

**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN E IMAGEN ARQUITECTÓNICA**

## CAPÍTULO I NORMAS Y RECOMENDACIONES DE DISEÑO

### USO DEL SUELO

--- **Artículo 1.-** Con la finalidad de regular correctamente los límites y dimensiones de cada lote y preservar una porción permeable en el terreno de los lotes del residencial privado en condominio denominado **PUERTA XAIBÉ**, el cual se ubica en el Tablaje Catastral cincuenta y cinco mil seiscientos cincuenta y seis, en la localidad de Dzibilchaltún, Mérida, Yucatán, se crea este Reglamento, por medio del cual se establecerán dos comités, el primero de topografía para regular lo relativo a las dimensiones, límites y linderos de cada lote; y, el segundo de arquitectura, para regular lo relativo a las edificaciones, construcciones y/o remodelaciones que se realicen sobre los lotes que integran el Condominio Puerta Xaibé.

Por lo anterior, previo a la realización de una construcción los lotes deberán ser verificados por el Comité de Topografía, en cuanto a sus dimensiones, colindancias y linderos.

Una vez que el Comité de Topografía haya emitido su dictamen y validado el plano del lote correspondiente, el propietario o condómino podrá iniciar con su procedimiento para realizar construcciones en el lote que le pertenezca o tenga legal posesión, las que deberán ocupar un máximo de 80% de la superficie total del terreno con elementos techados (COS), así como no exceder de 1.50 el valor del cociente resultante de dividir el total de áreas de construcción entre la superficie del terreno (CUS), destinando un mínimo de 20% de área verde sobre la superficie total del mismo.

--- **Artículo 2.-** Los diseños de las obras a construir dentro de las unidades privativas (lotes) de **PUERTA XAIBÉ**, que no cumplan con los lineamientos del COS y CUS que se establecen en el presente reglamento, se considerarán incompatibles con el concepto arquitectónico del condominio, por lo que el Comité de Arquitectura podrá proponer las correcciones y ajustes pertinentes y, en su caso, rechazar los diseños que no se ajusten a los presentes lineamientos.

--- **Artículo 3.-** Los propietarios y/o poseionarios de lotes de **PUERTA XAIBÉ**, una vez que cuenten con el dictamen del Comité de Topografía, y previamente al inicio de algún proyecto de edificación, deberán solicitar al Comité de Arquitectura, la verificación física y documental del mismo.

--- **Artículo 4.-** En el caso de que algún propietario condómino o sus responsables de obra pretendan realizar ampliaciones, modificaciones o tenga la necesidad de realizar alguna construcción a futuro, estas ampliaciones y modificaciones deberán ser aprobadas previamente a su ejecución por el Comité de Arquitectura y nunca se podrán rebasar los valores de COS y CUS permitidos en cada unidad privativa en particular.

--- **Artículo 5.-** Cada lote de **PUERTA XAIBÉ** deberá mantener la superficie original con la que fueron vendidos, por lo que no se permitirá la subdivisión física ni legal de dichas unidades privativas.

--- **Artículo 6.-** Con independencia de lo establecido en el artículo inmediato anterior, el Comité de Arquitectura podrá aprobar extensiones a las superficies totales originales de los lotes de **PUERTA XAIBÉ**, así como las ampliaciones al COS y CUS de cada una de dichas unidades privativas, únicamente cuando se trate de condóminos que sean propietarios de dos o más lotes contiguos.

--- **Artículo 7.-** Si un propietario condómino tiene dos o más unidades privativas contiguas y quiere unir las como solución a su proyecto arquitectónico, podrá hacerlo, previa aprobación por escrito del Comité de Arquitectura y de la administración del condominio, sin que ello implique responsabilidad para alguno de esos dos entes en cuanto a la ejecución y/o formalización de la unión.

## ESTACIONAMIENTO

--- **Artículo 8.-** El estacionamiento deberá tener un sólo acceso desde la vialidad, conectado a ella por un firme de concreto edificado sobre la franja verde frontal con un ancho no mayor a siete metros cincuenta centímetros sin modificar el estilo general de las banquetas o sus niveles. Cada unidad privativa podrá contar con un área de estacionamiento que deberá estar dentro de los 4 metros de frente que tiene cada unidad privativa. No deberá usarse el espacio de frente para estacionar, en caso de visitas deberá estacionarse en el área correspondiente.

## FACHADAS Y CUBIERTAS

--- **Artículo 9.-** La altura máxima de las edificaciones a construir dentro de cada una de las unidades privativas de PUERTA XAIBÉ será de 9 metros, sobre el nivel de la banqueta; los nueve metros incluirán caballete, losa y tinaco, que se coloque en el lote.

--- **Artículo 10.-** Se permitirá el uso de pérgolas para cubrir patios, pasillos y terrazas, siempre y cuando las unidades privativas colindantes no sufran deterioro visual u operativo de estos elementos, respetando 0.85 metros del lado oriente del lote, en términos del artículo 71 de este reglamento.

--- **Artículo 11.-** No está permitida la construcción dentro de las unidades privativas (lotes), de techos con cúpulas, áticos, líneas curvas y otras formas no convencionales, salvo que estén autorizadas por el Comité de Arquitectura del **PUERTA XAIBÉ**. En caso de que no esté conformado el Comité de Arquitectura del Desarrollo, la empresa desarrolladora será la responsable de aprobar los proyectos.

--- **Artículo 12.-** La utilización de recubrimientos con paneles metálicos, plásticos, superficies reflejantes, acrílico, asbesto, alucobond, PVC, láminas acanaladas, aluminio de color oro, amarillo y otros tonos, así como de otros materiales cuya apariencia pueda afectar la imagen hacia o desde el exterior de cualquier lote de PUERTA XAIBÉ, que a juicio del Comité de Arquitectura, perjudiquen o rompan la armonía y equilibrio arquitectónico del condominio, quedará sujeta a la decisión de dicho Comité.

