

LAS
TECAS
DISTRITO VIVO

**Reglamento de construcción y diseño
fraccionamiento de “Las Tecas”.**





Estimado Condominio:

Con la firme intención de brindarle un mejor servicio en el proceso de diseño y edificación de su casa en el FRACCIONAMIENTO "LAS TECAS" así como evitarle gastos, demoras y percances innecesarios, recomendamos respetuosamente dar lectura al presente REGLAMENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. De conformidad con el mismo, le pedimos lo siguiente:

Contratar los servicios de un profesional de la Arquitectura, para que haga un trabajo de calidad en el proyecto de su vivienda, para que funja como Director Responsable del Proyecto y para analizar con él lo contenido en este Reglamento.

Consultar cualquier duda y efectuar los trámites que sean necesarios en el proceso de diseño y construcción de su residencia, con la compañía 2M REAL ESTATE, S.A. DE C.V en lo sucesivo "LA COMPAÑÍA", la cual ha sido designada por MONTAÑO FLORES, S.A. DE C.V. empresa constituyente del CONDOMINIO, para atender los asuntos relacionados con este REGLAMENTO, por lo que será quien resuelva todas sus inquietudes y le guiará en la realización de los trámites.

Deberá usted dar inicio a la etapa de Proyecto Arquitectónico de su casa, una vez que le hayamos proporcionado el deslinde físico de su terreno junto con el plano correspondiente. Recomendamos que efectúe una visita directamente al sitio en compañía de su Director Responsable del Proyecto para corroborar la información entregada y familiarizarse con las características particulares de infraestructura, topografía, vegetación, suelo y orientación de su propiedad.

Nos reiteramos a sus órdenes y a las de su Director Responsable del Proyecto para apoyarles en todo aspecto durante las fases de proyecto y construcción de su vivienda, por lo cual no nos resta más que dar una cordial bienvenida a Usted y su familia, en la convicción de que sus expectativas de calidad de vida se verán ampliamente recompensadas al acompañarnos a residir en el FRACCIONAMIENTO LAS TECAS.

Atentamente
MONTANO FLORES, S.A. DE C.V.
Constituyente del Condominio



Prólogo

Concebir una imagen inspirada en la riqueza arquitectónica de Nayarit, sin limitar la generación de espacios acordes a la época, necesidades, pensamiento y espíritu creativo actuales y queriendo conservar y acrecentar nuestro inmenso patrimonio cultural, es una tarea digna de ser emprendida. Por ello en el FRACCIONAMIENTO LAS TECAS queremos promover y hemos establecido un marco normativo para el desarrollo de un conjunto urbano arquitectónico que inspire una forma de vida donde prevalezca la armonía, el respeto por los demás y el cuidado de la naturaleza. En el FRACCIONAMIENTO LAS TECAS estamos convencidos de que para lograr dichas máximas es indispensable asumir, como miembros de esta comunidad, la responsabilidad de coadyuvar activa y conscientemente, pudiendo llegar a realizarlas al contar con un marco normativo básico que establezca las referencias para incentivar y promover un excelente ambiente arquitectónico que se convierta en digno escenario del estilo de vida que pretendemos para nuestras familias. Precisamente de estas aspiraciones nace el presente REGLAMENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE LAS TECAS.

En el FRACCIONAMIENTO LAS TECAS nos hemos comprometido desde el inicio mismo de su Plan Maestro, en la creación de una comunidad que se enorgullezca de su ciudad y que contribuya a su enriquecimiento cultural.

El presente REGLAMENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN de FRACCIONAMIENTO LAS TECAS se erige así como el instrumento básico a través del cual condóminos, residentes y promotores habremos de construir nuestro entorno y compartir una misma visión de comunidad.

Introducción	1
Contenido	2
Capítulo 1	6
DISPOSICIONES GENERALES	6
1. OBJETO	6
2. DISPOSICIONES	6
Capítulo 2	6
LA COMPAÑÍA	6
1. NOMBRAMIENTO	6
2. CONFORMACIÓN	7
3. FACULTADES DE "LA COMPAÑÍA"	7
Capítulo 3	8
LINEAMIENTOS	8
1. EMPLAZAMIENTOS	8
a. COS	8
b. CUS	8
c. CAS	8
2. RESTRICCIONES	8
3. DESPLANTE	9
4. COCHERAS	10
5. ALTURAS	10
6. ESTILO Y COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA	10
a. VANOS Y VENTANAS	11
b. CUBIERTAS	11
c. VOLUMETRÍA Y FACHADAS	12
d. ÁREAS DE SERVICIO	13
e. BARDAS Y REJAS	13
f. BARDAS PERIMETRALES	13
g. ARQUITECTURA DEL PAISAJE	13
Capítulo 4	14
ASPECTOS TÉCNICOS	14
1. INSTALACIONES	14
a. Agua potable	14
b. Drenaje sanitario	15

c. Drenaje pluvial	15
d. Energía eléctrica	15
e. GAS	16
f. Instalaciones Especiales	16
g. Garantías	16
h. Medidores	16
Capítulo 5	17
PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN Y SUPERVISIÓN	17
1. DESCRIPCIÓN	17
2. FASES	17
3. REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN	17
4. SUPERVISIÓN DE OBRA Y HABITABILIDAD	20
Capítulo 6	21
SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA	21
1. RESPONSABILIDAD PROFESIONAL	22
2. ASPECTOS GENERALES	22
3. OBRAS PRELIMINARES	23
4. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES	23
5. LIMPIEZA EN OBRA	23
6. PERSONAL Y HORARIO DE TRABAJO	24

Capítulo 1

DISPOSICIONES GENERALES

1. OBJETO

Este Reglamento es de orden y utilidad común para los habitantes del FRACCIONAMIENTO LAS TECAS y tiene por objeto la regulación de los proyectos y la supervisión de las construcciones del Desarrollo.

