



**RESIDENCIAL CAMPESTRE SAN GIL A.C.**

**REGLAMENTO DE CONSTRUCCION.**

**COMISIÓN DE ARQUITECTURA**



## **OBJETIVO.**

Conscientes de la gran variedad de gustos y estilos Arquitectónicos de todos los colonos, se ha elaborado el presente reglamento de construcción, cuya intención es la de unificar criterios constructivos dentro del fraccionamiento, tomando como base fundamental la hermosa concepción arquitectónica del estilo campestre Mexicano-Queretano, en combinación con los espacios abiertos y áreas verdes que conforman nuestro entorno urbano.

Para que este estilo campestre Mexicano-Queretano rija dentro de nuestro fraccionamiento, es imprescindible homogenizar, tanto volúmenes como espacios, materiales y colores, ya que estos criterios son base fundamental de la arquitectura y necesarios para considerar en el momento de planificar, diseñar y realizar el proyecto.

Para lograr estos objetivos es esencial respetar el reglamento de construcción y comprender su importancia, ya que de ello depende el conservar la belleza, armonía y plusvalía de nuestro fraccionamiento.

**Nota: Antes de elaborar su proyecto arquitectónico lea cuidadosamente este reglamento y de existir dudas, lo invitamos a platicar con la Comisión de Arquitectura, quien con gusto lo asesorará.**

## **REGLAMENTO DE CONSTRUCCION:**

**Art. 1 :** Este reglamento, que es complemento del contrato de compraventa, se encuentra plasmado al reverso de la escritura del fraccionamiento y regirá en todos los predios, construcciones y/o ampliaciones que se ejecuten dentro del mismo, de donde el que construye acepta las obligaciones que de éste se derivan a su cargo.

## ***SON FACULTADES DE LA COMISION DE ARQUITECTURA:***

**Art. 2:** Modificar y ampliar ocasionalmente el presente reglamento, si así lo requieren las necesidades del fraccionamiento, previa autorización del Consejo Directivo.

**Art. 3:** Fijar multas, depósitos en garantía por terminación de obra, daños a las vías públicas y/o a terceros, así como cuotas de construcción y servicios de infraestructura.

- 1) Toda obra nueva, remodelación o ampliación, deberá dejar un depósito en garantía a Residencial Campestre San Gil, A.C., equivalente a la cantidad de seis salarios mínimos mensuales por terminación de obra, trabajos, multas, daños a las vías públicas y/o a terceros. El depósito será reembolsable a la terminación de la obra bajo el visto bueno de la Comisión de Arquitectura. En caso de que la obra se vea suspendida durante su



- proceso, se deberá dar aviso a la Comisión de Arquitectura dentro de los 10 días siguientes, y en caso de no reiniciarse en un plazo máximo de tres meses a partir de la suspensión, se aplicará el depósito en garantía, para la limpieza y protección de la obra en su exterior. Al reanudarse la obra deberá cubrirse un nuevo depósito de garantía.
- 2) Toda obra nueva deberá pagar a Residencial Campestre San Gil, A.C., por concepto de cuota de construcción un pago equivalente a la cantidad de siete meses de salario mínimo. Misma que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha que aparezca en el sello de la Licencia de Construcción expedida por la Secretaría de Urbanismo, Obras Públicas y Ecología Municipal.
  - 3) Toda obra nueva deberá pagar a Residencial Campestre San Gil, A.C., por concepto de cuota de servicios de infraestructura, un único pago equivalente a la cantidad de siete meses de salario mínimo.
  - 4) Toda remodelación o ampliación deberá pagar a Residencial Campestre San Gil A.C., por concepto de cuotas de construcción y servicios de infraestructura la cantidad de:
    - Construcción mayor a 200.00 m<sup>2</sup>, pago de tres meses de salario mínimo
    - Construcción mayor a 100.00 m<sup>2</sup>, pago de dos meses de salario mínimo
    - Construcción de 51.00 a 100.00 m<sup>2</sup>, pago de mes y medio de salario mínimo
    - Construcción hasta 50.00 m<sup>2</sup>, pago de un mes de salario mínimo
  - 5) Las obras que no mantengan una limpieza permanente serán sujetas a una multa equivalente a la cantidad de un mes de salario mínimo. El personal de la Comisión de Arquitectura estará obligado a dejar un primer aviso por escrito en la obra o llamada telefónica al que lo amerite indicando el plazo, que será de no más de una semana, para que se realicen los trabajos de limpieza necesarios. Si al término de este plazo los trabajos de limpieza aún no se han ejecutado, se aplicará la multa correspondiente misma que será descontada del depósito en garantía.
  - 6) Las casas que realicen modificaciones, remodelaciones, ampliaciones, adaptaciones y/o mantenimientos, también deberán dar aviso a las oficinas de Residencial Campestre San Gil, A.C., con la finalidad de permitir el acceso a sus trabajadores y vigilar que los trabajos a realizar, no se salgan de sus lineamientos y parámetros autorizados. En caso de aplicar, el personal de la Comisión de Arquitectura estará obligado a dejar al dueño o al encargado de la obra copia de la multa, misma que deberá pagarse dentro de los siguientes diez días hábiles en las oficinas del Fraccionamiento. De no ser así, se aplicará en las cuotas de mantenimiento.
  - 7) Toda obra o casa que no respete el presente reglamento y que realice modificaciones no autorizadas, será notificada y sancionada aplicando la(s) multa(s) correspondiente(s), mismas que serán descontadas del depósito en garantía o cargadas a las cuotas de mantenimiento según sea el caso. Si la suma de la o las multas ascienden en más del 60%



