



Reglamento Interno de Construcción y Administración

PRESENTACIÓN

Estimado colono.

Con la finalidad de proporcionarle la ayuda que se merece durante el proceso de diseño, autorización y edificación de su vivienda dentro del fraccionamiento Lomas de Juriquilla, lo que le ayudará a evitarle gastos innecesarios y/o demoras; lo invitamos a leer con detenimiento el presente reglamento, para lo cual se le solicita lo siguiente:

1. Contratar los servicios básicos de un profesional de la arquitectura para que funja como Director Responsable del Proyecto de su residencia.
2. Consultar dudas y efectuar los trámites necesarios ante la administración del fraccionamiento y ante el Comité de Arquitectura y Diseño.
3. Seguir paso a paso los procedimientos establecidos dentro del presente ordenamiento, para la construcción de su residencia.
4. Comenzar con los trabajos de construcción, una vez que haya sido deslindado físicamente su predio y se le haya proporcionado su respectivo archivo digital; para lo cual se recomienda, que la persona que usted designe como Director Responsable de Proyecto (D.R.O.), acuda a nuestras oficinas de ventas para que se le proporcione la información necesaria sobre las características particulares de infraestructura con las que cuenta el fraccionamiento.

Le damos la más cordial bienvenida, y nos reiteramos a sus órdenes para brindarle el apoyo que usted se merece, durante las distintas fases del proceso para la ubicación de su proyecto, convencidos que sus expectativas de calidad de vida, serán totalmente satisfechas.

Atentamente:

Fraccionamiento Lomas de Juriquilla.

INDICE

| | | |
|----------------------|--|----|
| CAPITULO I | | |
| | De las disposiciones generales | 4 |
| CAPITULO II | | |
| | De las facultades del fraccionador y en su momento de la asociación de colonos | 5 |
| CAPITULO III | | |
| | De los derechos, obligaciones, y prohibiciones para los colonos y condóminos | 5 |
| CAPITULO IV | | |
| | De los lineamientos de diseño, construcción e imagen urbana | |
| | SECCION I.- Generalidades | 11 |
| | SECCION II.- Restricciones espaciales | 11 |
| | SECCION III.- Criterios de diseño | 14 |
| | SECCION IV.- Acabados | 25 |
| | SECCION V.- Instalaciones | 26 |
| CAPITULO V | | |
| | Del procedimiento administrativo para la construcción, modificación o remodelación | |
| | SECCION I.- Comité de Diseño y Construcción | 29 |
| | SECCION II.- Del procedimiento interno para la autorización de proyectos | 30 |
| CAPITULO VI | | |
| | De la seguridad y control de obra | 32 |
| CAPITULO VII | | |
| | De los anuncios para promoción de vivienda | 35 |
| CAPITULO VIII | | |
| | De la sustentabilidad de las construcciones | 38 |
| CAPITULO IX | | |
| | De la seguridad, vigilancia y convivencia entre los colonos y condóminos | 40 |
| CAPITULO X | | |
| | De las sanciones | 41 |
| CAPITULO XI | | |
| | De las disposiciones finales | 41 |
| ANEXOS | | 43 |

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- El presente documento es de orden y utilidad común para todos los colonos propietarios de lotes individuales del fraccionamiento denominado Lomas de Juriquilla, el cual tiene por objeto la regulación de los proyectos y obras que se asienten dentro de los mismos, y se expide bajo los términos descritos dentro del Título Tercero, Capítulos V, VII y VIII; Título IV, Capítulos I, II y III del Código Urbano para el Estado de Querétaro; a los propios descritos dentro del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y a lo previsto por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Santa Rosa Jáuregui.

Artículo 2.- Para efectos de este documento, se entenderá por:

- I. **Asociación:** A la organización de colonos sin fines de lucro, que tiene por objeto administrar y optimizar los servicios que garanticen el desarrollo armónico del fraccionamiento y el mejoramiento de la calidad de vida de los colonos que lo integran, la que se denominará “Asociación de Colonos del Fraccionamiento Lomas de Juriquilla A.C.”
- II. **Colono:** Cualquier propietario o posesionario de terreno o vivienda contenido dentro del fraccionamiento Lomas de Juriquilla.
- III. **Código Urbano:** El Código Urbano para el Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, en fecha 6 de agosto de 1992.
- IV. **CDC:** El Comité de Diseño y Construcción que es el grupo de profesionales técnicos con los conocimientos suficientes, designados por el fraccionador o por la asociación de colonos, para la aplicación del presente ordenamiento.
- V. **Condómino:** A la persona propietaria de una o más unidades que se encuentren bajo el régimen condominio dentro del Fraccionamiento.
- VI. **Dirección:** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
- VII. **Fraccionador:** Persona moral que desarrolla y administra el fraccionamiento hasta en tanto se constituya legalmente la Asociación de Colonos.
- VIII. **Fraccionamiento:** Al desarrollo habitacional con una densidad máxima de población de 200 hab./Ha., denominado “Lomas de Juriquilla”.
- IX. **Lote:** Porción de terreno con frente franco hacia alguna de las vías públicas que formen parte del fraccionamiento.
- X. **Promotor:** A la persona física o moral propietaria de dos o más Lotes individuales unifamiliares, macrolote condominal, o de algún lote comercial con fines de construcción y venta, dentro del fraccionamiento para la ubicación de vivienda unifamiliar, vivienda plurifamiliar, o comercio y servicio.
- XI. **Reglamento de Construcción:** El Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.
- XII. **Vía Pública:** Las áreas marcadas con tal carácter en la aprobación de traza del fraccionamiento, destinadas al libre tránsito peatonal y vehicular, tales como vialidades, guarniciones, banquetas y camellones.

Artículo 3.- Todos los colonos quedarán sujetos a las disposiciones contempladas dentro del presente ordenamiento de manera obligatoria, así como a las leyes, reglamentos, y demás normatividades de carácter federal, estatal y municipal que sean aplicables, en lo referente a los usos y destinos de los lotes, incluyendo el proyecto de obra, la construcción nueva, la demolición, la adaptación, la ampliación, la remodelación y la restauración de las edificaciones contenidas dentro del fraccionamiento.

CAPITULO II DE LAS FACULTADES DEL FRACCIONADOR Y EN SU MOMENTO DE LA ASOCIACIÓN DE COLONOS

Artículo 4.- El fraccionador o la asociación de colonos, tendrá las siguientes facultades:

- I. Vigilar y hacer respetar en lo que respecta a los proyectos y/o edificaciones de las residencias ubicadas en el fraccionamiento de conformidad con el presente ordenamiento.
- II. Aprobar ó en su caso rechazar los proyectos de diseño, remodelación, reparación, ampliación, modificación y en general de cualquier obra que se lleve a cabo dentro del fraccionamiento.
- III. Verificar y/o sancionar, el cumplimiento de las disposiciones contenidas dentro de este documento, resolviendo a través de un citatorio, apercibimiento ó requerimiento para:
 - La modificación y/o rectificación de alguna obra que se esté ejecutando;
 - La suspensión parcial de la obra;
 - La aplicación de la garantía que se haya constituido para garantizar el cumplimiento del presente ordenamiento;
 - La demolición de obra; y
 - Proceder Administrativa y/o legalmente contra quien resulte responsable de incumplimiento de las normas contenidas en este documento.
- IV. Dar aviso a las autoridades competentes para la exacta aplicación de las normas y procedimientos establecidos para la ubicación de viviendas o comercios dentro del fraccionamiento.
- V. Proponer las modificaciones técnicas, sustituciones o adiciones al presente documento.
- VI. Establecer convenios con las autoridades gubernamentales para implementar acciones conjuntas, complementarias y/o supletorias que optimicen la aplicación de este ordenamiento.
- VII. Establecer el monto de la cuota de mantenimiento.

Artículo 5.- Para el caso que existiese controversia alguna entre colonos y condóminos, éstos deberán dirigirse, como primera instancia, ante el fraccionador o la asociación, quien actuará como amigable conciliador y en caso de aún así no se resolviese dicha controversia, podrán acudir ante la Secretaría del H. Ayuntamiento de Querétaro.

Artículo 6.- Las obligaciones y facultades establecidas tanto en el presente ordenamiento, como las propias establecidas dentro del Título Tercero del Código Urbano, estarán a cargo del fraccionador, hasta en tanto el fraccionamiento se encuentre formalmente entregado al Municipio de Querétaro; sin embargo, ello no es condicionante ni exime al colono ni al condómino, sobre el pago de las respectivas cuotas de mantenimiento del fraccionamiento.

CAPITULO III DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES PARA LOS COLONOS Y CONDÓMINOS

Artículo 7.- Cada colono puede usar, gozar, disfrutar y disponer de su terreno y construcción enajenándolos, gravándolos o arrendándolos sin necesidad del consentimiento de los demás colonos,

del fraccionador o de la asociación y, en general, ejercer todos los actos de dominio que la ley le otorga sobre su propiedad.

Artículo 8.- El colono usará su terreno y/o construcción en forma ordenada, familiar y tranquila, y por lo tanto no podrá destinarlo a usos contrarios a la moral, a las buenas costumbres o contravenir lo dispuesto por la normatividad aplicable, ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente, ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás colonos, vecinos o habitantes del municipio, ó que comprometa la solidez, plusvalía, seguridad, salubridad y comodidad del fraccionamiento, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados o constituyan delito o falta administrativa.

Artículo 9.- Cada colono podrá construir, demoler, adaptar, ampliar, remodelar, restaurar o variar la construcción que se ubique dentro de su terreno, acatando los lineamientos establecidos dentro del presente ordenamiento, así como las disposiciones correspondientes dentro del ámbito federal, estatal y municipal.

Artículo 10.- El colono y condómino podrá servirse de los bienes y gozar de los servicios, instalaciones, áreas verdes y equipamientos que ofrezca el fraccionamiento, conforme a su naturaleza, destino ordinario, y lineamientos establecidos dentro de este ordenamiento, siempre y cuando no sean restringidos bajo ninguna circunstancia los derechos del resto de los colonos.

Artículo 11.- Aunque un colono o condómino abandone sus derechos o renuncie a usar determinados equipamientos, continuará sujeto a las obligaciones que impone el presente documento, el Código Urbano, el Reglamento de Construcción y demás legislaciones aplicables.

Artículo 12.- Cuando los colonos tengan que ejercer alguno o algunos de los derechos que anteceden, en contra de algún otro colono, que impida la tranquilidad del inmueble, que sea dañoso o incómodo, deberán dirigirse primeramente al fraccionador o a la asociación, quien actuará como amigable componedor entre las partes, y en caso de no obtener respuesta ni solución alguna, podrá acudir ante la autoridad civil o penal competente.

Artículo 13.- Queda prohibido dar uso distinto al habitacional a los lotes habitacionales unifamiliares y/o viviendas contenidas dentro de los condominios habitacionales que se ubiquen dentro del fraccionamiento. En caso de que el uso que pretenda dársele a algún macrolote habitacional o comercial, cuente con cierta compatibilidad de acuerdo a los planes de ordenamiento territorial vigentes en la zona, el promotor previo al ingreso de trámites ante la Dirección, deberá obtener de manera obligatoria del fraccionador a través del CDC, el respectivo Visto Bueno de ubicación de su proyecto, a fin de evitar el asentamiento de usos o proyectos que pudieran ocasionar impactos negativos al fraccionamiento. Lo anterior aplicará también para los Lotes contemplados dentro del plano de lotificación autorizado por la Dirección con uso "Comercial", salvo que cualquiera de éstos sea promovido directamente por el fraccionador.

Artículo 14.- Para el caso en donde el predio o vivienda se destine al arrendamiento, el propietario del inmueble deberá incluir en el contrato de arrendamiento, una cláusula en donde el arrendatario se obligue a cumplir con lo establecido en el presente ordenamiento.

Artículo 15.- El colono, condómino, arrendatario o cualquier otro cesionario del uso de algún inmueble contenido dentro del fraccionamiento, podrá convenir entre sí el pago de las cuotas de mantenimiento, y demás obligaciones, sin embargo para el fraccionador y para la asociación, el responsable de cumplir todas las obligaciones inherentes al inmueble conforme al presente ordenamiento y la legislación aplicable sobre el inmueble, será el propietario del mismo.

Artículo 16.- Todo colono y condómino estará obligado a cubrir de manera puntual su respectiva cuota de mantenimiento ante el fraccionador, y en su momento ante la asociación.

No obstante lo anterior, a partir del mes corriente en que exista la ocupación de la primer vivienda de su respectivo condominio, el promotor del mismo deberá cubrir mensualmente el pago de dicha cuota de mantenimiento de manera individual y **por vivienda**, con base en el número de éstas que a la fecha se encuentren concluidas, o de lotes urbanizados. Dicha situación aplicará hasta en tanto el promotor haya entregado la administración de su condominio a su respectiva asociación de condóminos, la cual igualmente, a partir de ese momento absorberá dicha obligación. Lo anterior no será aplicable para los desarrollos en condominio que sean promovidos por el fraccionador.

Artículo 17.- Derivado del artículo anterior, será obligación del promotor informar oportunamente a sus respectivos condóminos, sobre la existencia de la cuota de mantenimiento del fraccionamiento que a la fecha se encuentre vigente, así como de la importancia y consecuencias sobre el no pago de la misma.

Artículo 18.- La cuota de mantenimiento del fraccionamiento no estará sujeta a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago, salvo para aquellos predios que sean propiedad del fraccionador que no hayan sido enajenados a terceros y que sigan siendo del patrimonio del mismo, en cuyo caso, se exentará del pago de dichas cuotas hasta el momento en que sea celebrada la entrega – recepción del fraccionamiento a la autoridad municipal, y a partir de ese momento, el promotor pagará de manera diferenciada las cuotas antes descritas por lote, que al momento se encuentren vigentes a razón del 50%.

Artículo 19.- Las viviendas, comercios y desarrollos en condominio, ubicados dentro del fraccionamiento, deberán tener a la vista su respectivo número oficial, de acuerdo a las especificaciones señaladas dentro de este reglamento.

Artículo 20.- Las placas de nomenclatura oficial de vialidades, señalética vial y la numeración oficial de las viviendas deberán de ser respetados por los colonos, y no podrán ser afectados, modificados, violentados, reubicados, o alterados de ninguna manera.

Artículo 21.- El colono, condómino y/o promotor deberá efectuar a su propio cargo todas las construcciones, modificaciones, conexiones de infraestructura y reparaciones que requiera su propiedad; sin embargo en caso de que durante el proceso de construcción de su desarrollo o vivienda afecte vialidades (banquetas, guarniciones y arroyos vehiculares) áreas verdes, mobiliario urbano, señalética vial o cualquier otro elemento de urbanización del Fraccionamiento, el CDC le informará oportunamente del costo que deberá cubrir para realizar la reparación de los mismos. En caso de que el promotor requiera realizar la ruptura de pavimentos, necesitará de la autorización por parte del fraccionador y en su momento de la asociación, así como del permiso correspondiente por parte de la Dirección.

Artículo 22.- Cada colono y condómino quedará obligado a cubrir de manera puntual ante el organismo operador del agua potable de Provincia Juruquilla o ante el administrador de su respectivo condominio, el importe por concepto de la prestación de dicho servicio, que su vivienda demande. Asimismo, corre por cuenta del colono y del condómino, el cubrir los importes mensuales o bimestrales generados por el consumo de energía eléctrica, teléfono, gas doméstico, sistema de televisión por cable, o cualquier otro servicio que su vivienda o construcción requiera.

Artículo 23.- Será responsabilidad y obligación del promotor, la constitución de la asociación de condóminos del condominio que desarrolle, así como la entrega de la administración de su condominio a los condóminos que lo habiten.