---- **Artículo 13.-** Cada una de las unidades privativas de **PUERTA XAIBÉ** contempla en el proyecto del condominio, un murete de acometida de servicios ubicado en área predeterminada, el cual no podrá ser modificado. Salvo lo previsto en el artículo 7, o que cuando así se requiera, el Comité de Arquitectura con aprobación del Comité de Vigilancia o, en caso de aún no constituirse el mismo, el Desarrollador, emita un dictamen o lineamiento que todos los Condóminos deberán respetar.

--- **Artículo 14.-** El estilo arquitectónico que deberá prevalecer en los proyectos es de tipo contemporáneo, predominando volúmenes regulares y cubiertas planas, salvo que cuando así se requiera, el Comité de Arquitectura con aprobación del Comité de Vigilancia o, en caso de aún no constituirse el mismo, el Desarrollador, emita un lineamiento que autorice otros modelos, que por ningún motivo podrán perjudicar o menoscabar el entorno arquitectónico del Desarrollo.

--- **Artículo 15.-** En lo concerniente a la instalación de recintos para perros u otra clase de mascotas, los propietarios condóminos deberán considerar estos espacios dentro de su proyecto diseñándolos debidamente ocultos de la vista desde la calle, desde áreas comunes y desde unidades privativas vecinas de **PUERTA XAIBÉ**.

--- **Artículo 16.-** Todas las fachadas, techos y azoteas, deberán terminarse completamente, quedando prohibido dejar las construcciones en obra negra.

--- **Artículo 17.-** No está permitido la colocación e instalación de puertas o portones en los estacionamientos de las residencias que se construyan dentro de las unidades privativas de **PUERTA XAIBÉ**.

La aplicación de colores exteriores en puertas y portones estará sujeta a la aprobación del Comité de Arquitectura del condominio, el cual se basará en la Paleta de Colores autorizada.

A continuación, descrita en el artículo 18.



## PALETA DE COLORES

--- **Artículo 18.-** Además del blanco, los colores de pintura que se podrán utilizar estarán basados en la siguiente paleta, pudiendo variar los tonos de los mismos, siempre y cuando pertenezcan a la misma gama y con previa autorización del Comité de Arquitectura de **PUERTA XAIBÉ**.

CODIGOS PANTONE



## PALETA DE RECUBRIMIENTOS

--- **Artículo 19.-** En el caso de los recubrimientos exteriores, deberán ser de primera calidad, pudiendo utilizarse aplanados lisos o texturizados, así como recubrimientos con piedras naturales o artificiales similares en color y textura a los mostrados a continuación:



--- **Artículo 20.-** Al frente de cada lote de **PUERTA XAIBÉ**, deberá dejarse una franja de 1 metros paralela al alineamiento frontal en la que sólo podrán construirse, barda de colindancia con altura máxima de 1.2 mts. y cajones de estacionamiento descubiertos.

--- **Artículo 21.-** Queda prohibida la construcción de bardas para cerrar los frentes de los lotes, aún detrás de la zona de restricción.

--- **Artículo 22.-** Las bardas frontales de colindancia, serán preferentemente de block de concreto, terminadas con los acabados establecidos en la Paleta de Recubrimientos a que se refiere el artículo 19

de este reglamento, y de manera opcional, previa autorización del Comité de Arquitectura de PUERTA XAIBÉ, dichas bardas podrán ser a base de setos vivos, los primeros cuatro metros desde la calle, de 1.5 metros hasta 2.10 metros de altura.

--- **Artículo 23.**- Es obligatorio para todos los condóminos o propietarios construir bardas laterales a ambos lados de las colindancias entre los lotes del condominio, las cuales serán construidas después de la franja frontal de restricción de 1 metro; por otra parte, queda a potestad de los condóminos o propietarios construir bardas posteriores por lote, en caso de hacerlo las mismas no podrán ser mayores a 2.50 metros de altura, siguiendo el perfil natural del terreno. Las bardas de los lotes que colindan con la avenida principal, serán block y castillos a cada de 3.50 metros, con altura de 2.50 metros, acabado estucado y de color blanco y será obligación de cada condómino construir esta barda de parte de unidad.

Asimismo, está prohibido a los propietarios, condóminos u ocupantes construir o colocar cualquier tipo de estructura con arrimo a barda o construcción que pertenezca a otro lote; quien incurra en infracción a lo anterior, tendrá un plazo de 30 días naturales, una vez que la Administración le notifique, para corregir tal situación y dejar las cosas en el estado en que se encontraban o en su caso, se le impondrá una multa de \$500 hasta \$2,000.00 por cada día que transcurra, desde el día en que se le dé aviso de su incumplimiento o infracción, hasta en tanto no cumpla con lo establecido en este artículo y/o no corrija el motivo de caer en incumplimiento.

--- **Artículo 24.**- La barda de propiedad común que delimita todo el perímetro del condominio PUERTA XAIBÉ y forma parte del fondo de varias unidades privativas, está construida en una altura de 2.50 metros, siguiendo el perfil natural del terreno. Únicamente se podrán colocar en dicha barda, mecanismos de protección adicional contra intrusiones, eso únicamente en la cara interior hacia los lotes correspondientes y previa autorización expresa del Comité de Arquitectura de PUERTA XAIBÉ.

--- **Artículo 25.**- 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 PUERTA XAIBÉ.

--- **Artículo 26.**- No está permitido el uso de malla ciclónica, alambre de púas, hierro forjado, cadenas, u otro material convencional para cercados o bardas en cualquiera de las unidades privativas de PUERTA XAIBÉ.

---**Artículo 27.**- Preferentemente, cada lote del condominio, deberá contar con un depósito de basura, colocado dentro de su superficie, el cual estará en la fachada principal con puertas cerradas al exterior, con el objeto de que se puedan retirar los residuos. Dichos depósitos no deberán obstruir a los vecinos ni a las vialidades del condominio.