2. DISPOSICIONES

Quedarán sujetos a estas disposiciones los usos, los destinos, las reservas y/o restricciones de las unidades privativas, incluyendo el proyecto, la edificación nueva, la demolición, la adaptación, la ampliación, la remodelación y/o la restauración de las obras correspondientes. Es importante mencionar que en los casos de remodelación y/o restauración se debe ingresar un proyecto arquitectónico para que sea aprobado por "LA COMPAÑÍA" designada por el constituyente del CONDOMINIO, que salvo donde expresamente se autorice lo contrario, únicamente está permitida la construcción de casas habitación unifamiliar. Cabe aclarar que el constituyente del CONDOMINIO podrá realizar cualquier modificación al presente reglamento que estime conveniente en beneficio de la imagen urbana del CONDOMINIO.

Capítulo 2

LA COMPAÑÍA

1. NOMBRAMIENTO

Para efectos de dar cumplimiento a los objetivos de éste REGLAMENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, en el REGLAMENTO INTERIOR DEL FRACCIONAMIENTO LAS TECAS se previó el nombramiento de una compañía encargada de estas actividades y dicho nombramiento recayó en "LA COMPAÑÍA".

"LA COMPAÑÍA" es el único organismo en el que recae la facultad de aplicar y sancionar todo lo normado por este REGLAMENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN,

así como la resolución de todo lo no considerado o expuesto en el mismo, reservándose el derecho exclusivo de interpretar el contenido de los artículos en caso de controversia, y cuyas decisiones serán inapelables.

2. CONFORMACIÓN

"LA COMPAÑÍA" someterá a juicio de MONTAÑO FLORES, S.A. DE C.V. la contratación del personal a quien encomendará la atención de esta responsabilidad

3. FACULTADES DE "LA COMPAÑÍA":

- Normar, vigilar y hacer respetar en lo que respecta a los proyectos y/o edificaciones de las residencias ubicadas en el FRACCIONAMIENTO LAS TECAS
- La revisión, aprobación y supervisión de los proyectos y construcciones de las casas habitación en FRACCIONAMIENTO LAS TECAS.
- Verificar, aprobar o en su caso rechazar los proyectos de diseño, remodelación, reparación, ampliación, modificación y en general de cualquier obra que se lleve a cabo en las unidades privativas residenciales.
- Verificar y/o sancionar, el cumplimiento de estas disposiciones por parte de cualquier Condómino resolviendo a través de un Citatorio, Apercibimiento o Requerimiento:
- La Modificación y/o Rectificación de una obra que esté llevándose a cabo.
- La Suspensión Parcial o total de la Obra.
- La Cancelación del Registro del Director Responsable de Obra.
- La Aplicación de la Fianza de garantía que sea equivalente y se haya constituido para garantizar el cumplimiento del presente Reglamento.
- La Demolición de Obra.
- Proceder Administrativa y/o Legalmente contra quien resulte responsable de incumplimiento de estas normas ante el Administrador del CONDOMINIO.
- Proponer las modificaciones, sustituciones o adiciones al presente REGLAMENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN a MONTANO FLORES S.A. DE C.V. cuando así lo considere pertinente y esta, si proceden los cambios, los enterará a los propietarios del FRACCIONAMIENTO LAS TECAS, en un plazo que no excederá de 10 días hábiles.
- "LA COMPAÑÍA" se reserva el derecho de no aprobar un proyecto, que aunque cumpla con la parte técnica del presente reglamento, a su juicio esté no cumpla con la calidad estética o con el espíritu arquitectónico de FRACCIONAMIENTO LAS TECAS.

Capítulo 3

LINEAMIENTOS

1. EMPLAZAMIENTOS

Los lotes del FRACCIONAMIENTO LAS TECAS, definidos como unidades privativas, serán unifamiliares. Las unidades unifamiliares no podrán ser subdivididas bajo ninguna circunstancia y solamente se permitirá la construcción de una sola residencia. Solo serán lotes comerciales, los específicamente señalados en las autorizaciones Municipales.

Podrán integrarse en una sola unidad privativa un máximo de dos lotes para construir una única residencia, siendo cada caso sujeto de análisis especial por parte de "LA COMPAÑÍA".

a. COS

El Coeficiente de Ocupación del Suelo indica el área porcentual del total del terreno permitido para la edificación de la residencia. El área comprendida por las restricciones podrá resultar menor al COS permitido, y es entonces esa, el área máxima de desplante. El COS de todos los lotes será: 0.75 (75% por ciento del área del lote)

b. CUS

El Coeficiente de Utilización del Suelo, indica el número de metros cuadrados permitidos como máximo para la edificación de la residencia en función del área total del terreno donde ésta se desplantará. Tal como en el caso del COS, el CUS también se ve restringido a que el porcentaje no exceda las restricciones impuestas para el lote. El CUS de todos los lotes será: 1.50 (150% ciento por ciento del área del lote)

2. RESTRICCIONES

Todos los lotes dispondrán de áreas que habrán de ser denominadas restricciones, cuya finalidad principal sea la integración de un conjunto equilibrado que alterne edificaciones y áreas verdes. Aquí enumeramos las siguientes dimensiones dependiendo el tipo de lote que habrán de medirse paralelamente a las colindancias:

En todos los casos en la restricción frontal es a partir del límite del derecho de vía, NO se permitirá el uso de escalones de acceso, deberá quedar libre de obstáculos, mobiliarios, almacenaje de cualquier género y quedará de la siguiente manera:

Todas las unidades privativas INTERIORES por dar frente a vialidad en uno de sus lados tendrán las siguientes restricciones:

- Frontal 2.00 mt.
- Posterior 2.00 mt.