Artículo 24.- Será obligación de los colonos y de los condóminos, mantener limpias y con su debido mantenimiento las azoteas de sus propiedades.

Artículo 25.- Se prohíbe terminantemente la colocación de cables provisionales (diablillos) en las líneas de conducción de energía eléctrica, registros, transformadores o cualquier otro equipamiento eléctrico de la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.), del municipio de Querétaro o de cualquier otro vecino, contenido dentro del fraccionamiento; o bien sobre las líneas de cableado subterráneo para el alumbrado público; por lo que será obligación y responsabilidad de cada colono, el celebrar en su momento su respectivo contrato individual ante la citada comisión, aún para el caso de contrataciones provisionales.

En caso de que el colono sea sorprendido realizando este tipo de conexiones, será causal inmediata para la cancelación de la garantía depositada y asimismo, será su total responsabilidad el cubrir tanto el costo de los daños que pudiesen ocasionarse a la infraestructura del fraccionamiento, de la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.), del municipio de Querétaro o de cualquier otro vecino, como de los riesgos o fatalidades sobre las personas que pudieran verse afectadas por electrocución debido a dicha conexión.

Asimismo, cuando por razones ajenas al colono, éste no pueda realizar su contrato ante la instancia mencionada, el fraccionador le proporcionará el servicio de energía eléctrica siempre y cuando el lote cuente con el murete de instalaciones y servicios de acuerdo a las normas aplicables establecidas por la C.F.E. (Ver anexos).

Artículo 26.- En caso de que algún inmueble contenido dentro del fraccionamiento sea sujeto de venta, el propietario del mismo deberá de encontrarse al corriente de pago de sus respectivas cuotas de mantenimiento, y agua potable, así como del impuesto predial urbano.

Asimismo, será obligación del colono informar al fraccionador y/o a la asociación, sobre los cambios de propietarios que se generen sobre su respectivo lote o vivienda, presentando al fraccionador y en su momento, a la asociación, copia del documento debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en donde conste el traslado de dominio correspondiente.

Artículo 27.- Es obligación del promotor y en su momento de la asociación de condóminos del condominio que se constituya sobre algún macrolote, el mantener en buen estado las áreas verdes que en su caso se encuentren contenidas dentro del predio y que tengan vista o lindes de manera directa con alguna de las vías públicas del Fraccionamiento.

Artículo 28.- Las viviendas construidas dentro de lote individual, no podrán ser destinadas a la ubicación de "casas de asistencia" o de cualquier otro uso que no signifique la vivienda unifamiliar.

Artículo 29.- Todo colono, así como respectivos visitantes, y/o trabajadores tendrán la obligación de acatar las normas de seguridad descritas dentro del Capítulo IX del presente ordenamiento.

Artículo 30.- Aún en los casos en que el colono no edifique de manera inmediata sobre su respectivo lote, no lo exime del cumplimiento de las obligaciones que impone el presente ordenamiento, el Código Urbano, el Reglamento de Construcción y demás legislaciones aplicables, incluyéndose el pago de las cuotas de mantenimiento, limpieza y vigilancia.

Artículo 31.- Bajo ninguna circunstancia los colonos podrán subdividir, modificar, reducir ni fraccionar la superficie de su lote, pero en cambio si son propietarios de 2 o más lotes de terreno contiguos, podrán fusionarlos en una sola unidad topográfica previa autorización de la Dirección, a excepción de los macrolotes habitacionales, los cuales si podrán ser fraccionados bajo cualquiera de las figuras legales establecidas dentro del Código Urbano, y bajo las autorizaciones de la autoridad competente.

Artículo 32.- No podrán instalarse o desempeñarse sobre los lotes o dentro de las construcciones del fraccionamiento, actividades que resulten peligrosas, insalubres, contaminantes, inseguras o molestas para los colonos.

Artículo 33.- Ningún colono, condómino, promotor, o visitante podrá entorpecer entradas, circulaciones, avenidas, calles, banquetas, jardines, plazas y demás espacios del orden público contenidos dentro del Fraccionamiento, dejando en ellos objeto alguno que dificulte el tránsito de personas o vehículos, ni realizar alguna otra actividad que no corresponda al destino natural de dichos espacios, o que sea contraria a la legislación aplicable.

Artículo 34.- El ingreso de camiones de carga, pasajeros, vehículos pesados y todos aquellos que excedan las medidas de un vehículo de uso familiar, deberán considerar que no pueden estacionarse dentro de las vialidades internas del fraccionamiento, a fin de evitar conflictos viales y molestias a los colonos, condóminos, promotores y visitantes.

Artículo 35.- Una vez que el colono haya escriturado su lote, éste será el único responsable del cuidado y custodia del mismo, deslindándose el fraccionador de cualquier invasión o afectación por un tercero o colono colindante.

Artículo 36.- Queda prohibido realizar tendidos de ropa a la vista de los demás colonos, debiéndose realizar dentro del patio de servicio con el que en su caso, la vivienda cuente; así como la instalación de equipos de refrigeración y/o calefacción en las ventanas de la misma.

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

Artículo 38.- Todo colono y promotor está obligado a realizar el aseo y limpieza de su inmueble, depositando la basura o residuos al interior de su construcción, o en el espacio destinado para tal fin dentro de su murete de instalaciones y servicios que más adelante se detalla, por lo anterior y considerando el nivel inmobiliario del fraccionamiento, queda prohibida la instalación de canastillas para basura. Adicionalmente, queda prohibido arrojar o abandonar sobre las vialidades, áreas verdes, arroyos pluviales, áreas de equipamiento, lotes baldíos y en general sobre cualquier otra área del fraccionamiento, residuos de cualquier especie, basura, desechos tóxicos, productos inflamables o que despidan mal olor, así como quemar cualquier tipo de basura u objetos, a excepción de la leña o carbón para fines de preparación de alimentos.

Artículo 39.- La permanencia dentro del fraccionamiento de camiones de carga, pasajeros, vehículos pesados y todos aquellos que excedan las medidas de un vehículo de uso familiar, queda sujeta a las actividades de construcción o habilitación de alguna vivienda, recolección de escombros, mudanza, o que proporcionen algún producto o servicio específico a las mismas, por lo que, a fin de evitar molestias a los colonos y condóminos, dichos vehículos deberán ser retirados fuera de los horarios laborales.

Artículo 40.- Queda prohibido para los colonos, condóminos y promotores el depositar basura, escombros, materiales de construcción o materiales producto de excavaciones sobre los lotes baldíos, áreas verdes o de equipamiento con las que cuente el fraccionamiento, a excepción de que, para el caso de construcciones en proceso, se haya obtenido autorización por escrito por parte de los propietarios colindantes para la colocación de materiales de construcción sobre sus respectivas propiedades.

Artículo 41.- No se permitirá la posesión de animales de naturaleza ruidosa, peligrosa, desagradable o nociva; asimismo y para el caso de los daños que pudiesen ocasionar dichos animales a terceros o a alguna de las áreas verdes o de equipamiento del fraccionamiento; los propietarios de éstos serán responsables de los mismos.

Artículo 42.- Los daños personales que pudiesen ocasionar los animales domésticos a otros colonos, condóminos, o visitantes, serán de total responsabilidad de sus propietarios, y en caso de presentarse daños a alguna de las áreas verdes, áreas de equipamiento, mobiliario urbano o infraestructura que se encuentren contenidas dentro del fraccionamiento dichos daños deberán ser reparados a costa y por

cuenta del propietario del animal que lo causo por su propietarios, bajo las especificaciones que el CDC le determine, o cubrir la cantidad que se le establezca para realizar su adecuada reparación; asimismo, queda estrictamente prohibido el sacar mascotas a dichas áreas sin la debida vigilancia de su propietario, siendo éste de igual forma, el único responsable del retiro de las heces fecales y depósito de las mismas en los contenedores especiales que en su caso, existan para tal fin.

Artículo 43.- Los colonos o condóminos que cuenten con animales domésticos, deberán mantenerlos en todo momento dentro de su propiedad, quedando estrictamente prohibido sacarlos a la vía pública, áreas verdes o de equipamiento del Fraccionamiento sin la debida vigilancia de su propietario.

Artículo 44.- Se encuentra prohibido que dentro de alguna de las áreas de equipamiento del fraccionamiento, tales como áreas verdes, canchas deportivas o juegos infantiles, se realicen actividades ajenas a las que, por su naturaleza y origen, hayan sido diseñadas y/o destinadas.

Artículo 45.- Se encuentra prohibido realizar obras o reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor y previa aprobación por parte del fraccionador o de la asociación.

Artículo 46.- Ningún colono, condómino o visitante podrá derribar, trasplantar o cortar árboles, plantas de ornato, o arbustos localizados dentro de los lotes, áreas verdes o áreas de equipamiento contenidas dentro del fraccionamiento.

Artículo 47.- En caso que dentro del lote a construir, se ubique alguna especie de árbol, el colono deberá en la medida de lo posible, integrarlo dentro de la distribución arquitectónica de la vivienda o de alguna de sus áreas exteriores, y en caso de pretender talarlo, deberá obtener PREVIAMENTE los permisos correspondientes ante la autoridad municipal competente.

Artículo 48.- Dentro de los lotes, solo se podrán plantar especies de árboles cuyas raíces no dañen la infraestructura del fraccionamiento o alguna de las estructuras de cimentación vecinas, ya que de ocurrir esto, el propietario afectante será responsable de reparar los daños a terceros que se deriven de dicha situación.

Artículo 49.- Los árboles que se planten dentro de los lotes, deberán localizarse preferentemente a no menos de 2.00 mts. de cualquier elemento estructural vecino, y en todo momento el colono que sea su propietario, será el único responsable de su poda y mantenimiento. La distancia mínima señalada, no aplica para las especies de arbustos sugeridas dentro de los anexos del presente documento.

Artículo 50.- Será obligación del promotor, el considerar que dentro de su respectivo reglamento de construcción y administración del condominio que se encuentre desarrollando, se citen los artículos aplicables contenidos dentro del presente documento, a fin de evitar daños a la infraestructura, mobiliario urbano, imagen urbana y equipamientos del fraccionamiento, así como para disminuir las posibles controversias y conflictos que puedan generarse entre sus propios condóminos debido a incongruencias administrativas. Por tal motivo dicho reglamento formará parte de los requisitos técnicos del proyecto condominal a ser autorizado por el CDC que más adelante se señalan, y en caso de que dicho reglamento interno, contravenga al presente ordenamiento, éste último tendrá preferencia.

Artículo 51.- Se encuentra terminantemente prohibida la ingestión de bebidas embriagantes, el consumo de enervantes y estupefacientes dentro de las construcciones en proceso, en las vías públicas y en cualquiera de las áreas verdes o de equipamiento del fraccionamiento.

Artículo 52.- Se encuentra prohibido colocar anuncios publicitarios sobre las vialidades, áreas verdes, áreas de equipamiento y/o mobiliario urbano del fraccionamiento, exceptuando los anuncios propios del fraccionador, y aquellos que promuevan de manera particular algún condominio no promovido por el mismo, cuyos casos serán analizados por el CDC, quién indicará las características que deberán contar dichos anuncios, así como las posibles ubicaciones para su instalación.

CAPITULO IV DE LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO, CONSTRUCCIÓN E IMAGEN URBANA

SECCIÓN I GENERALIDADES

Artículo 53.- Considerando el nivel residencial del fraccionamiento y de sus condominios, toda vivienda y comercio localizados dentro de éste deberá cumplir con las características propias de diseño, espacios arquitectónicos y acabados de dicho nivel inmobiliario, y deberá mantener una armonía y uniformidad estética, por lo que cada proyecto será revisado y aprobado por el CDC nombrado por el fraccionador y en su momento por la asociación. Considerando lo anterior, queda prohibida la construcción de desarrollos habitacionales y/o construcciones de interés social.

Artículo 54.- Dentro de cada uno de los lotes individuales unifamiliares contenidos dentro del fraccionamiento, sólo se permitirá la construcción de una sola vivienda por predio, existiendo la posibilidad de fusionar dos o más lotes entre sí para ubicar proyectos de vivienda de mayores dimensiones, previa autorización por parte de la Dirección.

Artículo 55.- Dentro de los condominios habitacionales queda estrictamente prohibido ubicar cualquier tipo de comercio o servicio, salvo que se trate de un condominio de tipo mixto y el CDC lo haya autorizado previamente, así como que su ubicación, no contravenga con las compatibilidades de usos previstas dentro las tablas de normatividad de los planes de desarrollo urbano vigentes y aplicables para la zona.

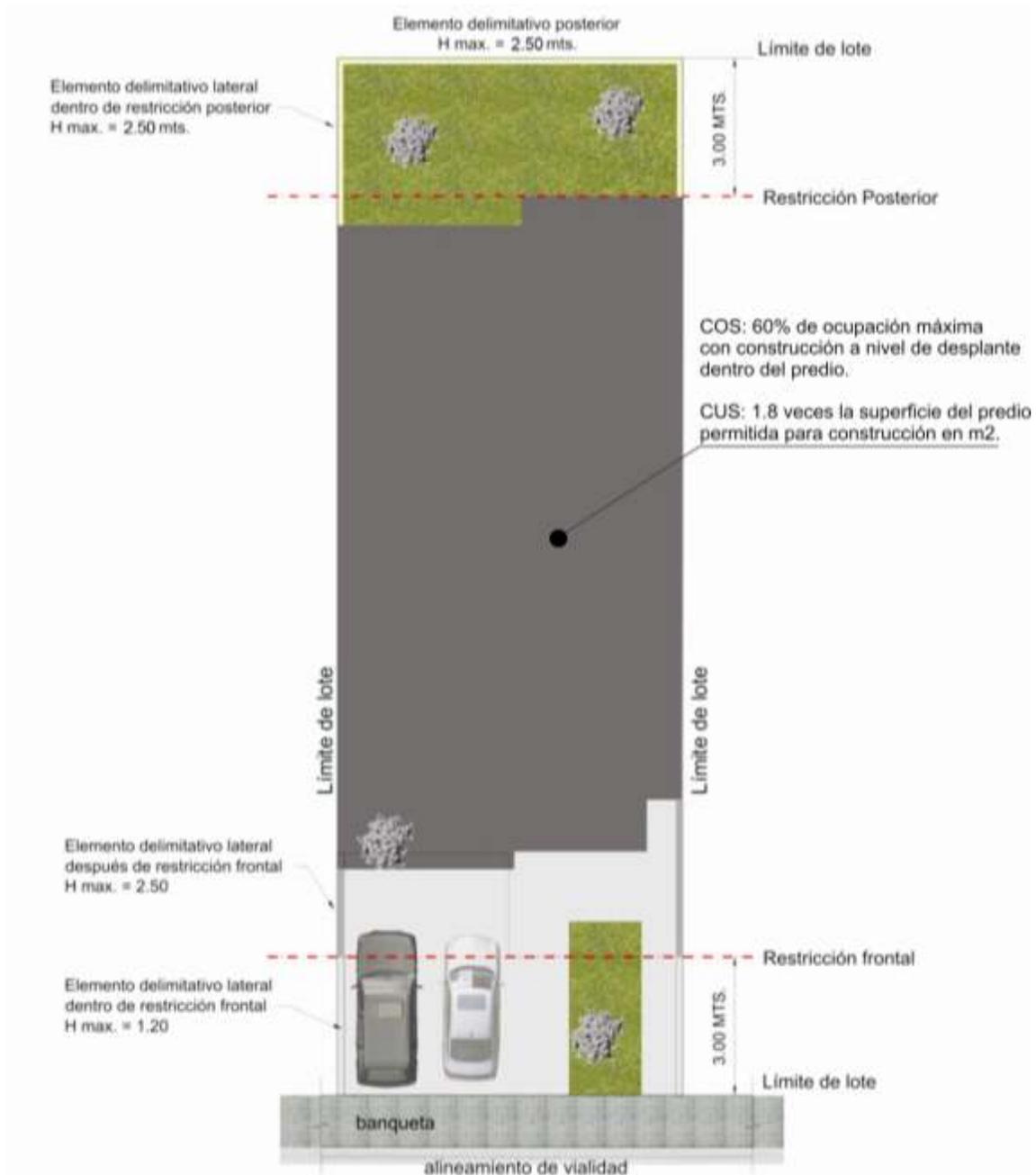
SECCIÓN II RESTRICCIONES ESPACIALES

Artículo 56.- En todos los lotes contenidos dentro del fraccionamiento, será obligatorio respetar las restricciones que a continuación se detallan, ya sea para lotes habitacionales unifamiliares o para los macrolotes condominales.

