

REGLAMENTO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DE “VILATERRA”

CAPÍTULO I.-	Disposiciones Generales.....	P. 2 – 4.
CAPÍTULO II.-	Sobre el Comité Técnico Constructivo.....	P. 4 – 6.
CAPÍTULO III.-	Proceso de Revisión de Diseño por parte del Comité Técnico Constructivo.....	P. 6 – 9.
CAPÍTULO IV.-	Obligaciones.....	P. 9 – 11.
CAPÍTULO V.-	Leyes y Reglamentos.....	P. 11.
CAPÍTULO VI.-	Restricciones y Prohibiciones de Construcción.....	P. 11 – 12.
CAPÍTULO VII.-	Directrices en el Diseño Arquitectónico.....	P. 13 – 15.
CAPÍTULO VIII.	Condiciones antes, durante y al término de la Construcción.....	P. 16 – 17.
CAPÍTULO IX.	Áreas Verdes y Jardinería.....	P. 17 – 20.
CAPÍTULO X.	Paleta de Colores.....	P. 21.



CAPÍTULO I.- Disposiciones Generales.

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de este reglamento norman el diseño arquitectónico y la construcción de las unidades habitacionales. El Condominio (en lo sucesivo "EL CONDOMINIO,") serán de observancia obligatoria para todos los Condóminos en la forma y términos que en este documento se señala.

Las restricciones y prohibiciones de construcción que señalan el presente reglamento, son de orden genérico. Cada lote Condóminal será atendido en su particularidad, buscando fomentar la plusvalía del conjunto y del lote en lo particular, considerando la conformación de sus poligonales, vistas, orientación, ubicación en el conjunto y topografía.

ARTÍCULO 2.- Este reglamento es complemento del contrato de compraventa y regirá en las nuevas construcciones, ampliaciones, modificaciones o demoliciones que se ejecuten dentro de EL CONDOMINIO, podrá ser modificado ocasionalmente si así lo requieren las necesidades del Condómino previo acuerdo de la Asamblea de General de Condóminos, con una votación del 75%.

ARTÍCULO 3.- Para los fines del presente Reglamento se establecen en forma enunciativa y no limitativa las siguientes definiciones:

I. Administración.- Es la instancia encargada de la administración de EL CONDOMINIO.

II. Áreas Comunes.- Aquellas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los Condóminos y Residentes y corresponden a las superficies indivisas que pertenecen en porcentaje indicado en el contrato de compraventa a los Condóminos. Se integran por las vialidades internas del Condominio, los cajones de estacionamiento para visitas y las áreas verdes de uso común y las bardas colindantes de las áreas comunes que así están definidas en el plano de Lotificación en condominio.

III. Asamblea General de Condóminos.- Es el órgano supremo del condominio y sus decisiones legalmente adoptadas serán válidas y obligatorias aún para los Condóminos ausentes y disidentes y para todos los Residentes y Visitantes.

IV. Condómino.- Es la Persona Física o Jurídica Colectiva que es titular del derecho de propiedad, respecto de una o más Áreas Privativas dentro del condominio, o aquella persona que haya celebrado contrato o convenio, que de cumplirse en sus términos, le confiera tal carácter.



V. Comité de Administración.- El Comité de Administración será el representante legal del Condominio. Este Comité de Administración gozará de las facultades de un apoderado general para administrar bienes; para pleitos y cobranzas; para intervenir en todos los negocios judiciales de jurisdicción voluntaria contenciosa o mixta en materia civil, penal y mercantil; facultad de desistirse, articular y absolver posiciones, otorgar perdones; conferir, revocar o sustituir poderes en favor de la persona o personas que se estime pertinente; en materia laboral para comparecer a la junta de Conciliación y Arbitraje en todo el procedimiento, incluyendo la audiencia de conciliación sin ninguna otra limitación que la prevista por la Ley. El Comité de Administración podrá actuar en ejercicio del mandato sin que se requiera instancia.

VI. Comité de Vigilancia.- El Comité de Vigilancia es el órgano que se encarga de vigilar que el Comité de Administración del Condominio, así como el Gerente General cumplan con los acuerdos que se tomen en las Asambleas Generales de Condóminos, además de establecer recomendaciones expresas para tal efecto.

VII. Comité Técnico Constructivo. Es el órgano conformado inicialmente por el Fraccionador de EL CONDOMINIO y en su momento incorporará a un comité de vecinos de EL CONDOMINIO en términos del presente Reglamento de Proyectos y Construcciones, será el encargado de revisar y en su caso aprobar los proyectos ejecutivos de las obras nuevas o modificaciones de cada una de las edificaciones que se lleven a cabo dentro de del Condominio. Dicho Comité Técnico Constructivo será ratificado por la Asamblea General de Condóminos, mientras tanto sus integrantes serán nombrados por el Fraccionador.

El Comité Técnico Constructivo, evaluará todos y cada uno de los proyectos de conformidad con éste Reglamento para obtener la factibilidad y así poder iniciar los respectivos trámites de permisos, licencias, autorizaciones o manifestaciones correspondientes.

VIII. Fraccionador.- A “Fraccionadora Bellavista, S.A. de C.V”.

IX. Constructor.- Es la persona física ó Jurídica Colectiva cuya actividad profesional está totalmente relacionada con las obras a que se refiere el presente Reglamento de Proyectos y Construcciones y quien se hace responsable de la observancia del mismo.

X. Licencia de Construcción.- Es el documento emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Atizapán de Zaragoza, mediante el cual se autoriza el inicio de la ejecución de los trabajos para la construcción de una obra. Serán las autoridades correspondientes del municipio quienes dictaminen qué obras requieren de licencia y cuáles no.