--- **Artículo 28.**- Los patios de servicio, tendedores de ropa, instalaciones de servicio y mantenimiento de áreas privativas, calentadores, depósitos de basura y los tanques de depósito de agua, combustible o cualquier otra sustancia, no podrán quedar visibles desde el exterior o de los predios colindantes.

## **ARQUITECTURA DEL PAISAJE Y REFORESTACIÓN**

--- **Artículo 29.**- Todo propietario condómino o sus responsables de obra queda obligado a que los mayores elementos volumétricos de las residencias a construir se ubiquen en las partes con menor presencia de arbolado significativo.

--- **Artículo 30.**- En caso de que se requiera el derribo de algún árbol, se presentará al Comité de Arquitectura de PUERTA XAIBÉ, un croquis que indique la justificación del derribo y se someterá a patrones de donación para ser sustituido.

--- **Artículo 31.**- Para las áreas afectadas y aprobadas para ser modificadas, se les deberá incluir en el proyecto su correspondiente reforestación con plantas nativas establecidas en la Paleta Vegetal de este reglamento.

--- **Artículo 32.**- Al interior de las unidades privativas de PUERTA XAIBÉ, los caminos, andadores y otras mejoras deberán diseñarse con el objetivo de sujetarse a la topografía del terreno.

--- **Artículo 33.-** En áreas comunes y privadas del condominio, está prohibida la poda o tala de árboles durante la construcción, para ser usados como materiales de obra o de combustión.





**PALETA VEGETAL  
RECOMENDADA**

**ARBOLES Y PALMAS**

Nombre Común	Nombre Científico	Altura Máxima	Imagen
Balche	<i>Lonchocarpus violaceus</i>	8m	
Palma Robelina	<i>Phoenix Robelinii</i>	4m	
K' Aan Habin	<i>Senna racemosa</i>	10m	
Pata de Vaca	<i>Bauhinia variegata</i>	10m	
Sak Pich	<i>Albizia tomentosa</i>	20m	
Balche	<i>Lonchocarpus violaceus</i>	8m	
Palma Robelina	<i>Phoenix Robelinii</i>	4m	
K' Aan Habin	<i>Senna racemosa</i>	10m	
Pata de Vaca	<i>Bauhinia variegata</i>	10m	
Sak Pich	<i>Albizia tomentosa</i>	20m	

Chacah	<i>Bursera Simaruba</i>	6m	
Jabin	<i>Piscidia piscipula (L.)</i>	12m	
Chac Sik' In	<i>Caesalpinia pulcherima</i>	4m	
Ramón	<i>Brosimum alicastrum</i>	45m	
Uayacan	<i>Tabebuia chrysantha</i>	10m	
Flor de Mayo Rosa y Blanca	<i>Plumeria rubra</i> <i>Plumeria alba</i>	2.5m	



Cica Palma de Iglesia	<i>Cycas revoluta</i>	1.5m	
Coco Plumoso	<i>Syagrus romanzoffiana</i>	20m	
Palma Tasiste	<i>Acoelorrhaphe wrightii</i> H.	6m-10m	
Palma Betel	<i>Areca catechu</i>	9m-15m	

## CUBRESUELOS



## INSTALACIONES

--- **Artículo 34.-** Con la finalidad de evitar cualquier inconveniente de escasez de agua potable, en caso fortuito o de fuerza mayor, cada residencia que se construya en cualquiera de las unidades privativas de uso habitacional del condominio, deberá contar con una cisterna con capacidad mínima de 1000.00 litros, de conformidad con la normatividad aplicable. Confirmar capacidad con Desarrolladora.

--- **Artículo 35.-** En caso de utilizarse tanques elevados en los lotes del condominio, dichos tanques no deberán ser visibles, desde ningún punto del exterior.

--- **Artículo 36.-** Las aguas pluviales de los techos y azoteas deberán drenar al terreno natural de su propio lote.

--- **Artículo 37.-** No se permite descargar aguas pluviales a la vía pública o predios colindantes del condominio.

--- **Artículo 38.-** 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 privativas del condominio.

--- **Artículo 39.-** Los ductos de interconexión de los servicios de energía eléctrica, agua potable, teléfono y otros, serán instalados de 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 u otros elementos no autorizados.

--- **Artículo 40.-** Los paneles de control, medidores de luz, sistemas de control de riego y los paneles

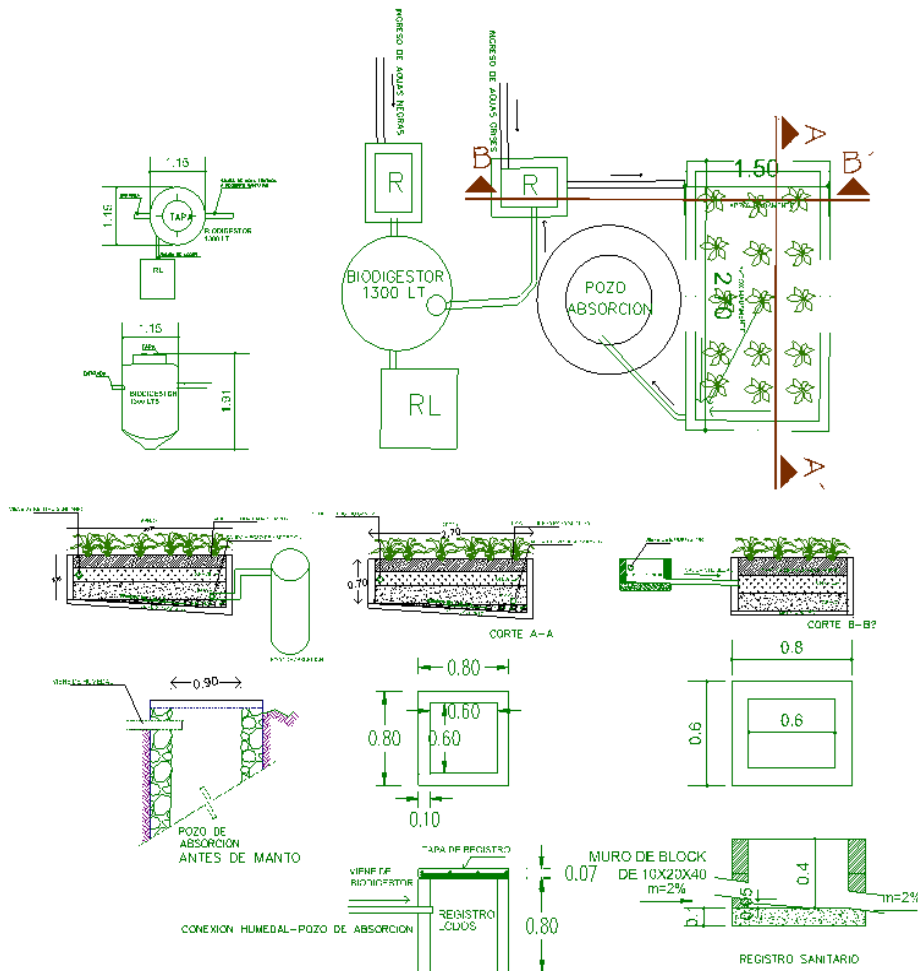
de seguridad que se determine incluir dentro de los proyectos a edificar en las unidades privadas del condominio, deberán de estar ocultos y no visibles al exterior del lote de que se trate.