1. Lotes Habitacionales Unifamiliares

Deberán contemplar una restricción normativa frontal de 3.00 mts, la cual deberá mantenerse libre de construcción de espacios arquitectónicos habitables en todos los niveles que la vivienda prevea, de acuerdo a lo establecido dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Santa Rosa Jáuregui. Dentro de dicha restricción, sólo podrán ubicarse los elementos delimitativos de colindancia lateral (muros bajos), techumbres vehiculares para sombra o el murete de instalaciones y servicios que más adelante se detallan. Asimismo, los Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficientes de Utilización del Suelo (CUS) a respetar, serán de .60 y 1.8 respectivamente, tal y como se ilustra en el siguiente gráfico.

- Restricciones y coeficientes a respetar.



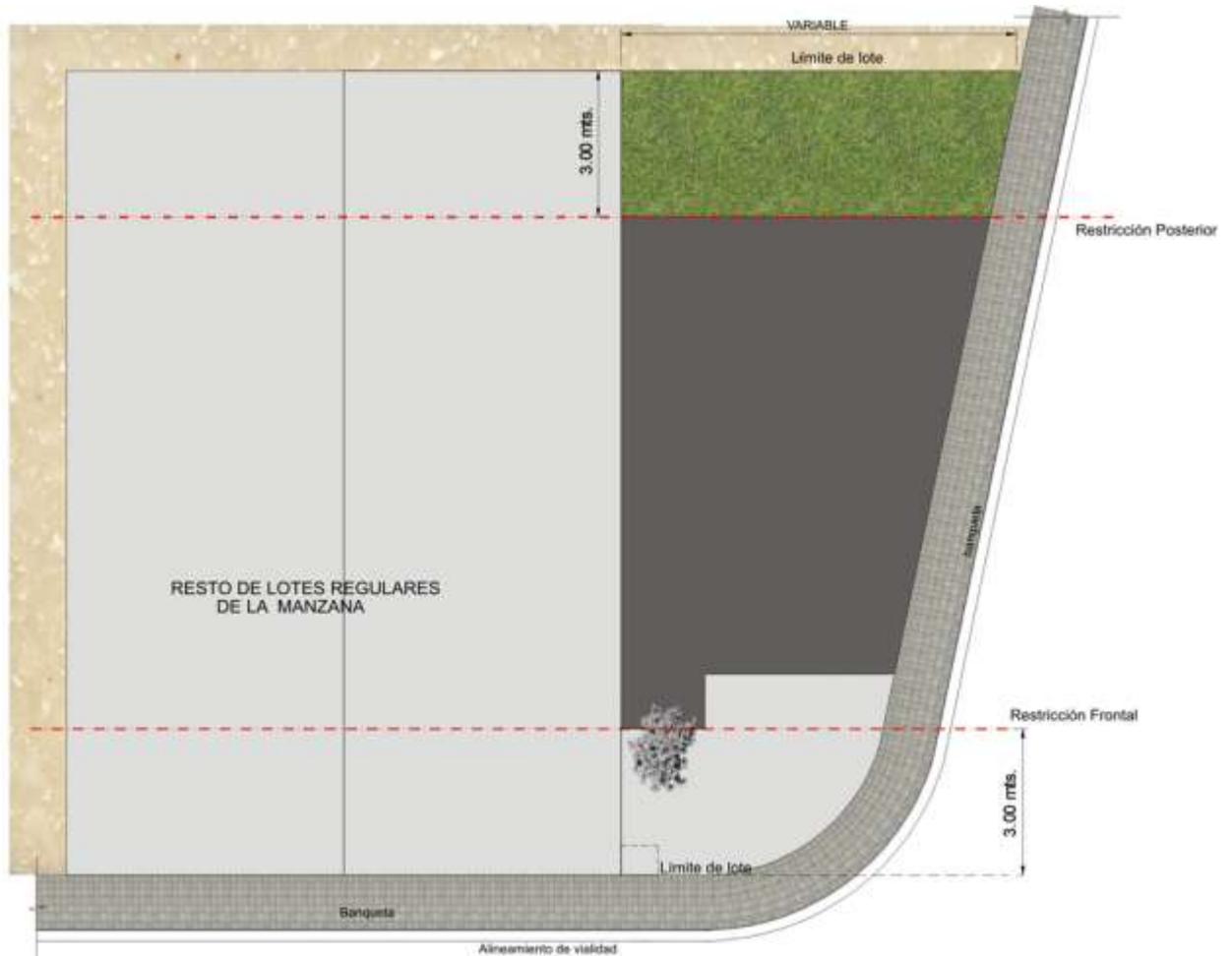
- Restricción frontal a respetar (Alzado).



De igual forma, de acuerdo al Artículo 11, fracción II de Reglamento de Construcción, todo proyecto deberá respetar un **CAS (Coeficiente de Absorción del Suelo)** del 12.5% el cual se refiere al área que puede ser susceptible de destinarse como área verde o que permita la infiltración natural del agua pluvial. Para el caso del macrolote comercial, la aplicación de las restricciones espaciales, altura máxima, coeficientes de ocupación y utilización de suelo, y demás normatividades aplicables, el CDC se basará en lo previsto por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Santa Rosa Jáuregui.

Los lotes irregulares que se encuentren en esquina, deberán respetar de igual forma la restricción arriba señalada, considerándose que ésta aplicará **únicamente** sobre el frente del lote que espacialmente complemente la franja de restricción frontal del resto de los lotes regulares de su propia manzana tal y como se aprecia en el siguiente gráfico, sin embargo en caso de que el lote presente una figura especial o diferente a los criterios señalados, la aplicación de las restricciones espaciales quedará sujeta al criterio del CDC, considerándose en todo momento el mayor y mejor aprovechamiento del predio.

- Criterio para aplicación de restricción frontal en lotes irregulares en esquina.



2. Macrolotes condominales.

Dentro de éstos, el promotor deberá de considerar una restricción mínima de 2.00 mts. hacia el interior de su predio y sobre todo el frente con el que éste colinde con la vía pública, dentro de la cual deberá habilitar a su costo y mantenimiento, un área ajardinada a manera de “cinturón verde”.

SECCIÓN III **CRITERIOS DE DISEÑO**

Artículo 57.- Los estilos arquitectónicos de las viviendas, de los edificios comerciales y/o condominios que se asienten sobre el macrolote comercial, serán libres siempre y cuando cuenten con una composición arquitectónica adecuada y se integren a su contexto, cuidando aspectos tales como la proporción en volúmenes y vanos, alturas, remates, contrastes, formas, etc., y aún siendo libre el estilo e identidad de la vivienda, el diseño deberá ser aprobado por el CDC y cumplir con todos y cada uno de los lineamientos establecidos dentro del presente reglamento. Asimismo para el caso de los condominios habitacionales, tanto el diseño de la barda perimetral de los mismos, como de su zona de servicios y

accesos controlados, quedarán igualmente sujetos a revisión y en su caso, aprobación por parte del CDC.

Artículo 58.- Para los lotes que en su caso, cuenten con pendiente topográfica pronunciada descendente (hacia su parte trasera) obligatoriamente deberá contemplar el uso de terrazas las cuales deberán irse adaptando de acuerdo al desnivel propio del terreno natural, a fin de evitar el abuso en el uso de muros de contención de carácter masivo, o de elementos estructurales aparentes (columnas, travesaños o pilotes) que formen tableros y eviten con ello la integración del proyecto a la pendiente natural del lote. Por tal motivo, en caso de ser necesario el CDC le podrá solicitar al colono un estudio de fachadas, y/o maqueta, y/o alzados complementarios, y/o cortes por fachada y/o perspectivas virtuales de su proyecto para su debida evaluación y autorización.

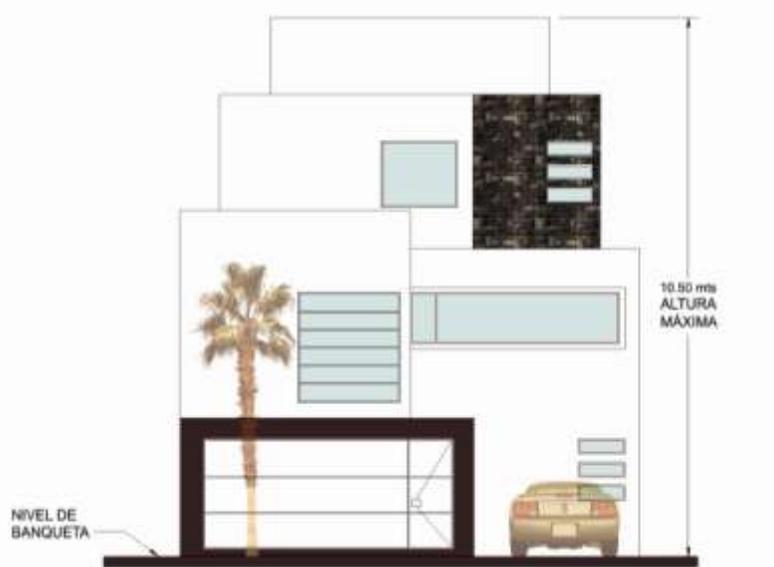
- **Uso de terrazas siguiendo desnivel topográfico natural del lote.**



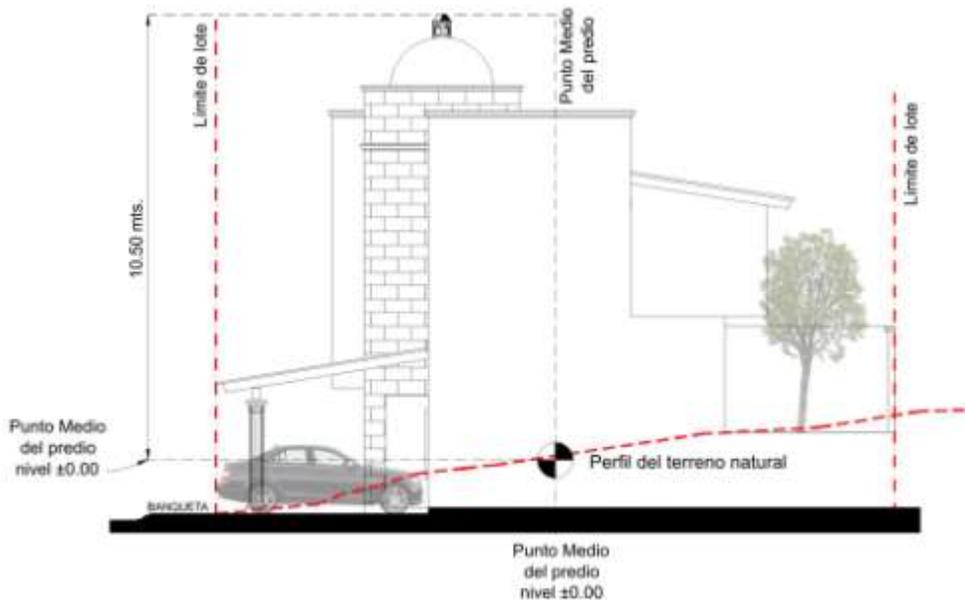
Artículo 59.- La altura máxima para las viviendas a construirse sobre los lotes unifamiliares, no podrá ser mayor a 3 niveles ó 10.50 mts. de altura total, contando a partir del nivel 0.00 de banqueta para terrenos planos y con pendiente descendente, sin embargo, para estos últimos dicha altura máxima quedará sujeta a análisis por parte del CDC, ya que el proyecto deberá considerar en todo momento lo señalado dentro del anteriormente descrito. Por último, para los terrenos con pendiente ascendente, la altura máxima se considerará a partir del punto medio promedio de terreno natural, el cual se considerará como el punto 0.00.

Para todos los casos, la altura máxima de la vivienda será el punto más alto del pretil alcanzado por la construcción en caso de techumbres planas, incluyendo volúmenes de servicios, o en su defecto, el punto más alto de la cumbre o linternilla si se tratase de losas inclinadas o bóvedas.

- Altura máxima para viviendas sobre predios planos, semi-planos y con pendiente descendente (previo análisis).



- Altura máxima para viviendas sobre predios con pendiente ascendente.



Artículo 60.- Las viviendas que contemplen la ubicación de una segunda planta (tercer nivel), y siempre y cuando no excedan el CUS establecido; deberán considerar que los espacios habitables cubiertos o semi-descubiertos que se localicen en ese nivel, se encuentren remetidos del paño delantero de su nivel inmediato inferior, por lo menos 2.00 mts., tal y como se aprecia en la siguiente figura.

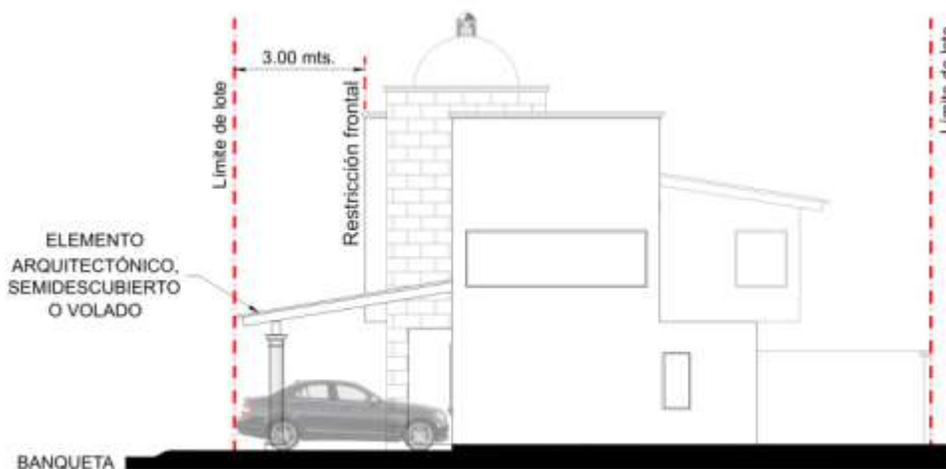
- Corte esquemático para ejemplificar remetimientos y restricciones.



Artículo 61.- Para garantizar el nivel residencial del fraccionamiento, toda vivienda, desarrollo en condominio y edificio de comercio que se ubique dentro del mismo, independientemente de su número de niveles; deberá reflejar una volumetría, distribución, carácter arquitectónico y acabados acorde con dicho nivel inmobiliario.

Artículo 62.- La restricción frontal para los lotes unifamiliares, deberá quedar libre de cualquier construcción, a excepción del murete de instalaciones y servicios y los elementos delimitativos de colindancia delanteros; sin embargo dentro de la misma también se permitirá la ubicación de elementos arquitectónicos semi-descubiertos o volados que proporcionen sombra a los estacionamientos vehiculares de la vivienda, siempre y cuando dichos elementos no sean de carácter masivo o sean elementos que puedan servir de base para generar algún otro espacio arquitectónico habitable o visitable, quedando su diseño y ubicación en todo momento sujetos a la aprobación del CDC.