En caso de haber alguna discrepancia con las restricciones entre este reglamento y la entrega física del lote, será competencia de "LA COMPAÑÍA" dirimir cuáles serán las que aplican en el lote en cuestión.

Asimismo, y por razones técnicas, podrán utilizarse restricciones para alojar subterráneamente las redes de servicio para el Condominio, tales como energía eléctrica, telefonía, agua potable, agua tratada, drenaje sanitario, drenaje pluvial, etc., por lo que no podrán ser construidos elementos tales como banquetas, andadores, terrazas o similares en las citadas franjas.

Están permitidos los volados de losas de entre piso dentro del espacio correspondiente a las áreas de restricción en un máximo de 50 cm.

Volado de marcos de ventana, abocinados o algún elemento ornamental de 0.30m sobre la servidumbre. Sujeto siempre a revisión por parte de "LA COMPAÑÍA".

En ningún caso podrán construirse elementos tales como contrafuertes, pilastras o similares en las franjas de restricción.

3. DESPLANTE

El desplante de la residencia se regirá por la pendiente natural del terreno, con base en lo siguiente:

En lotes con una pendiente natural del terreno mayor al 10%, el desplante de la vivienda deberá realizarse mínimo en dos plataformas, para permitir una adaptación congruente entre arquitectura y la topografía del predio. Asimismo la nivelación de las áreas ajardinadas seguirá la pendiente natural del terreno, evitándose contenciones mayores a las permitidas.

4. COCHERAS

Los proyectos deberán contar con:

- 1 espacio para 1 automóvil dentro del límite de la propiedad. La dimensión mínima para el espacio de la cochera deberá ser un frente de 2.50m y un fondo de 5.00m
- o
- 2 espacios para 2 automóviles dentro del límite de la propiedad. La dimensión mínima para el espacio de la cochera deberá ser un frente de 5.00m y un fondo de 5.00m

Dentro de las cocheras se podrán estacionar únicamente vehículos ligeros de uso privado o recreativo por lo que quedan expresamente prohibidos los vehículos arriba de 3 o más toneladas de capacidad.

5. ALTURAS

La altura máxima de la vivienda no podrá exceder los 7.80 (siete punto ochenta metros) de altura, medida desde el nivel medio del lindero frontal del lote y hasta el punto más alto alcanzado por la construcción.

La altura máxima de la vivienda con propuesta de roof garden, no deberá exceder los 8.80m (ocho punto ochenta metros) de altura desde el nivel medio del lindero frontal del lote y hasta el punto más alto alcanzado por la construcción. El área de roof garden podrá tener como máximo el 30% de construcción con respecto a la superficie total del terreno contemplando en la cuantificación las cubiertas de la siguiente manera: semi-abiertas en 15%, y cerradas 15%. La construcción en roof garden por ningún motivo podrá estar a paños de pretilas frontales o posteriores, esta tendrá que estar separada de ellas 2.00m (dos metros) y siempre estará sujeto a revisión de "LA COMPAÑÍA", la altura entre el banco de nivel y los pretilas de la planta alta no podrá exceder de 7.80m, las áreas en tercer nivel siempre deberán ser para uso recreativo.

6. ESTILO Y COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA

En el FRACCIONAMIENTO LAS TECAS no pretendemos imponer un estilo arquitectónico, pero es importante ante todo tener ciertas consideraciones; se busca estimular proyectos que presenten estilos atemporales y de calidad, que sean sobrios y elegantes. No se permitirán proyectos demasiado llamativos, con temas historicistas, o con formas demasiado vanguardistas. En resumen son bienvenidos proyectos de línea conservadora o contemporánea, pero siempre y cuando a juicio de "LA COMPAÑÍA" cumplan con una calidad formal y de proporciones a la altura del FRACCIONAMIENTO LAS TECAS.

"LA COMPAÑÍA" se reservará entonces el derecho de no autorizar un proyecto que a su juicio no cumpla con dichos estándares. Hará entonces recomendaciones al propietario y tendrá como obligación de darle pautas claras sobre la dirección que debería de tener el proyecto.

FRACCIONAMIENTO LAS TECAS por medio de "LA COMPAÑÍA" sugiere que cada propietario busque los servicios de un arquitecto de probada experiencia y calidad, que proteja y de plusvalía al propio patrimonio y el de los demás.

a. VANOS Y VENTANAS

Las ventanas o ventanales no están sujetos a una proporción específica, tendrán que ser resultado y reflejo del estilo arquitectónico, así su tamaño o estilo estarán valorados a la luz del proyecto en general. Serán como las fachadas sujetas a un juicio cualitativo por parte de "LA COMPAÑÍA".

Los materiales que estructuran los cristales podrán ser solo de Aluminio o PVC. En los casos de aluminio y PVC solo podrán usarse los siguientes colores; negro, blanco, Gris Grafito y estilo madera. Si un material es pretendido y no está dentro de los aquí descritos, podrá someterse a consideración de "LA COMPAÑÍA", y si este considera que armoniza con lo aquí especificado, el material en cuestión podrá ser utilizado.

