

# CONDOMINIO

## BLANCA

### Reglamento de Edificaciones

#### ***I.- Disposiciones Generales. -***

**ARTÍCULO 1.-** Las disposiciones de este Reglamento y las normas arquitectónicas, así como los criterios de diseño que emita el Comité de Edificaciones del Condominio, se aplican a las construcciones que se realicen en las unidades de propiedad exclusiva ubicadas dentro del desarrollo BLANCA. Forma parte indivisible de los Estatutos del Condominio denominado BLANCA y solo podrá ser modificado por EL PROMOVENTE o la Asamblea General del Condominio.

**ARTÍCULO 2.-** Están obligados al cumplimiento de este Reglamento todos los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva del Condominio BLANCA, los ocupantes de las partes de propiedad exclusiva por cualquier título legal, sus respectivos familiares, dependientes, trabajadores domésticos, socios y en general todas las personas que visiten o trabajen en el condominio.

**ARTÍCULO 3.-** Los propietarios que se mencionan en el artículo 2 por el solo hecho de adquirir una unidad de propiedad exclusiva dentro del Desarrollo, reconocen tácitamente su obligación de cumplir y respetar el presente Reglamento, que se emite y que forma parte integral de los Estatutos del Condominio BLANCA, que es el instrumento rector del citado Desarrollo.

**ARTÍCULO 4.-** El presente Reglamento será aplicable a todas aquellas personas que desarrollen acciones respecto a terrenos, proyectos, construcciones, ampliaciones, remodelaciones, mejoras, cuidado y manejo de especies vegetales, ubicadas dentro del Desarrollo.

**ARTÍCULO 5.-** No se podrá realizar ninguna construcción, ampliación o modificación en las unidades de propiedad exclusiva, sin contar con la respectiva autorización de proyecto por parte del Comité de Edificaciones del Desarrollo.

#### ***II.- Servicios Urbanos. -***

**ARTÍCULO 6.-** El Desarrollo cuenta con los servicios urbanos de pavimentación de vialidades interiores, guarniciones, banquetas, electrificación, suministro de agua potable, ductería para telefonía, alumbrado ambiental, y por conducto de la administración del Desarrollo, con los servicios de recolección de basura, vigilancia, jardinería o chapeo de maleza, riego de áreas verdes y distribución de correspondencia y otros.

Para desarrollar y agrupar ordenadamente las acciones que emprendan separadamente cada uno de los Condóminos, será necesario hacerlo bajo los siguientes lineamientos:

1.- BARDAS. - No se deberán construir bardas al frente o frentes los primeros 2 metros de sus respectivas unidades de propiedad exclusiva.

2.- ELECTRIFICACION. -El suministro del fluido eléctrico a cada una de las unidades de propiedad exclusiva se proporcionará a pie de cada lote en baja tensión, según las características que el PROMOVENTE haya definido para cada unidad de propiedad exclusiva. Corresponderá a cada uno de los condóminos, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, contratar su propio servicio eléctrico y realizar los trámites para obtener de la Comisión Federal de Electricidad, la instalación de su toma de energía eléctrica y realizar todos los pagos correspondientes, así como la compra de su respectivo medidor, en caso de ser necesario.

3.- AGUA. - El suministro del fluido de agua a cada una de las unidades de propiedad exclusiva se proporcionará a pie de cada lote. Corresponderá a cada uno de los condóminos, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, solicitar su propio contrato de interconexión a la red general del Desarrollo y la contratación del servicio con el condominio, ya que el medidor del fluido se suministrará bajo la responsabilidad de la administración. Las autorizaciones que se requieran, sobre el uso y explotación de mantos acuíferos para albercas, pozos y otros, quedarán bajo la absoluta responsabilidad de cada uno de los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva.

4.- TRATAMIENTO Y DESCARGAS DE AGUAS RESIDUALES. - Corresponderá a cada uno de los condóminos, los inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, solucionar la instalación de su sistema de tratamiento de aguas residuales y sus equipos dentro de cada unidad, así como toda la instalación que lo rodea y estarán sujetas a las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

5.- TELEFONIA. - La colocación de ductos subterráneos a cada una de las unidades de propiedad exclusiva se proporcionará a pie de cada lote, por lo tanto, corresponderá a cada uno de los condóminos, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, contratar su propia línea telefónica y toda la instalación que corresponda.

6.- TELEVISION POR CABLE O SISTEMA SATELITAL. - No se está colocando ninguna red de cableado que, proporcione este tipo de servicio a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, por lo tanto, corresponderá a cada uno de los condóminos, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, contratar su propio servicio y toda la instalación que la rodea.

7.- INTERNET. - No se está colocando ninguna red de cableado que proporcione este tipo de servicio a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, por lo tanto, corresponderá a cada uno de los condóminos, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, contratar su propia línea o sistema de Internet y toda la instalación que la rodea.

8.- VIGILANCIA. - Dadas sus características, el Desarrollo contará interiormente con un solo servicio de vigilancia privada. La contratación de este tipo de servicio será controlada, supervisada y operada a través del Administrador General del Condominio.

9.- RESIDUOS SÓLIDOS. - La logística y características de este servicio se definirá y operará a través del Administrador General del Condominio.

10.- JARDINERÍA Y CHAPEO DE MALEZA. - El Desarrollo contará con este servicio en cuanto a sus áreas comunes. Sin perjuicio de lo anterior, cada uno de los condóminos, sus inquilinos u ocupantes deberán mantener libre de maleza o vegetación nociva la unidad de propiedad exclusiva, con el objeto de no provocar la proliferación de plagas de todo tipo, ni ser causa de incendios.

11.- INTERCONEXION. - Los servicios de interconexión de energía eléctrica, agua potable y teléfono, serán previstos por cada uno de los condóminos en ductos subterráneos con objeto de evitar la contaminación visual entre la vía pública y su entrada a cada unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá instalarse ningún tipo de postes o cableados aéreos.

12.- DESPERFECTOS. - En caso de presentarse desperfectos en las vías de circulación común, al realizar la interconexión de los servicios públicos hacia alguna de las unidades de propiedad exclusiva, éstos deberán ser reportados a la Administración General del Desarrollo. Los condóminos no están autorizados a intervenir en la construcción, mantenimiento o reparación de dichos desperfectos.

13.- ACERAS Y GUARNICIONES. - Los cortes en aceras y guarniciones que realice cualquier condómino para construir rampas de acceso para vehículos, deberán tener una dimensión no mayor de 50 centímetros de fondo y en ningún caso la rampa podrá exceder de 7.5 metros de largo.

### **III.- Comité de Edificaciones. -**

**ARTÍCULO 7.-** En los términos de los Estatutos del Condominio, el Comité de Edificaciones del Desarrollo es el encargado de vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.

Los integrantes de este Comité deberán ser personas con experiencia en construcción y diseño arquitectónico.

**ARTÍCULO 8.-** Hasta en tanto se integra el Comité de Edificaciones del Desarrollo BLANCA, en su carácter de EL PROMOVENTE, será la única responsable de la aplicación.

**ARTÍCULO 9.-** Para el ejercicio de sus funciones, el Comité de Edificaciones, podrá auxiliarse de personal externo capacitado y remunerado.

**ARTÍCULO 9.1.-** El Comité de Edificaciones del Desarrollo será integrado por personas elegidas por El desarrollador hasta que éste así lo considere.

### **IV.- Uso del suelo. -**

**ARTÍCULO 10.-** El Desarrollo inmobiliario BLANCA, solo está planeado como un Desarrollo Residencial Habitacional Unifamiliar.

**ARTÍCULO 11.-** Todas las construcciones que se realicen dentro de BLANCA deberán sujetarse a las condiciones, especificaciones, porcentajes y usos permitidos en las TABLAS DINÁMICAS que se encuentran a disposición de los condóminos en las oficinas del Administrador General del Condominio.

**ARTÍCULO 12.-** En adición a lo dispuesto en el artículo 11 de este Reglamento, se disponen en las TABLAS DINÁMICAS las debidas restricciones en las superficies del terreno, las áreas a respetar para la vegetación, las zonas en las que se permiten la construcción de albercas y cocheras, así como las zonas donde se tiene permitido la construcción techada y habitable, en tanto como la no habitable.

**ARTÍCULO 13.-** Los diseños de las residencias a construir, dentro de las unidades de propiedad exclusiva, que no cumplan con los lineamientos de las restricciones encontradas en las TABLAS DINÁMICAS, que se establecen en el presente documento, se considerarán incompatibles con la filosofía conceptual de BLANCA y no serán aprobados por el Comité de Edificaciones.

**ARTÍCULO 14.-** Los propietarios de unidades de propiedad exclusiva ubicadas dentro del Desarrollo, previamente al inicio de cualquier proyecto de edificación en cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva, deberán solicitar al Comité de Edificaciones, la verificación física documental y la localización de la unidad de propiedad exclusiva, y ratificar los coeficientes aplicables a la unidad en cuestión.

**ARTÍCULO 15.-** Cualquier modificación a las construcciones de una unidad de propiedad exclusiva, deberán ser aprobadas por el Comité de Edificaciones, siempre y cuando, dichas modificaciones no traigan como resultado impactos adversos a las características naturales de la unidad de propiedad exclusiva a desarrollar o de las demás unidades de propiedad exclusiva colindantes con esta.

**ARTÍCULO 16.-** En ningún caso el Comité de Edificaciones podrá aprobar ni permitir ninguna extensión a la superficie total original, ni ampliaciones que incumplan con las restricciones establecidas para cada una de las unidades de propiedad exclusiva. El desplante de las construcciones no deberá exceder de la superficie establecida en las restricciones para cada unidad de propiedad exclusiva, en función de sus características particulares.

**ARTÍCULO 17.-** En el caso de que algún condómino o sus responsables de obra pretendan efectuar ampliaciones o tenga la necesidad de efectuar alguna construcción a futuro, estas ampliaciones únicamente podrán llevarse a cabo dentro de los límites autorizados y nunca se podrá rebasar los límites de terreno permitidos en cada unidad de propiedad exclusiva en particular, según el croquis de restricciones del lote.

**ARTÍCULO 18.-** Para fines de identificación y conocimiento de las anteriores disposiciones, las respectivas restricciones de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, se encuentran a disposición de los condóminos en las oficinas del Administrador General, un croquis de cada unidad de propiedad exclusiva conteniendo las limitantes a que se refiere el presente artículo, en dicho acto cada condómino deberá firmar de conformidad.

### ***V.- Subdivisiones. -***

**ARTÍCULO 19.-** A excepción de EL PROMOVENTE, en su carácter de desarrollador, queda estrictamente prohibida la subdivisión de cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva unifamiliares, para uso habitacional.

**ARTÍCULO 20.-** Salvo el lote comercial ubicado en el exterior del desarrollo, ninguna de las demás unidades de propiedad exclusiva que integran el Desarrollo será susceptible de ser subdividida en ninguna fracción o cualquier otra forma que altere o modifique su uso de suelo.

### ***VI.- Restricciones.-***

**ARTÍCULO 21.-** A lo largo de todas las vialidades interiores del Condominio, existirán espacios comunes para áreas verdes, amenidades y otros conceptos que influirán en la calidad de vida, integración al entorno natural, disminución de efectos contaminantes y plusvalía de las propiedades.