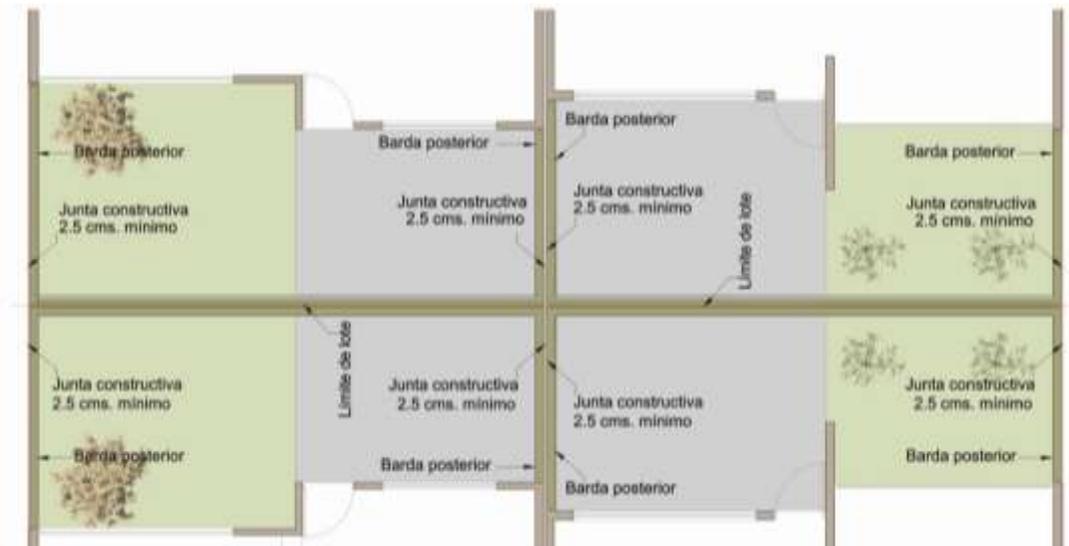
- Ejemplos de techumbres permitidas para vehículos.





Artículo 63.- Toda construcción deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 5 cm. (junta constructiva), para ello cada colono deberá considerar una separación de 2.5 cms. libres hacia adentro de su predio, en todas sus colindancias y deberá convenir con los propietarios de los predios colindantes, la colocación de chaflanes en la parte superior de la junta constructiva, para ello podrá auxiliarse del CDC, quien funcionara como intermediario y dará aviso en caso de requerirse, a los propietarios de los predios involucrados para que estos den las facilidades necesarias para llevar a cabo dichos chaflanes. Se excluye la intervención del CDC en todos los casos que implique mediar en alguno de los supuestos contenidos dentro del Artículo 35 del presente ordenamiento.

- **Juntas constructivas entre construcciones.**



Artículo 64.- Las viviendas deberán contar con elementos delimitativos de propiedad tanto en sus colindancias laterales delanteras como traseras (bardas), con alturas máximas de 1.20 y 2.50 mts., respectivamente, a excepción de que en el caso de las traseras, por topografía y seguridad se requieran bardas de altura mayor, y cuyo caso deberá ser analizado y aprobado por el CDC.

De igual forma, queda prohibido que algún colono utilice para su beneficio y sin el consentimiento de su(s) respectivo(s) vecinos; las caras exteriores de las construcciones, bardas o elementos delimitativos de colindancia laterales delanteros de viviendas vecinas.

Los elementos delimitativos arriba señalados, deberán respetar los siguientes lineamientos:

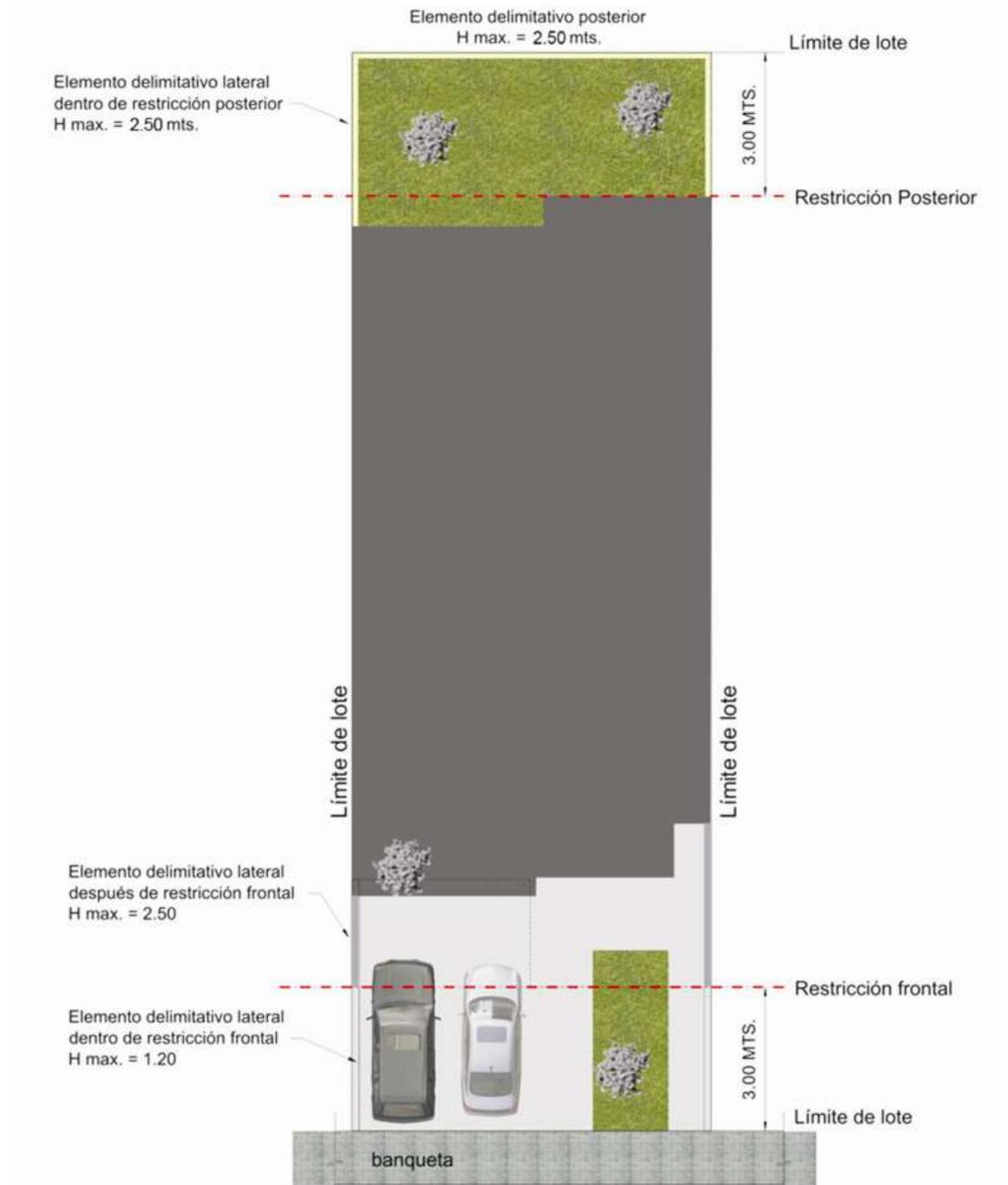
1. Elementos delimitativos de colindancia laterales delanteros.

- a. Podrán ser muros bajos, rejas en forja de hierro, aluminio o acero inoxidable, con altura máxima de 1.20 mts., en colores preferentemente blanco, aluminio, negro, óxido, o chocolate; o bien la combinación de un muro bajo con altura máxima de 60 cms. y una reja de 60 cms. como máximo en su parte superior.

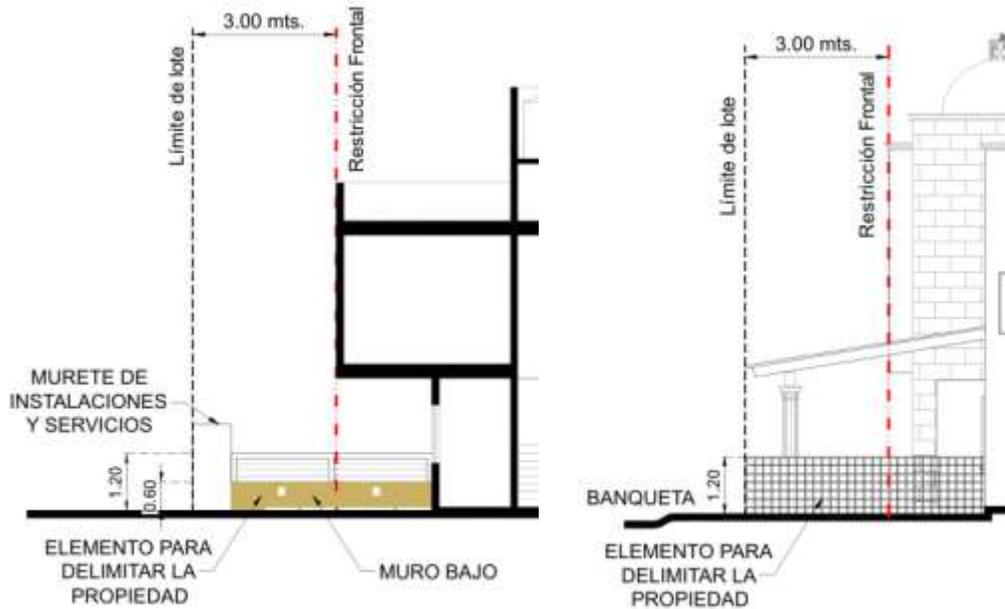
La altura máxima de dichos elementos, dentro de la franja de restricción frontal (3.00 mts.), deberá ser de 1.20 mts., pero después de dicha restricción, se podrá incrementar la altura del elemento lateral divisorio o límite hasta los 2.50 mts., bajo el entendido que se encuentra prohibido el ubicar bardas de mas de 1.20 mts. de altura, dentro de la franja de restricción antes señalada.

Lo anterior exceptúa a los macrolotes habitacionales, en cuyo caso los condominios que se edifiquen dentro de los mismos, podrán delimitarse con una barda de altura no mayor a 2.40 mts. bajo el diseño y especificaciones que el CDC le indique al promotor, siendo responsabilidad de éste último el acercarse oportunamente a dicho comité a efecto de que se le proporcionen los elementos técnicos señalados.

- Elementos de colindancia laterales delanteros y traseros (lotes regulares en esquina).

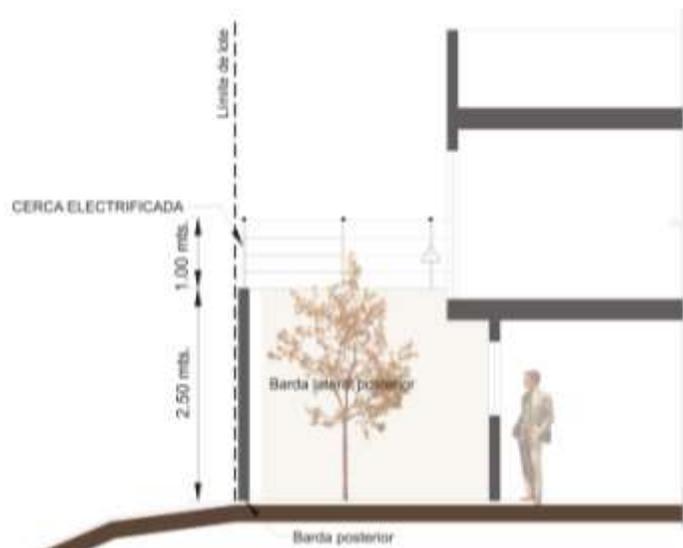


- **Sugerencias de diseño para colocación de elementos delimitativos laterales delanteros (alzado lateral).**



2. Bardas de colindancia traseras

Las **bardas laterales traseras**, deberán contar con una altura máxima de 2.50 mts., y en su parte superior, UNICAMENTE se podrá colocar una cerca electrificada de altura no mayor a 1.00 mts., quedando prohibida la colocación de malla ciclónica.



Artículo 65.- En el caso en que algún colono cuente con un lote adicional colindante a su propiedad construida y pretenda utilizarlo en su totalidad como jardín, podrá delimitarlo respetando la restricción delantera y características de diseño y alturas máximas permitidas para elementos delimitativos entre propiedades descritas dentro del artículo anterior.

Artículo 66.- Todo lote que presente desnivel topográfico o cuando la construcción requiera el uso de terraplenes o plataformas para mejoramiento de suelo, éstas deberán estar confinadas por sus respectivos muros de contención, a fin de evitar cualquier tipo de invasión por el “pateo” de la plataforma utilizada, así como para evitar posibles erosiones sobre la misma y deterioro a la cimentación de las construcciones. En caso de no utilizarlos, el colono que caiga en dicho supuesto, será el responsable de solventar los posibles inconvenientes constructivos y legales que se deriven por la afectación a propiedades vecinas, deslindándose el fraccionamiento y el CDC de responsabilidad alguna.

- **Confinamiento de relleno (corte transversal).**



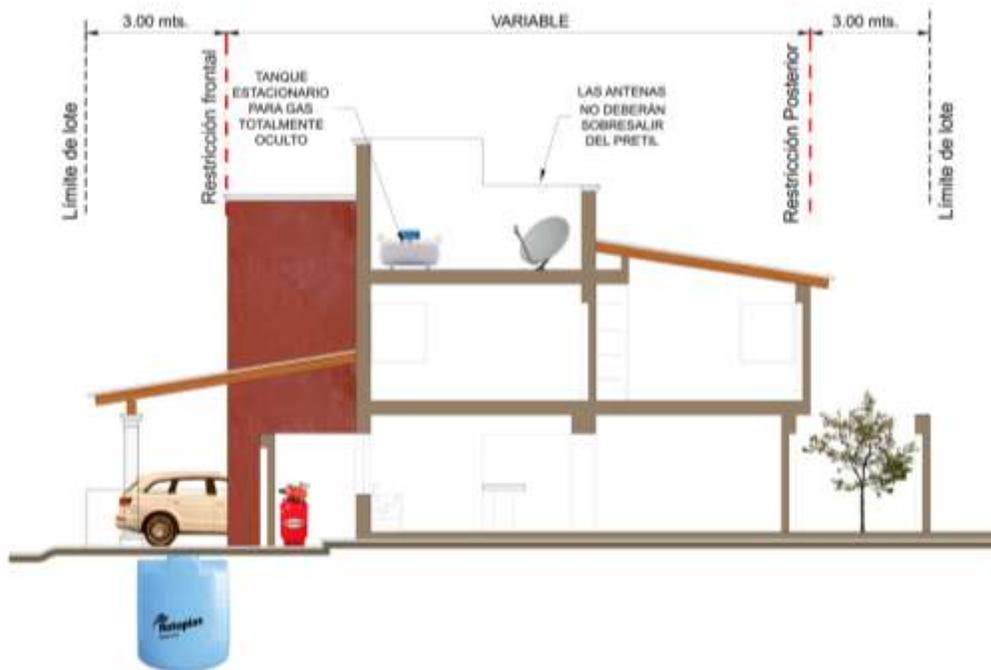
- **Confinamiento de relleno (corte longitudinal).**



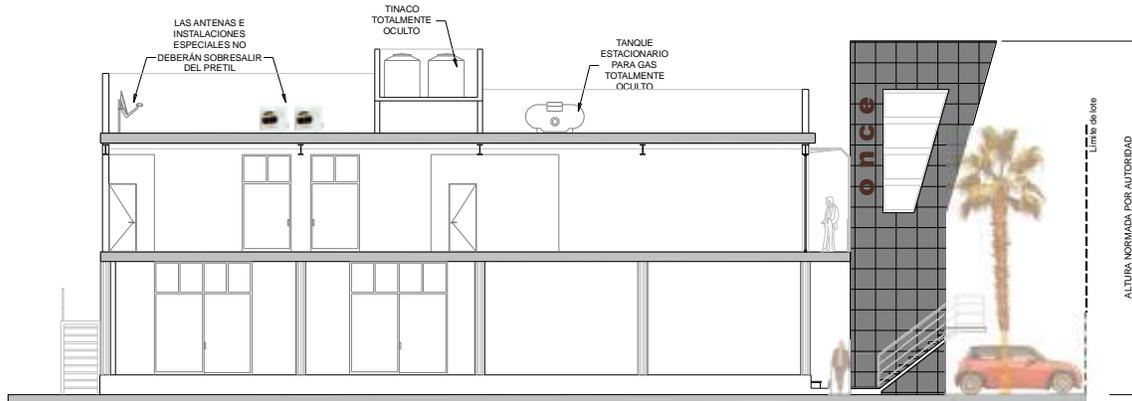
Artículo 67.- Queda prohibida la ubicación de bardas y portones al **frente** de las viviendas (colindancia del lote hacia vía pública) que excedan una altura mayor de 1.20 mts., y sus colores deberán ser preferentemente blanco, aluminio, negro, óxido, o chocolate.