Para el material de los cristales únicamente se permitirá el natural transparente y/o el filtra-sol humo claro. En el caso de utilizar filtra-sol será obligatorio presentar una muestra física a "LA COMPAÑÍA" para que sea aprobado. Por lo tanto, queda estrictamente prohibido el uso de cristales reflejantes, reflecta-sol, bronce solar, tintex verde, crista-azul o de cualquier otro color.

Queda estrictamente prohibido el uso de vitrales decorativos sin importar su diseño o colorido.

b. CUBIERTAS

En el diseño de la vivienda, los tipos de techumbres que podrán utilizarse habrán de ser tanto inclinadas como planas, eso dependerá mayormente del estilo arquitectónico del proyecto.

En el caso de contar con Techos inclinados estos deberán seguir los siguientes lineamientos; no deberán de exceder su pendiente en más de 23%, no podrán contar con más de 2 aguas o secciones de pendiente y el material para recubrirlos deberá de ser teja de media caña o plana, de barro o en caso de otro material deberá de ser sometida una muestra física a "LA COMPAÑÍA" para su aprobación. El color podrá ser rojizo, gris o derivado del café.

Quedan estrictamente prohibidos los domos, techos curvos o el uso de cúpulas, Elementos de bóveda podrán ser usados hacia el interior de la vivienda siempre y cuando esta forma no se proyecte hacia el exterior.

Quedan por lo tanto prohibidas las instalaciones de cualquier tipo expuestas en azoteas, en todo caso estas deberán de ser cubiertas por todos sus lados y respetar la altura máxima permitida. La única instalación visible o aparente podrá ser una sola antena satelital no mayor a 1 (un) metro de diámetro. La ubicación de esta antena deberá ser discreta y está sujeta a aprobación de "LA COMPAÑÍA".

c. VOLUMETRÍA Y FACHADAS

No se permite la construcción de un mismo proyecto en repetición consecutiva, es decir dos proyectos idénticos no podrán estar uno junto al otro, estos deberán intercalarse cuando menos cada dos lotes. Para proyectos similares entre sí, por su lenguaje de diseño, se deberá expresar una diferenciación en volúmenes y en fachadas de al menos el 25% de los cuerpos y de los elementos que lo componen.

Los muros exteriores deberán llevar un acabado final utilizando aplanados de mortero para ser terminados con color o texturizados finos.

Los colores de los aplanados deberán de ser en un 75% en tonos claros, siempre derivados del blanco, el beige o gris claro. La mezcla de la pintura deberá por fuerza contener una base de blanco cuando menos al 70%. Por la complejidad de poder enumerar en este reglamento toda la gama de colores, "LA COMPAÑÍA" se reserva el derecho de sancionar cualquier obra que al momento de colocar texturizado o pintura no cumpla con el espíritu de este artículo.

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.

Adicional al color claro que predomina en el 75% de la vivienda, será permitido añadir un color adicional que de vida y color al proyecto. Este podrá ser únicamente en tonos cálidos, ósea una gama que vaya del amarillo al rojo. Queda entonces prohibido pintar en tonos azules, verdes, morados etc.

En el caso de preferirse acabados aparentes, éstos deberán ser sometidos a "LA COMPAÑÍA" para su aprobación. "LA COMPAÑÍA" tendrá la facultad de detener cualquier obra si el material que se instala es distinto al presentado o si este nunca fue aprobado.

Se podrá utilizar mármoles, piedras o granitos en su estado natural o al ácido. Se permiten también maderas o acero pero siempre previa autorización de "LA COMPAÑÍA". En ningún caso se permitirán acabados en muros exteriores con paneles prefabricados, losetas cerámicas o derivados del aluminio.

Cualquier tipo de iluminación elevada o en los techos está prohibida, así como los alumbrados de neón, fluorescente o de vapor de mercurio.

d. ÁREAS DE SERVICIO

Será obligatorio que las áreas de servicio, tales como patios, almacenes o bodegas queden ocultas a la vista por medio de muros con una altura mínima de 2.10 metros. Estos muros en ningún caso podrán ser de celosía, transparentes o translúcidos. Estas áreas quedarán siempre fuera de las áreas de restricción.

e. BARDAS Y REJAS

Colindancia frontal o a la(s) calle(s) de acceso(s). No se permitirá ningún tipo de división, reja o barda en la(s) colindancia(s) frontal. Nada que invada el área de restricción frontal. No se permiten portones en esta área.

Colindancia posterior. En este caso la barda es de carácter obligatorio, cada propietario tendrá que hacer una barda de colindancia en la parte posterior, esta no podrá tener más de 2.1 (dos punto un) metros de altura. De generarse una contención debido a las plataformas del proyecto esta no podrá ser mayor a 0.5 (punto cinco) metros de altura en referencia al lote vecino. Es responsabilidad del propietario de la colindancia su criterio y diseño, así como las afectaciones que tenga en otra propiedad.

Colindancias laterales. Al igual que en la colindancia posterior la barda es también de carácter obligatorio. La altura de la barda será de 2.1 (dos punto un) metros de altura y esta seguirá el perfil natural del terreno, haciendo escalonamientos en caso de así requerirlo. De generarse alguna contención hacia la propiedad vecina esta no podrá ser mayor a 0.50 (punto cincuenta) metros de altura en su punto máximo. El diseño de la contención queda a criterio y responsabilidad de quien la hace. La división en el lindero lateral deberá de quedar fuera de la restricción frontal.

f. BARDAS PERIMETRALES

Las bardas perimetrales son propiedad de FRACCIONAMIENTO LAS TECAS, así que no podrán ser modificadas o demolidas.

g. ARQUITECTURA DEL PAISAJE

Al entregar el lote a cada propietario y antes de iniciar la limpieza del mismo, se contarán los árboles existentes en el predio para que en el caso que se requiera el derribo de alguno, el propietario deberá solicitar permiso ante las autoridades municipales correspondientes, debiendo cumplir cabalmente con la autorización otorgada por el municipio.