**ARTÍCULO 22.-** Cada unidad de propiedad exclusiva tendrá también, con su edificación ya incluida, diversas restricciones para desplante de construcción que se emiten en las Tablas. Estas restricciones se deberán respetar sin invadirlas o modificar su carácter o distribución. Dichas restricciones podrán ser frontales, laterales y posteriores. Sus dimensiones variarán de acuerdo al tamaño y clasificación de cada una de las unidades de propiedad exclusiva.

**ARTÍCULO 23.-** La Asamblea General o el Comité de Edificaciones del Condominio BLANCA deberán garantizar en todo momento, conservar física y visualmente, la amplitud de las áreas comunes, vías y avenidas principales y de todas las vialidades interiores, así como la de los accesos, andadores, pistas aeróbicas, glorietas, calles transversales, estacionamientos y todas aquellas áreas que no correspondan estrictamente a las de la superficie privativa de cada unidad de uso habitacional.

**ARTÍCULO 24.-** Se deberán mantener separaciones adecuadas en el perímetro de cada unidad de propiedad exclusiva, bajo los siguientes lineamientos:

**a).- Restricción frontal:**

- En una franja de 2 metros del límite del frente del terreno hacia el fondo, no se permite construcción de ningún tipo, únicamente andadores peatonales y vehiculares, respetando un mínimo de 30% de áreas verdes, de la superficie que resulte de multiplicar la medida del frente x 2 metros.
- En la siguiente franja de 3 metros del frente, sólo se permitirá la construcción no techada de estacionamientos y accesos. Se permiten muros hasta 3 metros de altura y áreas no habitables.

**b).- Restricción lateral:** (ambos lados)

- En una franja de 1 metro del límite del terreno hacia adentro del mismo, no se permite construcción de ningún tipo, únicamente andadores peatonales.

**d).- Restricción posterior:**

- En una franja de 5 metros del límite del fondo del terreno hacia el frente, solo se permite construcción en planta baja hasta 3 metros, excavaciones de albercas a una distancia mínima de 2 metros del vecino colindante, terrazas y andadores peatonales, también se permiten áreas apergoladas.

**e).-** Cualquier aspecto que no esté previsto en los planos de cada unidad de propiedad exclusiva o en los anexos de restricción del Desarrollo, quedará sujeta a la resolución que emita el Comité de Edificaciones.

**f).-** Cualquier aspecto que no se encuentre plasmado en los planos, quedará sujeto al criterio y decisión del Comité de Edificación del condominio.

**g).- Restricción de construcción:**

- El porcentaje de construcción techada y no techada será del 80% máximo, por lo que será obligación mantener el 20% de área permeable (área verde).

### ***VII.- Diseño y control de las edificaciones. -***

**ARTÍCULO 25.-** En el presente capítulo se señalan, de manera enunciativa y no limitativa, diversos aspectos inherentes a la construcción de edificaciones, dentro del conjunto inmobiliario BLANCA.

**ARTÍCULO 26.-** Esta estrictamente prohibido el uso de cualquier clase de artefactos explosivos en las construcciones y obras que se realicen dentro de cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva pertenecientes al Desarrollo.

**ARTÍCULO 27.-** En caso de que se construyan albercas en cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva, cada condómino, sus inquilinos u ocupantes, deberán realizar las obras necesarias para obtener los permisos de edificación y el suministro de agua para la carga y la descarga de su alberca, en el entendido que si lo hace mediante la perforación de pozos, queda bajo su estricta responsabilidad el contar u obtener los permisos necesarios ante la Comisión Nacional del Agua o de cualquier otra autoridad competente. Los interesados deberán presentar a la Comisión de Supervisión un proyecto para su aprobación, y por ningún motivo deberán ubicarse a menos de 2.00 metros de cualquier colindancia.

**ARTÍCULO 28.-** En caso de que se proponga utilizar rellenos en la ejecución de algún proyecto, se entregara la solución en dichos planos, marcados con líneas horizontales, para evaluar el posible impacto que la edificación propuesta cause en las unidades de propiedad exclusiva colindantes.

**ARTÍCULO 29.-** La nivelación de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, será sin mayor modificación a la conformación natural del terreno. Tampoco podrá sobresalir del alineamiento del predio ninguna construcción o volado sobre las áreas comunes.

**ARTÍCULO 30.-** Para las unidades de propiedad exclusiva colindantes con la barda perimetral del Desarrollo BLANCA, queda estrictamente prohibido conectar a predios colindantes al exterior de la barda perimetral y apoyar cualquier estructura o elemento constructivo a dicha barda perimetral.

**ARTÍCULO 31.-** Dentro de las franjas de restricción de cada una de las unidades de propiedad exclusiva no podrá existir construcción, estructura volada o paramento alguno. Se considera construcción, cualquier alero, volado, marquesina, balcón, cornisa, muro, murete o cualquier elemento de la construcción.

Dichas restricciones solo podrán ser usadas para áreas libres exteriores, jardín, accesos de autos y peatones de la residencia y áreas de estacionamiento sin techumbre.

**ARTÍCULO 32.-** Debido al tamaño y dimensiones de algunas de las unidades de propiedad exclusiva de uso habitacional, es probable que en el interior de ellas se pueda dar cabida a alguna instalación especial. Cualquier solicitud que realice el propietario de la unidad de propiedad exclusiva en cuestión o su responsable de obra para construir este tipo de instalaciones, será tratada especial e individualmente.

**ARTÍCULO 33.-** En el supuesto previsto en el artículo 32 de este Reglamento, los elementos de iluminación, ventilación, aseo, etcétera, que se pretenda implementar, deberán estar ocultos de la vista desde las unidades de propiedad exclusiva colindantes, así como desde los accesos a las mismas.

Dentro de los elementos que pueden utilizarse para atenuar u ocultar tales elementos y su posible vista desde las áreas comunes o desde otras unidades de propiedad exclusiva, se recomienda el uso de árboles y arbustos contenidos en la Paleta Vegetal de este Desarrollo.

**ARTÍCULO 34.-** La iluminación que se proyecte instalar en el exterior de todas las construcciones e instalaciones a realizar en cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva, invariablemente deberá ser aprobada por el Comité de Edificaciones del Desarrollo BLANCA.

**ARTÍCULO 35.-** En lo referente a la volumetría de las construcciones que se pretendan realizar dentro de las unidades de propiedad exclusiva ubicadas en el Desarrollo, el propietario o su responsable de obra, deberán procurar que, en el diseño de sus proyectos, los muros y techos puedan ser usados para dar movimiento, Interés, visual e integración al entorno natural, ayudando a que la construcción se relacione con el paisaje circundante.

**ARTÍCULO 36.-** En cuanto a los criterios de iluminación en el exterior de las unidades de propiedad exclusiva, esta deberá ser de diseño conservador, indirecta, direccional y del tamaño más pequeño posible. Esta deberá dirigirse hacia la residencia en cuestión, para minimizar los reflejos a las unidades de propiedad exclusiva vecinas o a las áreas comunes.

**ARTÍCULO 37.-** Durante la ejecución de un proyecto o construcción que se realice en el interior de cualquier unidad de propiedad exclusiva, queda estrictamente prohibido instalar o colocar cualquier tipo de iluminación elevada, adosada a fachadas o techos. Tampoco se permitirá la instalación o colocación de alumbrados de neón fluorescente o de vapor de mercurio.

**ARTÍCULO 38.-** La altura máxima de las edificaciones a construir dentro de cada una de las unidades de propiedad exclusiva será de 9 metros del nivel de banqueta al nivel máximo de losa, y podrá tener un excedente de hasta 1.50 metros sobre el nivel de losa para elementos decorativos que ayuden a esconder equipos como tinacos, tanques estacionarios, paneles solares, etc., que no podrán estar visibles desde el exterior.

Esta medida se considerará sin que se excedan los dos niveles.

**ARTÍCULO 39.-** Las edificaciones que se desarrollen dentro de cada una de las unidades de propiedad exclusiva podrán tener como máximo, tres niveles de área de uso siempre y cuando el sótano o estacionamiento se encuentre abajo del nivel de la guarnición y sin exceder la altura determinada conforme lo señalado en el artículo 38.

**ARTÍCULO 40.-** Dentro de las unidades de propiedad exclusiva de uso habitacional, los patios de servicio, tendederos de ropa, instalaciones de servicio y mantenimiento de unidades de propiedad exclusiva, calentadores, depósitos de basura y los tanques de depósito de agua, combustible o cualquier otra sustancia, no podrán ser visibles desde el exterior.

**ARTÍCULO 41.-** En la construcción que se realice dentro de las unidades de propiedad exclusiva de uso habitacional los ductos de interconexión de los servicios de energía eléctrica, agua potable, teléfono y otros, serán previstos en forma subterránea, con el objeto de evitar la contaminación visual de las vialidades comunes, en las que ningún propietario condómino podrá instalar cables, postes, luminarias, alambrado y otros.

**ARTÍCULO 42.-** Los materiales, acabados ornamentales y recubrimientos de las obras exteriores de las construcciones y bardas a ejecutar, será n los que se especifican claramente en la Paleta de Acabados del Desarrollo que se encuentra a disposición de los propietarios en las oficinas del Administrador General. Concluida la obra, no se permitirá hacer construcciones provisionales.

**ARTÍCULO 43.-** En lo referente a la gama de colores de las techumbres inclinadas o azoteas, esta solo podrá ser expresada de acuerdo a lo señalado en la Paleta de Colores que se encuentra a disposición de los propietarios en las oficinas del Administrador General.

Los proyectos o edificaciones que el Comité de Edificaciones de BLANCA hubiere autorizado, se sujetarán a lo siguiente:

- a).- En caso de construcción de techos inclinados, estos deberán tener una pendiente mínima de 25%, y máxima de 40% y también se revisará que si se combinan techumbres planas con inclinadas, exista una relación porcentual en proporción al 70% plana - 30% inclinada, en equilibrio al exceso en el uso de pendientes o materiales.
- b).- Se permitirá el uso de pérgolas para cubrir patios, pasillos y terrazas, siempre y cuando las unidades de propiedad exclusiva colindantes no sufran deterioro visual u operativo de estos elementos. Dentro de estos casos, las áreas delimitantes para dichos elementos, se encuentran especificadas en las TABLAS DINÁMICAS.
- c).- Está permitida la construcción dentro de las unidades de propiedad exclusiva de techos con cúpulas, áticos, líneas curvas y otras formas no convencionales, siempre y cuando estén autorizadas por el Comité de Edificaciones del Desarrollo.
- d).- Los materiales de recubrimiento deberán contener una solución arquitectónica con materiales de la región o en color natural.
- e).- La utilización de recubrimientos en techos inclinados con tejas de barro vitrificado, paneles metálicos, plásticos, superficies reflejantes, adocreto, granito, acrílico, asbesto, alucobond, PVC, laminas acanaladas y otros materiales cuya apariencia pueda afectar la imagen hacia o desde el exterior de cualquier unidad de propiedad exclusiva, quedara sujeta a la decisión del Comité de Edificaciones del Desarrollo.
- f).- No está permitida la instalación de protectores visibles sobre las fachadas, frontal y posterior, a excepción de gárgolas o bajantes ornamentales para aguas pluviales.