XI. Obra.- Cualquier construcción que se realice dentro de cada unidad Área Privativa del Condominio.

XII. Propietario.- Es el Condómino que tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo sobre el Área Privativa, de conformidad a los lineamientos establecidos en el Reglamento Interior y de Administración del Condominio "VILATERRA", en la Escritura Constitutiva del correspondiente Condominio y en la Escritura Pública mediante la que se le transmitió la propiedad.

XIII. Proyecto Ejecutivo.- Se refiere al proyecto de una obra que comprende planos arquitectónicos, de acabados, de instalaciones, hidráulica, sanitaria, eléctrica, de riego, planos estructurales y memorias de cálculo y descriptivas correspondientes.

XIV. Indiviso. Es la fracción de terreno y los elementos anexos que le corresponden, ubicada dentro del Condominio, sobre el cual el Propietario tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo de conformidad a los lineamientos establecidos en el Reglamento Interior y de Administración y en la Escritura Constitutiva del correspondiente Condominio.

CAPÍTULO II.- Sobre el Comité Técnico Constructivo.

ARTÍCULO 4.- El Comité Técnico Constructivo tiene como fin generar plusvalía para los Condóminos mediante la supervisión de la imagen urbana de EL CONDOMINIO, por lo que será el encargado de evaluar los Anteproyectos y los Proyectos Ejecutivos Arquitectónicos que se pretenda edificar dentro del Condominio y de inspeccionar que la edificación se desarrolle en estricto apego al proyecto autorizado por el Comité Técnico Constructivo y por la Autoridad Municipal. En todos los casos, deberá tomarse en consideración lo siguiente:

- Una vez aprobado el anteproyecto arquitectónico ó en su caso el proyecto ejecutivo y a efecto de garantizar el cumplimiento de la normatividad vigente aplicable, el Propietario contratará y entregará al Comité Técnico Constructivo las fianzas y los seguros que para tales efectos obliga el presente Reglamento.
- La fianza será liberada a quien la haya presentado a la conclusión total de la obra, una vez que el Comité Técnico Constructivo constate el debido cumplimiento de las normatividad aplicable, de las disposiciones del presente Reglamento y la integridad y estado de conservación de las áreas comunes del Condominio.

ARTÍCULO 5.- El Comité Técnico Constructivo tiene las siguientes atribuciones:

A) Evaluar y en su caso otorgar el visto bueno de todos y cada uno de los Proyectos Ejecutivos propuestos por los Propietarios para las obras nuevas, ampliaciones, demoliciones, modificaciones y demás tipos de obra de cada una de las edificaciones que se lleven a cabo dentro del Condominio, considerando la compatibilidad del diseño con las construcciones colindantes y las Áreas Comunes, así como el apego a los lineamientos y obligaciones establecidas en el presente Reglamento.

B) Emitir un visto bueno por escrito, en los casos en que derivado de la revisión del Proyecto Ejecutivo, encuentre que éste cumple con todos los lineamientos establecidos. Es obligación de los propietarios o poseedores respetar el Proyecto Ejecutivo en su integridad.



C) Emitir Visto Bueno a cualquier cambio en el proyecto, especificaciones, materiales de construcción, localización de las estructuras proyectadas o alteraciones a construcciones existentes. Una vez obtenido el visto bueno del Comité Técnico Constructivo por escrito, el Condómino podrá proceder a gestionar el permiso correspondiente ante las autoridades competentes, cubriendo los derechos determinados por éstas últimas.

D) En los casos en que se determine que el Proyecto Ejecutivo no cumple con todos los requerimientos necesarios, solicitar la modificación del proyecto, y una vez satisfechas dichas modificaciones, el Propietario podrá someter el proyecto a una nueva revisión del Comité Técnico Constructivo. Este procedimiento se repetirá tantas veces como sea necesario, hasta que se satisfagan todas las modificaciones al proyecto solicitadas.

E) El Comité Técnico Constructivo, no otorgará el visto bueno al Proyecto Ejecutivo, mientras éste no cumpla con todos los requerimientos especificados en el presente Reglamento.

F) Los dictámenes del Comité Técnico Constructivo, respecto a los proyectos ejecutivos sometidos a su consideración, deberán entregarse al solicitante dentro del plazo de 2 semanas a partir de la fecha de ingreso del proyecto en las oficinas del despacho externo de arquitectos que designe el fraccionador. La falta de respuesta por parte del Comité Técnico Constructivo dentro del plazo mencionado, no podrá interpretarse como aprobación tácita del proyecto.

G) Únicamente en los casos en que la autoridad competente otorgue su autorización mediante licencia de construcción, el Propietario podrá dar inicio a los trabajos de construcción.

H) La obtención del visto bueno del Comité Técnico Constructivo constituye un requisito indispensable para proceder con la gestión de la Licencia de Construcción ante la autoridad competente. El visto bueno del Comité Técnico Constructivo no garantiza la obtención de la autorización de la Licencia de Construcción por parte de las autoridades competentes.

I) Realizar, durante el proceso de edificación del Proyecto Ejecutivo, inspecciones periódicas al Lote del Propietario para verificar que la Obra se está efectuando con estricto apego al Visto Bueno del Proyecto Ejecutivo.

K) Recibir las fianzas y los seguros contratados por el Propietario y enterar de ello al Comité de Administración del Condominio. La ejecución de las fianzas, en su caso, será a favor de EL CONDOMINIO. Para la liberación de las fianzas, el Comité Técnico Constructivo emitirá un certificado de Terminación de Obra.

L) Todas las consultas y solicitudes al Comité Técnico Constructivo, deberán hacerse en las oficinas de la Administración del Condominio, en un horario de 10:00 A.M. a 2:00 P.M.