El proyecto de las áreas abiertas de cada predio deberá incluir especies compatibles con todos los componentes que le precedieron, evaluando su

adaptación a las características del microclima del Fraccionamiento. Esto es solo se permitirá plantas y árboles que estén especificados dentro de la paleta vegetal que se entregara por parte de "LA COMPAÑÍA".

Cada proyecto deberá de contar en su servidumbre frontal con una área ajardinada o "verde" de al menos 20% de la superficie, la cual, deberá cumplir con las especificaciones de la paleta vegetal.

Capítulo 4

ASPECTOS TECNICOS

1. INSTALACIONES
 - a. AGUA POTABLE

Cada condómino deberá incluir una cisterna en la casa a construir en su unidad privativa, aunque la línea de agua potable estará presurizada. No es responsabilidad de Las Tecas la falta de presión en el sistema. La capacidad de la cisterna deberá ser mínimo de 5,000L.

Todas las salidas de agua potable de la vivienda deberán ser alimentadas desde la cisterna con un sistema de presurización o bien desde el tinaco por gravedad o presurización, por ningún motivo la alimentación de salidas de agua podrá estar conectadas directamente de la línea general de agua potable del condominio, no se permiten desviadores de agua en el ingreso de la línea, la única salida de agua que estará alimentada del sistema de agua potable del condominio será la línea de llenado de la cisterna.

Al construir la cisterna será responsabilidad de cada propietario el trabajo de excavación debido a las filtraciones de agua que puedan existir y a los daños que la misma excavación pueda causar.

Todas las instalaciones hidráulicas deberán ser ocultas.

En el caso de que el proyecto de la residencia proponga la utilización de tinacos o similares, se deberá garantizar su total ocultamiento, así como la integración del cuerpo resultante con la volumetría total de la residencia, respetando la altura máxima permitida.

- b. DRENAJE SANITARIO

Únicamente se permitirá descargar a la línea de drenaje sanitario, las aguas residuales de baños, cocina y lavaderos.

Las instalaciones sanitarias deberán ser ocultas.

La pendiente de la línea de descarga de la casa hacia el colector establecerá la elevación mínima del sembrado de la casa, no pudiendo ser construida ésta última abajo del nivel del colector de drenaje sanitario. En caso de que no exista otra solución se deberá instalar un sistema de bombeo integral, cuyo costo de diseño, construcción, operación y mantenimiento correrá por cuenta exclusiva del condómino propietario.

c. DRENAJE PLUVIAL

Será obligatorio que el proyecto considere un sistema pluvial superficial que drene directamente a la calle, queda estrictamente prohibida la descarga de agua pluvial a la red sanitaria del condominio.

Queda prohibido la construcción de pozos de absorción como solución pluvial, en caso de que los niveles del terreno no lo permitan, deberá instalar un sistema de bombeo integral, cuyo costo de diseño, construcción, operación y mantenimiento correrá por cuenta exclusiva del propietario.

d. ENERGÍA ELÉCTRICA

Antes de comenzar la obra, el arquitecto o Director Responsable de Obra deberán verificar con "LA COMPAÑÍA" que transformador es el que le corresponde a su lote, debido a que la acometida eléctrica se podrá encontrar indistintamente del lado derecho o izquierdo del lote.

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

La instalación del medidor de energía eléctrica será de forma discreta, no se permitirán los medidores análogos. Se solicitará un medidor Digital Remoto.

Por ningún motivo se deberá conectarse sin contar con medidor de CFE. Será motivo de suspensión de obra, en caso de requerir energía eléctrica antes de obtener el contrato y medidor.

Es requisito indispensable contar con el suministro de energía eléctrica de CFE para recibir la carta de habitabilidad interna del condominio, sin el contrato y la instalación completa ante CFE no se otorgará la carta de habitabilidad.

e. GAS

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

f. INSTALACIONES ESPECIALES

La utilización de sistemas de energía pasivos o alternativos a los tradicionales, será permitida siempre y cuando se apruebe previamente por el "LA COMPAÑÍA". Estas instalaciones al igual que las tradicionales deberán de ser ocultas a la vista.

La instalación de equipos de climatización y sus diversos componentes no podrán en ningún caso disponerse en forma expuesta. Dicho sistema deberá resolverse armónica e integralmente con el diseño de la vivienda.

Las antenas y torres de comunicación, en cualquiera de sus modalidades (SKY, DirecTV, Parabólicas), deberán disponerse en forma oculta pero integrada al diseño de la vivienda. La ubicación de estas instalaciones estará siempre sujeta a la aprobación por parte de "LA COMPAÑÍA". No se permitirá más de una antena satelital por vivienda y su medida máxima será de 1 (un) metro.

g. GARANTÍAS

Es responsabilidad del propietario hacer un sondeo en la ducteria de la compañía de servicios digitales y compañía de cable desde el disparo que le corresponde a su terreno hasta el registro ya que la empresa desarrolladora podrá ofrecer una garantía de vicios ocultos en estas instalaciones hasta un máximo de 15 días naturales a partir de que se dé inicio con los trabajos de obra, ya que posterior a este periodo la empresa desarrolladora no se hará cargo de ninguna reparación en dichas canalizaciones.

h. MEDIDORES

Cada condómino deberá designar un espacio para ubicar sus medidores de electricidad y agua potable, este deberá de ser discreto y oculto a simple vista.