**ARTÍCULO 44.-** El estilo arquitectónico que deberá prevalecer en los proyectos es el contemporáneo. Todas las fachadas, incluyendo la de techos o azoteas, deberán terminarse completamente, empleando formas y materiales que se integren al medio y a la imagen contemporánea del conjunto, quedando prohibido dejar las construcciones en obra negra. Por lo tanto, será de suma importancia la instalación en el lote o área privativa, una placa en donde se especifique el número de licencia de construcción y su vigencia, el nombre del responsable de la obra, el nombre del arquitecto y el número de autorización por parte de la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana, así como también, número telefónico fijo, celular y su correo electrónico.

**ARTÍCULO 45.-** Para el uso en fachadas de aluminio y cristal tipo espejo, polarizado, ahumado, se requerirá la autorización del Comité de Edificaciones.

Queda prohibida la utilización en fachadas de aluminio de color oro, amarillo y otros tonos que a juicio del Comité de Edificaciones rompan la armonía y equilibrio arquitectónico deseado.

**ARTÍCULO 46.-** Los paneles de control, medidores de luz, sistemas de control de riego, paneles solares y los de seguridad que se determine incluir dentro de los proyectos a edificar en las unidades de propiedad exclusiva, deberán de estar ocultos.

**ARTÍCULO 47.-** Queda prohibida la instalación de todo tipo de anuncios en cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva, baldíos o con construcción, en áreas comunes o sobre azoteas. A excepción de los autorizados para colocar durante el proceso de la construcción, por identificación del trabajo o del contratista. No obstante, todos los señalamientos de este tipo deberán ser retirados después de que la construcción haya sido terminada.

**ARTÍCULO 48.-** Las fachadas de las construcciones a realizar dentro de las unidades de propiedad Exclusiva, se deberán apegar a lo establecido en la Paleta de Colores del Desarrollo.

**ARTÍCULO 49.-** Para la instalación de inodoros, se recomienda utilizar los depósitos de agua con capacidad de nueve litros con el fin de optimizar el uso de agua potable.

**ARTÍCULO 50.-** Se recomienda que en todas las construcciones se instalen en fregaderos de las cocinas y tarjas, su propia trampa de grasas, previa a la conexión al drenaje sanitario, para dar cumplimiento a los límites máximos permisibles de parámetros contaminantes. (NOM-001-ECOL-1996).

**ARTÍCULO 51.-** Se prohíbe la construcción de estructuras o edificaciones provisionales, excepto durante el proceso de la obra, así como la colocación de remolques, tiendas de campaña o similares.

### **VIII.- Bardas. -**

**ARTÍCULO 52.-** Serán preferentemente con setos vivos de 1.50 m hasta 3.00 m. de altura. Opcionalmente y por así requerirlo se podrán utilizar bardas de block de concreto, terminadas con los acabados establecidos en la Paleta de Acabados del Desarrollo.

**ARTÍCULO 53.-** Queda prohibida la construcción de bardas en los primeros 2 metros de los frentes de las unidades de propiedad exclusiva.

**ARTÍCULO 54.-** Las bardas laterales de cada unidad de propiedad exclusiva no podrán medir más de 3.00 metros de altura siguiendo el perfil natural del terreno y en ambos lados de las colindancias entre lotes se deberá contemplar un respaldo de vegetación con las especies contenidas en la Paleta Vegetal de este Desarrollo, la cual supere la altura señalada en este mismo punto.

**ARTÍCULO 55.-** En La barda de propiedad común que delimita todo el perímetro del Desarrollo y forma parte del fondo de varias unidades de propiedad exclusiva, siguiendo el perfil natural del terreno, sobre o en ella, se podrán colocar mecanismos de protección adicional contra intrusiones, las cuales deberán haber sido aprobada s previamente por el Comité de Edificaciones del Desarrollo.

**ARTICULO 56.-** Los materiales de construcción que deberán tener las bardas que se autorice construir, serán de las mismas características a las empleadas en la barda perimetral y áreas comunes interiores de BLANCA. En caso de que se construyan bardas laterales, estas también podrán ser construidas y será indispensable que estos muros estén recubiertos con los acabados contenidos en la Paleta de Acabados del Desarrollo.

**ARTÍCULO 57.-** No está permitido el uso de malla ciclónica galvanizada natural, alambre de púas, hierro forjado, cadenas y bolardos, u otro material convencional para cercados o bardas en cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva.

**ARTÍCULO 58.-** Las restricciones en las alturas permitidas en la construcción de bardas son las que se establecen para frentes, fondos y laterales en el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 59.-** En las unidades de propiedad exclusiva, queda estrictamente prohibido colocar cualquier elemento divisorio, pantalla u objeto que impida la vista libre de obstáculos, desde y hacia ella.

**ARTÍCULO 60.-** En ningún caso se permiten muros de contención con paramento vertical hacia cualquiera de las vías de circulación interior.

Cuando el terreno tenga un nivel más alto que el de la banqueta, el desnivel entre la construcción y la banqueta, se resolverá dentro de los metros de restricción por medio de una pendiente que una el nivel de desplante de la construcción con el nivel de la banqueta o con un murete de contención de 90 cm. de altura como máximo. Esta franja de terreno deberá ajardinarse.

**ARTÍCULO 61.-** En caso de que las pendientes del terreno sean mayores al 33%, o sea, una relación de tres tantos de base por una de altura, se autorizarán los muros de contención para evitar deslizamientos o daños a los predios o construcciones colindantes, siempre y cuando se construyan fuera de las franjas de restricción, sean inclinados y se cubran con vegetación.

**ARTÍCULO 62.-** No se permite la construcción de muros de contención en las colindancias, debiendo conservar los espacios libres las pendientes y vegetación naturales del terreno para que no se destruya el paisaje. En caso de que debido al proyecto arquitectónico se modifiquen niveles del terreno natural y resulten desniveles entre la construcción y las colindancias, éstos se resolverán mediante pendientes en las franjas de restricción de construcción hasta llegar al nivel natural del terreno colindante.

**ARTÍCULO 63.-** Respecto a la colocación e instalación de puertas o portones en las edificaciones que se construyan dentro de las unidades de propiedad exclusiva, estas deberán cumplir con las siguientes características.

**a).-** Materiales: serán de madera, herrería o aluminio exclusivamente. En caso de pretender utilizar algún material afín, se podrá incluir, siempre y cuando, esté especificado dentro de la Paleta de Materiales que se encuentra a disposición de los propietarios en las oficinas del Administrador General.

**b).-** Pintura: La aplicación de colores exteriores en puertas y portones estará sujeta a la aprobación del Comité de Edificaciones del Desarrollo, el cual se basará en la Paleta de Colores autorizada.

## ***IX.- Estacionamiento. -***

**ARTICULO 64.-** El número mínimo de cajones de estacionamiento que se deberá destinar para cada residencia por construir en las unidades de propiedad exclusiva, es el que se especifica en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida, pero solo se asignarán los tags de acceso automático al desarrollo en un número igual al de los espacios de estacionamiento que cada proyecto tenga contemplado en su dibujo.

## ***X.- Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias. -***

**ARTICULO 65.-** Cada residencia que se construya en cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva, deberá contar con una cisterna con capacidad mínima de 2.00 m<sup>3</sup> que deberá ubicarse cuando menos a 3.00 metros de cualquier tubería de aguas negras y a 2 metros de cualquier colindancia.

En caso de utilizarse tanques elevados o tinacos para aguas, éstos deberán colocarse sin exceder en ningún punto los 10.50 metros para ocultarlo de la vista debidamente y no deberán ser visibles desde ningún punto exterior.

**ARTICULO 66.-** Las construcciones que se realicen en el Desarrollo BLANCA preferentemente tendrán separadas las instalaciones de aguas pluviales y residuales jabonosas y negras las cuales se canalizarán por sus respectivos cauces o albañales para su uso, aprovechamiento o desalojo.

Corresponderá a cada uno de los propietarios, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, realizar la colocación de un sistema individual de tratamiento de aguas negras autorizado por las autoridades municipales y que cumpla con las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, que servirá para el almacenaje y saneamiento de sus Aguas Residuales. Este dispositivo invariablemente deberá ser colocado e instalado dentro de cada unidad de propiedad exclusiva.

Las descargas deberán cumplir con los estándares de calidad para parámetros contaminantes, según la norma NOM-001-ECOL-1996.

**ARTÍCULO 67.-** La información referente a la ubicación de las redes de instalaciones será entregada por el Administrador General a los propietarios, quienes deberán firmar de enterados asumiendo así la responsabilidad de realizar correctamente las instalaciones y solicitar la interconexión de sus servicios.

**ARTICULO 68.-** Queda estrictamente prohibido descargar aguas negras de manera superficial y a los cauces naturales. Del mismo modo, queda prohibido descargar aguas pluviales a las vialidades.

## **XI.- Protección y Normas de Construcción. -**

**ARTÍCULO 69.-** Todas las unidades de propiedad exclusiva donde se realice construcción deberán protegerse y delimitarse con una cerca, que evite la contaminación visual y auditiva. Esta cerca será de 2.00 metros de altura en todo el perímetro de la obra y contará con acceso controlado.

**ARTÍCULO 70.-** Con la intención de evitar perjudicar en cualquier forma los bienes de propiedad exclusiva y los bienes comunes, ya sea durante el proceso de construcción o durante el uso de los inmuebles, las unidades de propiedad exclusiva colindantes a cualquier construcción, no podrán ser utilizadas, ni de manera temporal ni permanente, para el almacenamiento de materiales, desechos de la obra, basura y paso de vehículos u operarios.

**ARTÍCULO 71.-** El horario para introducir, cargar y descargar vehículos, maquinaria, objetos o substancias relacionadas con la construcción será de las 8 a las 16 horas de lunes a viernes y de 8 a 13 horas los sábados. Al solicitar el acceso deberán comprobar al personal de vigilancia, con la documentación respectiva, a que persona y propiedad va consignada la entrega de esos materiales.

**ARTÍCULO 72.-** No se permitirá el depósito de materiales, escombros, casetas de veladores o cualquiera otra construcción provisional en tanto no se obtenga la licencia de construcción. Al término de la obra, las casetas de veladores o cualquiera otra construcción provisional deberán ser retiradas, antes de obtener el Visto Bueno de terminación de obra.