--- **Artículo 41.-** En cuanto a los criterios de iluminación al exterior de las unidades privadas deberá ser indirecta, direccional y del tamaño más pequeño posible, así mismo dirigirse hacia la residencia en cuestión con la finalidad de minimizar los reflejos a las unidades privadas vecinas o a las áreas comunes del condominio.

--- **Artículo 42.-** Las instalaciones de acometidas de luz y agua deberán estar debidamente protegidas y únicamente por un solo frente, el cual será en la fachada principal, por ningún motivo serán por otro lugar, ya que se puede llegar a obstaculizar los accesos de otros inmuebles, por lo que en caso de infringirse dicha obligación, se procederá conforme determine el administrador del condominio PUERTA XAIBÉ y la disfuncionalidad será a riesgo y cuenta del propietario.

--- **Artículo 43.-** En las residencias que se construyan en cualquiera de las áreas privadas del condominio PUERTA XAIBÉ, los condóminos instalarán un biodigestor, en los términos y condiciones que indique la Administración del condominio, en base a la legislación aplicable en la materia.

Detalle de Biodigestor con campo de Filtración



## CAPÍTULO II REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN DE PROYECTOS

--- **Artículo 44.-** Enunciativa no limitativamente, el Comité de Topografía de PUERTA XAIBÉ tiene facultad para:

1. Coadyuvar al Administrador del condominio, así como con las dependencias o autoridades de gobierno competentes, en todo lo relacionado a la delimitación de linderos y colindancias entre predios y/o áreas comunes dentro de PUERTA XAIBÉ.
2. Revisar, corregir, sugerir, proponer, modificar, limitar, autorizar, rechazar los proyectos de delimitación de lotes que se pretendan realizar dentro del condominio.
3. Decidir, seguir, proponer o, en su caso, emitir recomendaciones a la administración del condominio PUERTA XAIBÉ, en los casos de controversia o aquellos asuntos que no estén contemplados en este reglamento.
4. Colaborar, apoyar, coadyuvar en la administración del condominio

---**Artículo 44 bis.-** Enunciativa no limitativamente, el Comité de Arquitectura de PUERTA XAIBÉ tiene facultad para:

1. Coadyuvar al Administrador del condominio y dependencias o autoridades de gobierno competentes que así se requiera, en todo lo relacionado a las construcciones que se realicen dentro de PUERTA XAIBÉ.
2. Revisar, corregir, sugerir, proponer, modificar, limitar, autorizar, rechazar los proyectos de construcción, modificación, ampliación o demolición que se pretendan realizar dentro del condominio.
3. Vigilar, en cualquier etapa de la construcción, que los propietarios condóminos construyan, reparen o amplíen las mismas de acuerdo a los permisos y licencias aprobadas, tanto por él, la administración del condominio y como por las dependencias de gobierno competentes.
4. Decidir, seguir, proponer, recomendar a la administración del condominio PUERTA XAIBÉ, en los casos de controversia o aquellos asuntos que no estén contemplados en este reglamento.
5. Colaborar, apoyar, coadyuvar en la administración del condominio.
6. Determinar, fijar, establecer, el otorgamiento de fianzas o garantías, en caso de considerarlo necesario.

--- **Artículo 45.-** Con motivo de una solicitud de autorización de construcción dentro de cualquier lote de PUERTA XAIBÉ, se establecerá siempre una reunión previa a la construcción, en la que el propietario condómino, proyectista o constructor deberá reunirse primero con los miembros del Comité de Topografía, para efecto de que se emita el dictamen o plano de colindancias y linderos.

Una vez que se tenga aprobado el plano de colindancias y linderos del lote por parte del Comité de Topografía, el propietario condómino, proyectista o constructor deberá reunirse con el Comité de Arquitectura, para analizar las restricciones del lote en el cual se llevará a cabo la construcción y aclarar cualquier duda respecto al proyecto y su ejecución, así como revisar los trámites, permisos, licencias de construcción, e.t.c. y coordinar las actividades.

---- **Artículo 46.-** El propietario condómino deberá nombrar al responsable o representante de proyecto y obra ante la administración general de PUERTA XAIBÉ y ante el Comité de Arquitectura.

--- **Artículo 47.**- Los trámites ante las autoridades correspondientes para la obtención de la Licencia de Construcción, solo los podrán iniciar los propietarios condóminos después de haber obtenido por escrito la aprobación del proyecto del Comité de Arquitectura del condominio, cuya autorización se da por lote individual.