del monto depositado en garantía, se procederá a la suspensión temporal de la obra hasta realizar un nuevo pago que cubra nuevamente el 100% del depósito en garantía.

- 8) La Comisión de Arquitectura tiene la facultad de suspender y/o solicitar el retiro de los trabajadores de toda obra o casa que no se haya registrado y notificado previamente ante las oficinas de Residencial Campestre San Gil, A.C.
- 9) Las obras que sean abandonadas y en donde sólo se hayan levantado muros y castillos, serán objeto de demolición en un lapso no mayor a un año utilizando el depósito en garantía como fondos para realizar dichos trabajos.

#### **Art. 4:**

- 1) La Comisión de Arquitectura tiene la facultad de aprobar o desaprobar cualquier proyecto que se pretenda llevar a cabo dentro del fraccionamiento así como dar el visto bueno a las terminaciones de obra. En caso de desaprobación se devolverá la documentación con las anotaciones correspondientes.
- 2) La supervisión periódica dentro y fuera de las obras.
- 3) Suspender, en forma definitiva o temporal, toda obra que no se sujete a los lineamientos del presente reglamento.
- 4) Dar visto bueno de la terminación de obra y autorizar la devolución del depósito en garantía inicial, siempre y cuando se haya cumplido con el proyecto autorizado, la reparación y limpieza de la o las calles, así como del lote o los lotes previamente autorizados para el uso de sus trabajos.
- 5) Con el objeto de que prevalezca su autoridad, será la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología Municipal quien vigilará y supervisará todos los trabajos que se realicen y lleven a acabo dentro del fraccionamiento en coordinación con la Comisión de Arquitectura quien a su vez también contará con el apoyo del cuerpo de vigilancia, la gerencia y el Consejo Administrativo del fraccionamiento.
- 6) La Comisión de Arquitectura tiene la facultad de aprobar o rechazar, en el área comercial, el tipo de negocios o locales comerciales que se pretendan instalar, así como el proyecto arquitectónico correspondiente.
- 7) En caso de existir controversias o interpretaciones del reglamento que no se apeguen a sus objetivos, la Comisión de Arquitectura revisará el caso y emitirá su resolución, misma que deberá ser acatada por el interesado.

#### ***REQUERIMIENTOS PARA SOLICITUD DE APROBACION DE PROYECTO:***

**Art. 5:** Todo propietario o desarrollador que pretenda construir deberá gestionar la autorización de sus planos (sello de inicio) por parte de la Comisión de Arquitectura del fraccionamiento, en el lugar y dentro del horario designado para tal efecto. La Secretaría de Urbanismo, Obras Públicas y Ecología Municipal no recibirá planos que no lleven el sello y las firmas de autorización por parte del fraccionamiento. Una vez autorizado y sellado el proyecto por parte de la Secretaría de Urbanismo, Obras Públicas y Ecología Municipal, se



deberá entregar un juego de planos autorizados y copia de la licencia de construcción para poder dar inicio a la obra, a supervisión de Residencial Campestre San Gil.