ARTÍCULO 6.- Cuotas de revisión y Visto Bueno de Proyectos Ejecutivos.

Toda revisión de Proyectos Ejecutivos, de las Obras nuevas, ampliaciones, demoliciones, modificaciones y demás tipos de obra de cada una de las edificaciones que se lleven a cabo dentro del Condominio, así como cualquier cambio en los planos, especificaciones, materiales de construcción, localización de las estructuras proyectadas, por parte del Comité Técnico Constructivo, causa el pago de cuotas de revisión y Visto Bueno. Dichas cuotas se publicarán en la hoja WEB de VILATERRA.NET, mismas que se irán actualizando periódicamente.

ARTÍCULO 7.- El Propietario deberá entregar al despacho de arquitectos externos que designe El Fraccionador, una suma en moneda nacional que fijará El Fraccionador por concepto de "Revisión de Proyecto" más el Impuesto al Valor Agregado. El pago debe efectuarse mediante cheque.

El comprobante de pago constituye un requisito para dar inicio al proceso de revisión del Proyecto Ejecutivo.

ARTÍCULO 8.- El pago mencionado en el artículo anterior cubre los honorarios de revisión del Proyecto Ejecutivo. Además, incluye la(s) visita(s) de inspección que se realice(n) a la obra durante la Obra y la visita final, así como la emisión de certificado de Terminación de Obra.

CAPÍTULO III.- Proceso de Revisión de Diseño por parte del Comité Técnico Constructivo.

ARTÍCULO 9.- El Propietario que requiera la revisión de un Proyecto Ejecutivo deberá entregarle al Comité Técnico Constructivo los siguientes documentos:

Primer Fase

Anteproyecto Arquitectónico. Un juego en copias bond dobladas a tamaño carta en su caso, además de una copia en archivo electrónico en un disco compacto de:

- I. Constancia de no adeudo de cuotas de mantenimiento.
- II. Comprobante de pago de la cuota de revisión del proyecto.
- III. Un plano topográfico del terreno, en escala 1:50, con curvas de nivel a cada metro, marcando árboles existentes, niveles esquineros y el nivel medio de banqueta.
- IV. Una planta de azoteas que contenga la poligonal de lote. El plano deberá tener un cuadro con la superficie de desplante de la construcción, y el área libre, así como el porcentaje de desplante en relación con la superficie del terreno.
- V. Plantas arquitectónicas, a escala 1:50, indicando las restricciones aplicables y los niveles. Además, señalar la ubicación y capacidad de la cisterna en los planos correspondientes.
- VI. Cortes, en escala 1:50, con indicación de las restricciones aplicables y niveles, incluyendo perfil del terreno natural, acorde con cada corte.



- VII. Fachadas en escala 1:50, con indicación de las restricciones aplicables y niveles, indicando los acabados.
- VIII. Criterio de instalaciones hidráulica, sanitaria, eléctrica y de gas (expresados en plantas).

Todos los planos deberán ser presentados a la misma escala, e incluir en el pie de plano los siguientes datos: ubicación de la Unidad Privativa dentro del Condominio, datos del propietario, datos del proyectista. Los planos, acotados y con niveles, deberán marcar las restricciones contempladas en este Reglamento.

El tiempo de revisión del anteproyecto será de 2 semanas a partir de la entrega completa de todos los puntos señalados anteriormente. El anteproyecto estará sujeto a la revisión del Comité Técnico Constructivo tantas veces como éste lo considere necesario antes de emitir su visto bueno. Una vez emitido el visto bueno, el Comité solicitará la presentación del proyecto ejecutivo para dar inicio a la segunda fase de la revisión.

Segunda Fase

Una vez que se cuente con el visto bueno del revisor del anteproyecto arquitectónico el Condómino podrá proceder a la elaboración del proyecto ejecutivo correspondiente. Los requisitos para solicitar al Comité Técnico Constructivo la revisión del proyecto ejecutivo son dos juegos de los siguientes planos, en escala 1:50, conforme al anteproyecto pre-aprobado. Se deberá incluir un índice de todos los planos, con la clave asignada a cada uno de ellos. Los planos deberán ir firmados por el propietario. Deberán estar doblados a tamaño carta y organizados en el siguiente orden:

- IX. Plano topográfico del terreno, con curvas de nivel a cada metro, marcando árboles existentes, niveles esquineros y nivel medio de banqueta.
- X. Planta de azoteas, indicando poligonal del lote, con una tabla que indique la superficie de desplante de la construcción expresada en porcentaje respecto de la superficie total del terreno.
- XI. Plantas arquitectónicas indicando las restricciones que apliquen y niveles, señalando la ubicación y capacidad de la cisterna en la planta correspondiente.
- XII. Cortes con la indicación de las restricciones aplicables y niveles, con el perfil del terreno natural, acorde con cada corte.
- XIII. Fachadas, con indicación de las restricciones aplicables y niveles, indicando los acabados en exteriores y especificaciones de cancelería.
- XIV. Proyecto de Áreas Verdes y Jardinería.
- XV. Instalación hidráulica: Toma de agua, cisterna, tinaco, calentador, lavadero, ramaleo, diámetros de tubería y material, ubicación de depósito (s) para gas o cualquier otro elemento de servicio.
- XVI. Instalación sanitaria: Línea de aguas negras y línea de aguas pluviales (doble línea de drenaje), diámetros, pendientes y materiales.



- XVII. Instalación eléctrica: Acometida y salidas (incluir detalle de murete para instalaciones.
- XVIII. Plano de Acabados: Se deberá incluir también plano de acabados o un cuadro donde se indiquen principalmente los exteriores, que deberán ser: Cancelería, protecciones, muros, losas.
- XIX. Memorias de Cálculo y Descriptivas correspondientes a los planos antes mencionados.
- XX. Maqueta escala 1:100
- XXI. El anteproyecto que previamente fue revisado por el Comité Técnico Constructivo.