--- **Artículo 48.**- El Comité de Arquitectura del condominio 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 requiera.

--- **Artículo 49.**- Es obligación y responsabilidad de cada propietario condómino, llevar a cabo todos los trámites necesarios, ante las autoridades competentes, para obtener las licencias y permisos que la ley establece.

--- **Artículo 50.**- De manera enunciativa no limitativa, e independientemente uno de otros, los siguientes lineamientos son causales de rechazo parcial o total de cualquier proyecto de construcción:

1. No reunir las características de calidad de proyecto determinadas por la administración del condominio, así como las señaladas en el presente reglamento.
2. Que implique menoscabo a la imagen arquitectónica del condominio PUERTA XAIBÉ, indicando las adecuaciones que deberán realizarse, en su caso.
3. El iniciar la ejecución de trabajos preliminares, de preparación del sitio, o cualquier tipo de obra, sin contar con las autorizaciones por escrito del Comité de Topografía, Comité de Arquitectura del Desarrollo, la administración general o la entidad municipal.
4. No realizar la construcción de acuerdo con los planos y proyectos autorizados.
5. La falta de entrega del depósito del fondo de garantía, de acuerdo a lo estipulado en el inciso 3 del Artículo 51 de este reglamento.

Será responsabilidad del propietario o condómino respetar y hacer cumplir todo lo previsto en los estatutos del régimen en condominio y este reglamento, por lo que se deslinda de cualquier responsabilidad a los integrantes del Comité de Topografía, Comité de Arquitectura, Desarrollador, Comité de Vigilancia y Administración de cualquier incumplimiento en que incurra el propietario o condómino o personal o empresa contratados por el mismo.

--- **Artículo 51.**- Para la solicitud de revisión, se deberán de cubrir los honorarios por este concepto al Comité de Topografía o Comité de Arquitectura, y se deberá entregar un juego de los siguientes requisitos y planos:

A. Tratándose de validación de plano de linderos o colindancias:

1. Solicitud de revisión por escrito, suscrita por el propietario condómino, junto con el recibo de documentación correspondiente dirigido al Comité de Topografía.
2. Planos del proyecto de la obra, especificando el número de lote, nombre del propietario condómino, en el que se deberá incluir:
  - a. Plano de localización del lote con orientación.
  - b. Planta de conjunto que incluya todas las edificaciones y áreas exteriores, indicando orientación, cotas, escala, niveles, pendientes de azoteas y descargas pluviales, así como las restricciones de construcción hacia las colindancias que marca este reglamento.

3. El pago de honorarios para la revisión de plano, a los cuales se la agregará el Impuesto al Valor Agregado, siempre y cuando se requiera comprobante fiscal.

4. Carta emitida por el Administrador el cual manifieste estar al corriente en las cuotas de mantenimiento.

5.- Las demás que estime necesarias el Comité de Topografía.

Si no se cumple con la entrega de la información y/o requisitos que se soliciten no se podrá iniciar con la revisión y/o dictaminación.

B. Tratándose de validación de planos de construcción y/o proyectos arquitectónicos:

1. Solicitud de revisión por escrito, suscrita por el propietario condómino, junto con el recibo de documentación correspondiente dirigido al Comité de Construcción.

2. Planos del proyecto de la obra, especificando el número de lote, nombre del propietario condómino y nombre del Perito en Construcción Municipal, en el que se deberá incluir:

a. Plano de localización del lote con orientación.

b. Planta de conjunto que incluya todas las edificaciones y áreas exteriores, indicando orientación, cotas, escala, niveles, pendientes de azoteas y descargas pluviales, así como las restricciones de construcción hacia las colindancias que marca este reglamento.

c. Plantas arquitectónicas de los diferentes niveles, acotadas y referenciadas a ejes, indicando orientación, niveles, nombres de las áreas, ubicación de murete de energía eléctrica y agua, cisterna y tanque biodigestor.

d. Fachadas frontal, posterior y laterales, así como cortes (longitudinal y transversal), indicando el perfil del terreno natural, nivel de banqueta, niveles de proyecto, pendientes de techumbres y de bardas o setos perimetrales.

e. Cuadro de áreas, indicando superficies y porcentajes de construcción, áreas verdes, excavaciones, COS y CUS.

f. Entrega de plano de cortes y plano de acabados.

3. Perspectivas de las fachadas principal y posterior en donde se representen los acabados y recubrimientos a utilizar en las mismas.

4. El pago de honorarios para la revisión por proyecto, a los cuales se agregará el Impuesto al Valor Agregado, siempre y cuando se requiera comprobante fiscal.

5. Carta emitida por el Administrador el cual manifieste estar al corriente en las cuotas de mantenimiento.

6. Las demás que estime necesarias el Comité de Arquitectura.

Si no se cumple con la entrega de la información y/o requisitos que se soliciten no se podrá iniciar con la revisión y/o dictaminación.

--- **Artículo 52.**- Antes de iniciar la construcción deberán tener las cuotas condominales al corriente, los permisos correspondientes por parte de la autoridad Municipal o Estatal, y pagar los derechos de fondo de garantía por cualquier incidente en las áreas comunes o afectación a otros condóminos, como se describe a continuación:

- Por un lote se pagará \$6,000.00
- Por dos lotes, se pagará \$12,000.00
- Por tres lotes, se pagará \$18,000.00
- Por cuatro lotes, se pagará \$24,000.00
- A partir del quinto lote, se pagará \$3,000.00 por cada uno de los restantes

Ejemplo 1:

*Adquiero nueve lotes, es pago total será: \$36,000.00*

Ejemplo 2:

*Adquiero siete lotes, es pago total será: \$30,000.00*

Dicho pago se realizará por transferencia o cheque certificado a la cuenta de la Asociación civil.

La devolución del fondo se realizará si no hubo afectación ni nada que reclamar de acuerdo al condominio.