**ARTÍCULO 73.-** Los condóminos y las demás personas físicas o morales que por orden o por cuenta de ellos, intervengan en la construcción y en la ejecución de obras y trabajos dentro de las unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes, están obligados a cumplir con las siguientes normas de procedimiento:

a).- Deberán comunicar al Administrador General del Desarrollo, con quince días de anticipación el proyecto, existencia de la licencia e inicio de obra.

b).- El horario de construcción y ejecución de obras, será de lunes a viernes de las 8 a las 17 horas y los sábados de 8 a 14 horas exclusivamente. Después de ese lapso no se permitirá la estancia ni el acceso de personas al interior del Desarrollo inmobiliario, excepto el velador de la obra, siempre y cuando, el condómino propietario o el responsable de la obra lo haya autorizado, en todo caso se le deberá comunicar por escrito al Administrador General, quien emitirá posteriormente la autorización que corresponda. Queda estrictamente prohibido que más de una persona pernocte en las construcciones provisionales o en la obra negra de la construcción.

c).- Toda bodega, caseta de vigilancia, depósito de materiales, maquinaria, vehículos, herramientas, sanitarios portátiles, etc., deberán ubicarse por lo menos a 15.00 metros dentro de los límites de la unidad de propiedad exclusiva en que se esté llevando a cabo la construcción. En contravención a esta disposición, la Administración General, con la instrucción del Comité de Edificaciones, podrá suspender la obra e impedir el acceso a trabajadores o suministros de la obra en cuestión, hasta que la infracción haya sido resuelta.

d).- Los trabajadores deberán permanecer dentro del inmueble en que se realice la obra, incluyendo en horas de trabajo y de alimentos.

e).- Se deberá instalar en la obra en construcción, una estufa eléctrica, de petróleo, de gas o de cualquier otro material inflamable. Dicha estufa deberá tener la capacidad suficiente para el número de trabajadores registrados en la obra. Esta estrictamente prohibido hacer fogatas, dentro y fuera del área de propiedad exclusiva. Si llegase a propagarse algún fuego e incendiar y destruir bienes o vegetación de otros propietarios será de la absoluta responsabilidad del propietario condómino, sus inquilinos u ocupantes que hubiesen provocado tal situación.

f).- No podrá llevarse a cabo durante la construcción de alguna obra, festejos ni reuniones de tipo social por parte de los dirigentes y empleados que intervienen en ella.

g).- Deberá quedar limpio diariamente el frente y los linderos con otras propiedades, de la unidad de propiedad exclusiva en que se esté desarrollando la obra en cuestión, en caso de que el Administrador General tenga que resolver esta problemática, la realizara por cuenta del propietario de la unidad de propiedad exclusiva en cuestión.

h).- Queda prohibido hacer instalaciones irregulares en las líneas eléctricas.

i).- Es obligatorio el uso de cascos para cualquier persona que se encuentre dentro de una obra en proceso de construcción.

j).- Las obras deberán permanecer limpias, los materiales ordenados y correctamente almacenados. En toda obra se deberá colocar como mínimo un bote de basura de capacidad suficiente y acorde con el número de trabajadores registrados, a efecto de evitar que los mismos arrojen basura a los lotes colindantes o a la vía pública.

k).- Las substancias peligrosas o inflamables deberán almacenarse en lugares con acceso controlado.

l).- En toda obra deberá existir un extintor de incendios para todo tipo de fuego, cargado y en buenas condiciones de uso.

m).- Se obliga a todas las construcciones del Desarrollo a contar con una instalación especial tipo SANIRENT (Baño móvil) para dar servicio a todos sus trabajadores. Por ningún motivo se permitirán la instalación de letrinas provisionales o ningún tipo de instalación que pueda contaminar las aguas freáticas del Desarrollo.

n).- No deberán permitir la presencia de perros, gatos o de cualquier otro animal doméstico durante el proceso de construcción de cualquier obra.

**ARTÍCULO 74.-** En virtud de que el Desarrollo inmobiliario constituye una entidad privada, su Administración General debe llevar riguroso control del acceso de personas y vehículos al interior del mismo. Por consiguiente, los trabajadores para poder entrar, deberán contar con un pase personal cuya expedición deberá solicitar a la Administración General, el responsable de la obra en cuestión.

**ARTÍCULO 75.-** El condómino será el responsable de los daños que se causen a las banquetas, guarniciones o recubrimientos de las vías de acceso y circulación interior durante la construcción o ejecución de obras y tendrá la obligación de reparar los desperfectos en la misma forma en que fueron originalmente construidos. En caso de no hacerlo, la Administración General podrá contratar su ejecución, y su costo será cubierto por el condómino responsable.

## ***XII.- Fianzas y Seguro de Responsabilidad Civil. -***

**ARTÍCULO 76.-** Para efecto de dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en el presente reglamento, el Comité de Edificaciones del Desarrollo, podrá solicitar al condómino las siguientes fianzas o seguros:

- a).- Para garantizar que la construcción se lleve a cabo de acuerdo con las restricciones existentes para cada unidad de propiedad exclusiva y para que la construcción se realice de acuerdo al proyecto aprobado.
- b).- Para garantizar que la obra quede concluida en su totalidad y con los acabados con los que fue autorizada.
- e).- Para garantizar que las instalaciones e infraestructura urbana con las que cuenta cada unidad de propiedad exclusiva no sufran desperfecto alguno durante el tiempo que dure la obra.
- d).- Seguro de Responsabilidad Civil por los daños y perjuicios que eventualmente se pudiesen ocasionar con la ejecución de la obra. Dichas Fianzas y Seguros son de carácter obligatorio y son indispensables para la obtención del Visto Bueno por parte del Comité de Edificaciones del Desarrollo BLANCA. Los montos o cuotas de las fianzas mencionadas con anterioridad, serán determinados en su oportunidad por el Comité de Edificaciones del Desarrollo.

**ARTÍCULO 77.-** Todo condómino o sus responsables de obra deberán obtener del Comité de Edificaciones del Desarrollo BLANCA el Visto Bueno para el trámite de terminación de obra y cancelación de las fianzas, mismo que podrá ser negado si se incurriera en cualquier falta al presente reglamento, haciendo efectivas las fianzas que correspondan. Es requisito para dar Visto Bueno de Terminación de Obra a una edificación, que esté pintada y totalmente acabada.

## ***XIII.- Normatividad del Impacto Urbano.***

**ARTÍCULO 78.-** No se permitirá la instalación de antenas exteriores, parabólicas o cualquier otro aparato de transmisión o recepción de televisión, radio, satélite u otras señales que sean visibles desde fuera de las unidades de propiedad exclusiva. Como excepción, dentro de este aspecto si se permite la instalación de una antena parabólica del diámetro que maneja la empresa que presta servicios satelitales, o empresa y antena similar, la cual podrá ser colocada en dichas unidades de propiedad exclusiva, siempre y cuando, se encuentre totalmente oculta a la vista desde la calle, desde las unidades de propiedad exclusiva colindantes o desde áreas comunes.

**ARTÍCULO 79.-** No se podrán instalar números en ninguna parte del exterior de las unidades de propiedad exclusiva o de las residencias, sin la aprobación del Comité de Edificaciones del Desarrollo BLANCA.

**ARTÍCULO 80.-** En cada una de las unidades de propiedad exclusiva se deberá implementar un espacio especial para ubicar los contenedores de Desechos Sólidos y desperdicios. El modelo o diseño de estos contenedores será proporcionado por el Administrador General o por el Comité de Edificaciones del Desarrollo BLANCA a cada uno de los condóminos.

**ARTÍCULO 81.-** En lo concerniente a la instalación de recintos para perros u otra clase de mascotas, los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva deberán considerar estos espacios dentro de su proyecto diseñándolos debidamente ocultos de la vista desde la calle, desde áreas comunes y desde unidades de propiedad exclusiva vecinas.

## ***XIV.- Vialidades y Acceso al interior del Condominio y a las unidades de propiedad exclusiva.***

**ARTÍCULO 82.-** El condómino en cuestión, se obliga a construir su edificación de forma tal, que los accesos vehiculares y peatonales queden ubicados siempre por el frente del terreno. Por ningún motivo podrán acceder vehículos hacia el interior de las unidades de propiedad exclusiva de uso habitacional, a través de las vialidades laterales del Desarrollo.

**ARTÍCULO 83.-** Ningún material o escombros podrá permanecer en cualquiera de las vialidades. La carga y descarga de materiales se debe realizar dentro de la unidad de propiedad exclusiva y no se permite la invasión de aceras o predios colindantes con materiales de construcción, cascajo, basura, vehículos, operarios y otros. Es necesario levantar la basura y cascajo que cada camión materialista arroja sobre las vialidades y áreas comunes al salir de la obra.

**ARTÍCULO 84.-** Para la ejecución de cualquier obra, deberán tomarse todas las previsiones y medidas de seguridad necesarias para evitar daños y perjuicios a terceros y a los bienes públicos o privados. En caso contrario, el Administrador General estará facultado para realizar la reparación del daño causado y aplicando las penalizaciones y fianzas que correspondan.

**ARTÍCULO 85.-** Las vías de acceso y circulación interior de este Desarrollo inmobiliario están predeterminadas para integrar al impacto visual de los elementos naturales importantes de las unidades de propiedad exclusiva, así como de las áreas comunes. Estas deberán conservarse en libre circulación de vehículos y personas por ello se prohíbe estrictamente estacionar o bloquearlas con cualquier tipo de vehículos, objetos o materiales que impidan u obstruyan parcial o totalmente la libre circulación en ellas.



## ***XV.- Construcción de casas habitación en unidades de propiedad exclusiva. -***

**ARTÍCULO 86.-** Si un condómino tiene dos o más unidades de propiedad exclusiva contiguas y quiere unir las como solución a su proyecto conceptual y arquitectónico, puede hacerlo, previa aprobación de la Asamblea General del Condominio y de las autoridades competentes, siempre y cuando dichos órganos determinen que el cambio no afecta la vista o privacidad de las unidades de propiedad exclusiva vecinas, o de áreas comunes.

**ARTÍCULO 87.-** En las unidades de propiedad exclusiva unifamiliares, solamente se permitirá la construcción de una residencia habitacional.

## ***XVI.- Lineamientos para la Aprobación de Construcciones. -***

**ARTÍCULO 88.-** Es obligación y responsabilidad de cada condómino el llevar a cabo todos los trámites necesarios, ante las autoridades competentes, para obtener las licencias y permisos que la Ley establece.

**ARTÍCULO 89.-** Será causa de rechazo parcial o total de cualquier proyecto que no se ajuste a los siguientes lineamientos:

- 1.- No reunir las características de calidad de proyecto establecidas.
- 2.- Que obstaculice la vista o la tranquilidad de terceros y en general.
- 3.- Que implique menoscabo a la imagen arquitectónica del Desarrollo BLANCA, indicando adecuaciones que deberán realizarse.
- 4.- En cualquier etapa de la construcción, de preparación del sitio, o cualquier tipo de obra, sin contar con las autorizaciones correspondientes.
- 5.- No realizar la construcción de acuerdo con los planos autorizados.

**ARTÍCULO 90.-** EL PROMOVENTE, en su carácter de desarrollador, la Asamblea General del Condominio o el Comité de Edificaciones del Desarrollo BLANCA, podrán solicitar a la autoridad competente que ordene la suspensión de toda construcción que no se realice de conformidad con el proyecto autorizado por El Comité de Edificaciones del Desarrollo BLANCA.