Podrá alojarse por un frente al medidor eléctrico y por el otro al de agua potable, en nichos debidamente diseñados, construidos y protegidos para este efecto, cumpliendo con las normas oficiales que rigen la materia.

El espacio designado deberá quedar fuera de área de restricción frontal.

Su diseño deberá armonizar con la arquitectura de la residencia. Deberá ser discreto.

Se deberá seguir los siguientes lineamientos para el nicho del cuadro para el medidor de agua potable

Capítulo 5

PROCEDIMIENTOS DE REVISIÓN Y SUPERVISIÓN

1. DESCRIPCIÓN

Cada propietario deberá de contar con los registros, aprobaciones y permisos del Condominio que se establecen en este capítulo, con la finalidad de poder diseñar y construir una casa, debiendo solicitar ante "LA COMPAÑÍA" lo conducente en apego al Procedimiento que se describe en este capítulo.

2. FASES

El procedimiento de Verificación se integra por dos fases con sus correspondientes trámites:

- a. Revisión y autorización.
- b. Supervisión de obra y habitabilidad.

3. REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN

Para iniciar con el proyecto arquitectónico de su vivienda será necesaria la contratación de un profesional de la arquitectura, que funja como Director Responsable del Proyecto (DRP) figura técnica requerida tanto por normativas municipales como por el presente Reglamento. Este profesionista tendrá la obligación de VERIFICAR Y CUMPLIR EL REGLAMENTO VIGENTE en la fecha de su aplicación, así como de firmar los planos y documentos necesarios para la tramitación de permisos oficiales.

"LA COMPAÑÍA" tiene la facultad de acreditar, rechazar o desautorizar a ciertos arquitectos o despachos que a su juicio no cumplan con los estándares técnicos, normativos o estéticos del fraccionamiento.

Criterios de revisión: las normas de este Reglamento, forman el marco para el diseño y construcción de las viviendas en el FRACCIONAMIENTO LAS TECAS. Su cumplimiento es obligatorio y "LA COMPAÑÍA" no aprobará ningún proyecto que incumpla una o varias de ellas.

Sin embargo "LA COMPAÑÍA" podrá emitir criterios o recomendaciones adicionales que beneficien al conjunto, en función de situaciones no previstas por las normas.

Trámites oficiales: los trámites ante las autoridades correspondientes para la obtención de la Licencia de Construcción, se iniciarán después de obtenida la aprobación de la "LA COMPAÑÍA". De acuerdo al convenio establecido con el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, el trámite ante él, sólo podrá autorizarse mediante la presentación de los planos sellados y firmados por "LA COMPAÑÍA".

Procedimientos de revisión: "LA COMPAÑÍA" será el único organismo que recibirá y emitirá recomendaciones a los proyectos que busquen iniciar la revisión. El procedimiento llevará los siguientes pasos:

1. Envío de información para revisión a la "LA COMPAÑÍA". Esta información incluye:
 - Envío de los archivos electrónicos en DWG, del proyecto arquitectónico.
 - Entrega física del terreno, emitida por FRACCIONAMIENTO LAS TECAS.
 - Planta(s) arquitectónica(s) generales del proyecto indicando las cotas de nivel interiores y exteriores tomando como nivel 0+00 el nivel medio de todas las colindancias del lote en escala 1:100 (En la planta arquitectónica deberán de representarse claramente las servidumbres, ya sea con un color diferente al de los planos o con un punteado claramente identificable).
 - Fachadas arquitectónicas con cotas y niveles, en escala 1:100.
 - Secciones longitudinal y transversal tomando este como nivel 0+00 el nivel medio natural del terreno, en escala 1:100.
 - Planta de azoteas en donde se marque claramente el curso propuesto a las aguas pluviales y cuadro de área de densidades, a escala 1:100, marcando además instalaciones tales como tinaco, Tanque estacionario, etc.
 - Planta de cimentación y drenajes en escala 1:100.
 - Plano de localización del terreno, ubicando claramente lote, orientación, colindancias en escala 1:500.
 - Indicar el desglose de coeficientes de las áreas del proyecto así como el total del área construida, incluidas áreas de media sombra y/o pérgolas.
 - Memoria descriptiva con materiales y colores exteriores, pisos, muros, ventanas, techos y vegetación.
 - Perspectiva a color.

2. Dictamen: "LA COMPAÑÍA" emitirá un dictamen sobre el resultado de la revisión en un plazo no mayor a 10 días naturales. En caso de que el dictamen

especifique una o varias modificaciones al proyecto, éste deberá de ser sometido de nuevo a la "LA COMPAÑÍA" con toda la información inicial. Este proceso podrá repetirse cuantas veces sea necesario hasta que el dictamen de la "LA COMPAÑÍA" sea favorable.

