



BALAM



RÉGIMEN DE
CONSTRUCCIÓN

ÍNDICE DE CONTENIDO

Capítulo I: Disposiciones generales	2
1.1 Corresponde al Comité de Arquitectura:	2
Capítulo II: Uso de Suelo	3
Capítulo III: Revisión de Proyecto	4
3.1 Derecho a revisión del proyecto.	4
3.2 Solicitud de Proyecto Arquitectónico	4
3.3 Construcción	5
Capítulo IV: Disposiciones de Diseño	6
4.1 Porcentaje de Ocupación de Suelo	6
4.2 Lineamientos	6
4.2.1 Superficies permeables	10
4.2.2 Pisos en exterior	11
4.2.3 Cancelería	11
4.3.4 Barandales y Herrería	11
4.3.5 Colores y Acabados	11
4.3.6 Bardas	12
4.3.7 Estacionamiento y pavimentos	13
4.3.8 Cubiertas en cocheras	13
4.3.9 Equipos	13
4.3.10 Albercas	14
4.3.11 Desperdicios	14
Capítulo V: Paleta Dinámica	17
Capítulo VI: Paleta Vegetal	19
Capítulo VII: Ejecución de Obra	23
5.1 Normas de Construcción	24
Capítulo VIII: Sanciones	26
Capítulo IX: Disposiciones generales	27
9.1 Conexión de Agua Potable	27
9.2 Conexión de Energía Eléctrica	28
9.3 Detalles de Banqueta y Validad	29
9.4 Banquetas y Accesos	30
9.5 Cubiertas y Volados	31
9.6 Marcos y resaltes	32
9.7 Biodigestor	33
9.8 Generales	34

Capítulo I

Disposiciones generales

Las disposiciones de este reglamento son complementarias a las establecidas por el Gobierno Federal, por el Gobierno Estatal de Yucatán y el Ayuntamiento de Progreso.

Los propietarios se obligan a:

- Cumplir con todas las disposiciones vigentes que establece el Gobierno Federal, Estatal y Municipal correspondientes, que sean aplicables a sus construcciones, reparaciones, ampliaciones en sus lotes o áreas privativas.
- Obtener ante la dirección de desarrollo urbano del ayuntamiento de Progreso, Yucatán, las licencias de construcción, permisos y demás autorizaciones necesarias que se requieran para construir de acuerdo a las disposiciones Municipales, Estatales y Federales en vigor.

Con el objeto de vigilar y conservar el destino y uso del suelo autorizado, la ocupación de los lotes, áreas privativas, la integración armónica al contexto e imagen urbana de las construcciones, la conservación del paisaje y el equilibrio ecológico del Condominio "Balam", existirá un Comité de Supervisión Arquitectura (de ahora en adelante Comité o Comité de Arquitectura), de acuerdo a lo establecido en la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.

El Comité será designado la administración del condominio y estará compuesta por un mínimo de tres personas, que nombran de manera económica sin mayor formalidad alguna.

1.1 Corresponde al Comité de Arquitectura:

- Revisar y otorgar el visto bueno a los proyectos de construcción, modificación, ampliación o demolición que se pretendan realizar en el Condominio.
- Vigilar que los propietarios construyan, reparen o amplíen las construcciones de acuerdo a las licencias aprobadas por la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio y reportar a ésta cualquier anomalía que se presente en la construcción de acuerdo a las disposiciones en vigor.
- Vigilar el cumplimiento del presente Reglamento.
- Realizar todas aquellas labores que por su naturaleza resulten de su competencia.

Los servicios anteriores serán realizados de conformidad con los costos y cuotas vigentes, mismos que serán acordados por el Comité de Supervisión Arquitectura Unilateralmente.

Capítulo II Uso de Suelo

Los lotes o áreas privativas se utilizarán únicamente con fines residenciales y para la construcción de viviendas de habitación unifamiliar.

Capítulo III

Revisión de Proyecto

El propietario deberá estar debidamente inscrito en el Registro de Condóminos y el Contratista deberá inscribirse en el Registro de Contratistas.