**ARTÍCULO 91.-** Corresponde al Comité de Edificaciones del Desarrollo BLANCA:

- 1.- Coadyuvar con la autoridad competente en el desarrollo de obras o proyectos, en todo lo relacionado a las construcciones que se realicen dentro del Desarrollo.
- 2.- Revisar y otorgar el Visto Bueno a los proyectos para construcción, modificación, ampliación o demolición que se pretendan realizar dentro del Desarrollo.
- 3.- En cualquier etapa de la construcción, vigilar que los condóminos construyan, reparen o amplíen las mismas de acuerdo a los permisos y licencias aprobadas, tanto por él, como por la autoridad competente.

## ***XVII.- De las responsabilidades legales. -***

**ARTÍCULO 92.-** Los órganos de gobierno del Condominio, así como el Comité de Edificaciones del Desarrollo BLANCA, no tendrán responsabilidad legal ante ninguna autoridad o condómino, por sus decisiones por daños y perjuicios derivados del comportamiento de dichos condóminos, por la aprobación de planos, dibujos, especificaciones o proyectos, así como por la construcción de cualquier obra que se realice de acuerdo o no a los planos, dibujos o especificaciones previamente aprobados.

## ***XVIII.- Inscripción y Cuotas. -***

**ARTÍCULO 93.-** Al presentar solicitud de aprobación de proyecto para construir, es requisito indispensable depositar la cuota que se determine por concepto de revisión del proyecto, aprobación de planos e inspección de la obra, así como el entregar las fianzas y seguro de responsabilidad civil establecidos.

## ***XIX.- Revisión y autorización de proyectos. -***

**ARTÍCULO 94.-** Con motivo de una solicitud de autorización de construcción dentro de cualquier unidad de propiedad exclusiva, se establecerá siempre una reunión previa a la construcción, en la que el condómino o proyectista o constructor deberá reunirse con los miembros del Comité de Edificaciones del Desarrollo BLANCA antes del inicio de cualquier proyecto, para analizar las restricciones de la unidad de propiedad exclusiva en la cual se llevará a cabo la construcción y aclarar cualquier duda al respecto, así como revisar los trámites de construcción y coordinar las actividades. El condómino deberá nombrar al responsable o representante de proyecto y obra ante la Administración General del Desarrollo BLANCA.

Es importante igualmente tener en consideración:

Como requisito para obtener el Visto Bueno del Comité de Edificaciones del Desarrollo BLANCA, el propietario del lote que pretenda construir en el condominio deberá presentar una copia de la escritura o en su defecto una copia del contrato de promesa de compraventa del lote o área privativa y el "acta física de entrega" que otorga la inmobiliaria.

**ARTÍCULO 95.-** Antes del inicio de los trabajos, el Comité de Edificaciones del Desarrollo hará la entrega física de la unidad de propiedad exclusiva por parte del Desarrollo BLANCA, en donde se señalarán los límites y restricciones del terreno.

**ARTÍCULO 96.-** Las normas de este reglamento forman el marco para el diseño y ejecución de las construcciones a desarrollar dentro de las unidades de propiedad exclusiva del Condominio BLANCA. Su cumplimiento es obligatorio y el Comité de Edificaciones del Desarrollo no aprobará ningún proyecto que incumpla una o varias de ellas. Sin embargo, dicho comité podrá emitir criterios o recomendaciones adicionales que beneficien al conjunto, en función de situaciones no previstas por las normas, los cuales tendrán el carácter de obligatorios.

**ARTICULO 97.-** Prevalecerán siempre las restricciones técnicas y constructivas particulares de cada unidad de propiedad exclusiva, de acuerdo al presente Reglamento y al Reglamento del Condominio y otros reglamentos y Leyes aplicables.

**ARTICULO 98.-** Se recomienda que todo propietario condómino contrate la asistencia arquitectónica profesional para el diseño y planeación de su residencia.

**ARTÍCULO 99.-** Los trámites ante las autoridades correspondientes para la obtención de la licencia de Construcción, solo los podrán iniciar los condóminos después de haber obtenido por escrito la aprobación del Comité de Edificaciones del Desarrollo.

**ARTÍCULO 100.-** El Comité de Edificaciones del Desarrollo revisará los proyectos durante sus sesiones regulares. Dicho comité podrá programar reuniones extraordinarias cuando la carga de trabajo o la complejidad de las decisiones lo ameriten. Por cada proyecto se hará una reunión preliminar y las presentaciones posteriores que sean necesarias, siempre y cuando, el proyecto lo amerite.

**ARTÍCULO 101.-** Los condóminos, arquitectos o constructores tendrán el derecho de hacer una presentación en la reunión a la que hayan sido convocados. En esta primera reunión ellos junto con el Comité de Edificaciones del Desarrollo, visitarán la unidad de propiedad exclusiva en cuestión y se explicarán y discutirán las normas de diseño y los criterios de evaluación. Se recomienda que esta reunión tenga lugar antes del inicio de la elaboración del proyecto arquitectónico.

**ARTICULO 101-A.-** Para iniciar con el proceso de revisión de Proyecto Arquitectónico, se deberá hacer un pago de Derechos que irá en base a los m2 de construcción que se pretendan realizar. El monto se calculará de la siguiente manera:

**M2 de construcción multiplicado por 5 veces el costo x m2 de la cuota de mantenimiento = Monto del pago de Derecho de revisión de proyecto Arquitectónico**

**ARTÍCULO 102.-** Para la solicitud de revisión, se deberán de cubrir los derechos por este concepto previo a la reunión oficial del Comité de Edificaciones del Desarrollo y se deberá entregar un juego de los siguientes requisitos y planos:

- a).- Solicitud de revisión por escrito de parte del propietario junto con el recibo de documentación correspondiente.
- b).- Breve relación escrita del proyecto, conteniendo una descripción de las necesidades generales del condómino y de los criterios de diseño de la unidad.
- c).- Plano del terreno escala 1:100, mostrando todos los elementos topográficos. Deberá incluir la localización e identificación de los árboles existentes que tengan un diámetro igual o superior a los 0.20 cm. y a una altura de 1.50mts. sobre el nivel del suelo. También se presentarán en este plano, las manchas de vegetación importantes.
- d).- Plano escala 1:100 mostrando las alteraciones propuestas a la topografía y la vegetación (plataformas), en caso de ser necesario.
- e).- Plano escala 1:100 mostrando la localización y las respectivas áreas restringidas, así como la planta de conjunto (techos), que incluya todas las edificaciones, así como las áreas exteriores como estacionamientos, caminos, andadores, terrazas, pérgolas, albercas, tinas de hidromasaje, canchas deportivas, patios y bardas.
- f).- Plantas arquitectónicas de los distintos niveles escala 1:100.
- g).- Alzados y fachadas escala 1:100 incluyendo fachadas a la calle, al jardín o áreas comunes y fachadas laterales.
- h).- Cortes escala 1:100 incluyendo, por lo menos, uno longitudinal y otro transversal.
- i).- Criterio de jardinería escala 1:100 mostrando la vegetación que se conservara, así como la nueva vegetación, detallando su especie y manera de plantación.
- j).- Detalles relevantes del proyecto.
- k).-Criterio de acabados exteriores e iluminación, escala 1:100, en donde se mostrará la combinación de colores y materiales. De ser necesario, deberá acompañarse de muestras con maqueta volumétrica.
- l) Comprobante de pago de derecho de revisión de proyecto arquitectónico.

**ARTÍCULO 103.-** En los quince días hábiles posteriores a la recepción de la documentación completa y de la presentación del proyecto, el Comité de Edificaciones del Desarrollo contestará por escrito sobre la aprobación del proyecto en todos sus términos, o bien, sobre su aprobación condicionada o modificaciones que deberán ser atendidas antes de la presentación final. En caso de la desaprobación total del proyecto, este tendrá que reformularse y volver a ingresar para su presentación inicial.

**ARTÍCULO 104.-** Después de haber obtenido la aprobación inicial o una vez realizados los ajustes y correcciones, y ya desarrollado el proyecto al nivel de Licencia de Construcción, se presentarán al Comité de Edificaciones del Desarrollo en dos ejemplares que aprobados con el sello y firmas de miembros de este comité.

**ARTÍCULO 105.-** La presentación incluirá, además de los mismos planos de la presentación del proyecto ejecutivo, un programa de obra que muestre las fechas de inicio y terminación de la construcción, conexión a los servicios, terminación de los trabajos de jardinería y fecha de ocupación esperada.

Con el proyecto aprobado por el Comité de Edificaciones del Desarrollo, se podrá solicitar ante la autoridad municipal la licencia de construcción.

**ARTÍCULO 106.-** El condómino o su arquitecto o constructor, podrán solicitar una reunión que necesariamente tendrá que realizarse dentro de los 10 días posteriores a la notificación de no aprobación, para revisar los temas que no hayan sido aprobados.

**ARTÍCULO 107.-** Todas las obras a realizar dentro de las unidades de propiedad exclusiva deberán contar con la licencia de construcción respectiva, la cual deberán de tramitar ante las autoridades correspondientes, pues el contar solo con la aprobación del Comité de Edificaciones del Desarrollo BLANCA, no exime al propietario condómino de dar cumplimiento con todas las disposiciones oficiales.

Ninguna obra podrá iniciarse en las unidades de propiedad exclusiva del Desarrollo BLANCA si ésta no cuenta con la autorización final

del Comité de Edificaciones del Desarrollo, la licencia de construcción y demás autorizaciones oficiales.

**ARTÍCULO 108.-** En caso de que alguna obra inicie fuera de las disposiciones que se enumeran en el artículo anterior, se deberá corregir esta anomalía en un plazo no mayor a 30 días. En caso contrario el condómino se hará acreedor a diversas sanciones que pueden ir desde la suspensión de la obra, hasta el hacerse acreedor de sanciones pecuniarias por incumplimiento, o impedir el acceso al Desarrollo al personal que participa en la construcción de la edificación en cuestión.

**ARTÍCULO 109.-** Si la obra no se inicia dentro del año siguiente a la aprobación final que fue emitida por el Comité de Edificaciones del Desarrollo, dicha aprobación perderá su vigencia y deberá ser tramitada de nuevo, aunque no haya habido modificaciones en proyecto original autorizado.

**ARTÍCULO 110.-** Todo proyecto de obra deberá estar debidamente firmado por el condómino, haciéndose responsable de que la misma se ejecute apegada a los planos, para lo cual se inscribe un texto de puño y letra del propietario condómino en los planos autorizados, que certifica lo anterior. Asimismo, todo proyecto de obra deberá estar firmado por el perito Responsable de Obra debidamente acreditado ante las autoridades correspondientes.

## ***XX.- Paletas de Colores, de Materiales y Vegetación. -***

**ARTÍCULO 111.-** En las construcciones que se autorice ejecutar dentro de las unidades de propiedad exclusiva, se utilizarán PALETAS DINÁMICAS, de Colores, de Materiales, de Acabados y Vegetal, que están definidas y autorizadas por este Reglamento y estas podrán ser actualizadas y adecuadas, sin que implique que las nuevas inclusiones o ajustes, deban contar con autorización por cambio al reglamento, ya que el Comité de Edificaciones del Desarrollo tendrá la facultad de aprobar colores, materiales y especies vegetales que no estén contemplados en las diversas paletas que se utilicen, siempre y cuando, a su juicio cumplan con el concepto con el que fue creado BLANCA.