**Art. 6:** Toda obra que se comience sin autorización será clausurada sin excepción y se le cobrará una multa equivalente a la cantidad de veinte meses de salario mínimo más penalización del órgano oficial.

**Art. 7:** Todo cambio que se pretenda realizar a una obra o casa terminada, deberá solicitar la autorización correspondiente en el entendido de que de no ser así, se procederá a la clausura o suspensión de la misma y se cobrará una multa equivalente a la cantidad de veinte meses de salario mínimo. La multa se deberá pagar dentro de los siguientes diez días hábiles en las oficinas del Fraccionamiento. Si la multa no es pagada dentro de este periodo, se añadirá a las cuotas de mantenimiento o será requerida por la vía judicial.

**Art. 8:** A ningún colono se le autorizará construcción alguna, enrase, limpieza, construcción de bodega(s) o el enjardinado de su lote, sin antes haber obtenido el deslinde del predio así como su licencia de construcción expedida y liberada por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología Municipal. El deslinde lo deberá solicitar con una empresa calificada que cuente con la capacidad técnica y profesional.

**Art. 9:** Junto con la solicitud de autorización de planos se deberá presentar copia de la escritura, copia del deslinde, comprobante de pago del depósito en garantía, comprobante de pago de la cuota de construcción y servicios de infraestructura, comprobante con el que se acredite que está al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento, así como firmar la Carta Compromiso de respetar el reglamento de construcción que se anexa al final del presente reglamento.

**Art. 10:** Los planos que se requieren para la autorización son los siguientes:

- 1) Arquitectónicos con cuadro de referencia, croquis de localización y orientación del lote, sembrado de la construcción, corte esquemático del terreno con la ubicación de la construcción, plantas arquitectónicas, las cuatro fachadas, dos cortes mínimo (longitudinal y transversal) y planta de azoteas indicando el sentido y pendiente de las losas inclinadas así como el porcentaje de inclinación que tenga cada una. Se deberán indicar niveles con respecto a la calle o calles, áreas libres y área de construcción.
- 2) Cuadro de áreas especificando metros cuadrados, porcentajes de construcción y áreas libres.
- 3) Cuadro de áreas indicando el porcentaje de losas inclinadas vs. losas planas.
- 4) Cuadro de acabados indicando sobre las fachadas el acabado que llevarán las mismas.
- 5) Todos los planos deberán venir debidamente acotados, indicando restricciones de áreas de construcción y alturas máximas permitidas tanto en plantas, como en cortes y fachadas.



- 6) Para previa revisión del proyecto, se requiere únicamente del archivo electrónico elaborado en AutoCAD o con una extensión compatible con el programa. De lo contrario, se presentará un juego completo de los planos arquitectónicos correspondientes.

**¡No imprima más planos de los necesarios sin antes obtener la aprobación y autorización de su proyecto!**

**Art. 11:** Todas las obras deberán colocar, en lugar visible; el número oficial asignado por la Secretaría de Obras Públicas Municipales así como copia de la licencia de construcción y el número de registro de la obra ante el IMSS.

**Art. 12:** Al finalizar la obra, se deberá solicitar a la Comisión de Arquitectura el visto bueno de la terminación (carta y sello de terminación). **Nota:** La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología Municipal no llevarán a cabo el trámite de terminación de obra sin la carta de liberación, sello y firmas correspondientes por parte del fraccionamiento.

### ***NORMAS DE USO DE SUELO***

**Art. 13:** La poligonal que delimita al fraccionamiento está perfectamente definida y asentada en la escritura pública correspondiente, por lo que por ningún motivo se permitirá la fusión de lotes del fraccionamiento con terrenos colindantes que se encuentren fuera de dicha poligonal. Así mismo, por ningún motivo el fraccionamiento proporcionará servicios de agua y/o drenaje a dichos lotes colindantes.

**Art. 14:** Por ningún motivo se podrán abrir puertas, ni se afectarán de manera alguna las bardas y mallas ciclónicas que delimitan el fraccionamiento, al no respetarse se procederá legalmente por daños y perjuicios al fraccionamiento.

**Art. 15:** Todos los lotes de carácter habitacional se consideran unifamiliares, por lo que no podrán fraccionarse internamente ni alojar más de una unidad habitacional. Aquellas áreas de carácter habitacional en condominio deberán sujetarse a las disposiciones del presente reglamento.