Artículo 68.- Los diseños de los elementos forjados en hierro, tales como rejas, protecciones, puertas para pasillos laterales etc., deberán evitar el empleo de elementos orgánicos (curvos) a menos que el CDC lo apruebe.

Artículo 69.- Antenas de T.V. satelital, equipos de aire acondicionado, calentadores solares y demás instalaciones especiales o complementarias de la vivienda, deberán instalarse considerando que su ubicación no sobresalga de la altura del pretil de la construcción, debiendo quedar dichas instalaciones o equipos totalmente ocultos a la vista desde cualquier punto del exterior de la vivienda, incluyendo fachadas, colindancias laterales y niveles superiores de otras viviendas, esto último dependiendo de la ubicación en particular del lote con respecto al resto de la topografía de su contexto urbano inmediato; para ello el CDC le observará oportunamente al colono si es necesario su proyecto contemple aspectos de diseño especiales para la quinta fachada (azotea).



Artículo 70.- Para el caso de los macrolotes comerciales, en donde en su caso, los locales internos contemplen la ubicación de antenas, tanques de gas estacionario, equipos de aire acondicionado o de alguna otra instalación especial; ésta deberá quedar igualmente en todo momento oculta, de tal manera que no sea visible desde cualquier punto del exterior.



Artículo 71.- Independientemente de que el predio sobre el cual se desplante la vivienda cuente o no con una pendiente o desnivel, se sugiere que el proyecto arquitectónico de la misma, contemple el diseño y aprovechamiento de la quinta fachada (azotea) con elementos paisajísticos, dentro de la cual se prevean aspectos tales como: el confinamiento de equipo o mobiliario de instalaciones (antenas, equipos de aire acondicionado, calentadores solares, etc.) por medio de pretilas, ajardinamiento de cubiertas, o bien su recubrimiento con materiales tales como decks de madera, camas de grava de mármol, cantera laminada o barro natural, los cuales fomenten y permitan la ubicación de espacios verdes y/o espacios arquitectónicos visitables aprovechables en ese nivel.

- **Aprovechamiento de la quinta fachada.**

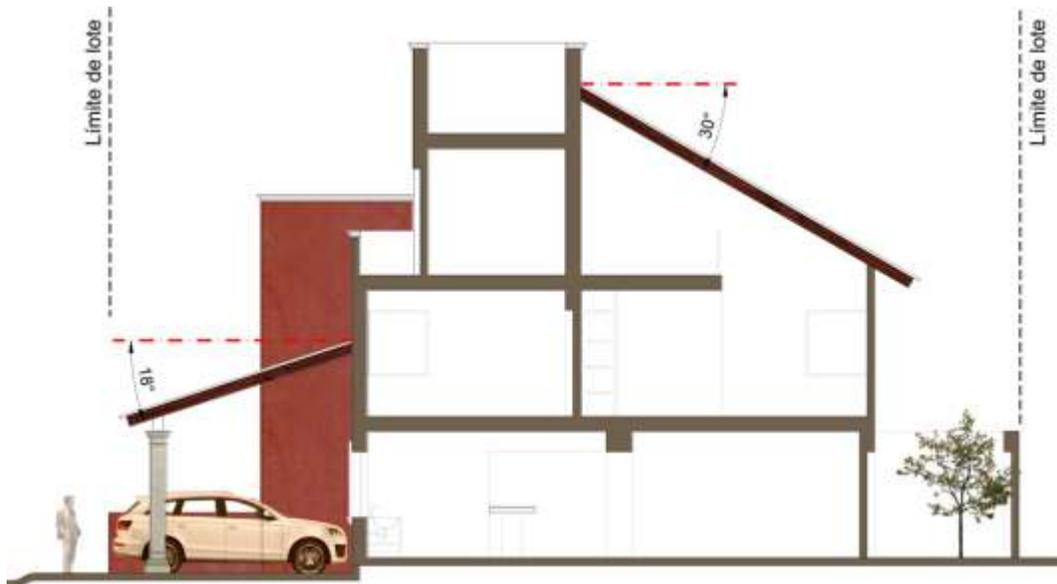


Artículo 72.- Toda vivienda y/o proyecto de comercio y/o servicios, deberá considerar dentro de su proyecto, el número de cajones de estacionamiento que le corresponda de acuerdo a su superficie de construcción y a lo establecido por el Título Séptimo, Sección 2 del Reglamento de Construcción, mismos que deberán contar con las dimensiones mínimas establecidas por ese mismo ordenamiento.

Artículo 73.- Las áreas de servicio deberán ubicarse preferentemente en la parte posterior de la vivienda, en caso de que el diseño arquitectónico obligue a colocarlas al frente de ésta, deberán estar completamente ocultas; y en caso de que se requiera cubrir total o parcialmente dicho espacio, las cubiertas empleadas para tal fin deberán ser aprobadas previamente por el CDC.

Artículo 74.- Estará permitida la ubicación de albercas, siempre y cuando respeten una restricción de 1.00 m. con respecto a cualquier propiedad vecina, y deberán contar con equipo adecuado de filtrado y recirculación de agua, así como cumplir con los elementos y medidas de protección descritos dentro del Artículo 117 del Reglamento de Construcción. Asimismo, la ubicación de canchas deportivas para uso residencial exclusivamente, se podrán ubicar dentro de uno o más lotes siempre y cuando ésta cumpla con los requerimientos de diseño que el CDC le establezca.

Artículo 75.- Las losas inclinadas, contarán con una pendiente máxima de 30° con respecto a la horizontal.



SECCIÓN IV **ACABADOS**

Artículo 76.- Queda prohibido que el número oficial de la vivienda, condominio o edificio de comercio sea pintado, pudiendo ser de aluminio, acero inoxidable o fierro forjado pintado en color negro, aluminio, blanco, chocolate y óxido, y deberá ser adosado al murete de instalaciones y servicios. Opcionalmente, y dependiendo del diseño de la vivienda, éste podrá ser adosado a la misma siempre y cuando el CDC lo autorice.

Artículo 77.- La pintura en fachadas exteriores podrá ser aplicada integralmente en el acabado o aplicarse las siguientes técnicas: cal, vinílica o acrílica mates. Queda terminantemente prohibido el uso de esmaltes en los muros, así como de cualquier otro producto que produzca terminados brillantes.

Artículo 78.- Los colores a utilizar en exteriores para viviendas, deberán ser predominantemente colores claros, gamas de blanco como color preferencial y se podrán utilizar colores cálidos contrastantes tales como terracotas para resaltar volúmenes arquitectónicos en fachadas, siempre y cuando su uso sea aprobado por el CDC. También queda permitido el utilizar materiales pétreos o cerámicos en su color original.

Artículo 79.- La cancelería exterior para las construcciones podrá ser de aluminio en color blanco, negro o natural; de herrería, en color blanco o negro, y de madera en tonos similares al tabaco. El uso de cualquier otro material para cancelería, será estudiado por el CDC.

Artículo 80.- Únicamente se permitirá el uso de cristal natural transparente o tintex verde o azul claro, quedando terminantemente prohibido el uso de cristales reflejantes, tales como reflectasol, bronce solar, filtrasol, ahumados o similares, así como el uso de vitrobloc en fachadas, salvo que el uso de éste último sea autorizado por el CDC.

Artículo 81.- Las cubiertas que prevean losas inclinadas, deberán terminarse con teja de barro natural rojo mate, se prohíbe el uso de teja vidriada o de otras tonalidades.

Artículo 82.- De manera obligatoria, las caras exteriores de los muros de las viviendas, condominios, y edificios de comercio, así como las bardas de colindancia de los mismos, deberán ser aplanadas en mortero y ser pintadas en color blanco, independientemente del material con el que hayan sido construidas.

SECCIÓN V **INSTALACIONES**

Artículo 83.- Todos los lotes unifamiliares del fraccionamiento, cuentan con un “muerto” de concreto, dentro del cual se encuentran ahogadas las acometidas de los servicios de Telefonía, Electricidad y Agua Potable que ofrece el fraccionamiento. Asimismo generalmente dependiendo la topografía del lote, se encuentra localizada a 2 metros de la colindancia aguas abajo, la descarga de aguas negras.

Dichas acometidas y descargas no deberán ser reubicadas bajo ninguna circunstancia y su ubicación servirá de base para la construcción del murete de instalaciones y servicios descrito dentro del Artículo 85 del presente documento.

Artículo 84.- Queda prohibido el unificar las descargas de agua pluvial, con las líneas de descarga sanitaria de la vivienda, de acuerdo a lo establecido por el Artículo 189 del Reglamento de Construcción. Dichas descargas pluviales, deberán ser canalizadas al exterior de la vivienda o a las áreas verdes de la misma, favoreciendo en la medida de lo posible y sin afectar a otras construcciones, su escurrimiento natural de acuerdo a la topografía misma del lote. Asimismo, queda prohibido verter solventes, aceites, combustibles, lubricantes etc., dentro de las líneas de drenaje.

Artículo 85.- Cada una de las viviendas contenidas dentro de lote habitacional unifamiliar, deberá contar con su respectivo murete de instalaciones y servicios, el cual contendrá **mínimamente** el medidor de energía eléctrica, el interruptor termomagnético general y un registro para telefonía.

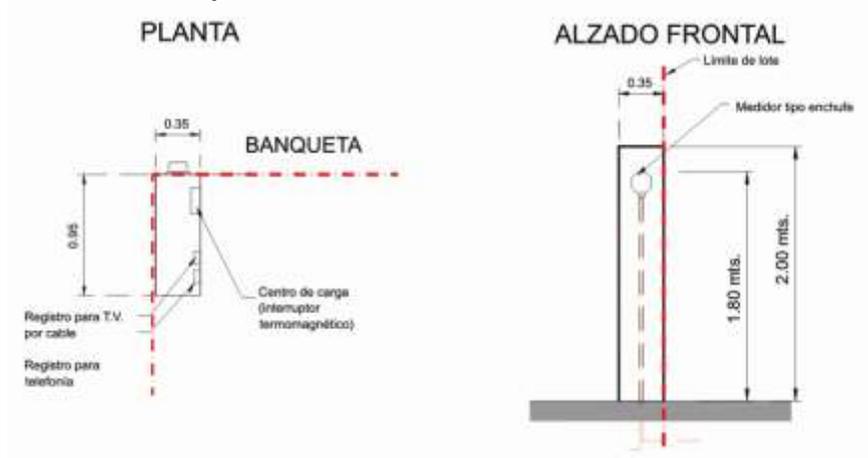
Sin embargo, se sugiere que dicho murete considere adicionalmente a lo antes descrito, un espacio para la colocación de un bote de basura, un espacio para interphone o timbre, un espacio para número oficial, y un espacio para guardado de herramientas y accesorios de jardinería.

Ambos casos murete deberán contar con las siguientes características:

1. Deberá cumplir con las especificaciones oficiales establecidas por la C.F.E. (CFE EM-BT105).
2. Su diseño deberá ser armónico con la arquitectura de la vivienda o comercio, de acuerdo a las propuestas de diseño sugeridas.
3. Será dispuesto en su geometría, de manera paralela o perpendicular a la banqueta, siempre y cuando contenga todos los elementos mínimos citados en el primer párrafo del presente artículo y que tanto el medidor de energía eléctrica y el contenedor de basura se encuentren accesibles y con frente hacia la vía pública (banqueta).
4. Sus dimensiones serán **mínimamente** de: 35 cms. de frente, 70 cms. de fondo y 2.00 mts. de altura.
5. Podrá contar con el número oficial del predio, debiéndose colocar de manera adosada al mismo y bajo ninguna circunstancia estar pintado.

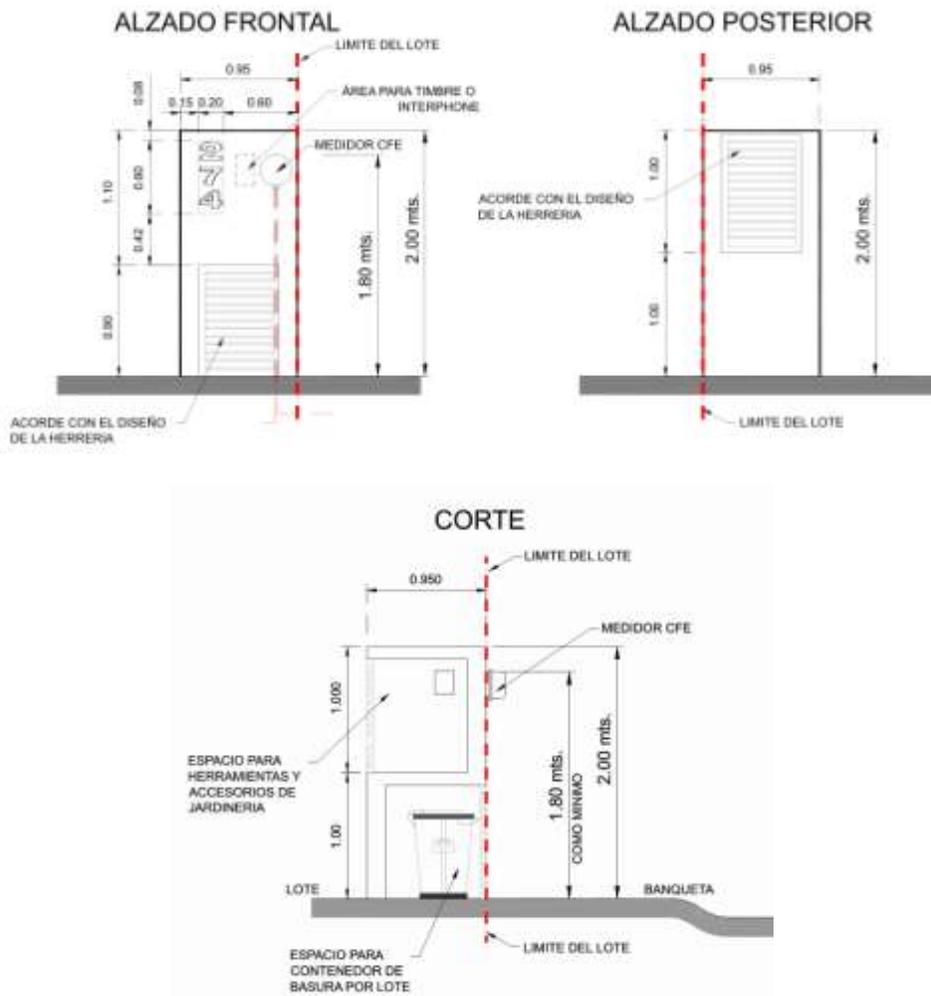
6. En caso de considerar espacio para guardado de bote de basura, las puertas para su acceso, deberán ser acordes con el diseño del resto de la vivienda y similares a las protecciones que en su caso, contemple la misma.
7. Deberá ser pintado o forrado con alguno de los colores o materiales contemplados para la vivienda.