En caso de haber sido aprobado el proyecto de construcción, y que la obra no se ejecute acorde con dicho proyecto en los términos aprobados por el Comité de Arquitectura, se procederá de la siguiente manera:

1.- El Comité de Arquitectura elaborará un dictamen en el que se detallaran las razones del incumplimiento, así como se le solicitará al Constructor o Propietario que regularice la situación y se ajuste al proyecto aprobado por el Comité, para lo cual a criterio del Comité de Arquitectura se le otorgará un plazo máximo de 30 días naturales, acorde con la adecuación o corrección que deba realizar el Constructor o Propietario.

2.- En caso de que el incumplimiento por parte del Constructor o Propietario en la ejecución de la obra no sea rectificado en el plazo que le fuere otorgado por el Comité de Arquitectura, el monto de la garantía otorgada será aplicada por concepto de Pena Convencional por parte de la Administración y no será devuelta; lo anterior, previo aviso que se le dé al Constructor o Propietario de la unidad privativa en la que se ejecutará la obra de construcción o remodelación o modificación de que se trate.

--- **Artículo 53.**- En los 15 días hábiles posteriores a la recepción de la documentación completa y de la presentación del proyecto, el Comité de Topografía o, en su caso, el Comité de Arquitectura del condominio contestará por escrito sobre la aprobación del plano, o en su caso, proyecto, o bien, sobre su aprobación condicionada, con recomendaciones y modificaciones que deberán ser atendidas antes de la presentación final.

--- **Artículo 54.**- En caso de la desaprobación y rechazo total del plano o proyecto, este tendrá que reformularse y volver a ingresar para su presentación inicial.

--- **Artículo 55.**- El propietario 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.

Es obligación del Propietario o Condominio informar a la persona o personas que ejecute(n) la construcción, remodelación o cualquier modificación que se realice a la unidad privativa que posea que se debe ajustar al contenido de este reglamento, siendo responsable solidario del incumplimiento que cometiere o que redundará en un incumplimiento o infracción a este reglamento.

--- **Artículo 56.**- Tratándose del Proyecto de Construcción, después de haber obtenido la aprobación inicial, o una vez realizados los ajustes y correcciones al proyecto, se presentarán al Comité de Arquitectura del condominio en 3 ejemplares para ser sellados y firmados por los miembros de este comité.

Es responsabilidad tanto del Propietario como del Constructor, vigilar y supervisar que la obra se ejecute acorde con el proyecto aprobado por el Comité de Arquitectura, por lo que serán responsables solidarios en caso de incumplimiento a lo establecido en este reglamento.

--- **Artículo 57.**- Todas las obras a realizar dentro de las unidades privativas del condominio 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 Arquitectura de PUERTA XAIBÉ no exime al propietario condómino de dar cumplimiento con todas las disposiciones oficiales.

El proyecto aprobado por las autoridades correspondientes deberá presentarse de nuevo al Comité de Arquitectura para que éste tenga conocimiento de su autorización y de los posibles cambios que las autoridades hayan señalado.

--- **Artículo 58.-** Ninguna obra podrá iniciarse en las unidades privativas del desarrollo PUERTA XAIBÉ si ésta no cuenta con la rectificación puntos topográficos aprobada y emitida por el Comité de Topografía, así como con la autorización final del proyecto del Comité de Arquitectura del Desarrollo, la licencia de construcción y demás autorizaciones oficiales que se requieran.

--- **Artículo 59.-** Es obligación del propietario condómino que, durante todo el tiempo de construcción de sus obras, las licencias de construcción expedidas por el Ayuntamiento de Progreso, así como cualquier otro trámite, permiso o documento que se requiera para tal efecto, según la ley, estén vigentes, así como dar de alta ante el Instituto Mexicano de Seguridad Social (IMSS) a todos sus trabajadores.

--- **Artículo 60.-** En caso de que alguna obra inicie fuera de las disposiciones que se enumeran en los artículos 50 y 51 de este reglamento, se deberá corregir esta anomalía en un plazo no mayor a 30 días. En caso contrario el propietario condómino se hará acreedor a la suspensión de la obra por incumplimiento impidiéndose el acceso al condominio al personal que participe en la construcción de la edificación en cuestión.

--- **Artículo 61.-** Si la obra no se inicia dentro de los primeros cuatro meses siguientes a la aprobación final que fue emitida por el Comité de Arquitectura del condominio, dicha aprobación perderá su vigencia y deberá ser tramitada de nuevo. En caso de que no hubiere modificaciones en el proyecto original autorizado, el condómino propietario podrá iniciar la obra mediante aviso por escrito al Comité de Arquitectura. Para estos únicos efectos el Comité de Arquitectura, en un plazo máximo de 30 días, deberá notificar al condómino propietario su anuencia para iniciar la obra. Lo establecido en este artículo es independiente a la obligación de propietario condómino a que se refiere el artículo 60 anterior.

--- **Artículo 62.-** Todo proyecto de obra deberá estar debidamente firmado por el propietario condómino, asumiendo su compromiso y responsabilidad de que dicha obra se ejecutará apegada a los planos, para lo cual se escribirá un texto del puño y letra del propietario condómino en los planos autorizados, que ratifique lo anterior. Así mismo todo proyecto de obra deberá estar firmado por el perito responsable de obra debidamente acreditado ante las autoridades correspondientes.

### **CAPÍTULO III AMPLIACIONES, INSPECCIONES Y TERMINACIÓN DE OBRA**

--- **Artículo 63.-** 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 del COS y CUS autorizado y cumplan con las normas de diseño. El proceso de aprobación será el mismo que para una obra nueva, debiendo presentarse al Comité de Arquitectura de PUERTA XAIBÉ los planos nuevos que contengan tal modificación o ampliación.

--- **Artículo 64.-** El Comité de Arquitectura de PUERTA XAIBÉ, 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, sancionarlo.