## ***XXI.- Arquitectura del Paisaje y Reforestación. -***

**ARTÍCULO 112.-** Todo propietario condómino o sus responsables de obra quedan obligados a que los mayores elementos volumétricos de las residencias a construir se ubiquen en las partes con menor presencia de arbolado significativo.

En beneficio de lo anterior, todo propietario condómino que pretenda construir dentro del Desarrollo BLANCA, deberá seguir el siguiente procedimiento:

- a).- Presentar al Comité de Edificaciones del Desarrollo un plano detallado del diseño de paisaje, para su aprobación. Dicho plano deberá identificar cualquier árbol nativo, según la paleta vegetal, que tenga un diámetro mayor a 20 centímetros medidos a una altura de 1.50 metros desde el nivel del suelo. A estos especímenes se les denominará "árbol protegido" y en los casos en que el condómino, únicamente por razones de proyecto, planea retirar algún "árbol protegido", deberá informarlo al Comité de Edificaciones del Desarrollo para que lo evalúe y dictamine al respecto, basándose en los ordenamientos de las autoridades.
- b).- Ningún "árbol protegido" deberá ser removido sin la previa autorización por escrito del Comité de Edificaciones del Desarrollo y de la autoridad competente.
- c).- Queda estrictamente prohibido talar árboles sin la autorización correspondiente.
- d).- La remoción de cualquier árbol ubicado dentro de las unidades de propiedad exclusiva, sin el consentimiento previo del Comité de Edificaciones del Desarrollo, tendrá como consecuencia sanción acorde a lo señalado en el Reglamento del Condominio, además de la sanción que establezca la Ley en la materia.
- e).- Las áreas aprobadas para ser modificadas deberán delimitarse y reforestarse con plantas nativas, establecidas en la Paleta Vegetal.
- f).- En áreas públicas y privadas está estrictamente prohibida la poda o tala de árboles durante la construcción, Para ser usados como materiales de obra o de combustión.
- g).- En caso de que se requiera por verdadera necesidad el derribar algún árbol, el condómino se obliga a reponerlo en el mismo predio con 3 más por cada uno que se afecte.
- h).- En caso de que posteriormente a la terminación de la obra, se requiera el derribo de algún árbol, se seguirá exactamente el mismo procedimiento señalado con anterioridad. Presentado un croquis que indique la justificación del derribo y se someterá a los mismos patrones de donación indicados.

**ARTICULO 113.-** Al interior de las unidades de propiedad exclusiva, los caminos, andadores y otras mejoras deberán diseñarse con el objetivo de sujetarse a la topografía del terreno.

**ARTÍCULO 114.-** Deberá permitirse que las aguas pluviales de los techos y azoteas drenen al terreno natural de las propias unidades de propiedad exclusiva. Todos los condóminos que proyecten desarrollar una construcción, aceptan expresamente que la topografía de sus unidades de propiedad exclusiva forma parte del drenaje natural y se compromete a que el proyecto arquitectónico buscará la mínima afectación. En base a lo anterior, no se podrá modificar la topografía de las unidades para construir plataformas o terrazas que requieran muros de contención o que afecten el drenaje pluvial de tales unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes colindantes.

**ARTÍCULO 115.-** La jardinería es un elemento de diseño esencial en el Desarrollo de BLANCA, por ello en cada unidad de propiedad exclusiva los condóminos deberán cuidar y conservar la belleza y las características de la vegetación natural de la propiedad, permitiendo zonas ajardinadas atractivas a la vista. En la elaboración de los proyectos arquitectónicos a desarrollar dentro de las unidades de propiedad exclusiva se recomienda utilizar riego automatizado, de preferencia por medio de sensores.

## **XXII.- Construcción Sustentable y Cuidado del Medio Ambiente**

**ARTÍCULO 116.-** El siguiente apartado es de observancia y cumplimiento para el dueño del lote dentro del Desarrollo Inmobiliario "BLANCA" y deberá ser aplicado en conjunto con la "Guía para el diseño Sustentable de tu vivienda" por el profesional que acompañe en este proceso al dueño, para lo cual se recomienda la contratación de un arquitecto o ingeniero con conocimientos de diseño bioclimático y sustentable.

**ARTÍCULO 117.-** Los aspectos que incluye esta sección de recomendaciones son: Diseño Bioclimático, asoleamiento y vientos; Eficiencia Energética en la envolvente del edificio; Calidad de aire al interior; Agua: manejo, uso, eficiencia y tratamiento; Energía: dispositivos, eficiencia y energías renovables; Residuos sólidos: de obra y de uso de la vivienda; Materiales: ciclo de vida y prioridad regional y Vegetación.

### **DISEÑO BIOCLIMÁTICO, ASOLEAMIENTO Y VIENTOS.**

**ARTÍCULO 118.-** El diseño de la vivienda deberá considerar como primer elemento la orientación del lote. Aquellos lotes con orientación Norte-Sur cuentan con la ventaja de una menor exposición de asoleamiento y la exposición a vientos dominantes. En aquellos lotes con orientación Este-Oeste se deberán contemplar estrategias para reducir las ganancias de calor por asoleamiento y para incentivar la ventilación cruzada.

**ARTÍCULO 119.-** Se recomienda realizar una simulación de asoleamiento con un programa de diseño computarizado tomando en cuenta la ubicación geográfica y orientación del lote.

**ARTÍCULO 120.-** Se recomienda realizar una simulación del comportamiento del viento con un programa de diseño computarizado tomando en cuenta la ubicación geográfica y orientación del lote.

### **EFICIENCIA ENERGÉTICA EN LA ENVOLVENTE DEL EDIFICIO**

**ARTÍCULO 121.-** El diseño de la envolvente que permite el intercambio de calor entre los espacios interior de la vivienda y el exterior deberá considerar estrategias para la reducción de ganancia de calor por radiación y conducción.

**ARTÍCULO 122.-** Se recomienda que, para limitar la ganancia de calor a través de la envolvente, el cálculo del presupuesto energético debe realizarse conforme a los valores y métodos de cálculo establecidos en la norma NOM-020-ENER-2011.

**ARTÍCULO 123.-** Se recomienda que la vivienda demuestre una disminución en la ganancia de calor de al menos un 10 % con respecto al edificio de referencia calculado conforme al métodos de cálculo establecidos en la norma NOM-020-ENER-2011.

**ARTÍCULO 124.-** Las viviendas deberán considerar reducción de elementos transparentes en las fachadas de mayor asoleamiento para evitar la ganancia de calor por radiación. En caso de incluir espacios con ventanales o materiales traslúcidos en se deberá contar con elementos para generar sombra como pueden ser: volados, parteluces, marquesinas, etc.

**ARTÍCULO 125.-** Los techos de la vivienda podrán considerar un acabado reflectivo o colores claros para reducir la ganancia de calor por conducción al interior de esta.

**ARTÍCULO 126.-** Los techos de las viviendas podrán contar con techos verdes intensivos o extensivos para reducir las ganancias de calor al interior de esta.

**ARTÍCULO 127.-** Las fachadas con mayor asoleamiento deberán considerar el uso de colores claros o reflectivos para aumentar la capacidad de reflexión de los rayos solares.

**ARTÍCULO 128.-** Las fachadas de las viviendas podrán contar con paredes verdes para reducir las ganancias de calor al interior de esta.

**ARTÍCULO 129.-** El sistema constructivo del techo o cubierta de las viviendas deberá considerar el uso de materiales de aislamiento térmico, tales como el caso de bovedillas de poliestireno o placas de poliestireno, para reducir la ganancia de calor por conducción, especialmente en aquellos espacios habitables. En el caso de las cocheras esta recomendación es completamente opcional.

**ARTÍCULO 130.-** El sistema constructivo de las fachadas con mayor asoleamiento deberá considerar el uso de materiales de aislamiento térmico, tales como el caso de bloques con perlita, block hueco, block de concreto celular autoclaveado o placas de poliestireno, para reducir la ganancia de calor por conducción, especialmente en aquellos espacios habitables. En el caso de las cocheras esta recomendación es completamente opcional.

**ARTÍCULO 131.-** Las ventanas del proyecto deberán considerar la opción de un vidrio Low-E o baja emisividad para reducir la ganancia de calor por radiación.

**ARTÍCULO 132.-** Las ventanas del proyecto deberán considerar la opción de una película reflectiva para reducir la ganancia de calor por radiación.

**ARTÍCULO 133.-** Las ventanas del proyecto deberán considerar la opción de un doble o triple acristalamiento para reducir la

ganancia de calor por radiación.

**ARTÍCULO 134.-** Las puertas del proyecto deberán considerar el uso de materiales con bajo índice de transmitancia térmica ("U") o alto índice de resistencia térmica ("R") con el fin de reducir las ganancias por conducción solar.

**ARTÍCULO 135.-** Los aislantes térmicos de la vivienda deben cumplir con la norma NOM-018-ENER-2011.

**ARTÍCULO 136.-** Las recomendaciones de valor "U" o "R" de los materiales que pueden formar parte de la envolvente se incluyen en la "Guía para el diseño sustentable de tu vivienda" que forma parte complementaria de este reglamento y que deberá ser considerada para el diseño del proyecto.

#### **CALIDAD DE AIRE AL INTERIOR**

**ARTÍCULO 137.-** Los espacios habitables deberán garantizar la calidad de aire interior mediante diversas estrategias pasivas o activas.

**ARTÍCULO 138.-** Se recomienda contemplar en el diseño de los espacios habitables la estrategia de ventilación natural cruzada para reducir la necesidad de equipos de refrigeración artificial.

**ARTÍCULO 139.-** Las superficies de ventilación mínimas que deberán considerarse por espacio habitable se incluyen en la "Guía para el diseño sustentable de tu vivienda" que forma parte complementaria de este reglamento y que deberá ser considerada para el diseño del proyecto.

**ARTÍCULO 140.-** Se recomienda una altura mínima de piso a techo en los espacios habitables de 3.00 m para fomentar el confort.

**ARTÍCULO 141.-** Se recomienda el uso de ventiladores de techo en los espacios habitables para reducir la dependencia de equipos de refrigeración artificial.

**ARTÍCULO 141.-** Se recomienda una distancia mínima de 2.40 cm entre el piso y el ventilador y de preferencia una superficie mínima de 0.60 cm la parte interior del techo o cubierta del espacio por seguridad y para aprovechar las ventajas de la ventilación.

**ARTÍCULO 142.-** Se deberá realizar una comparación entre los equipos de refrigeración artificial disponibles en el mercado para utilizar el más eficiente.

**ARTÍCULO 143.-** Los aires acondicionados que se consideren instalar en la vivienda deberán contar con un grado de certificación de eficiencia energética de al menos 15% y se recomienda el uso de equipos inverter suficiente para el volumen del espacio a cubrir.

**ARTÍCULO 144.-** La temperatura de diseño al interior de la vivienda deberá considerar un rango de confort entre los 24 y 27.5° C.