Todos los planos deberán de incluir en el pie de plano ubicado en la parte inferior derecha los siguientes datos: Croquis de ubicación del Área Privativa dentro del Condominio, datos del propietario y datos del proyectista, así como un espacio libre de 15 x 20 cts., para sellos.

Los documentos para la aprobación se recibirán en horario de oficina de La Fraccionadora, el cual se publica en la hoja de WEB de VILATERRA.NET en la parte conducente a REGLAMENTO Y AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN.

El Condómino recibirá un dictamen por parte del Comité Técnico Constructivo en un plazo máximo de 2 semanas a partir de la presentación de todos los puntos anteriores. Si el Comité considera que el proyecto cumple con todos los lineamientos, emitirá su visto bueno por escrito. En caso contrario, podrá solicitar al Condómino que realice las modificaciones que considere necesarias.

La vigencia de la autorización del proyecto será de dos años a partir de la emisión del visto bueno.

En caso de que un Condómino cuenta ya con un proyecto autorizado por el Comité y decidiera cambiarlo, será necesario realizar el proceso de autorización nuevamente.

ARTÍCULO 10.- Todos los documentos deberán estar integrados en una carpeta dirigida al Comité Técnico Constructivo, y presentada en las oficinas de La Fraccionadora. Los documentos presentados por el Propietario tendrán en todo momento carácter estrictamente confidencial.

ARTÍCULO 11.- El Comité Técnico Constructivo únicamente realizará la revisión de Proyectos Ejecutivos presentados por Propietarios que están al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento y demás obligaciones inherentes a su calidad de Propietario, y que hayan efectuado el pago de la cuota de revisión establecida en este Reglamento.



ARTÍCULO 12.- Todo Propietario deberá gestionar la revisión de su proyecto por parte del Comité Técnico Constructivo del Condominio mediante previa cita y deberá presentar el borrador u originales del proyecto. En la revisión de la primer fase se le entregarán por escrito las observaciones y correcciones que en su caso resulten, las sugerencias y cambios que se deban hacer al proyecto para su Visto Bueno, la cantidad de planos (doblados al tamaño carta), así como los documentos que se deban presentar en las oficinas de la Administración del Condominio.

ARTÍCULO 13.- Independientemente de que alguna persona obtenga la licencia de construcción de las autoridades correspondientes, ninguna construcción podrá iniciarse si el proyecto no cuenta con el Visto Bueno del Comité Técnico Constructivo del Condominio.

ARTÍCULO 14.- Deslinde

Será responsabilidad y obligación del propietario verificar el deslinde de su Área Privativa.

CAPÍTULO IV.- Obligaciones.

ARTÍCULO 15.- Seguros y Fianzas.

Con el objeto de garantizar el cumplimiento de las estipulaciones descritas en este Reglamento y la legislación vigente, así como de las obligaciones que adquiere el Propietario desde la adquisición del Lote hasta la finalización de la etapa de construcción, se establecen una serie de garantías, que será obligatorio cumplir por parte del Propietario.

Al momento de presentar el Proyecto Ejecutivo para revisión del Comité Técnico Constructivo, el Propietario está obligado a:

- I. Contratar una póliza de seguro contra daños a terceros a favor del Fraccionador y/o de los legítimos cesionarios de éste, por una cantidad que será definida por la Asamblea General de Condóminos y el Comité Técnico Constructivo, en moneda nacional, para cubrir el pago de los daños y/o perjuicios que se causaran a las áreas comunes del Fraccionamiento durante la construcción en el Indiviso.
- II. Contratar una póliza de fianza ante una institución afianzadora debidamente autorizada en México, a favor del Fraccionador y/o de los legítimos cesionarios de éste, por una cantidad que será definida por la Asamblea General de Condóminos y el Comité Técnico Constructivo en moneda nacional, para garantizar que se realice la Obra de conformidad con el Proyecto Ejecutivo revisado y que cuente con el visto bueno del Comité Técnico Constructivo.
- III. Cubrir una cuota de limpieza que se destinará al pago de los trabajos que resultaren necesarios, en caso de que los materiales y maquinaria de construcción invadan las Áreas privativas vecinas y/o las Áreas Comunes del Condominio. El monto de la cuota de limpieza será determinada por la Asamblea General de Condóminos.



- IV. Los montos de cada uno de conceptos anteriores estarán publicados en la hoja WEB de VILATERRA.NET sección REGLAMENTO Y AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN.
- V. Los montos de cada uno de los muros existentes estarán publicados en la hoja WEB de VILATERRA.NET, sección trámites la parte correspondiente a Autorización Proyectos Arquitectónicos.

ARTÍCULO 16.- El Comité de Administración del Condominio podrá exigir al Propietario que se haga efectiva la fianza en cualquiera de los siguientes casos:

- Cuando en las inspecciones efectuadas por el Comité Técnico Constructivo a la obra, se detecten diferencias entre el Proyecto Ejecutivo aprobado y la edificación, siempre que el Propietario no haya realizado las modificaciones correspondientes dentro del plazo establecido en la solicitud por escrito del propio Comité Técnico Constructivo.
- Cuando el Propietario no cubra los gastos efectuados por la Administración para la reparación de los daños que hubieren sido causados por éste, sus empleados y/o proveedores, a las Áreas y Bienes Comunes del Fraccionamiento, en el plazo que le hubiere sido otorgado para tal efecto.
- Cuando el propietario hubiere suspendido la edificación por más de 2 (dos) meses antes de terminar la etapa de acabados, conforme al Proyecto Ejecutivo aprobado por el Comité Técnico Constructivo.
- Cuando el Comité Técnico Constructivo, la Administración y/o el Fraccionador detecten incumplimiento por parte del Propietario, a la normatividad señalada en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 17.- Todas las garantías son de carácter devolutivo a excepción de la póliza de seguro, siempre y cuando el Propietario cumpla con las normatividad aplicable.