- **Murete mínimo para instalaciones.**



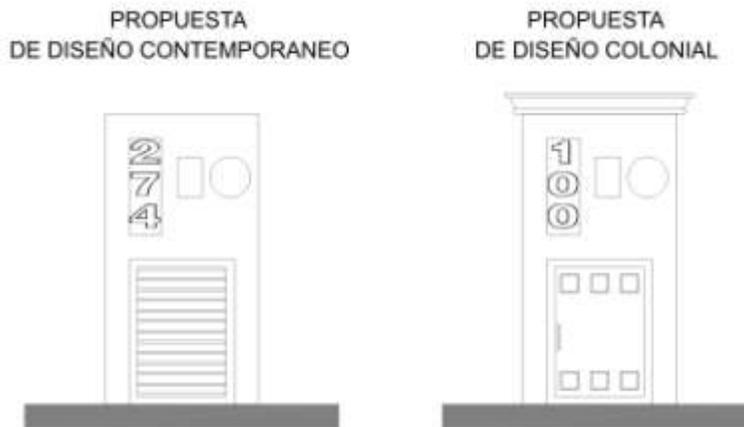
- **Murete integral sugerido.**





Artículo 86.- Toda vivienda deberá contar con algún elemento o estructura para el almacenamiento temporal de basura doméstica, y en caso de que el colono opte por alguna otra opción a la prevista en el artículo anterior, dicho elemento deberá integrarse al lenguaje propio del diseño arquitectónico de la vivienda y contar con plena accesibilidad desde la vía pública, quedando su diseño sujeto a su aprobación por parte del CDC; sin embargo, se deberá considerar que se encuentra prohibida la colocación de canastillas para basura dentro o fuera de la propiedad (banqueta).

Artículo 87.- Las propuestas de diseño para el murete de instalaciones y servicios serán aprobadas por el CDC, haciendo énfasis en que su diseño deberá formar parte del diseño integral de la vivienda; pudiendo dichas propuestas ser similares a las siguientes:



Artículo 88.- Es responsabilidad del colono, el adquirir ante las instancias correspondientes, los elementos necesarios para la adecuada medición de los servicios de infraestructura que el fraccionamiento ofrece a pié de lote. Asimismo, será el único responsable de los daños, fugas o malos funcionamientos de las instalaciones que se deriven al interior de su vivienda o edificio.

Artículo 89.- Será obligatorio para todo colono, el asegurarse que dentro de su respectivo proyecto de vivienda se prevea la construcción de una cisterna para el almacenamiento de agua potable, con capacidad suficiente para garantizar el servicio a la misma, para por lo menos **dos días**.

CAPITULO V

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIÓN O REMODELACIÓN

SECCIÓN I **COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN (CDC).**

Artículo 90.- El Comité de Diseño y Construcción será el encargado de operar todas las fases del proceso para llevar a cabo cualquier obra nueva, demolición, adaptación, ampliación, remodelación, modificación, restauración y/o complemento de las edificaciones contenidas dentro del fraccionamiento, y será su obligación el velar por conservar la imagen urbana del mismo; pero sin embargo, el colono adquiere la responsabilidad compartida para contribuir con el cuidado de su infraestructura e imagen urbana.

El Comité, a través de su titular, emitirá al colono o promotor, las observaciones derivadas de la revisión que se presente, y en su caso le emitirá su respectiva autorización, previo cumplimiento de los requisitos que más adelante se detallan.

Asimismo, y en razón a que parte de las funciones del CDC es el verificar que el colono y promotor se apegue a los lineamientos establecidos por el presente ordenamiento, cuidando en todo momento la estética e imagen urbana del fraccionamiento; cualquier punto no previsto por éste reglamento o por la normatividad aplicable, que pudiera dañar de manera directa o indirecta dicha imagen urbana, quedara sujeto a la interpretación y criterio de dicho comité.

Artículo 91.- Ni el CDC ni el fraccionador, tendrán responsabilidad legal alguna ante las autoridades o ante otro colono, por los daños y perjuicios derivados de la aprobación del proyecto autorizado, o por la

construcción deficiente y/o fallas, vicios ocultos o defectos manifiestos en las obras que se ejecuten dentro del fraccionamiento, ya que es responsabilidad del colono, el contratar los servicios profesionales necesarios para el diseño, edificación y buen funcionamiento de su vivienda, apegándose en todo momento tanto a lo descrito por el presente ordenamiento, como a lo previsto por el Reglamento de Construcción y demás normatividades aplicables de carácter federal, estatal y municipal.

SECCIÓN II

PROCEDIMIENTO INTERNO PARA LA AUTORIZACIÓN DE PROYECTOS.

Artículo 92.- El criterio para la revisión de los proyectos por parte del CDC, estará regido por lo previsto en este ordenamiento, y no aprobará proyectos que incumplan alguna de las disposiciones señaladas dentro del mismo, basándose en consideraciones mayormente estéticas y funcionales, de acuerdo a las características particulares de cada lote; sin embargo, podrá emitir observaciones y/o recomendaciones adicionales que beneficien la imagen del fraccionamiento, cuando surjan situaciones no previstas por éste documento, o por la normatividad municipal, estatal o municipal.

Artículo 93.- El procedimiento interno que a continuación se enumera, tiene por objeto orientar al colono sobre los pasos a seguir para la construcción de vivienda habitacional nueva sobre alguno de los lotes contenidos dentro del fraccionamiento. De igual forma, cada uno de dichos puntos contempla los requisitos mínimos para su respectivo desahogo y autorización, a excepción de aquellos que deban ser tramitados por cuenta propia del colono ante la Dirección o de alguna otra dependencia de gobierno. En caso de ampliaciones, remodelaciones, adaptaciones o similares, el CDC establecerá los requisitos que en su caso apliquen para cada caso en particular, aplicándose el mismo criterio para la aprobación de proyectos que se pretendan ubicar sobre macrolotes habitacionales y/o comerciales.

1. Deslinde físico del terreno.

- Requisitar formato interno de solicitud en original y copia, proporcionado por el CDC.
- Contar con el terreno totalmente liquidado y escriturado.
- Cubrir en las oficinas administrativas la cantidad que a la fecha corresponda por dicho servicio.

2. Revisión de proyecto.

- Requisitar formato interno de solicitud.
- Contar con deslinde físico.
- 1 copia del proyecto arquitectónico que deberá incluir: Plantas arquitectónicas, planta de conjunto, corte longitudinal y transversal (uno de ellos sanitario), fachadas, y propuesta de acabados en fachadas.
- 1 copia del proyecto hidro-sanitario incluyendo: Red de agua fría, agua caliente y aguas negras y bajadas pluviales en plantas arquitectónicas, con sus respectivos diámetros de tuberías, isométrico hidráulico, especificaciones y notas.
- Fachadas con propuesta de acabados incluyendo colores finales de muros, cancelería, herrería, etc.

3. Autorización de proyecto arquitectónico para Licencia de Construcción.

- Requisitar formato interno de solicitud.
- Contar con deslinde físico.
- Copia del recibo de pago por concepto por la prestación del servicio.
- Copia del recibo de depósito de la garantía en efectivo, por la cantidad que a esa fecha se encuentre vigente.
- 2 copias del proyecto arquitectónico que deberá incluir: Plantas arquitectónicas, planta de conjunto, corte longitudinal y transversal (uno de ellos sanitario), fachadas, y propuesta de acabados en fachadas.

- 2 copias del proyecto hidro-sanitario incluyendo: Red de agua fría, agua caliente y aguas negras en plantas arquitectónicas con diámetros de tuberías; isométrico hidráulico, especificaciones y notas.
- Cubrir la cantidad que a la fecha se encuentre vigente por la prestación del servicio.

4. Carta de Habitabilidad y devolución de garantía.

- Requisar formato de solicitud en original y copia.
- La vivienda deberá encontrarse en condición habitable interior y totalmente terminada en sus áreas exteriores.
- No haber diferencia entre el proyecto autorizado tanto por el CDC, como por la Dirección y la construcción final.
- Copia del aviso de terminación de obra emitido por la Dirección.
- No haber faltado a alguno de los artículos contenidos dentro del presente reglamento.
- Terrenos vecinos libres de basura, escombros y materiales de construcción.
- Banqueta, guarniciones, base o luminario para alumbrado público, señalética vial y pavimento localizados al frente a la vivienda, libres de daños.
- No haber realizado conexiones no autorizadas sobre la infraestructura eléctrica del fraccionamiento.

Artículo 94.- Los planos que se presenten al CDC para su revisión, serán los que a continuación se enumeran, debiendo contener mínimamente los elementos que dentro de cada numeral se describen:

I. Arquitectónicos:

- Planta general de conjunto con cotas generales del predio (conforme al documento mediante el cual acredite legalmente la propiedad), así como con información de dibujo de plantas inferiores.
- Plantas arquitectónicas con cotas generales y particulares (baja, alta, sótano o niveles según sea el caso).
- Fachadas (todas incluyendo las exteriores).
- Simbología y nomenclatura en general.
- Calidad y tipos de línea.
- Sentidos del ascenso y descenso de escaleras con numeración de escalones.
- Cortes (longitudinal y transversal, uno de ellos sanitario).
- Numeración y dimensiones de cajones de estacionamiento según el presente reglamento.
- Porcentaje de pendientes en rampas y losas de azoteas.
- Iluminación y ventilación de espacios.
- Líneas de proyección de volados.
- Niveles de piso terminado (en planta y cortes).
- Líneas de cortes indicadas en planta.
- Proyección con línea punteada de la posible ubicación de tanque de gas estacionario (totalmente oculto).

II. Hidráulicos:

- Instalación en planta desde acometida.
- Ubicación y capacidad de cisterna (en su caso).
- Diámetros de tuberías (en planta).
- Isométrico Hidráulico
- Ubicación de equipo hidroneumático.
- Líneas de alimentación.
- Simbología y nomenclatura aplicables según proyecto (completa y legible).

III. Sanitarios:

- Instalación sanitaria hasta descarga a pié de lote.

- Diámetro de tuberías (en planta).
- Bajadas de agua pluvial, captación, canalización y diámetros (en planta).
- Bajadas de aguas negras, captación, canalización y diámetros (en planta).

IV. Fachadas de acabados:

- Se emplearán fachadas únicamente para indicar los tipos de acabados exteriores con los colores finales de muros, cristales, cancelería, puertas, herrería etc.
- Detalles, en caso de manejarse diseños de herrería en fierro forjado.

V. Información en el Pie de Plano:

- Nombre y datos del propietario o de la razón Social, así como los datos del representante legal de la misma.
- Nombre y datos del Director Responsable de la obra (D.R.O.).
- Firmas originales y autógrafas del propietario o representante legal y del D.R.O. en todos y cada uno de los planos.
- Cuadro de normatividad (completo).
- Cuadro de áreas (desglosado).
- Clave, nombre y/o contenido del plano.
- Escala y sistema de acotación (m., cm., mm.).
- Croquis de localización con norte.
- Clave del plano.
- Datos del predio, ubicación según número oficial y clave catastral.
- Simbología y nomenclatura aplicable según proyecto (completa y legible).

Artículo 95.- Las viviendas que pretendan ser sujetas de demolición, adaptación, ampliación, remodelación, modificación, restauración y/o complemento deberán, de acuerdo a la complejidad de los trabajos pretendidos, dar cumplimiento a los requisitos aplicables descritos en el artículo anterior, para ello es recomendable se le presente al CDC, un anteproyecto con la propuesta pretendida para su valoración.

Artículo 96.- A efecto de garantizar el fiel cumplimiento de los artículos establecidos en el presente documento, el colono y promotor está obligado a depositar en efectivo y PREVIO a la autorización del proyecto arquitectónico, una garantía económica por la cantidad que a la fecha se encuentre vigente, misma que será determinada en función de la cantidad de metros cuadrados de construcción que el proyecto contenga, y en caso de aplicarse por falta a alguno de los artículos señalados dentro del presente ordenamiento, el colono quedará obligado a su reposición la o las veces que sea necesario.

Una vez concluidos los trabajos de obra nueva, demolición, adaptación, ampliación, remodelación, modificación, restauración y/o complemento; dicha garantía podrá devolverse al colono hasta en tanto hayan transcurrido dos meses a partir de que la vivienda haya sido habitada, y el CDC le haya emitido su respectiva carta de habitabilidad. Asimismo, el colono que haya concluido su vivienda y ésta sea habitada, contará con UN AÑO para realizar su trámite interno de carta de habitabilidad y devolución de garantía, de lo contrario ésta se dará por perdida.

CAPITULO VI DE LA SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA

Artículo 97.- Todas las construcciones deberán de realizarse en estricto apego a los planos autorizados tanto por el CDC, como por la Dirección, y en caso de que el proyecto construido, no corresponda con el proyecto autorizado, será causal inmediata para la no devolución de la garantía depositada, independientemente de las multas o sanciones a las que el colono se haga acreedor tanto por parte de la asociación, como por la Dirección.

Artículo 98.- Todas aquellas obras que permanezcan suspendidas por el colono, deberán de tener todos los materiales de construcción dentro de la propiedad ordenados, así como también deberán ser circuladas con malla ciclónica para evitar el ingreso de personas ajenas, y dejar perfectamente cubiertos registros, pozos de visita y cualquier otro elemento que pueda ocasionar algún desperfecto a la infraestructura del fraccionamiento o accidente. En caso de no cumplir lo anterior, se hará efectivo el depósito en garantía.

Asimismo, para la reanudación de los trabajos de construcción, el colono estará obligado a dar aviso por escrito al CDC anexando una copia de la revalidación o renovación de la Licencia de Construcción por parte de la Dirección, en caso de que dicha licencia haya perdido vigencia durante la suspensión de trabajos.

Artículo 99.- Mientras dure la obra, será indispensable que se encuentre a la vista en todo momento, la placa acrílica otorgada por la Dirección la cual contiene, el nombre del propietario, registro y nombre del Director Responsable de la Obra, número oficial y número de licencia de construcción.

Artículo 100.- Es responsabilidad y obligación del colono, el asegurarse que los trabajadores que laboren dentro de su predio, esté o no en proceso de construcción, cuenten con la debida seguridad social, así como atender al mismo ante cualquier tipo de accidente producido dentro del fraccionamiento, liberando de toda responsabilidad al fraccionador y/o a la asociación. Igualmente, es obligación del colono, el registrar y/o dar de alta a sus trabajadores de manera oportuna, en los sistemas de seguridad del fraccionamiento que en su caso sean establecidos.

Artículo 101.- Será obligación del colono el mantener un orden y limpieza en sus materiales de construcción, así como respetar las condiciones físicas naturales tanto de los predios vecinos, independientemente de que éstos sean o no de su propiedad, como de la vía pública (arroyo vehicular y banquetta); ya que en caso contrario y previa notificación, el CDC podrá hacer válida la garantía depositada para hacer cumplir lo anterior, quedando el colono o promotor obligado a su reposición.

Artículo 102.- Es obligación del propietario y del constructor, así como de los trabajadores que laboren en la obra, permitir el acceso a los integrantes de la Dirección o personal autorizado por la misma para inspeccionar sus avances, los cuales se deberán identificar plenamente.

Las autoridades municipales podrán verificar las construcciones en cualquier momento, sin previa autorización por parte del fraccionador o la asociación.