3. Aprobación, una vez que se emita el dictamen favorable, el propietario deberá entregar a la "LA COMPAÑÍA" una serie de documentos que acrediten que están posibilidades de iniciar con los trabajos de construcción. La documentación es la siguiente:
 - Copia de identificación del propietario.
 - Copia comprobante de domicilio del propietario.
 - Copia de la entrega física.
 - Copia del croquis de localización del terreno.
 - Copia del contrato compra-venta
 - Certificado de no adeudo de cuotas condominiales.
 - Carta de no adeudo del FRACCIONAMIENTO LAS TECAS
 - Copia del REGLAMENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN ACTUAL (firmado).
 - Copia estudio de mecánica de suelos.
 - Garantía de obra* póliza de fianza.
 - 5 copias del plano de permisos doblados
 - Render y memoria descriptiva
4. El Cliente se obliga a realizar el pago total correspondiente al concepto de revisión, autorización, supervisión y habitabilidad, conforme a lo establecido por las autoridades municipales competentes, por una cantidad equivalente al 60% (sesenta por ciento) de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) vigente, por cada metro cuadrado de construcción del inmueble objeto del presente contrato. Dicho pago deberá realizarse directamente ante la Tesorería Municipal o la instancia correspondiente, de conformidad con los lineamientos y tarifas establecidos en la normatividad aplicable.
5. El propietario deberá contratar una fianza a favor de MONTAÑO FLORES S.A. DE C.V. por un monto de \$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.) la cual tendrá vigencia de cinco años contados a partir del inicio formal de la obra. Esta fianza garantizará el cumplimiento del presente REGLAMENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN en particular el apego al proyecto autorizado, la realización oportuna de las obras de limpieza y la reparación de cualquier daño causado a la infraestructura del condominio.

En caso de que el daño ocasionado exceda el monto garantizado por la fianza, se procederá a su evaluación y dictaminación por parte de "LA COMPAÑÍA" quien establecerá una multa equivalente al daño generado. Dicha multa deberá ser cubierta en su totalidad por el propietario responsable. En caso de incumplimiento, se suspenderán de inmediato los trabajos de construcción hasta que se realice el pago correspondiente.

6. Inicio de obra: con los planos aprobados por la "LA COMPAÑÍA", más aquellos otros requisitos que la autoridad Municipal demande, se podrá solicitar ante el H. Ayuntamiento la Licencia de Construcción respectiva. Requisito obligatorio para el inicio de obra. Si la obra no se inicia dentro del año siguiente a la fecha de aprobación final, dicha aprobación perderá su vigencia y deberá ser ratificada por "LA COMPAÑÍA".

4. SUPERVISIÓN DE OBRA Y HABITABILIDAD

"LA COMPAÑÍA" realizará visitas periódicas en el lapso que se ejecute la construcción de la vivienda, para verificar el cumplimiento de lo aprobado en el proyecto arquitectónico y de lo contenido en este REGLAMENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN De encontrar irregularidades procederá lo siguiente:

Se dejará una acta de inspección, notificando cual es la violación, se determinara un plazo razonable para su corrección y de no ser así, se procederá a la suspensión total o parcial de la obra según considere "LA COMPAÑÍA".

Podrá revocarse el permiso de ingreso al responsable de obra si éste no acata o cumple con la normatividad del REGLAMENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.

Obras inconclusas: En caso de que la obra no sea concluida dentro del plazo máximo permitido de cinco años contados a partir de la fecha de inicio formal de construcción o de entrega física del lote por parte de Las Tecas, el propietario deberá justificar por escrito ante "LA COMPAÑÍA" las causas del retraso y presentar una propuesta clara para su continuidad.

En cualquier supuesto, el propietario deberá mantener el predio y las construcciones en curso en condiciones adecuadas, cuidando que no afecten negativamente la imagen urbana del condominio. Para mitigar el impacto de una obra inconclusa, será obligatorio conservar cercar y delimitar el terreno, así como mantener la limpieza, áreas verdes y ejecutar medidas de control visual tales como cerramientos decorativos o paisajismo temporal.

Si la obra se realiza por etapas, el propietario deberá presentar previamente ante "LA COMPAÑÍA" un aviso formal que detalle la proyección constructiva. Cada etapa deberá ejecutarse de manera congruente con los alineamientos y el proyecto maestro, garantizando la integración visual con el entorno y evitando interrupciones que afecten el paisajismo o la armonía arquitectónica del fraccionamiento. "LA COMPAÑÍA" podrá solicitar ajustes o emitir observaciones sobre dichas etapas.

Asimismo, si una vez entregado el lote por parte del Fraccionamiento Las Tecas no se inicia construcción en un plazo razonable, o el terreno permanece sin

intervención, el propietario tendrá la obligación de mantener el césped, limpieza y condiciones estéticas mínimas del predio. En caso de omitir esta responsabilidad, la administración del condominio notificará al propietario para requerir la regularización y, de persistir el incumplimiento, se aplicarán penalidades económicas y la administración procederá a realizar directamente los trabajos de mantenimiento con cargo al propietario.

El propietario contará con una fianza de cumplimiento por \$30,000.00 (treinta mil pesos 00/100 M.N.), la cual garantizará la ejecución completa de la obra, la mitigación de afectaciones por obras inconclusas y la reparación de daños causados al condominio. Si los daños o costos de remediación excedan dicho monto, "LA COMPAÑÍA" evaluará el impacto y podrá imponer multas adicionales. El no pago de las penalidades o daños determinará la suspensión inmediata de la obra hasta que se cubran los importes correspondientes.