**ARTÍCULO 145.-** El diseño del proyecto debe garantizar la recirculación de aire.

**ARTÍCULO 146.-** Se deberán emplear pinturas con 0% de componentes orgánicos volátiles.

**ARTÍCULO 147.-**No se permite que los espacios habitables no cuenten con ventilación natural.

#### **AGUA: MANEJO, USO, EFICIENCIA Y TRATAMIENTO.**

**ARTÍCULO 148.-** Se deberán emplear llaves ahorradoras en todos los servicios sanitarios, cocina y lavaderos.

**ARTÍCULO 149.-** Se deberán utilizar dispositivos de ducha o regaderas de bajo flujo de máximo 8 litros por minuto

**ARTÍCULO 150.-** Se deberán utilizar grifos de bajo flujo para fregaderos de cocina de máximo 10 litros por minuto.

**ARTÍCULO 151.-** Se deberán utilizar grifos de bajo flujo para lavabos de máximo 6 litros por minuto.

**ARTÍCULO 152.-** Se deberán utilizar inodoros de doble descarga, considerando un máximo de 6 litros por descarga principal y un mínimo de 3 litros por descarga reducida.

**ARTÍCULO 153.-** Se recomienda la instalación de sistemas de captación de agua pluvial para su reutilización en el sistema hidráulico o sanitario de la vivienda.

**ARTÍCULO 154.-** Se requiere la instalación de sistemas de captación de agua pluvial para su reutilización en el riego de áreas verdes de la vivienda.

**ARTÍCULO 155.-** Se recomienda el reciclaje de aguas grises para su empleo en el sistema de los inodoros en la vivienda.

**ARTÍCULO 156.-** En el caso de considerar como fuente de abastecimiento las aguas subterráneas por medio de pozos, la vivienda debe considerar los requisitos y especificaciones enmarcadas en las normas NOM- 003-CONAGUA y la NOM-006-ENER e incluir en el diseño, las obras civiles de protección y operación del uso de aguas y, dependiendo el caso, se debe de contar con la Concesión de Aprovechamiento de Aguas subterráneas.

**ARTÍCULO 157.-** En el caso de piscinas se deberán obtener los permisos correspondientes para la extracción y disposición en el subsuelo.

**ARTÍCULO 158.-** Las aguas residuales deberán separarse en una red sanitaria que contemple un sistema de aguas grises y otro de aguas negras.

**ARTÍCULO 159.-** Las aguas residuales y sanitarias deberán tratarse mediante un sistema biodigestor de acuerdo con la capacidad requerida.

**ARTÍCULO 160.-** Las aguas tratadas por el biodigestor deberán reutilizarse para riego de áreas verdes y su excedente podrá conectarse al sistema de drenaje autorizado en el proyecto en caso que este exista.

**ARTÍCULO 161.-** En ningún caso se debe descargar agua a las vialidades, ésta debe ser utilizada, almacenada o reinyectada al subsuelo.

**ARTÍCULO 162.-** El riego de las áreas verdes se puede realizar a través de un sistema de riego eficiente, en un horario que evite la evapotranspiración de la vegetación y sin utilizar agua potable, solo con agua residual tratada y/o agua de lluvia que haya sido captada en el entorno de la vivienda.

#### **ENERGÍA: DISPOSITIVOS, EFICIENCIA Y ENERGÍAS RENOVABLES.**

**ARTÍCULO 163.-** Se recomienda favorecer considerar el uso de la luz natural para iluminar el interior de la vivienda, pero contemplando estrategias para minimizar la ganancia de calor mediante ventanas, tragaluces, pérgolas y otros elementos arquitectónicos.

**ARTÍCULO 164.-** La iluminación artificial al interior y exterior de la vivienda deberá emplear tecnología LED.

**ARTÍCULO 165.-** Se recomienda la instalación de controles de luz, tales como sensores de presencia o movimiento, en los espacios comunes, compartidos y al exterior de la vivienda.

**ARTÍCULO 166.-** Las recomendaciones de valor iluminación y tipo de luz en los diversos espacios de la vivienda se incluyen en la "Guía para el diseño sustentable de tu vivienda" que forma parte complementaria de este reglamento y que deberá ser considerada para el diseño del proyecto

**ARTÍCULO 167.-** Se deberá considerar el uso de electrodomésticos de alta eficiencia y de preferencia con tecnología inverter al menos para el refrigerador, aire acondicionado, lavadora, secadora y lavavajillas.

**ARTÍCULO 168.-** Se deberá emplear un sistema de calefacción de agua mediante colectores solares, ya sea de tubo evacuados o plano, o en su defecto un sistema de rápido paso.

**ARTÍCULO 169.-** La distancia entre el sistema de calefacción y la salida de agua caliente deberá ser mínima para reducir las pérdidas de calor.

**ARTÍCULO 170.-** Se recomienda que el sistema de calefacción para las albercas o piscinas cuente con equipos colectores solares.

**ARTÍCULO 171.-** Se deberá realizar un balance de consumo energético de la vivienda.

**ARTÍCULO 172.-** Se deberá instalar un sistema de generación de energía por medio de paneles fotovoltaicos que garantice al menos el 20% del consumo energético establecido en el balance realizado.

**ARTÍCULO 173.-** Se recomienda realizar la interconexión a la red de CFE del sistema de energía por medio de paneles solares.

**ARTÍCULO 174.-** Se promueve que se realice un análisis de tasa de retorno de inversión para validar que la vivienda cuente con la disposición de utilizar un sistema aislado de la red.

**ARTÍCULO 175.-** El uso de sistemas de energía limpia permite el acceso a incentivos como la reducción de un porcentaje en el pago del predial ante el municipio de Mérida.

**ARTÍCULO 176.-** Se recomienda el uso de medidores inteligentes que muestren medidas y recomendaciones, deben poder indicar las lecturas de la última hora, el último día, los últimos 7 días y los últimos 12 meses de datos de uso, y los dispositivos deben ser accesibles desde el interior de la vivienda.

## **RESIDUOS SÓLIDOS: DE OBRA Y DE USO DE LA VIVIENDA.**

**ARTÍCULO 177.-** Durante el proceso de construcción se debe acondicionar un sitio en el que se puedan almacenar los residuos de la construcción de forma temporal, que debe estar aislado para controlar los impactos de los residuos en el suelo, agua y aire, sobre todo los residuos peligrosos y de manejo especial.

**ARTÍCULO 178.-** Durante el proceso de construcción de la vivienda se deberán contar con contenedores separados e identificados para el menos los siguientes tipos de residuos: orgánicos, reciclables (vidrio, PET, cartón) y materiales de construcción (madera, vidrio, aluminio, sacos de cemento, bolsas plásticas, residuos de tubería).

**ARTÍCULO 179.-** Durante el proceso de construcción se deberá garantizar el desperdicio mínimo de materiales de obra mediante el cálculo adecuado de insumos y el diseño modular.

**ARTÍCULO 180.-** Durante el proceso de construcción, los residuos orgánicos deberán ser recolectados en un contenedor especial identificado y entregados a la organización autorizada a nivel municipal.

**ARTÍCULO 190.-** En caso de poda de árboles, las ramas deberán ser trituradas y reincorporadas al suelo de las áreas verdes.

**ARTÍCULO 191.-** No se debe quemar ningún residuo ni se permitirá la disposición en sitios no autorizados.

**ARTÍCULO 192.-** Si en la construcción u operación de la vivienda se requieren materiales peligrosos o se generan residuos en grandes cantidades, se debe contar con un plan de manejo de los residuos.

**ARTÍCULO 193.-** Se debe generar un procedimiento para la gestión del material de excavación que considere un lugar de almacenamiento temporal en la obra, que evite la dispersión de polvos y partículas. La disposición de este material de acuerdo con lo indicado por la autoridad local y federal. Estableciendo un procedimiento para que al menos el 25 % del material sea reutilizado in situ y/o fuera del predio, y en caso de ser necesario transportar el material de excavación fuera del predio, establezca los mecanismos para evitar la dispersión de polvo y partículas, así como la erosión del suelo durante las maniobras y el transporte.

## **MATERIALES: CICLO DE VIDA Y PRIORIDAD REGIONAL.**

**ARTÍCULO 194.-** Se deberá emplear concreto permeable en las zonas de estacionamientos vehiculares sin techar.

**ARTÍCULO 195.-** Se recomienda utilizar concreto permeable en pasillos exteriores.

**ARTÍCULO 196.-** Se recomienda el uso de maderas locales y/o provenientes de bosques certificados y deben acreditar su legal procedencia y cumplir con las disposiciones de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento.

**ARTÍCULO 197.-** Se recomienda realizar una comparación de los análisis de ciclo de vida de cada material para elegir aquel con menor energía embebida y menos impacto ambiental.

**ARTÍCULO 198.-** Se recomienda emplear materiales de prioridad regional que puedan ser adquiridos en un radio menor a 350 kilómetros.

**ARTÍCULO 199.-** Al menos el 50 % del material utilizado en el proceso de construcción de obra nueva y remodelación, sin incluir equipos, puede ser reciclable.

**ARTÍCULO 200.-** Al menos el 10% del material utilizado en el proceso de construcción de obra tiene un contenido de al menos un 10 % de reutilizados y/o reciclados (postconsumo o preconsumo) del total de materiales a ser utilizados en la obra.

**ARTÍCULO 201.-** En caso de utilizar poliuretano se debe acreditar que su fabricación cumple con lo establecido por el Protocolo de Montreal para México.

**ARTÍCULO 202.-** Se deben utilizar pinturas y recubrimientos para interiores a base de agua, que no sean tóxicos.

**ARTÍCULO 203.-** Se recomienda utilizar materiales modulares que permitan utilizar piezas completas, reducir los desperdicios y ajustarse a dimensiones interiores, vanos y puertas.

**ARTÍCULO 204.-** Las recomendaciones de algunos materiales regionales que pueden formar parte de la vivienda se incluyen en la "Guía para el diseño sustentable de tu vivienda" que forma parte complementaria de este reglamento y que deberá ser considerada para el diseño del proyecto.

## **VEGETACIÓN**

**ARTÍCULO 205.-** Se deberá respetar el coeficiente de área verde mínimo por lote.

**ARTÍCULO 206.-** Se deberá realizar un levantamiento físico de los árboles existentes en el terreno y garantizar la permanencia de aquellas especies consolidadas, considerando un valor de diámetro de 20 cm medidos a la altura del pecho, es decir a 1.50 metros desde el nivel del suelo, así como de todas las especies protegidas sin importar su diámetro.

**ARTÍCULO 207.-** En caso de que por cuestiones de ubicación y diseño se requiera modificar la ubicación de un árbol existente se deberá realizar una maniobra de trasplante a nuevo espacio dentro del área verde del lote.

**ARTÍCULO 208.-** En caso de que en el predio existan especies catalogadas en la NOM-059-SEMARNAT deberán ser protegidas y conservadas.

**ARTÍCULO 209.-** Durante los trabajos de construcción se deben proteger los elementos naturales del entorno, de manera que la obra, el acarreo y almacenaje del material, los trabajos que se realicen y los servicios sanitarios de los trabajadores, no los deterioren o contaminen.