ARTÍCULO 18.- El Propietario manifestará su acuerdo con las obligaciones contenidas en el presente Reglamento mediante la suscripción de una carta de aceptación. El constructor encargado de realizar los trabajos deberá firmar el mismo documento.

ARTÍCULO 19.- Letrinas

Es obligatorio para el Propietario, del Perito Responsable de Obra y del Constructor del Área Privativa que durante todo el proceso de construcción se cuente con una letrina para el uso de los trabajadores, la que se ubicará dentro de la misma Área Privativa que tenga el permiso de construcción.



ARTÍCULO 20.- Cerca Perimetral

Por razones de seguridad para los Condóminos y sus hijos, así como de quien construye en el cuidado de sus materiales, es obligatorio, que durante el periodo que dure la obra, su lote este debidamente delimitado y aislado mediante una cerca perimetral de lamina Pintro blanco y postes metálicos; y para efecto de entrada y salida, deberá contar con una puerta de acceso.

CAPÍTULO V.- Leyes y Reglamentos.

ARTÍCULO 21.- Toda construcción que se realice dentro del Condominio, obra nueva, ampliación, demolición, modificación y demás obras como reparaciones, rellenos o excavaciones, por mínima que sea, deberá de cumplir con los requerimientos del presente reglamento y las disposiciones normativas en materia de desarrollo urbano y construcción de los niveles estatales y municipales.

ARTÍCULO 22.- Dentro del Condominio, únicamente se aprueban edificaciones que señala la Lotificación en Condominio autorizada.

ARTÍCULO 23.- No se permitirán construcciones con carácter provisional, fuera de las bodegas que se utilizan para almacenar los materiales de las construcciones y aquellas que teniendo el carácter de provisionales tengan como fin la seguridad de los inmuebles colindantes, mientras estas están en proceso.

ARTÍCULO 24.- Queda prohibido el establecimiento de cualquier tipo de comercio dentro del Condominio.

CAPÍTULO VI.- Restricciones y Prohibiciones de Construcción.

ARTÍCULO 25.- Las Edificaciones deberán sujetarse a las siguientes restricciones y alineamientos de construcción:

2.50 ms. de restricción hacia la vialidad interna.

0.00 ms. hacia las colindancias laterales hasta los primeros 5.00 mts. de altura de la construcción medidos desde el nivel medio de banqueteta.

1.50 mts hacia una de las colindancias laterales a partir de los 5.00 mts. de altura.

2.50 mts. Hacia la colindancia de la parte posterior (fondo).

11.50 mts. Hacia arriba desde el nivel medio de banqueteta. (Incluyendo los tinacos, domos, cumbres, antenas y equipos de cualquier tipo).

Se podrá desplantar la construcción por debajo del nivel medio de banquetta en los siguientes casos:

- Con pendiente regular (menor o igual a 10 % ascendente ó descendente). Siempre y cuando se utilicen los espacios para Estacionamientos ó espacios no habitables.
- Con pendiente descendente (mayor a 10 %) Integrar al proyecto arquitectónico la fachada posterior correspondiente para ser evaluada por el comité Técnico Constructivo.
- Con pendiente ascendente (mayor a 10 %) Siempre y cuando se utilicen los espacios para Estacionamientos ó espacios no habitables.

La altura del Entrepiso resultante no podrá ser mayor a 3.6 ni rebasar 1.80 m de altura medido sobre el nivel medio de banquetta para todos los casos anteriormente descritos.

Para las Áreas Privativas ascendentes con pendiente mayor a 10% se permitirá realizar cortes para conformar terrazas siempre y cuando cuenten con muros de contención no mayores a 3.2 metros, se desplanten máximo 1.6 metros por debajo del nivel de terreno Natural y la distancia mínima de separación entre ellos sea de 5 metros.

En las Áreas Privativas de forma irregular y cuyo frente o fondo sea menor que el lote tipo (14.00 x 18.00 mts.), la dimensión que deberá respetarse como área de restricción se calculará en forma proporcional a la de los lotes tipo, quedando a aprobación del Comité Técnico Constructivo.

ARTÍCULO 26.- Albercas y/o chapoteaderos.

No se permitirá la construcción de albercas arriba del terreno natural, la estructura de la alberca estará recubierta con materiales comunes, aplanado, pulido o azulejo color azul agua. Las albercas, deberán tener equipos de filtrado, reciclaje y purificado de agua, acordes con su capacidad. Deberán separarse un mínimo de 1.50 m. de cualquier construcción o barda, de sus cuatro lados, inclusive de las colindancias del propio lote, en el que se ubiquen.

ARTÍCULO 27.- No se deberán mezclar el agua pluvial con las aguas negras, las redes deberán estar separadas y no se enviará agua pluvial, por ningún motivo, a los drenajes del sistema sanitario del Área Privativa ni del Condominio.



CAPÍTULO VII.- Directrices en el Diseño Arquitectónico.

ARTÍCULO 28.- Materiales para techos o cubiertas.

En los techos inclinados solo se permitirá el uso de teja tipo barro común en color natural o algún otro similar.

ARTÍCULO 29.- De las Superficies cubiertas que representen el 100%, como mínimo debe haber el 60% (sesenta por ciento) de techos inclinados.

ARTÍCULO 30.- Materiales a utilizar en recubrimientos exteriores. (Muros y Lambriones).