Artículo 103.- Todas las construcciones deberán respetar el horario de trabajo establecido en el artículo 206 del Reglamento de Construcción, al cual deberán de sujetarse trabajadores, contratistas y proveedores, y será de lunes a viernes de 7:00 a 18:00 hrs. y sábados 8:00 a 12:00 hrs. Los trabajos que se realicen fuera del horario establecido, deberán contar con la debida autorización por parte de la autoridad municipal y por parte del CDC, y quedarán sujetas al impacto negativo que llegaran a generar en su radio de influencia.

Artículo 104.- Únicamente se permitirá la estancia permanente de un vigilante, dentro de las construcciones que se encuentren en proceso, sin acompañantes ni animales domésticos, y deberá estar debidamente acreditado y registrado ante el fraccionamiento o la asociación. En caso de ser necesaria la estancia de más de una persona dentro de las construcciones en proceso, se deberá obtener por escrito la respectiva autorización por parte del CDC.

Artículo 105.- Todos los empleados, proveedores y personal involucrado en la construcción de las obras, deberán cumplir con todas y cada una de las disposiciones de seguridad que determine el fraccionamiento o la asociación, siendo el colono el responsable de su cumplimiento.

Artículo 106.- La cuota de mantenimiento no cubrirá ninguno de los daños a las obras y servicios del fraccionamiento que pudieran ocasionarse durante el proceso de la construcción de la obra ni aquellos daños de cualquier tipo que los colonos pudieran causar a la infraestructura del fraccionamiento, por negligencia o descuido.

Artículo 107.- Será necesario que la obra cuente con la señalización adecuada, advirtiendo todo tipo de riesgos; en el caso de que exista alguna excavación mayor a un metro de profundidad ubicada al frente del lote colindante a la banqueta, tendrá que colocar un obstáculo (muro provisional o mampara) para evitar el cruce de peatones, teniendo ello como finalidad el evitar accidentes.

Artículo 108.- Toda obra en construcción deberá contar con un baño con WC portátil tipo sanirent o similar, para el servicio de los trabajadores, y será obligación del colono evacuarlos o limpiarlos las veces que sean necesarias a fin de evitar malos olores. También se podrá habilitar opcionalmente un baño provisional construido con lámina galvanizada, tabique o tabicón exclusivamente, el cual deberá estar conectado a alguno de los registros sanitarios de la construcción en proceso, quedando prohibido el uso de lámina asfaltada de cartón, telas, lonas, cartón o similares. Asimismo, queda prohibido que el personal de trabajo de las obras, utilice alguno de los predios vecinos o la vía pública para solventar sus necesidades biológicas.

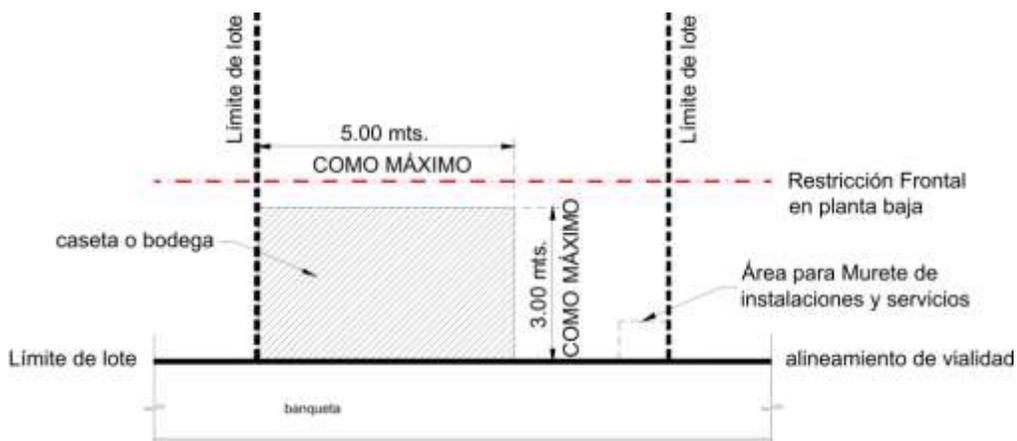
Artículo 109.- En el área de construcción deberá existir un depósito exclusivo para basura (nunca escombro), éste podrá ser un tambo metálico de un volumen que no exceda los 200 lts., y deberá ser retirada del fraccionamiento por el colono de manera continua.

Artículo 110.- Las obras en construcción deberán, en lo posible mantenerse libres de desperdicios o sobrantes de materiales de construcción (escombros), tomándose en todo momento las precauciones debidas para que las aguas pluviales no arrastren tierra y materiales de construcción a las vialidades y coladeras del fraccionamiento, así como para evitar el impacto visual negativo.

Asimismo, el colono y promotor deberán asegurarse de que en caso de que existan residuos producto de cajeo, o residuos de materiales de construcción de su obra, éstos sean barridos diariamente a fin de prever su arrastre a través de las vialidades del fraccionamiento.

Artículo 111.- La obra deberá contar con una caseta y/o bodega tanto para alojar un velador como para el almacenaje de materiales y equipo. Esta será de carácter provisional y podrá construirse dentro del área de restricción frontal, no debiendo exceder las dimensiones de 3.00 x 5.00 mts., máximo.

- **Sugerencia para ubicación de bodega.**



En caso de que el colono, a través de su constructor pretenda ubicar un remolque como bodega u oficina, éste deberá localizarse dentro del lote propio y bajo ninguna circunstancia sobre el arroyo, banqueteta, o algún otro lote vecino.

Artículo 112.- Queda estrictamente prohibido el realizar mezclas o revoltura de cualquier tipo de material sobre banqueteta, guarniciones o arroyo de vialidad, para ello se deberá destinar una zona específica para dicho trabajo al interior del predio.

Artículo 113.- En caso de utilizarse concreto premezclado y vaciado con camión-bomba, el colono o su constructor será responsable de tomar las previsiones necesarias para evitar que los desperdicios del mismo dañen banquetetas, guarniciones o arroyo de la vialidad; la reparación de cualquier daño causado será cubierto por el colono, y deberá ejecutar las reparaciones conforme a las especificaciones que indique el CDC. Lo mismo aplica para el caso de las excavaciones, cajeos, mejoramientos de suelo, retiros de escombros, descarga de materiales o cualquier otra actividad que pudiera implicar el depósito de residuos sobre arroyos vehiculares o banquetetas del fraccionamiento, en donde adicionalmente al cuidado que se deba de tener sobre los elementos de infraestructura y urbanización, el colono quedará obligado a realizar el barrido de los residuos de tal manera que las vialidades se conserven en todo momento limpias.

Artículo 114.- Para la ocupación de algún inmueble, éste deberá encontrarse en condiciones interiores habitables y totalmente terminadas en sus áreas exteriores, incluyendo jardinería, así como contar con su respectivo número oficial visible, predios aledaños libres de basura y escombros, instalaciones de la vivienda ocultas, y no haber dañado la urbanización del fraccionamiento.

Artículo 115.- Queda estrictamente prohibido el uso de agua potable para uso de actividades constructivas, dentro del fraccionamiento, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 29 de la Sección Tercera del Reglamento para el Uso Eficiente del Agua en las Poblaciones del Estado de Querétaro.

CAPITULO VII DE LOS ANUNCIOS PARA PROMOCION DE VIVIENDA

Artículo 116.- Todo anuncio destinado a la promoción inmobiliaria que pretenda colocarse sobre los lotes, viviendas o desarrollos en condominio dependiendo de su tamaño y función, requerirán o no licencia o autorización por parte de la Dirección y/o por el CDC, y deberán en caso de ser necesario, contar con las características de diseño establecidas dentro del Reglamento de Anuncios para el Municipio de Querétaro y/o por lo previsto por este ordenamiento. Asimismo, el responsable de dichos anuncios y su respectiva estructura, será en todo momento el colono propietario del inmueble que sea promovido.

Para el caso en donde el colono desee colocar dentro de su predio un anuncio para promover la comercialización de su inmueble, éste deberá de apegarse a los siguientes criterios y especificaciones técnicas:

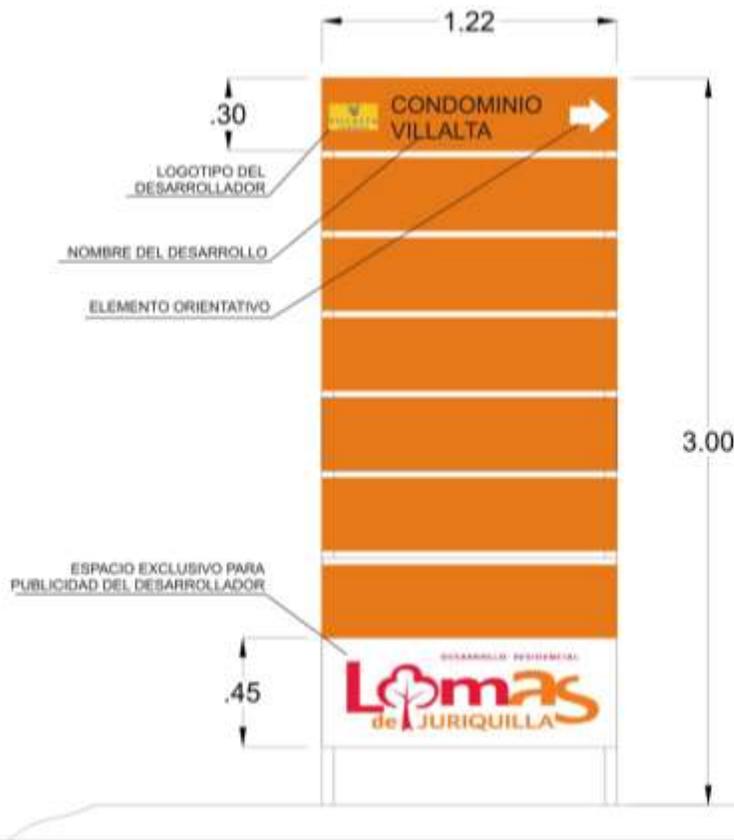
MATERIAL DE BASTIDOR: Tubular cuadrado de 1 1/2"
 COLOR: Negro mate
 IMPRESION: Lona de 13 oz. en impresión digital
 INSTALACIÓN: Inserción bajo tierra mínima de 40 cms.



Artículo 117.- No se otorgará permiso para la fijación, instalación o colocación de anuncios publicitarios cuyo contenido haga referencia a ideas o imágenes con textos o figuras que inciten a la violencia, sean contrarias a la moral o a las buenas costumbres, promuevan la discriminación de raza o condición social o estén redactados en idioma distinto al español.

Artículo 118.- Está prohibida la colocación de cualquier tipo de anuncio publicitario sobre los lotes habitacionales y/o comerciales baldíos, salvo que éstos se coloquen para la comercialización misma del predio, bajo las especificaciones señaladas dentro del presente ordenamiento. Asimismo tampoco se podrán colocar anuncios sobre la vía pública y/o sobre elementos de infraestructura del fraccionamiento, tales como banquetas, guarniciones, postes, unidades de alumbrado público, buzones de correo, transformadores y, en general todos aquellos elementos de utilidad o que formen parte del equipamiento de infraestructura o mobiliario urbano. Lo anterior excluye a los anuncios destinados a la promoción del fraccionamiento mismo.

Como alternativa a lo anterior, los promotores de vivienda podrán utilizar los elementos verticales guía (tótems publicitarios), los cuales se instalarán en los puntos de mayor circulación vehicular dentro del fraccionamiento y dentro de los que se podrán colocar los letreros que les permitirán a los clientes, llegar hasta el punto exacto en donde se encuentre su desarrollo o conjunto de viviendas. Cabe señalar que para la colocación de dicha señalética, será necesaria la autorización por parte del CDC y deberán contener en conjunto una misma tipografía y color de fondo y solamente podrán tener a un costado el logotipo o nombre de la empresa promotora del desarrollo, tal y como se muestra en la siguiente figura:



Adicionalmente a lo anterior, los promotores de vivienda podrán utilizar alguno de los espacios de gran formato (4.88 X 2.44 m.) que se instalarán dentro de la "valla publicitaria" que en su caso, se localice en el acceso al fraccionamiento, siempre y cuando el promotor cubra la cantidad que a la fecha se encuentre vigente para la renta de dicho espacio.

Artículo 119.- Cualquier anuncio destinado a la promoción, renta o venta de inmuebles, deberá ser ubicado únicamente dentro de su propio predio, salvo lo previsto en el artículo anterior.

Artículo 120.- Queda estrictamente prohibida la instalación o colocación de cualquier tipo de anuncio sobre las azoteas o bardas y/o muros laterales de las viviendas contenidas dentro del fraccionamiento.

Artículo 121.- Cualquier anuncio autosoportado que se instale dentro de una construcción específica con fines de promoción de vivienda que exceda las medidas y especificaciones establecidas en el Artículo 116 del presente reglamento, requerirá obligatoriamente de autorización por parte de la Dirección, y deberá sujetarse a los lineamientos y requisitos establecidos por esa misma dependencia, ya que, debido a su tamaño es necesario establecer los responsables por posibles colapsos o daños por viento que dichas estructuras pudieran ocasionar a colonos, condóminos y/o visitantes.

CAPITULO VIII DE LA SUSTENTABILIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 122.- Con el fin de contribuir a la optimización y conservación de los recursos naturales, así como a la eficiencia en el uso de energía, todas las viviendas y comercios que se ubiquen dentro del fraccionamiento, deberán prever instalaciones que permitan la sustentabilidad del medio ambiente. Para ello, será necesario que dentro de las mismas se consideren los siguientes aspectos:

Lineamientos obligatorios.

1. Ahorro de agua potable.

Los muebles sanitarios que se ubiquen dentro de cualquiera de las construcciones deberán considerar el uso mínimo de agua potable o de agua pluvial (en caso de contar con sistemas de captación pluvial), para ello, se recomienda instalar en las viviendas muebles con sistemas duales de descarga para el desalojo de líquidos y sólidos.

2. Separación de desechos sólidos.

Los desechos sólidos generados por las viviendas, deberán ser separados de manera obligatoria en dos grandes grupos: **orgánicos**, que son todos aquellos de ser susceptibles de ser descompuestos mediante la actividad metabólica de microorganismos, e **inorgánicos**, que son todos aquellos que no son susceptibles de ser descompuestos mediante la actividad metabólica de microorganismos, tales como plástico, metales o vidrio.

3. Utilización de flora endémica.

Para las áreas verdes, un mínimo del 50% de las especies que se pretendan utilizar en los exteriores de las viviendas, deberán ser nativas de la región (zona del semi-desierto), lo cual minimizará el consumo de agua para su riego, así como gastos en su mantenimiento; sin embargo podrán ubicarse otras especies vegetales, siempre y cuando y en la medida de lo posible, no sean regadas con agua potable.

Lineamientos opcionales.

1. Captación de agua pluvial.

Dentro de las viviendas, se podrán habilitar sistemas de captación de aguas pluviales a una cisterna de recuperación, la cual podrá ser utilizada para el riego de áreas verdes o para los servicios sanitarios. Asimismo opcionalmente, se podrá invertir en tecnología potabilizadora y con ello contar con la posibilidad de utilizar dicho recurso para consumo humano.

Lo anterior, representa la posibilidad de contar con un mínimo 400 litros diarios de agua durante los cinco meses de la temporada de lluvias, sin mencionar el beneficio generado por la disminución del volumen pluvial a los sistemas de captación y canalización urbana.

2. Uso de energía solar.

Podrán utilizarse sistemas para la captación de energía solar mediante paneles fotovoltaicos, y ser almacenada en acumuladores para ser transformada posteriormente en energía eléctrica. Asimismo,

podrán instalarse calentadores solares en las cubiertas de las edificaciones, para dotar de agua caliente a los servicios que lo requieran y con ello evitar el consumo de combustibles fósiles.