**ARTÍCULO 210.-** Se recomienda el uso de árboles en las fachadas de mayor asolamiento como estrategia para reducir la incidencia solar.

**ARTÍCULO 211.-** Se recomienda el uso de especies de cubresuelos y pastos de bajo consumo de agua y reducido programa de mantenimiento.

**ARTÍCULO 212.-** No se permite el uso de especies vegetales exóticas.

**ARTÍCULO 213.-** Los techos y paredes verdes que se incluyan en el proyecto deberán contar con vegetación nativa y un sistema de riego eficiente para garantizar su permanencia.

**ARTÍCULO 214.-** El uso de techos verdes en la vivienda permite el acceso a incentivos como la reducción de un porcentaje en el pago del predial ante el municipio de Mérida.

**ARTÍCULO 215.-** El material de poda debe almacenarse y tratarse para su aprovechamiento como composta.

**ARTÍCULO 216.-** En caso de considerar iluminación para los árboles está deberá ser desde la parte superior hacia el suelo para evitar la contaminación luminosa a la copa del árbol donde puede perjudicar a las dinámicas de las especies de fauna.

**ARTÍCULO 217.-** En caso de ser necesario remover la vegetación del terreno para las áreas de desplante de la vivienda no debe utilizarse fuego, ni agentes químicos.

### ***XXIII.- Ampliaciones y terminación de las obras de construcción. -***

**ARTÍCULO 218.-** Durante el proceso de obras en construcción o en residencias ya terminadas, se podrán proponer modificaciones o ampliaciones a las mismas, siempre y cuando se encuentren dentro de los límites autorizados y cumplan con las normas de diseño. El proceso de aprobación será el mismo que para una obra nueva, debiendo presentarse los planos nuevos que contengan tal modificación o ampliación.

**ARTÍCULO 219.-** El Comité de Edificaciones del Desarrollo, podrá inspeccionar las obras en proceso en cualquiera de sus fases y exigir su suspensión en caso de que se advierta que la construcción difiere del proyecto aprobado y, en su caso, se podrá exigir la demolición de la obra o hacer efectivas las penas que para tal efecto se establecen.

**ARTÍCULO 220.-** Al finalizar la construcción autorizada dentro de las unidades de propiedad exclusiva, el condómino, su arquitecto o constructor, deberán notificarlo por escrito al Comité de Edificaciones del Desarrollo.

**ARTÍCULO 221.-** Una vez que reciba la notificación, el Comité de Edificaciones del Desarrollo, en un plazo no mayor a 10 días hábiles, visitará la unidad de propiedad exclusiva. Si ésta se construyó de acuerdo al proyecto aprobado, emitirá un Certificado de Inspección Final. Ninguna residencia podrá ser ocupada antes de la emisión de dicho documento.

**ARTÍCULO 222.-** Si el Comité de Edificaciones del Desarrollo determina que la obra no fue llevada a cabo de acuerdo con el proyecto aprobado, notificará por escrito al propietario condómino, al arquitecto o constructor, para que se realicen las modificaciones pertinentes, incluyendo las demoliciones. Una vez terminadas éstas, se solicitará una nueva inspección final, o en su caso se harán efectivas las penas que para tal efecto se establecen.

**ARTÍCULO 223.-** Los condóminos tomarán las medidas pertinentes para evitar que sus construcciones, dentro de sus unidades de propiedad exclusiva, queden inconclusas o su período de construcción se alargue por encima del periodo autorizado. Si por razones extraordinarias la ejecución de la obra se detuviera o se alargara excesiva mente, el Comité de Edificaciones del Desarrollo podrá ordenar se ejecuten medidas de mitigación dentro de la unidad de propiedad exclusiva, como el sembrado y mantenimiento de elementos de paisaje o bardas que salvaguarden las vistas más importantes, además de hacer efectivas las penas que para tal efecto se establecen.

**ARTÍCULO 224.-** Mientras una unidad de propiedad exclusiva permanezca baldía, será responsabilidad del condómino mantenerlo limpio y que su vegetación se conserve en buen estado sanitario y de aspecto general. Cuando a juicio del Comité de Edificaciones del Desarrollo no se cumplan estos preceptos, se procederá a remediar la situación con cargo al condómino que le corresponda la infracción.



## **XXIV.- Sanciones. -**

**ARTÍCULO 225.-** La violación a las disposiciones de los artículos señalados en los capítulos VII, VIII, IX, X, XI y XII de este Reglamento, implicará independientemente del resarcimiento de los daños y perjuicios respectivos y de las consecuencias legales, la aplicación de la pena convencional compensatoria que se establece en los Estatutos del Condominio, lo cual se comunicará al propietario infractor, en los términos que señala dicho precepto.

**ARTÍCULO 226.-** La construcción que fuere iniciada dentro de una unidad de propiedad exclusiva del Desarrollo BLANCA, sin haber sido aprobada por la Comisión, recibirá un aviso de suspensión o en este caso, el Administrador General notificará al condómino e impedirá el acceso de materiales y personal de construcción.

Si un condómino, inicia indebidamente una construcción y recibe aviso de suspensión y sin hacer caso de las indicaciones que dicte el Comité de Edificaciones del Desarrollo, éste dará aviso a las autoridades competentes solicitando que procedan a la clausura de la obra. Lo anterior se efectuará, independientemente de las sanciones internas a las que se haya hecho acreedor el infractor.

**ARTÍCULO 227.-** En el caso de que se haya clausurado una obra, el simple hecho de pagar la multa correspondiente o en su caso, reunir los requisitos para el levantamiento de los sellos ante las autoridades competentes, no es motivo suficiente para reiniciarla, pues para ello el condómino o sus responsables de obra o diseño, deberá obtener el Visto Bueno de dicho levantamiento para poder proseguir con la misma.

En el supuesto de que algún condómino infractor o sus responsables de obra o diseño, haga caso omiso a las indicaciones del Comité de Edificaciones del Desarrollo, o en su caso del Administrador General, éstos últimos tendrán la facultad de ejecutar las fianzas tramitadas y presentadas previamente por el condómino, independientemente del aviso que se dará a las autoridades competentes para la aplicación de las respectivas sanciones.

## **XXV. - Definiciones y términos. -**

**ARTICULO 228.-** Para fines de identificación y conocimiento de los diversos términos, nombres y órganos de gobierno instituciones y otros factores que se nombran dentro de este documento se señalan las siguientes definiciones:

**a).- CONDOMINIO:**

Es el núcleo principal en condominio y base del cual emanan todos y cada uno de los clústeres de propiedad exclusiva componentes, sus correspondientes áreas comunes y todas las unidades de propiedad exclusiva unifamiliar del interior del Desarrollo BLANCA.

**b).- COMITÉ DE VIGILANCIA DEL CONDOMINIO:**

Es el órgano de gobierno nombrado por EL PROMOVENTE, en su carácter de desarrollador, o por la Asamblea General del Condominio, el cual se encarga de vigilar el cumplimiento de los reglamentos que lo rigen, de acuerdo a la Ley.

**c).- CONDÓMINO:**

Es el adquirente de cualquier unidad de propiedad exclusiva dentro del Desarrollo BLANCA. Es decir, la persona física o moral, distinta a EL PROMOVENTE, en su carácter de desarrollador, con capacidad para celebrar con ésta, uno o varios contratos traslativos de dominio, de uso o de depósito y adquirir los derechos correspondientes al uso, disfrute o aprovechamiento sobre una o varias de las unidades de propiedad exclusiva que integran BLANCA. Para los efectos de aplicación de este Reglamento, igualmente se le identificará y denominará Condómino, al representante legal de éste, al usufructuario o tenedor de los derechos o beneficios de él, así como a la persona o personas que por orden y cuenta de él realicen trámites o gestionen los intereses de éste, ya sea ante las autoridades o ante la inmobiliaria.

**d).- ARQUITECTO, CONSTRUCTOR O RESPONSABLES DE OBRA O DISEÑO:**

Es el profesional que interviene en el Desarrollo del proyecto o ejecución de la obra por mandato de cada Condómino.

**e).-COMITÉ DE EDIFICACIONES DEL CONDOMINIO:**

Es el órgano de gobierno designado por EL PROMOVENTE, en su carácter de desarrollador, o por la Asamblea General del Condominio BLANCA, o el Comité de Vigilancia del mismo Condominio, quien se encarga de revisar, y en su caso aprobar los proyectos de obra nueva o modificación de cada una de las edificaciones y espacio urbano llevado a cabo dentro del Desarrollo.

**f).- VISITANTE:**

Es la persona invitada por cualquiera de los condóminos residentes del Desarrollo BLACA.

**g).- RESTRICCIONES:**

Son las superficies dentro de una unidad de propiedad exclusiva en las cuales las acciones de construcción quedan restringidas o condicionadas. Esta superficie se establece indicando las distancias de los límites de propiedad al inicio permisible de la construcción.

**h).- RESTRICCIÓN FRONTAL:**

Es la superficie que da frente a la vía de acceso de cada unidad de propiedad exclusiva. En esta superficie se permitirá únicamente la construcción de cocheras, estacionamientos y acceso peatonal.

**i).- RESTRICCIONES LATERALES:**

Son las que colindan con las la unidades de propiedad exclusiva vecinas.

**j).- RESTRICCIÓN POSTERIOR:**

Es la que se ubica en la parte posterior de una unidad de propiedad exclusiva, ya sea colindando con otra unidad de propiedad exclusiva vecina, con vialidad, con área verde, parques, andadores, barda perimetral o cualquier otra obra.

**k).- ADMINISTRADOR GENERAL:**

Es la persona designada por la Asamblea General del Condominio, para realizar la función que la Ley establece.

**l).- DESARROLLO:**

Es la identificación del Condominio y de los clústeres de lotificación que lo integran y se denomina BLANCA.

**m).- AUTORIDAD COMPETENTE:**

Toda institución gubernamental a nivel Federal, Estatal o Local, que tenga competencia para evaluar, aprobar, autorizar o sancionar una obra o acción dentro del Desarrollo BLANCA.

**n).- DESARROLLO BLANCA**

Sociedad mercantil debidamente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la Escritura Pública No. 79 del 18 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Abogado Frenando Villanueva Jorge, Notario Público número 46 del Estado de Yucatán. Cuyo primer testimonio se inscribió bajo folio mercantil electrónico número 58140-1 del registro de comercio del registro público de la propiedad del Estado de Yucatán. Cuyo objeto social entre otros es realizar toda clase de actos de comercio preponderantemente en el ámbito inmobiliario, adquirir, construir, enajenar ceder arrendar u otorgar el uso, el goce o el dominio de toda clase de derechos y bienes muebles e inmuebles.

**o).- UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA:**

Área de terreno, o construcción de uso exclusivo ubicada dentro del Condominio BLANCA, delimitada por las medidas y colindancias que se indican en el contrato de compraventa.

**p).- RESTRICCIONES DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA:**

Son las superficies o elementos constitutivos dentro de una unidad de propiedad exclusiva en la cual las acciones de construcción están prohibidas o limitadas. Las restricciones particulares o privadas de cada una de ellas, prevalecerán siempre sobre las generales especificadas en este Reglamento.