Se recomiendan materiales como piedra, madera, artesanales de color natural y materiales tales como ladrillo y aplanados de mezcla.

Materiales autorizados para recubrimientos exteriores.

1. Piedra braza.
2. Aplanados de mezcla pintados.
3. Madera y cantera natural

Materiales no autorizados.

1. Recubrimiento de aluminio o metal de ningún tipo.
2. Chapa de madera o triplay
3. Revestimientos con asbesto o cemento
4. Todos los plásticos
5. Mosaicos, mármol pulido y losetas cerámicas (en fachadas) excepto en los casos de cúpulas, donde deberá utilizarse material tipo talavera.

ARTÍCULO 31.- Materiales para puertas exteriores, cancelería y cristales.

Las puertas y ventanas exteriores deben ser consistentes con el carácter de EL CONDOMINIO.

Las puertas de acceso principal a las casas deberán ser de madera.

La ventanería o cancelería:

- a) Podrá ser de madera natural, aluminio en color blanco o negro en PVC blanco, marfil o madera.
- b) No podrá ser en aluminio color natural de apariencia de madera o dorado.

Sin excepción, los cristales de las fachadas deberán ser planos, incoloros, transparentes o traslúcidos. No se permite expresamente el vidrio espejo ahumado o en color, el uso de protecciones en las ventanas deberá ser sometido a la consideración del Comité Técnico Constructivo.



ARTÍCULO 32.- Fachadas

En caso de ser Áreas Privativas con dos frentes hacia la vialidad, en curva ó con esquina, el proyecto contemplará fachadas en todas las vistas hacia la vialidad que deberán ser aprobadas por el Comité Técnico Constructivo.

ARTÍCULO 33.- Muros, bardas, cercas, celosías y columnas.

Los muros, bardas, cercas y celosías deben ser un complemento de la estructura residencial, toda la estructura de la barda deberá estar dentro del Área Privativa y tendrán las siguientes restricciones y prohibiciones:

En las colindancias hacia las calles no se permitirá el uso de rejas o setos.

En las colindancias laterales con las otras Áreas Privativas se permitirá el uso de rejas o setos a una altura máxima de 1.50 metros dentro del área de restricción hacia la calle con setos a la misma altura o enredadera.

En las áreas de restricción al fondo sólo se permitirá a una altura de 0.60 mts. cuando exista colindancia con otra Área Privativa a menos que se necesite muro de contención en cuyo caso deberá ser notificado al Comité Técnico Constructivo para su Visto Bueno.

Las columnas que se construyan en las fachadas podrán ser de cantera natural o concreto martelinado, madera o aplanado de mezcla pintado según paleta de colores anexa.

ARTÍCULO 34.- Depósitos de Basura.

Los depósitos de basura no deberán colocarse al frente de la casa o la calle. El almacenamiento de todos los depósitos debe de estar oculto a la vista por una barda debidamente diseñada o por la vegetación.

ARTÍCULO 35.- Antenas.

No se permitirá el uso de antenas exteriores de ningún tipo que se encuentren visibles desde la vialidad.

ARTÍCULO 36.- Escaleras exteriores.

Las escaleras exteriores deben estar integradas al diseño de la edificación, esto es, deberán ocultarse según el diseño y deberán ser de los materiales aceptados antes mencionados.

ARTÍCULO 37.- Tragaluces.

Todos los tragaluces estarán integrados a la forma del techo y deberán ser parte de la estructura del mismo. El impacto visual será minimizado mediante un montaje a nivel de techo y todo el material que no sea traslúcido se pintará del color del techo. Sólo se permitirán domos a base de cristal plano. Sólo se permitirán domos acrílicos si éstos se mantienen ocultos a la vista desde cualquier punto del conjunto.

ARTÍCULO 38.- Tinacos.

Queda expresamente prohibido que los tinacos permanezcan a la vista desde cualquier punto de la vialidad. Se deberán ocultar a base de pretilas, dentro de las cumbreras o con algún otro recurso que se integre perfectamente a la construcción y cumpla con los requerimientos de este Reglamento.

ARTÍCULO 30.- Varios.

Los equipos para albercas (especialmente calentadores solares a base de paneles), medidores y tanques de gas, cajas de interruptores, etc. deberán estar localizados de manera que queden ocultos y se reduzca el ruido. Todo el equipo de servicio exterior deberá estar oculto a la vista de otras Áreas Privativas y de la vialidad. Las unidades para el aire acondicionado deben construirse en la estructura de manera que sean compatibles con el diseño de la edificación. Las unidades de aire acondicionado de ventana están prohibidas.

ARTÍCULO 40.- Protecciones sobre barda perimetral de EL CONDOMINIO solamente se permitirá un diseño autorizado por El Fraccionador, y será aplicable a todo el fraccionamiento.

ARTÍCULO 41.- Estacionamientos.

Las áreas de estacionamiento deberán ser suficientes para cada Área Privativa tal como lo establece la licencia de uso del suelo.

ARTÍCULO 42.- Acceso a los espacios.

En el área de 2.50 mts. de restricción hacia la vialidad interna sólo podrán construirse rodadas para el acceso del automóvil con un ancho máximo de 0.45 mts. utilizando adoquín de concreto o adopasto; Para el acceso peatonal se podrá construir un andador con ancho máximo de 1.50 mts., en el caso de los automóviles que se encuentren a la intemperie, podrán hacerse pérgolas para la protección de los mismos, para lo cual deberán usarse materiales de origen natural.

ARTÍCULO 43.- Se contempla la alternativa de aprobar proyectos especiales que no se determinen en los Artículos anteriores, condicionados al estudio y consiguiente Visto Bueno o desaprobación que lleve a cabo el Comité Técnico Constructivo.