**Art. 16:** No se pueden instalar dentro del fraccionamiento: fábricas, talleres, industrias, locales de trabajo, almacenes, bodegas, expendios de bebidas embriagantes, casas de juego o cualquier otro tipo de establecimiento cuyos fines sean contrarios a la moral o que por su funcionamiento perturben la tranquilidad y bienestar del fraccionamiento o deteriore su ecología.

**Art. 17:** Dentro del fraccionamiento únicamente se podrán instalar anuncios o letreros que cumplan con lo establecido en el Manual de Imagen Urbana del fraccionamiento, previa revisión y autorización de la Comisión de Arquitectura. El Manual de Imagen Urbana se encuentra en las oficinas del fraccionamiento.



## ***NORMAS ARQUITECTONICAS Y DEL PAISAJE DEL DESARROLLO***

**Art. 18:** Los lotes colindantes con algún atractivo (campo de golf, lago artificial, parque, canchas de tenis, tee de prácticas, etc.) deberán sujetarse a las siguientes normas:

- 1) Respetar como límite de construcción una línea paralela a la colindancia frontal de 5.00 mts. y posterior, con el atractivo, de 4.00 mts. mínimo.
- 2) La altura total máxima permitida es de 7.50 mts. (con los pretilos incluidos), tomada a partir del nivel de guarnición. Se podrá proyectar un segundo nivel que no exceda la restricción de altura y con un área máxima del 80% de la superficie construida en planta baja. Esta segunda planta deberá estar remetida de los paños frontal y/o posterior de la planta baja en cuando menos 2.00 mts. y podrá coincidir con los paños laterales siempre y cuando no exceda el porcentaje de superficie mencionado anteriormente.

**Art. 19:** Los lotes interiores que no colindan con ningún atractivo deberán sujetarse a las siguientes normas:

- 1) Respetar como límite de construcción una línea paralela a la colindancia frontal de 5.00 mts. mínimo y a la colindancia posterior de 3.00 mts. mínimo. Para lotes que no colindan en la parte posterior con ningún atractivo ni con ningún lote de fraccionamiento, el límite de construcción será a consideración de la Comisión de Arquitectura.
- 2) La altura total máxima permitida es de 7.50 mts. tomada a partir del nivel de guarnición. Se podrá proyectar un segundo nivel que no exceda la restricción de altura y con un área máxima del 80% de la superficie construida en planta baja. Esta segunda planta deberá estar remetida de los paños frontal y/o posterior de la planta baja en cuando menos 1.00 mts. y podrá coincidir con los paños laterales siempre y cuando no exceda el porcentaje de superficie mencionado anteriormente.

**Art. 20:** Todos los lotes del fraccionamiento deberán sujetarse a las siguientes normas:

- 1) El área mínima de superficie construida autorizada es de 250.00 mts<sup>2</sup> por lote y el máximo del 50% de la superficie del lote en planta baja. En el caso de lotes mayores a 800.00 mts<sup>2</sup> el área máxima a construir, será de 400 mts<sup>2</sup> en la superficie de la planta baja. En caso de presentar una superficie menor, se deberá analizar detalladamente con la Comisión de Arquitectura, quienes tendrán facultades de dar la aprobación en su caso.
- 2) Todos los lotes respetarán como límite de construcción una línea paralela a las colindancias laterales de 1.50 mts. En lotes irregulares o menores, será a consideración de la Comisión de Arquitectura.
- 3) Para el caso de lotes con dos o más frentes a la calle, el límite de construcción será de 5.00 mts. a la calle principal y en el resto de las colindancias hacia las calles será de 2.00 mts. mínimo.
- 4) Los paños laterales de la construcción deberán quedar libres en todo momento de moquetas y no se permitirá la colocación de calentadores o cualquier otro elemento que

invada el área de restricción. En caso de ubicar calentadores sobre dichos costados, éstos deberán quedar remetidos y cubiertos con una puerta tipo “louver” o de persiana o con algún diseño a paño de pared que impida la vista directa de los equipos y permita la ventilación adecuada. Las puertas deberán ser de color blanco o mimetizadas al color del acabado de dicha área.

