y límites de propiedad	19
4.3. Apego al reglamento, mantenimiento, riego y sanciones.....	19
5. Reglamento de construcción.....	20
5.1. Horarios y Días Festivos	20
5.2. Responsabilidades e instrucciones al personal.....	21
5.3. Pasos hasta el inicio de la construcción	21
5.4. Construcciones y servicios provisionales al inicio de la obra.....	24
5.5. Aspectos generales durante la construcción.....	25
5.6. Pasos hacia la terminación de la construcción	27
6. Reglamento para urbanizaciones de privadas.....	27
6.1. Proyecto de urbanización.....	27
Anexo 1	30
Cálculo del C.O.S./C.U.S. máximo para diferentes inclinaciones.....	30

Anexo 2.....	31
Lista de especies vegetales y materiales autorizados.....	31
Anexo 3.....	39
MANUAL PARA LA OPERACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	39
Anexo 4.....	42
Carta-Compromiso.....	42
Anexo 5.....	43
Check list para el permiso de habitabilidad	43