CAPÍTULO VIII. Condiciones antes, durante y al término de la construcción.

ARTICULO 44.- De los Árboles Existentes.

La tala de árboles estará sujeta a las condiciones del Comité de Administración del Condominio y de las autoridades de la Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México y del Municipio.

No se permite usar los árboles para servicio de la obra como puede ser doblar varilla trenzar alambre, colocar anuncios o farolas, etc.

ARTÍCULO 45.- El horario de las construcciones será el siguiente.

- a) Si no hay nadie habitando el conjunto, podrá ser de 7:00 AM a las 20:00 PM horas de lunes a viernes y el sábado de 7:00 AM a 14:00 PM horas.
- b) En caso que éste habitada, una o más casas, el horario será de 8:00 AM a las 18:00 PM horas de lunes a viernes y el sábado de 9:00 AM a 14:00 PM hrs.

ARTÍCULO 46.- Área de banquetas, vía pública y predios vecinos.

Las áreas que se afecten durante el proceso de la obra, deberán ser reparadas por el propietario, respetando los niveles originales, si se pretende cambiar la tipología original de los materiales o el diseño original de la banqueta, se presentara el proyecto al comité de construcción para su estudio, Visto Bueno o rechazo, según corresponda.

Queda prohibido invadir las banquetas con materiales para la construcción, escombros o trabajando en ellas.

No se permite depositar escombros, cascajo, ni materiales de desecho en cualquier Área Privativa o Común.

La invasión justificada de las Áreas Privativas estará sujeta al permiso por parte del dueño del lote condómnial, así como de la autoridad municipal, quien otorgará el permiso respectivo, si procede; sin embargo, se reserva el Comité Técnico Constructivo su intervención con la autoridad respectiva en beneficio del Condominio y de la conveniencia de los Condómnios.

El propietario del Área Privativa que esté llevando a cabo una obra deberá entregar una copia de la Constancia de Terminación de Obra en cuanto la obtenga a al Comité Técnico Constructivo.

ARTÍCULO 47.- La construcción de la obra deberá hacerse dentro del tiempo de la vigencia de la licencia de construcción, si se requiriera mayor tiempo se procederá a solicitarlo y a pagar la tarifa del permiso de construcción nuevamente, por el área proporcional faltante.



ARTÍCULO 48.- En el caso de suspender la obra el propietario deberá de dar aviso al Comité Técnico Constructivo y a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Atizapán de Zaragoza, sujetándose a las condiciones respectivas.

CAPÍTULO IX. Áreas Verdes y Jardinería.

ARTÍCULO 49.- El Proyecto de Jardinería y Áreas Verdes forma parte del Proyecto Ejecutivo por lo cual no deberá omitirse, de ser así no se otorgará el Visto Bueno por parte del Comité Técnico Constructivo.

En la siguiente tabla se incluyen las especies de árboles, flores y plantas para el lugar, especificando los árboles cuya plantación está prohibida, aceptada ó tolerada.

Especie	Citada del Programa Parcial de Desarrollo Urbano	Comentario
ÁRBOLES		
Acacia	sí	Tolerada
Ahuehuate	-	Tolerada
Aile	-	Tolerada
Alamillo	sí	Tolerada
Álamo dorado	sí	Tolerada
Araucaria	sí	Prohibida
Cedro	sí	Aceptada
Chimancipar	-	Prohibida
Encino	sí	Aceptada
Fresno	sí	Tolerada
Magnolia	sí	Indistinto
Ocozoles	-	Recomendada
Olmo	-	Indistinto
Pino	sí	Recomendada
Pirul	sí	No recomendada
Sauce	sí	Tolerada
Trueno	sí	Tolerada
ÁRBOLES FRUTALES		
Acanto	sí	Recomendada
Amaranto	-	Indistinto
Astronómica	-	Indistinto
Azalea	sí	Recomendada
Biburnios	-	Indistinto
Brasimantemo	-	Indistinto
Bugambilia	sí	Recomendada
Camelia	-	Recomendada
Capulín	-	Recomendada



Especie	Citada del Programa Parcial de Desarrollo Urbano	Comentario
Chabacano	-	Indistinto
Ciruelo	-	Indistinto
Clavo	sí	Recomendada
Durazno	-	Indistinto
Hiedra o galbia	sí	Recomendada
Higuera	-	Indistinto
Iris	-	Indistinto
Maguey	-	Recomendada
Malvon	sí	Recomendada
Manzano	-	Indistinto
Margarita	-	Indistinto
Margariton	-	Indistinto
Membrillo	-	Indistinto
Níspero	sí	Recomendada
Nopal	-	Indistinto
Pera	-	Indistinto
Retama	-	Indistinto
Rosal	-	Indistinto
Santolia	-	Indistinto
Sisus	-	Indistinto
Tejocote	-	Recomendada
Verónica	-	Indistinto

ÁRBOLES PROHIBIDOS

COLORÍN

EUCALIPTOS

BAMBÚ

FICUS

LAUREL DE LA INDIA

RAZÓN

Está desnudo la mayor parte del año.

Tira mucha hoja, su corteza se desgaja.

Tira mucha basura, absorbe mucha agua y su raíz se petrifica.

Se hiela en el invierno.

Se hiela en el invierno.

ARTÍCULO 50.- ECOLOGÍA

Los Propietarios deberán observar las siguientes disposiciones en materia ambiental:

- I. La destrucción de árboles dentro del Condominio está prohibida.
- II. Cuando el Propietario de algún Área Privativa considere que la destrucción de uno o más individuos arbóreos es indispensable para el desarrollo de su Proyecto Ejecutivo, deberá acudir al Comité Técnico Constructivo para solicitar la autorización necesaria.
- III. El Comité Técnico Constructivo le informará el procedimiento que deberá seguir si la tala o sustitución fueran autorizadas. Está prohibido tirar o mover árboles sin conocimiento del Comité Técnico Constructivo.