3.1 Derecho a revisión del proyecto.

Para la revisión del proyecto, el propietario deberá pagar una cuota que el Administrador del Condominio señalará anualmente a la fecha de revisión del proyecto.

Este concepto será por la revisión del proyecto, aprobación de planos e inspección de la obra, para garantizar el cumplimiento del presente Reglamento y apego absoluto a las especificaciones del proyecto autorizado. La cuota de revisión arquitectónica es de carácter obligatorio e indispensable para obtener el “Visto Bueno” para el inicio de obra por parte del Comité.

3.2 Solicitud de Proyecto Arquitectónico

La solicitud de la autorización del Proyecto Arquitectónico o también llamado “Visto Bueno”, se acompañará de los siguientes requisitos:

- Una Copia de los planos arquitectónicos del proyecto (el plano deberá contener: Planta baja, Planta alta, cortes, fachada, cuadro de áreas, Plano de biodigestor, datos del propietario y demás información de valor para un mejor entendimiento del proyecto).
- Un archivo digital en “Autocad”.
- Renders de fachada posteriores y principales .
- Un listado de materiales a utilizar en la fachada principal.
- Todo proyecto de obra deberá estar firmado por el propietario, haciéndose responsable de que la misma se ejecute apegada a los planos debidamente aprobados.

Si no está completo el expediente que forma parte de los documentos antes señalados, el Comité de Arquitectura no podrá comenzar con la revisión para emitir su autorización. Para modificaciones o ampliaciones en los lotes o áreas privativas, sus propietarios deberán obtener del Comité de Arquitectura el “Visto Bueno” del proyecto de obra a ejecutar, los cuales se acompañan de los siguientes requisitos:

- Una Copia de los planos arquitectónicos del proyecto (el plano deberá contener: Planta baja, Planta alta, cortes, fachada, cuadro de áreas, datos del propietario y demás

información de valor para un mejor entendimiento del proyecto).

- Un archivo digital en "Autocad".
- Render de fachada y laterales.
- Un listado de materiales a utilizar en la fachada principal.
- Todo proyecto de obra deberá estar firmado por el propietario, haciéndose responsable de que la misma se ejecute apegada a los planos debidamente aprobados.

Se registrará ante el comité al momento de presentar la autorización del proyecto el nombre del contratista, así como el del responsable de la construcción, y se le deberá informar de cualquier cambio en estas designaciones, este registro se hará en el libro de contratistas, que será un documento donde se realice este control.

3.3 Construcción

Previo al inicio de la obra por contar con el "Visto Bueno", el propietario de que se trate, entregará al Comité de Arquitectura lo siguiente:

- a) Copia de la Licencia de Construcción vigente.
- b) Copia del plano del proyecto autorizado emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio.
- c) Un documento que contenga la plantilla de los trabajadores de la obra y el nombre del velador, informando al administrador semanalmente de las altas o bajas que haya habido.
- d) El alta de la obra en el Instituto Mexicano del Seguro Social.

El propietario o contratista que pretenda construir en el condominio deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Obtener las licencias de uso de suelo, de construcción y todas las demás que se requieran para desarrollar la obra de acuerdo con las disposiciones Municipales, Estatales y Federales en vigor, incluyendo el número oficial y el alineamiento.
- b) Obtener el contrato suministros de agua, electricidad o algún otro servicio que se requiera en el predio.

Capítulo IV

Disposiciones de Diseño

Para cada uso de suelo dentro del desarrollo del fraccionamiento se especifican un conjunto de reglas que se deberán cumplir, las cuales se deberán ajustar las edificaciones que se construya, derivando en una imagen homogénea de las edificaciones y congruente con el entorno dentro del fraccionamiento.

4.1 Porcentaje de Ocupación de Suelo

En todos los lotes o áreas privativas que son de uso de suelo habitacional unifamiliar, deberán dejarse libre de toda construcción, como mínimo un 35% de la superficie total del terreno, requiriendo un mínimo del 20% de la superficie total para área verde ajardinada

4.2 Lineamientos

No se podrá sobresalir del alineamiento del lote o área privativa bajo ninguna circunstancia, es decir construcción o volado alguno sobre la vía pública o área común, quedando restringida su construcción.