Las instalaciones especiales requeridas encaminadas a la sustentabilidad de las construcciones que se ubiquen dentro del fraccionamiento, deberán considerar en todo momento lo previsto en el Artículo 69 del presente ordenamiento, tomándose en cuenta y en todo momento la mitigación al impacto visual que dichos elementos pudieran ocasionar a la imagen urbana del fraccionamiento.

3. Uso de cubiertas verdes.

Son varias y muy convenientes las ventajas que se derivan del uso de cubiertas verdes en las construcciones de las zonas urbanas, por lo que tanto a las viviendas que de manera obligatoria deban considerar el mejoramiento de su quinta fachada de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 71 de este documento, como aquellas que no caigan en dicho supuesto de manera obligatoria, pueden disfrutar de los beneficios que a continuación se mencionan:

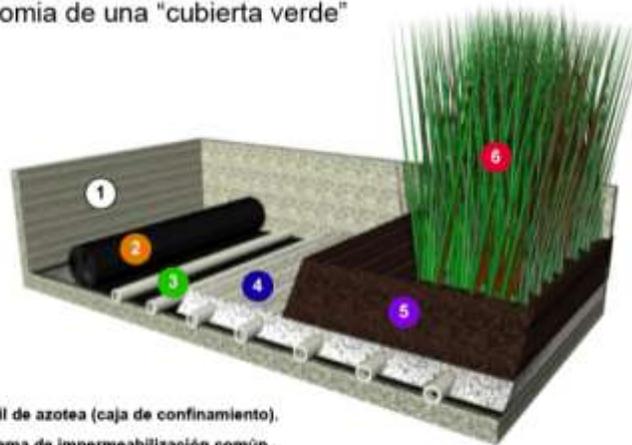
Beneficios ecológicos.

- Las cubiertas verdes enfrían y humidifican el aire que rodea las cubiertas de las construcciones, creando un microclima que beneficia a toda la zona.
- Contribuyen a la conservación de la biodiversidad regional, pues se torna un oasis para pájaros, mariposas e insectos.
- Ayudan a la filtración y absorción de las partículas de polvo y contaminantes volátiles tales como los nitratos.

Beneficios técnicos.

- Dependiendo de su diseño, las cubiertas verdes reducen el desperdicio de agua pluvial sobre las azoteas de un 50 a un 90%, asimismo la fuerza del caudal pluvial se ve sensiblemente reducido en sus tiempos de desagüe hasta por 4 horas, lo que beneficia a la infraestructura del fraccionamiento.
- Establecen una barrera térmica para las cubiertas estructurales de la vivienda, beneficio que se ve reflejado en el enfriamiento de espacios arquitectónicos interiores durante los meses de verano, reduciéndose con ello los costos por uso de aires acondicionados.
- Las cubiertas verdes, pueden llegar a reducir y/o reflejar el sonido hasta en 8 decibeles.
- Incrementan la vida útil de los sistemas de impermeabilización, ya que no quedan expuestos a cambios bruscos de temperatura ni a radiaciones solares directas, que ocasionan cambios físicos en sus materiales.
- Incrementan la plusvalía del inmueble, ya que el contar con una cubierta verde, propicia la generación de atractivos espacios arquitectónicos tales como terrazas para lectura, tinas de hidromasaje, gimnasios, estudios, etc.

Anatomía de una "cubierta verde"



- ① Pretil de azotea (caja de confinamiento).
- ② Sistema de impermeabilización común.
- ③ Drenes a base de tuberías perforadas de PVC.
- ④ Cama de grava.
- ⑤ Tierra negra fertilizada.
- ⑥ Pasto o especies vegetales de baja altura.



Artículo 123.- Todo colono que pretenda tomar acciones para la eliminación de plagas dentro de su propiedad, deberá contar un visto bueno por parte de la autoridad municipal y/o estatal que sea competente en la materia, debido a que el uso de materiales químicos para tal fin, podría perjudicar directamente a otros colonos, así como generar un desequilibrio generalizado al ecosistema natural dentro del cual se encuentra inmerso el fraccionamiento.

CAPITULO IX DE LA SEGURIDAD, VIGILANCIA Y CONVIVENCIA ENTRE COLONOS Y CONDÓMINOS

Artículo 124.- El orden, la seguridad y convivencia entre colonos y condóminos del fraccionamiento, se regirá por las siguientes normas:

1. Los colonos, condóminos y visitantes del fraccionamiento, están obligados a informar a las autoridades competentes y en caso de ser de su competencia, a la administración de la Asociación de Colonos sobre cualquier irregularidad o desacato a las normas que en adelante se mencionan.
2. Los colonos y condóminos deberán considerar las medidas necesarias a fin de que los ruidos producidos por aparatos de sonido, instrumentos musicales, animales domésticos o ruidos de cualquier otra naturaleza, no puedan ser escuchados desde la vía pública o desde cualquier otra propiedad vecina ya sea o no colindante, debiéndose considerar en todo momento el respeto al derecho de paz del resto de los colonos del fraccionamiento. No obstante lo anterior, en caso de queja de algún colono por alguno de los supuestos arriba señalados, el colono o condómino infractor estará obligado a suspender o aminorar dichos ruidos de manera satisfactoria a juicio del o los afectados.
3. Queda estrictamente prohibido el ingreso de vehículos que disturben el orden público o que generen ruidos molestos para los colonos. Asimismo, los vehículos que ingresen al fraccionamiento para proporcionar algún producto o servicio a las viviendas, deberán hacerlo absteniéndose de generar cualquier tipo de ruido.
4. Todos los vehículos que circulen dentro de las vialidades del fraccionamiento, están obligados a respetar los señalamientos viales horizontales y verticales, así como acatar lo dispuesto por la Ley de Tránsito del Estado de Querétaro, así como por su respectivo reglamento.
5. Todo colono, condómino y visitantes tendrán la obligación de acatar las normas de seguridad establecidas por el protocolo de seguridad vigente, que a la fecha el fraccionador o en su momento la Asociación de Colonos determinen. Asimismo, los colonos y condóminos estarán obligados a informarles a sus respectivos visitantes, trabajadores de la construcción, trabajadores domésticos y/o proveedores, sobre dichas disposiciones a fin de que sean cumplidas y acatadas sin excepción.
6. El colono y el condómino queda obligado a informar oportunamente al fraccionador y en su momento a la asociación de colonos, sobre los traslados de dominio respecto de sus propiedades, para efectos administrativos y de seguridad.

CAPITULO X DE LAS SANCIONES

Artículo 125.- Además de las ya descritas dentro de cada uno de los artículos contenidos dentro del presente reglamento, el fraccionador y/o la Asociación de Colonos del fraccionamiento, dependiendo de la falta cometida por el colono, sus visitantes y/o trabajadores a su servicio, podrán imponer sanciones administrativas internas, independientemente responsabilidades adicionales y/o pago de daños y perjuicios ocasionados.

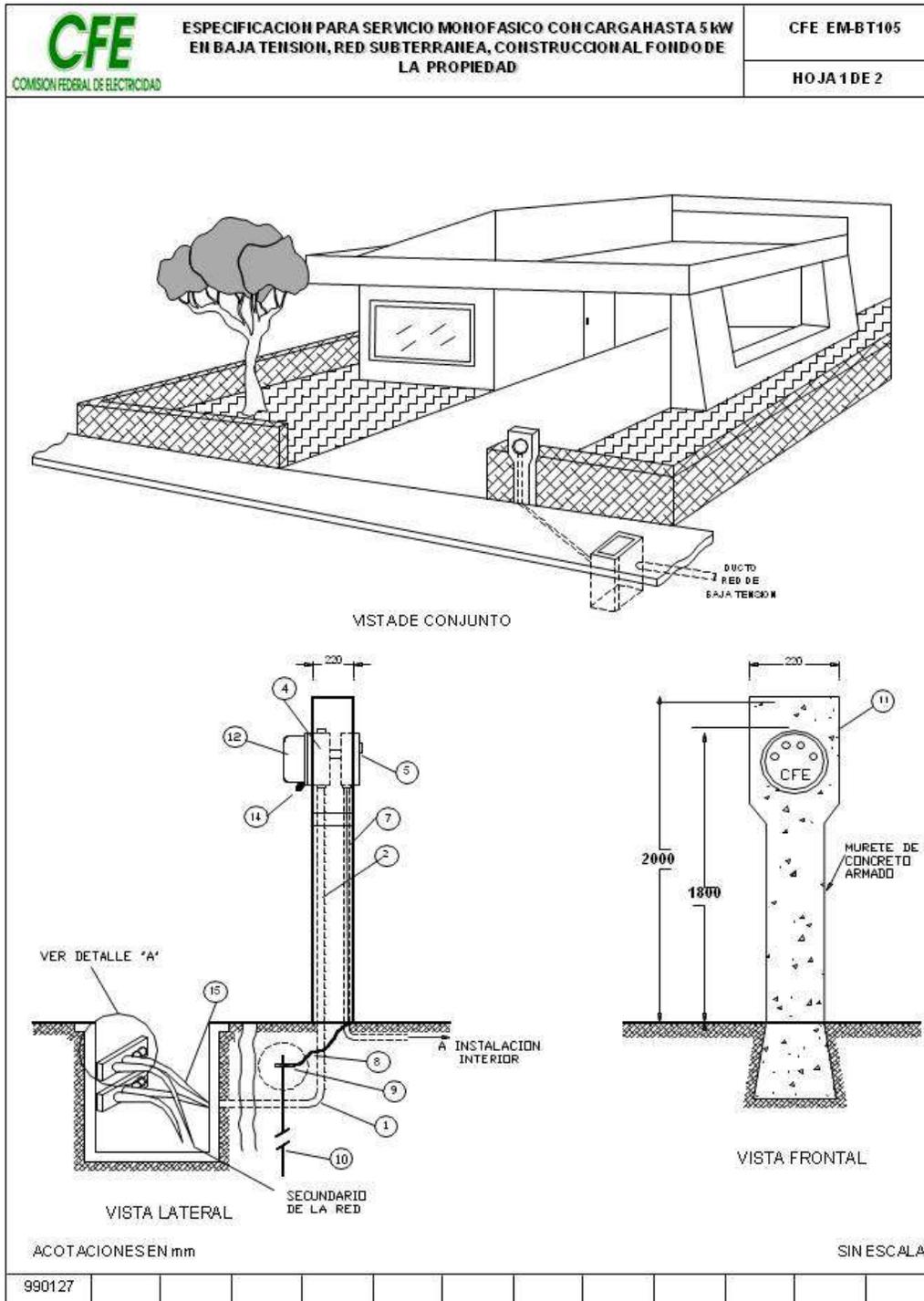
CAPITULO XI DE LAS DISPOSICIONES FINALES

Artículo 126.- Los colonos y condóminos que transmitan la propiedad de alguno de sus inmuebles contenidos dentro del fraccionamiento, quedarán obligados a proporcionarle al nuevo propietario, un copia del presente ordenamiento.

Artículo 127.- La administración del fraccionamiento, será responsabilidad exclusiva del promotor del mismo, hasta en tanto se constituya la Asociación de Colonos y se efectúe la correspondiente entrega – recepción al Municipio de Querétaro.

ANEXOS

1. Especificaciones técnicas CFE para servicio monofásico en baja tensión:



|  COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD | ESPECIFICACION PARA SERVICIO MONOFASICO CON CARGA HASTA 5 KW EN BAJA TENSION, RED SUBTERRANEA, CONSTRUCCIONAL FONDO DE LA PROPIEDAD | CFE EM-BT105 |
|--|--|--------------|
| | | HOJA 2 DE 2 |
| | <p style="text-align: center;">ESPECIFICACIONES DE MATERIALES Y EQUIPO</p> <p>A CARGO DEL USUARIO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 CODO DE PVC 32 mm (1 1/4") DE DIAMETRO 2 TUBO RIGIDO DE PVC 32 mm (1 1/4") DE DIAMETRO 3 CABLE DE COBRE THW CALIBRE 8.367 mm² (8 AWG) DESDE LA BASE HASTA EL INTERRUPTOR, EL FORRO DEL CONDUCTOR NEUTRO DE COLOR BLANCO Y EL DE LA FASE DIFERENTE AL BLANCO 4 BASE ENCHUFE DE 4 TERMINALES, 100 AMPERES 5 INTERRUPTOR TERMOMAGNETICO (PREFERENTEMENTE) O DE CARTUCHO FUSIBLE DE 2 POLOS, 1 TIRO, 250 VOLTS, 30 AMPERES, APRUEBA DE AGUA CUANDO QUEDE A LA INTemperIE 6 REDUCCION DE PVC 32 mm (1 1/4") A 12.7 mm (1/2") 7 TUBO RIGIDO PVC DE 12.7 mm (1/2") DE DIAMETRO 8 ALAMBRE O CABLE DE COBRE CALIBRE 8.367 mm² (8 AWG) MINIMO 9 CONECTOR PARA VARILLA DE TIERRA 10 VARILLA DE TIERRA PARA UNA RESISTENCIA MAXIMA DE 25 OHMS 11 MURETE DE ACUERDO A LO INDICADO | |
| <p style="text-align: center;">DETALLE DE ALAMBRAO DE LA BASE E INTERRUPTOR</p> <p>AL EMPOTRAR LA BASE ENCHUFE, ESTA DEBERA QUEDAR COMO MINIMO SIN EL NEUTRO PARA COLOCAR EL MEDIDOR Y EL ARO</p> | <p>INSTALADO POR C.F.E.</p> <ol style="list-style-type: none"> 12 MEDIDOR TIPO ENCHUFE DE 15 AMPERES, 1 FASE, 2 HILOS, 120 VOLTS (F121) 13 ARO PARA BASE ENCHUFE DE ACERO INOXIDABLE 14 SELLO DE PLASTICO 15 CABLE DE ALUMINIO XLP 16 CONECTOR EMPALME A COMPRESION, TENSION MINIMA, TIPO ZAPATA 17 MANGA TERMOCONTRACTIL O REMOVIBLE | |
| <p style="text-align: center;">DETALLE DE EMPOTRADO DE LA BASE</p> | <p>NOTAS:</p> <ol style="list-style-type: none"> A LA PREPARACION DEBE ESTAR MAXIMO A 35 Mts. DEL REGISTRO B EL CONDUCTOR DEL NEUTRO DEBE CONECTARSE DIRECTO A LA CARGA SIN PASAR POR ALGUN MEDIO DE PROTECCION TERMOMAGNETICO C LA PREPARACION PARA RECIBIR LA ACOMETIDA DEBE ESTAR AL LIMITE DE LA PROPIEDAD EMPOTRADA D EL INTERRUPTOR ESTARA A UNA DISTANCIA NO MAYOR A 5000 mm DEL MEDIDOR E MARCAR EL NUMERO OFICIAL DEL DOMICILIO EN FORMA PERMANENTE | |
| <p style="text-align: center;">VISTA DE PLANTA</p> | | |
| <p>SIN ESCALA</p> | | |
| 990127 | | |

CARTA DE CONFORMIDAD

Querétaro, Qro. a ____ de _____ del 20____.

El suscrito _____, acepto los términos, procedimientos, derechos y obligaciones establecidos dentro del Reglamento de Construcción y Administración del Fraccionamiento Residencial Lomas de Juriquilla, del cual manifiesto recibir una copia en original, comprometiéndome a acatar y cumplir fielmente los lineamientos y normas establecidas dentro del mismo así como de sus anexos que lo conforman.

Firma de conformidad.

Nombre completo del propietario (colono): _____.

No. de Lote: _____.

Manzana: _____.