- IV. Una vez terminada la Obra será responsabilidad del Propietario mantener y cuidar el jardín y los árboles que le corresponden tanto al frente en la zona de restricción hacia la vialidad interna, como al interior de su Área Privativa.
- V. El agua que se utilice para albercas y fuentes decorativas deberá contar con un sistema de recirculación equipado con filtros y sistemas de purificación.
- VI. El riego de Áreas Verdes deberá hacerse mediante un sistema de aspersión.
- VII. Se deberán ejecutar medidas de ahorro de energía.

ARTÍCULO 51.- Poda, Saneamiento y Mantenimiento de las Áreas Verdes

Con la asesoría técnica necesaria, se realizará una campaña permanente de poda de rejuvenecimiento, fertilización y saneamiento de los árboles que se encuentren dentro del Condominio.

ARTÍCULO 52.- Trasplante, Tala y Poda de Árboles.

Están prohibidos los trasplantes de árboles sin la autorización y supervisión del Comité Técnico Constructivo, y de las autoridades correspondientes.

En caso de que para el desarrollo de un Área Privativa sea indispensable trasplantar uno o más individuos arbóreos, el Propietario deberá acudir con el Comité Técnico Constructivo para solicitar su Visto Bueno y posteriormente Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México y del municipio para obtener los permisos correspondientes.

El Comité Técnico Constructivo, emitirá el dictamen correspondiente, en un plazo no mayor a 10 días hábiles. La respuesta puede ir en tres sentidos:

1. En sentido positivo. El Comité Técnico Constructivo expedirá la autorización por escrito, para que el interesado acuda a la autoridad correspondiente a realizar las gestiones necesarias.

Una vez obtenida la autorización de las autoridades competentes, el Propietario podrá iniciar los trabajos de trasplante de los individuos arbóreos correspondientes, bajo la supervisión del Comité Técnico Constructivo.

Todos los gastos correrán por cuenta del Propietario.

2. Con observaciones. Cuando el Comité Técnico Constructivo tenga observaciones a la solicitud de trasplante, el Propietario deberá efectuar las modificaciones señaladas e ingresar nuevamente para su revisión, la solicitud de trasplante.



3. En sentido negativo: En este caso el Comité Técnico Constructivo, buscará proponer al Propietario, alternativas de solución que eviten el trasplante.

ARTÍCULO 53.- Tala de árboles

Los Propietarios están obligados a buscar alternativas en su Proyecto Ejecutivo, así como a preferir el trasplante de individuos arbóreos antes de optar por la tala de Árboles.

La tala será siempre el último recurso y podrá tener lugar únicamente con la autorización del Comité Técnico Constructivo y de las autoridades competentes.

ARTÍCULO 54.- Cuando el Propietario considere que uno o más árboles que se encuentran dentro del área autorizada para desplante en su Área Privativa requieren ser talados, deberá consultar al Comité Técnico Constructivo, que le orientará respecto de los procedimientos a seguir.





































































ARTÍCULO 55.- El Propietario que realice u autorice la tala de árboles dentro de su Área Privativa, sin el consentimiento del Comité Técnico Constructivo y de las autoridades competentes, será sancionado en los términos que la Ley determine.

CAPÍTULO X. Paleta de Colores.

PALETA DE COLORES

Artículo 56

El siguiente cuadro muestra los colores que están autorizados para ser utilizados en las superficies exteriores de las edificaciones y como referencia las claves correspondientes al catálogo de PINTURAS COMEX.

PALETA DE COLORES											
NOMBRE DEL COLOR	CLAVE	COLOR	NOMBRE DEL COLOR	CLAVE	COLOR	NOMBRE DEL COLOR	CLAVE	COLOR	NOMBRE DEL COLOR	CLAVE	COLOR
Pepita	H3-08		Mármol	H5-04		Vesta	H2-05		Ibérico	I1-01	
Habano	H4-12		Yate	H5-12		Inciense	H3-09		Casiopea	I1-04	
Dulce de leche	H4-06		Zócalo	H5-06		Cajeta	H2-07		Soleado	I1-07	
Chiva	H3-04		Nuez	H4-04		Zacate	H2-02		Pollito	J1-05	
Cocada	H3-14		Ocote	H4-14		Marcuan	H5-02		Chagall	J1-09	
Canela	H3-06		Alabastro	H4-08		Etrusco	H5-11		Primavera	J1-12	
Pelícano	H3-01		Nata	H4-01		Creación	H5-05		Papiro	I1-02	
Muégano	H3-10		Ebano	H4-10		Bretón	H5-13		Piña Colada	I1-05	
Galleta	H2-08		Cerveza	H3-05		Romano	H5-07		Elote	I1-08	
Ocre	H3-12		Cartón	H4-09		Perote	H4-05		Chino	J1-06	
Naranja	H2-10		Mezcal	H3-07		Dominó	H5-09		Dalai	J1-10	
Palanqueta	H2-04		Arena de mar	H3-02		Merluza	H5-03		Manila	J1-13	
Olmeca	H2-14		Australia	H3-11		Crudo	H4-02		Macaroni	I1-03	
Persa	H5-14		Cantona	H3-03		Camello	H4-11		Manzanilla	I1-06	
Modotti	H5-08		Albaricoque	H3-13		Croissant	H4-03		Bengala	I1-09	
Ice	H5-01		Piedra del sol	H2-11		Mole	H4-13		Jirafa	J1-07	
Niebla	H5-10		Catalán	I1-10		Crema Inglesa	H4-07		Homero	J1-11	
									Paraiso	J1-14	