- 5) Por ningún motivo podrán alterarse o modificarse los cuadros o muretes de servicios (luz, agua y teléfono) de sus diseños y dimensiones originales.
- 6) Queda prohibida la instalación de casas pre-construidas que se trasladen en remolques, prefabricadas de lámina o similares así como cualquier tipo de construcción ajena a la fisonomía de la arquitectura del fraccionamiento (toldos plásticos, estructuras metálicas o de carácter efímero y/o provisional).
- 7) Todos los lotes deberán contar con dos lugares mínimo para estacionamiento, el cual, en el caso de no estar techado, deberá contar con acceso a base de huellas de concreto, adopasto, adocreto, adoquín, piedra, etc.
- 8) Para las construcciones existentes y nuevas que requieran construir cochera techada, ésta deberá estar remetida cuando menos 2.00 mts. a partir de la guarnición, siempre y cuando tres lados de la cochera estén abiertos y no se tenga construcción en planta alta sobre ésta. Si la cochera es cerrada, deberá quedar remetida 5.00 mts. libres a partir de la guarnición.
- 9) Quedan prohibidas las cocheras construidas con estructuras de lámina y deberán ser cubiertas con teja de barro rojo en un mismo tono. No se permiten techados con lonas, plásticos, policarbonato, domos, vidrios, teja plana, enladrillados, imitaciones en laminados o similares.
- 10) Todas las casas deberán respetar un mínimo del 60% de losas inclinadas del total de la superficie techada, para losas menores de 3 metros, la inclinación deberá ser del 30% las que deberán ser visibles desde las fachadas. Las losas inclinadas de patios interiores no se consideran dentro de este porcentaje. La pendiente mínima será del 20% en losas mayores de 3 metros. Las losas inclinadas deberán ser cubiertas con teja de barro rojo en un mismo tono. No se permitirán otros colores, teja plana, enladrillados, imitaciones en laminados o similares.
- 11) Las bóvedas no podrán rebasar el 30% del área total cubierta. Para el caso en el que las bóvedas no se oculten con pretilas, éstas deberán ser recubiertas o forradas con azulejo rústico color blanco o marfil únicamente.
- 12) Los techos o losas a nivel, así como los domos deberán ocultarse con pretilas que se integren al proyecto.
- 13) Las fachadas laterales y frontales, así como las fachadas posteriores que colinden con algún atractivo, deberán tener algún volumen o arreglo que las haga atractivas a la vista.
- 14) Los muros exteriores deberán ser rectos y se permitirá un máximo del 20% de muros curvos.
- 15) Los acabados exteriores deberán ser, exclusivamente, aplanados rústicos o semi-rústicos pintados en blanco. No se permite la aplicación de ningún otro color ni de blancos tonificados. Se podrán utilizar hasta un máximo del 50% del total de la superficie por fachada los siguientes materiales: tabique aparente, aplicaciones de barro color natural,



- pedras, canteras, sillar, maderas, elementos en columnas, remates de alto y bajo relieve. Todos estos acabados deberán indicarse en el cuadro de acabados de las fachadas.
- 16) Todos los aleros o volados de losas inclinadas, en fachadas frontales y posteriores, no deberán rebasar la línea de restricción de construcción en más de 1.00 mts. En fachadas laterales no deberán rebasar los 0.50 mts.
  - 17) Los tiros de las chimeneas podrán exceder, en 1.00 mts. como máximo, las alturas permitidas y su sección máxima será de 1.00 mts. por 1.50 mts. en planta. No se permitirán chimeneas de tubo, en su defecto, éste deberá de ocultarse o forrarse en la parte exterior por un tiro falso de tabique aparente o aplanado.
  - 18) En caso de colocación de tinacos, éstos deberán ir ocultos totalmente por pretilas que se integren al proyecto y podrán exceder, en 1.00 mts. como máximo, las alturas permitidas.
  - 19) Ningún lindero podrá ser bardeado o cercado de forma alguna como no sea la utilización de setos, ya sean de tronco y ramas fibrosas o plantas trepadoras. Los setos podrán ser reforzados con herrería o malla ciclónica a una altura no mayor de 1.50 mts. sobre el nivel de guarnición. Tanto los setos como los refuerzos deberán colocarse dentro de los linderos del lote. En los frentes del lote se podrá utilizar rejas de madera o fierro forjado a una altura no mayor de 1.20 mts. sobre el nivel de guarnición. Los refuerzos y cercas de fierro podrán pintarse en colores negro, café, imitación óxido o verde oscuro únicamente. Por ningún motivo se podrán construir columnas o muros aislados, perimetrales a la construcción.
  - 20) No se permiten muros de contención en los lotes colindantes al Campo de Golf, en caso requerido la Comisión de Arquitectura valorará la solicitud siempre y cuando, sea estrictamente necesario.
  - 21) Todas las construcciones deberán contar con un patio de servicio de mínimo 6.00 m<sup>2</sup> destinados al asoleamiento de ropa, alojamiento para calentadores de agua, etc. Queda estrictamente prohibido asolear ropa en áreas exteriores. Los tanques de gas podrán colocarse en las zonas laterales y deberán ser cubiertos con setos o muretes que no sobrepasen una altura de 1.20 mts.
  - 22) Los proyectos que requieran mayor espacio para el alojamiento de equipos como: calentadores, calderas, aspiración central, calefacción, aire acondicionado, filtros, suavizantes de agua u otro que éste sea, deberán considerar un cuarto de máquinas desde el inicio del proyecto para estos fines. Queda prohibido instalar o ubicar cualquier tipo de equipo sobre muros laterales y/o dentro del área de restricción.
  - 23) Se deberán instalar depósitos de basura que tengan tapa, se deberá indicar en los planos.
  - 24) Para el riego de jardines se sugiere el riego por aspersión automatizado ya que de esa manera se utiliza el agua en forma más eficiente.
  - 25) La descarga de aguas pluviales no deberá conectarse al drenaje de aguas negras, sino que deberán ser descargadas a las áreas verdes o a una cisterna de aguas grises para riego posterior.
  - 26) Las albercas deberán contar con un sistema de filtrado y recirculación de agua. El desagüe deberá conectarse al sistema de alcantarillado. Queda estrictamente prohibido descargar el agua de alberca al campo de golf, canales o al lago. Las albercas podrán ubicarse dentro de las zonas de restricción pero deberán respetar una línea paralela a las colindancias