--- **Artículo 65.-** Para poder ocupar alguna construcción aprobada, el condómino propietario deberá presentar ante el Comité de Arquitectura o ante la administración general del condominio, la Constancia de Terminación de Obra que expide la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Progreso.



--- **Artículo 66.**- Si el Comité de Arquitectura del condominio 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.

--- **Artículo 67.**- Los propietarios condóminos tomarán las medidas pertinentes para evitar que sus construcciones, dentro de sus unidades privativas, queden inconclusas o su período de construcción se alargue por encima del periodo autorizado de 18 meses a partir del inicio de la misma. Si por razones extraordinarias la ejecución de la obra se detuviera o se alargara excesivamente, el Comité de Arquitectura del condominio podrá ordenar que se ejecuten medidas de mitigación dentro del lote, 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 68.**- Mientras un lote permanezca baldío, será responsabilidad del propietario condómino mantenerlo limpio y que su vegetación se conserve en buen estado sanitario y de aspecto general. Cuando a juicio del Comité de Arquitectura del condominio, o de la administración del mismo, no se cumplan estos preceptos, se procederá a remediar la situación con cargo al propietario condómino que le corresponda la infracción.

#### **CAPÍTULO IV SANCIONES Y RESTRICCIONES**

--- **Artículo 69.**- El Propietario o posesionario del lote es siempre el responsable del personal que labore dentro de su obra de construcción, remodelación o ampliación; asegurándose de acatar el presente reglamento en todo momento, así mismo hacerlo del conocimiento del contratista y de todo el personal que ingresará a laborar a la obra correspondiente; de igual forma deberán acatar las indicaciones del personal de seguridad y/o Administración del condominio PUERTA XAIBÉ.

--- **Artículo 70.**- Los horarios destinados a las obras de construcción, remodelación o ampliación serán

- Lunes a Viernes de 8:00 a 17:00 horas.
- Sábados de 9:00 a 14:00 horas.

Los Domingos ni días feriados oficiales no están permitidos los trabajos de obra.

--- **Artículo 71.**- El Contratista deberá entregar al personal de seguridad o a la Administración copia del comprobante de IMSS vigente donde se muestre el nombre de todo el personal autorizado para laborar en la obra. El Contratista será el responsable de cualquier accidente de trabajo o daño que pueda presentarse con su personal, maquinaria, equipamiento y obra a su cargo.

--- **Artículo 72.**- Todo el personal de obra que se encuentre laborando dentro del condominio PUERTA XAIBÉ deberá siempre portar el equipo de seguridad correspondiente durante su permanencia dentro del condominio y hasta su hora de salida.

--- **Artículo 73.**- El equipo de seguridad que debe portar todo el personal de obra mientras se encuentre dentro del condominio PUERTA XAIBÉ es:

- Zapatos y/o Botas de seguridad
- Casco de seguridad
- Arnés de seguridad (en caso de realizar trabajos de altura)
- Guantes especiales (en caso de manejo de maquinaria especial o trabajos de electricidad)

--- **Artículo 74.**- El Contratista es el responsable de colocar los avisos y dejar señalizada el área de obra correspondiente, para prevenir riesgos de accidentes a sus propios trabajadores y a cualquier persona que transite dentro del condominio PUERTA XAIBÉ.

--- **Artículo 75.-** El Propietario o posesionario y el Contratista, así como todo el personal que labore dentro de la obra deberá siempre conservar la buena conducta y evitar ocasionar molestias a cualquier persona que transite dentro del condominio PUERTA XAIBÉ, en caso contrario serán acreedores a las sanciones o penas convencionales reguladas en este Reglamento, así como a las sanciones o multas que a continuación se indican según corresponda:

#### TABULADOR DE SANCIONES POR FALTAS AL REGLAMENTO

Falta	Sanción 1ª vez	Sanción por reincidencia
Faltas de respeto a guardias de seguridad, personal de la administración, staff interno, condómino, propietario o posesionario	Reporte a la secretaria de seguridad pública. Aviso al comité o administrador de la falta y reporte por escrito al condómino responsable.	Aviso al comité o administrador de la falta, reporte por escrito al responsable. Restricción de acceso a trabajadores las siguientes 24 horas de cometida la falta. Multa económica de \$3,500.00 adicionales a la cuota de mantenimiento mensual del propietario del lote.
Ingreso de maquinaria, personal, materiales de construcción sin previo aviso; o dejar maquinaria o material de construcción en aceras o calles que provoque obstrucción de paso en las mismas o un mal aspecto al condominio.	Aviso al comité o administrador de la falta y reporte por escrito al condómino responsable	Aviso al comité o administrador de la falta, reporte por escrito al responsable. Restricción de acceso a trabajadores las siguientes 24 horas de cometida la falta. Multa económica de \$10,000.00 adicionales a la cuota de mantenimiento mensual del propietario del lote
Faltas a la moral (chiflar, gritar o realizar cualquier tipo de acto lasivo) a cualquier persona dentro del condominio	Aviso al comité o administrador de la falta y reporte por escrito al condómino responsable	Aviso al comité o administrador de la falta, reporte por escrito al responsable. Restricción de acceso a trabajadores las siguientes 24 horas de cometida la falta. Multa económica de \$3,500.00 adicionales a la cuota de mantenimiento mensual del propietario del lote
Personal laborando sin aditamentos básicos de seguridad (arnés, líneas de seguridad en trabajos de altura, botas, casco)	Aviso al comité o Administrador de la falta y reporte por escrito al condómino responsable	Aviso al comité o Administrador de la falta, reporte por escrito al responsable. Restricción de acceso a trabajadores las siguientes 24 horas de cometida la falta. Multa económica de \$3,500.00 adicionales a la cuota de mantenimiento mensual del propietario del lote