Habitabilidad: Al término de los trabajos de obra, el Condómino deberá solicitar este Permiso a la "LA COMPAÑÍA" por lo menos 21 (veintiún) días naturales antes de la fecha programada para ocupar la casa. Para la ocupación de la misma deberá de cumplirse las siguientes actividades o trabajos de:

- Jardinería (pasto)
- Techos (con teja colocada)
- Pintados los exteriores
- Fachadas, Pavimentos y pisos exteriores
- Instalaciones que den al exterior deberán estar ocultas
- La casa deberá tener en un lugar visible y permanente el número oficial.
- De no contar con el Permiso de Habitabilidad correspondiente, no se autorizará el ingreso de camiones o mudanzas, etc. y no se liberará la Fianza de Garantía. La ocupación de la casa sin el Permiso de Habitabilidad, será motivo suficiente para la aplicación de la garantía.
- Certificado de no adeudo con la "LA COMPAÑÍA" del FRACCIONAMIENTO LAS TECAS que corresponda.
- Contrato con CFE.

Capítulo 6

SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA

1. RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

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

2. ASPECTOS GENERALES

La construcción de la vivienda deberá realizarse estrictamente y de conformidad con los planos autorizados y debidamente sellados. Una copia de estos más la licencia municipal de construcción deberá de permanecer siempre en la obra.

Cualquier propuesta de modificación del proyecto original aprobado que sea requerida durante el proceso de obra, deberá ser evaluada y autorizada en forma previa por "LA COMPAÑÍA".

Se prohíbe el estacionamiento de vehículos del personal de la construcción dentro del FRACCIONAMIENTO LAS TECAS. Solo se permitirá el acceso a los vehículos del responsable de obra y a los vehículos para carga y descarga de materiales de construcción. Existirán espacios específicos para los automóviles, estos serán previamente designados por "LA COMPAÑÍA".

Si tuviera que suspenderse la ejecución de alguna vivienda, será obligación del condómino propietario de la misma, retirar materiales, herramientas, bodegas y similares, así como ejecutar limpieza general y a detalle tanto en exteriores como en interiores.

Correrán por cuenta exclusiva del condómino, los daños causados al condominio por los contratistas, subcontratistas, proveedores y en general cualquier personal involucrado directa e indirectamente en su obra.

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

La utilización de un predio vecino para el acopio de materiales será posible siempre y cuando se cuente con la autorización pertinente y por escrito del propietario.

Las lonas y/o pancartas de obra, ya sean de datos para el municipio o publicidad de venta no podrán exceder una dimensión de 1.20m x 1.20m, estas no podrán colocarse fuera del predio, ni en el terreno que se utilice de almacén, solo se permite una lona o pancarta por obra.

3. OBRAS PRELIMINARES

Será indispensable, antes de iniciar la construcción, delimitar el área de la propiedad con un tapial de malla sombra o malla costal colocado de una manera sumamente resistente que garantice la seguridad e higiene durante todo el proceso de obra y confine visualmente esta área de trabajo.

Corroborar el deslinde del predio por parte de Propietario y Director Responsable de Obra, marcando la poligonal mediante línea de cal y mojoneras. Cualquier invasión será única y exclusivamente responsabilidad del propietario del lote. Así como la reparación del daño que esta haya causado.

4. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

Será necesario que la obra cuente con una bodega para el almacenaje de materiales y equipo. Esta será de carácter provisional y podrá construirse dentro del área de restricción frontal. No se permiten los veladores.

FRACCIONAMIENTO LAS TECAS no se hace responsable de robo de materiales y herramientas.

Cualquier propietario y/o constructor que desee utilizar un remolque para oficina de campo o similar, deberá solicitar y obtener una autorización por escrito por parte de la "LA COMPAÑÍA".

Toda obra en construcción deberá contar con un baño con WC o bien un Sanirent para el uso de trabajadores, la cual deberá estar conectada al drenaje sanitario o fosa séptica. Ésta deberá ubicarse dentro de la propiedad.

5. LIMPIEZA EN OBRA

La obra deberá contar con suficientes depósitos para la basura (nunca para escombros), los cuales podrán ser tambores metálicos de un volumen que no excederá los 200 litros. La basura acumulada en estos depósitos deberá ser desalojada fuera del condominio diariamente.

Los materiales excedentes producto de despalmes, cortes y excavaciones, no podrán en ningún caso depositarse temporal o permanentemente en terrenos vecinos, áreas comunes, calles, áreas verdes, parques o áreas propiedad del Condominio. Los mismos deberán retirarse del Condominio de inmediato. Las obras en construcción deberán mantenerse en todo momento libre de materiales de desperdicio o sobrante de construcción.

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

Queda estrictamente prohibido hacer batidas o mezclas de cualquier material en la calle.

6. PERSONAL Y HORARIO DE TRABAJO

Todo el personal directa e indirectamente involucrado en la obra incluyendo asesores, contratista, subcontratistas y proveedores que requieran ingresar al condominio, tendrán la obligación de conocer y respetar los lineamientos descritos en el REGLAMENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, siendo responsabilidad del Propietario el que éste sea debidamente cumplido en todas sus partes.

El horario de trabajo permitido para laborar en obra y al que deberán sujetarse tanto contratistas como proveedores, será de lunes a viernes de 8:00 a 18:00 hrs. y los sábados de 9:00 a 14:00 hrs. Los días festivos por ley no serán laborables, además de cualquier otro día que se estipule de antemano y previo aviso por "LA COMPAÑÍA". Días festivos obligatorios que determinen las leyes federales y estatales. Queda estrictamente prohibido que el personal de obra permanezca en el Condominio fuera del horario de trabajo.

El Propietario será garante de que todo el personal relacionado con su propia construcción observe buena conducta y respeto hacia los demás durante su permanencia en el Condominio.

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

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

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

He leído y acepto las condiciones aquí descritas

NOMBRE COMPLETO	FIRMA	FECHA

LAS
TECAS
DISTRITO VIVO