laterales de 1.50 mts. Los lotes que colindan en la parte posterior con algún atractivo o campo de golf deberán remeterse de la parte posterior 1.00 mts. mínimo. Los lotes que no colindan con algún atractivo pero si con el de un vecino, deberán remeterse en la parte posterior 1.50 mts. mínimo. Si colindan con el muro de la poligonal que delimita al fraccionamiento deberán retirarse 1.50 mts. mínimo del muro perimetral. Si se va a cubrir estructuralmente y colinda con algún atractivo o campo de golf, deberá estar remetida cuando menos 4.00 mts. de la parte posterior. Si no colinda con ningún atractivo, deberá quedar remetida cuando menos 3.00 mts. de la parte posterior para los que colindan con el lote de un vecino. En ningún momento podrán utilizarse los muros perimetrales que delimitan al fraccionamiento como puntos de apoyo o anclaje estructural, ni construir o sostener absolutamente nada sobre ellos.

- 27) Las palapas o terrazas podrán ubicarse dentro de las zonas de restricción pero deberán de respetar una línea paralela a las colindancias laterales de 1.50 mts. Los lotes que colindan en la parte posterior con algún atractivo o campo de golf deberán remeterse de la parte posterior 3.00 mts. mínimo siempre y cuando las techumbres no sean soportadas por muros o sean un obstáculo a la vista de los vecinos. Las techumbres deberán ser soportadas por columnas o alguna estructura acorde a la arquitectura y diseño de la casa. La superficie no deberá rebasar más de una tercera parte del área del jardín. No aplica para terrenos fusionados (estos serán analizados a detalle por la Comisión de Arquitectura). Los volados no podrán rebasar los 0.50 mts. si se encuentran dentro de las zonas y/o límites de restricción. Los lotes que no colindan con algún atractivo pero si con el de un vecino, deberán remeterse de la parte posterior 2.00 mts. mínimo. Si colindan con el muro de la poligonal que delimita al fraccionamiento podrán quedar directamente pegadas siempre y cuando el soporte y la estructura sean independientes a la del muro perimetral. Cada caso, será analizado detalladamente por la Comisión de Arquitectura, quienes tendrán la facultad de dar la aprobación en su caso.
- 28) Todas las construcciones, remodelaciones y/o ampliaciones, deberán contar con tinacos y/o una cisterna para el almacenamiento de agua según la demanda que se vaya a tener. Deberá cumplir con el mínimo de abastecimiento de agua potable con base a las tablas que aparecen en el reglamento estatal. Su ubicación y capacidad deberá indicarse en planos.