Desechar escombros y material de construcción en áreas no permitidas, vías de circulación o áreas de uso común.	Aviso al comité o Administrador de la falta y reporte por escrito al condómino responsable	Aviso al comité o Administrador de la falta, reporte por escrito al responsable. Restricción de acceso a trabajadores las siguientes 24 horas de cometida la falta. Multa económica de \$3,500.00 adicionales a la cuota de mantenimiento mensual del propietario del lote
Personal laborando en estado inconveniente o consumiendo bebidas alcohólicas, drogas o cualquier sustancia ilegal dentro del Condominio.	Suspensión de labores y retiro del personal. Aviso al Comité o Administrador de la falta y reporte por escrito al condómino responsable.	Aviso al Comité o Administrador de la falta, reporte por escrito al responsable. Restricción de acceso a trabajadores las siguientes 24 (veinticuatro) horas de cometida la falta. Multa económica de \$3,500 pesos adicionales a la cuota de mantenimiento mensual del Propietario del lote.
No cumplir con los lineamientos de la pandemia covid 19 emitidas por el comité	Aviso al comité o Administrador de la falta y reporte por escrito al condómino responsable	Aviso al Comité o Administrador de la falta, reporte por escrito al responsable. Restricción de acceso a las áreas comunes durante 15 días posteriores a la falta. Multa económica de \$1,000 pesos adicionales a la cuota de mantenimiento mensual del Propietario del lote.

--- **Artículo 76.-** A lo largo cada una de las colindancias lateral oriente de los lotes del condominio, se deberá respetar una franja de 0.85 metros libre de construcción, estructura o paramento alguno, a excepción de aquellos que se requieren para seguridad o privacidad de la casa habitación de que se trate, a juicio del Comité de Arquitectura y cuya altura no podrá ser mayor a 3.00 metros, entendiéndose como construcción, todo alero, volado, marquesina, balcón, cornisa, muro, murete o cualquier elemento de la edificación, que pudiese afectar la imagen arquitectónica del Condominio.

--- **Artículo 77.-** Las zonas de restricción sólo podrán ser usadas como áreas libres exteriores, jardines, circulaciones peatonales y áreas de recreación.

--- **Artículo 78.-** En la colindancia posterior, se restringe la construcción de edificaciones en planta alta dentro de una franja de 5 metros paralela a dicha colindancia. Asimismo, las construcciones en planta baja que tengan una altura mayor a 2.5 metros, deberán respetar una franja de 1 metro paralela a dicha colindancia. Para la construcción de piscinas se estará acorde con lo que autorice la autoridad competente o una carta responsiva del constructor.

--- **Artículo 79.-** Los niveles interiores (+N.P.T) de las construcciones deberán de estar 30 cm mínimo, por arriba del nivel de banqueta.

--- **Artículo 80.-** Está estrictamente prohibido conectar a predios colindantes al exterior de la barda perimetral y apoyar a la misma cualquier estructura o elemento constructivo.

--- **Artículo 81.-** Las unidades privativas del condominio PUERTA XAIBÉ, en ningún momento y bajo ninguna circunstancia podrán abrirse hacia la avenida principal PUERTA XAIBÉ.

--- **Artículo 82.-** Se prohíben las construcciones provisionales, a menos que se trate de una bodega, almacén de materiales siempre y cuando se encuentren dentro de la unidad privativa, que deberán desaparecer antes de la terminación de la obra autorizada. Todas las construcciones deberán contar con un baño para el uso del personal, así como un depósito para la basura.

--- **Artículo 83.-** No está permitido descargar materiales y escombros, ni hacer construcciones provisionales en terrenos ajenos, salvo que medie la autorización por escrito de los respectivos propietarios, de la cual deberá permanecer copia en la obra para cualquier aclaración. En estos casos,

al término de la obra se tendrá la obligación de desocuparlo y limpiarlo, de manera que quede en su estado original.

El propietario o condómino es el único responsable de que durante la construcción y una vez concluida la misma, se realice la limpieza tanto en el predio en la que se ejecutó la obra, como aquellos espacios o áreas que hubieren sido afectados por la construcción, por lo que en ningún momento será responsabilidad de la Administración, Desarrollador o Comités, la limpieza posterior de la obra.

En caso de que el propietario o condómino se negara a realizar la limpieza de predio por motivo de construcción, será acreedor a una multa de hasta cinco cuotas ordinarias y/o será sujeto de restricción de servicios en áreas comunes.

--- **Artículo 84.**- Todos los materiales requeridos, así como los escombros producidos por la obra en construcción, deberán de estar dentro de los límites de la propiedad, nunca sobre calles, banquetas o áreas comunes y se deberá realizar la limpieza diaria para mantener la buena imagen del condominio.

--- **Artículo 85.**- El Propietario, posesionario y/o el Contratista, así como todo el personal que labore dentro de la obra, deberá delimitar con material visible el perímetro de la unidad privativa a construir, pudiendo ser malla naranja, malla anticiclónica, cintas de seguridad, e.t.c, durante todo el desarrollo y ejecución de la obra.

--- **Artículo 86.**- Todas las construcciones deberán contar con un contenedor para basura el cual deberá permanecer al frente de la construcción para su posterior desalojo por parte del encargado de obra.

--- **Artículo 87.**- Queda estrictamente prohibido tirar residuos de concreto y/o sedimentos retirados de la obra dentro de los lotes colindantes y/o terrenos aledaños al desarrollo o realizar arrimos a los lotes colindantes, el que sea sorprendido será acreedor a que la obra se detenga, se prohíba la entrada de personal contratado por el propietario o condómino, así como a una sanción equivalente al costo que se genere por dejar las cosas en el estado en que se encontraban o la limpieza de residuos; y dicho costo será tomado del fondo de garantía.

--- **Artículo 88.**- Las restricciones a que se refiere en el presente capítulo, son independientes y enunciativas a las demás contenidas en este reglamento. El Comité de Arquitectura de PUERTA XAIBÉ tiene en todo momento la facultad de recomendar a la administración del condominio, los lineamientos que estime necesarios y convenientes para PUERTA XAIBÉ.