El aprovisionamiento de agua potable se calculará como mínimo a razón de 150 litros por habitante y por día.

➤ Para viviendas de una recámara o dormitorio	3 habitantes	450 lts. x día
➤ Para viviendas de dos recámaras o dormitorios	5 habitantes	750 lts. x día



➤ Para viviendas de tres recámaras o dormitorios	7 habitantes	1050 lts. x día
➤ Para viviendas de cuatro recámaras o dormitorios	9 habitantes	1350 lts. x día
➤ Para viviendas de más de cuatro recámaras o dormitorios	2 habitantes más por cada recámara o dormitorio adicional	+300 lts. x día x rec. adicional

- 29) Las antenas parabólicas, paneles solares, fotovoltaicos, tanques precargados y otros equipos o accesorios, deberán quedar ocultos a la vista en todo momento desde cualquier ángulo y deberán considerarse desde el proyecto inicial, ya que su instalación quedará sujeta a las recomendaciones y requisitos que indique la Comisión de Arquitectura.
- 30) Los lotes colindantes con el derecho de vía de PEMEX, no podrán construir fuera de su lineamiento, en caso contrario Residencial Campestre San Gil, A.C. se deslinda de toda responsabilidad legal ante PEMEX.
- 31) Los lotes con el derecho de vía de la C.F.E. no podrán construir fuera de su lineamiento, en caso contrario Residencial Campestre San Gil, A.C. se deslinda de toda responsabilidad legal ante la Comisión Federal de Electricidad.

### ***PROCEDIMIENTOS Y HORARIOS:***

**Art. 21:** Para retirar material y/o herramienta del fraccionamiento, el propietario del lote y/o el constructor deberán entregar al personal de vigilancia carta firmada, especificando nombre de persona autorizada para este fin, así como el desglose del material y/o herramienta.

**Art. 22:** Durante la construcción, el propietario y/o constructor son responsables de:

- 1) Contratar el servicio eléctrico ante la C.F.E. antes o al dar inicio a la obra. Cualquier conexión clandestina será motivo para la clausura o suspensión de la obra hasta pagar la multa correspondiente y realizar el trámite y contar con el suministro medido.
- 2) Instalar un baño de servicio provisional para los trabajadores previo al inicio de la obra. Este deberá construirse con muros de tabique, block de concreto o tarimas de madera y techado con láminas de cartón, o en su defecto rentado. No se permitirán baños con polines recubiertos con láminas de cartón, lona, plástico o similares que se deterioren fácil y rápidamente.
- 3) La persona que sea sorprendida realizando sus necesidades fisiológicas a la vista pública y/o fuera de un lugar apropiado, será reportada, suspendida y retirada definitivamente del fraccionamiento.

- 4) Que en ningún momento se coloquen materiales de construcción sobre la vialidad.
- 5) Queda estrictamente prohibido el acceso a vehículos para cualquier tipo de carga o descarga de materiales o maquinaria dentro del área del campo de golf. Quien incurra en ésta falta, tendrá que pagar por los daños y perjuicios ocasionados a la propiedad de Club de Golf San Gil. En caso único y necesario, se deberá solicitar por escrito un permiso al Club de Golf quien valorará y determinará el caso. De ser favorable, se tendrá que presentar copia de la autorización otorgada a Residencial Campestre San Gil.
- 6) Que todos los trabajos se realicen dentro de los límites de su propiedad, salvo previo permiso y visto bueno del propietario del terreno colindante. Vía oficina Residencial Campestre San Gil.
- 7) Que los materiales de desecho, producto de la construcción, ampliación o remodelación, sean desalojados en forma semanal, de manera que nunca se acumule en la obra más de un viaje de 7 mts<sup>3</sup> de cascajo. Los materiales de desecho que sean fácilmente movidos por el viento, deberán almacenarse en tambos o costales mismos que el constructor o propietario deberán retirar.
- 8) Colocar depósitos de basura para los trabajadores, en donde deberán depositarse botes y latas de refresco, bolsas de comida, etc. La obra que no levante su basura, se le aplicará la multa correspondiente dejando un aviso por escrito y/o llamada telefónica informando la cantidad que se le ha descontado del depósito en garantía.
- 9) Que durante la ejecución de las obras se tomen las medidas y técnicas de seguridad necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o a sus bienes, así como al fraccionamiento.
- 10) Toda obra por construirse que colinde con casas construidas y/o habitadas, deberán colocar una mampara de protección según sea necesario antes de comenzar cualquier trabajo. La obra que ocasione daños materiales y/o ensucie propiedades ajenas, será responsable de su limpieza, así como de pagar por los daños ocasionados, a entera satisfacción del afectado.
- 11) Si por alguna circunstancia se tiene que suspender o detener la obra, se deberá retirar los escombros y dejar limpia el área de trabajo, retirando bodegas, baños provisionales, escombros y dejando fondeados los muros en color blanco, de manera que las áreas circundantes a la construcción no afecten y deterioren la imagen del fraccionamiento. En caso de que la obra se haya suspendido y no cumpla con lo anterior, no podrá pasar más allá de 6 meses para que la Comisión de Arquitectura haga uso del depósito en garantía por terminación de obra y/o daños a las vías públicas para este fin. Para reiniciar la obra se deberá realizar un nuevo depósito a Residencial Campestre San Gil y renovar la licencia de construcción ante la Secretaría de Urbanismo, Obras Públicas y Ecología Municipal.
- 12) Llenar y entregar las hojas de pre-registro firmadas a la administración del fraccionamiento o en las oficinas de caseta de vigilancia con los nombres y datos de sus trabajadores. Los trabajadores que no cuenten con su registro a más tardar en una semana, no podrán ingresar al fraccionamiento.



- 13) Entregar una lista a la administración del fraccionamiento, de las personas autorizadas para permanecer después de las 18:00 horas y durante la noche en la obra. Estas personas no podrán permanecer fuera de la obra o lugar de trabajo, realizar trabajos de ningún tipo, originar ruido ya sea por el uso de; radios, televisores o equipos con alto volumen, ni consumir bebidas embriagantes, ya que si se les sorprende incurriendo en estas faltas serán retirados del fraccionamiento por el personal de seguridad y vigilancia impidiéndoles el acceso. Se levantará un reporte en el sistema de datos impidiéndole el acceso y se le dará aviso al responsable de la obra, apercibiéndole que de volver a reincidir en las faltas específicas u otras que afecten la integridad del fraccionamiento, le será negada la entrada a su personal dentro del fraccionamiento definitivamente.
- 14) El horario de entrada y salida de materiales es de lunes a viernes de las 8:00 hrs. a las 17:00 hrs. y sábados de las 8:00 hrs. a las 12:00 hrs.
- 15) El horario de trabajo es de lunes a viernes de las 7:30 hrs. a las 18:00 hrs. y sábados de las 8:00 hrs. a las 14:00 hrs. Fuera de estos horarios, el trabajador que se encuentre aún dentro del fraccionamiento será retirado por el personal de seguridad y vigilancia. No se permitirá realizar trabajos de construcción durante los días domingo o festivos.  
**Nota:** Los días no laborables o de descanso obligatorio según las leyes mexicanas, **no** se trabajarán ni se permitirá el acceso a trabajadores o a vehículos relacionados a la construcción.

### ***SANCIONES:***

**Art. 23:** Para el caso de incumplimiento por parte del constructor de las obligaciones que de éste reglamento se desprenden, se establece una sanción pecuniaria equivalente a veinte y hasta sesenta meses de salario mínimo. Dichas sanciones serán aplicables sólo para aquellos supuestos en que no se haya señalado sanción específica.

**Rev. 13-May-2013\_SAJ**

El presente reglamento substituye al anterior y entrará en vigor a partir de  
Noviembre 2013.

---

**JAVIER VILLASEÑOR CANCINO**

PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO



## CARTA COMPROMISO

**Manifetamos conocer el presente reglamento y nos obligamos a acatar sus disposiciones, y de asumir las sanciones pecuniarias y administrativas que se fijen y que se deriven del incumplimiento del mismo, autorizando para tales efectos a la Comisión de Arquitectura así como para que ésta tome todas las medidas que juzgue convenientes en caso de inobservancia.**

**Así mismo nos comprometemos a no construir en ningún momento, proyectos fuera del predio marcado por el deslinde, invadiendo terrenos del campo de golf o circunvecinos.**

### **PROPIETARIO:**

Nombre: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Firma

### **RESPONSABLE DE OBRA:**

Nombre: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Firma

Manzana \_\_\_\_\_ Lote \_\_\_\_\_

Residencial Campestre San Gil, San Juan del Río, Qro. a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Rev. 13-May-2013