El nivel de azotea o de cualquier tipo de construcción terminada en las viviendas no deberá exceder la altura máxima los 9.50 m (nueve punto cincuenta metros) con respecto al nivel terminado, dicha altura incluye caballetes, recubrimientos, etc.

Se podrá construir balcones y/o volados en la restricción frontal con un ancho máximo de



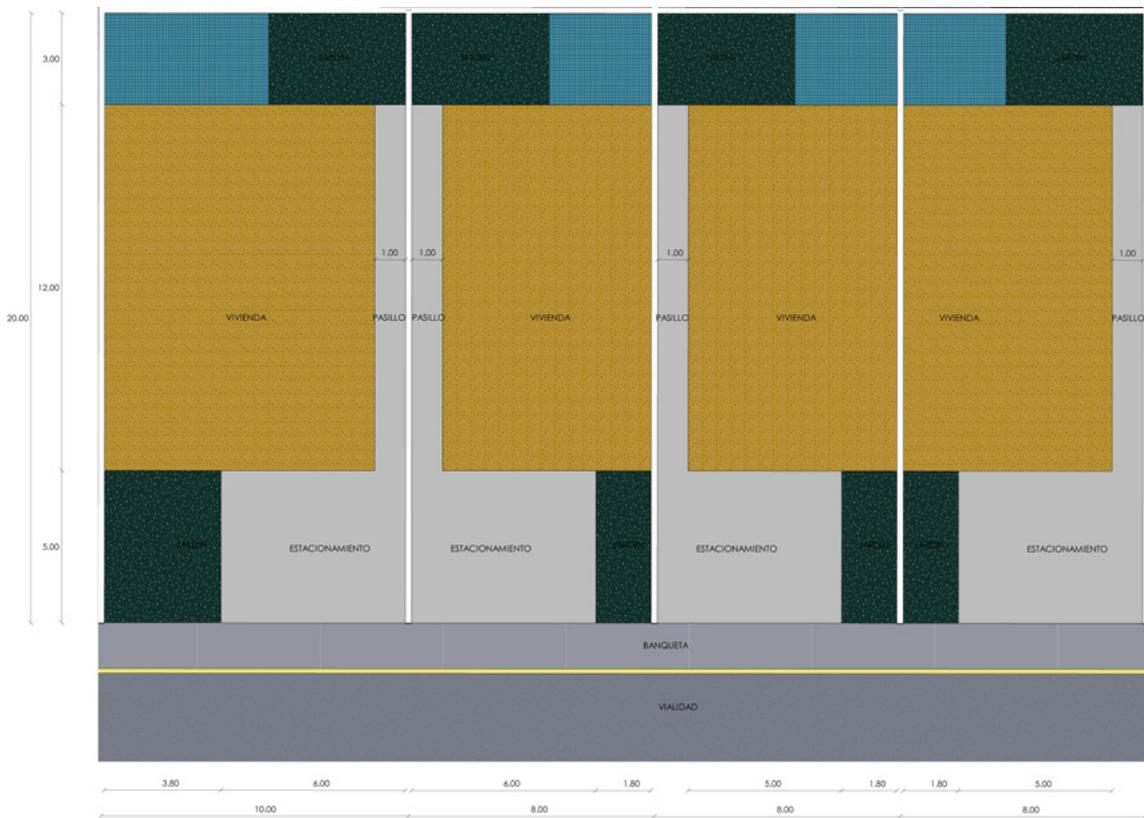
3.00 m, sin ocupar toda la longitud de la fachada; estarán sujetas al visto bueno del comité de arquitectura.

Las restricciones al frente y en las colindancias se establecen de acuerdo al beneficio del desarrollo y del proyecto con el objetivo principal de mejorar el Condominio, por lo que todos los lotes sin exclusión contarán con un área de restricción mínima de 5.00m (cinco metros) de ancho por todo el frente de cada lote. De igual manera, todos los lotes sin exclusión contarán con un área de restricción mínima de 3.00 (tres metros) de ancho por todo el fondo de cada lote. Esta área deberá estar libre de cualquier elemento constructivo que obstaculice la vista.

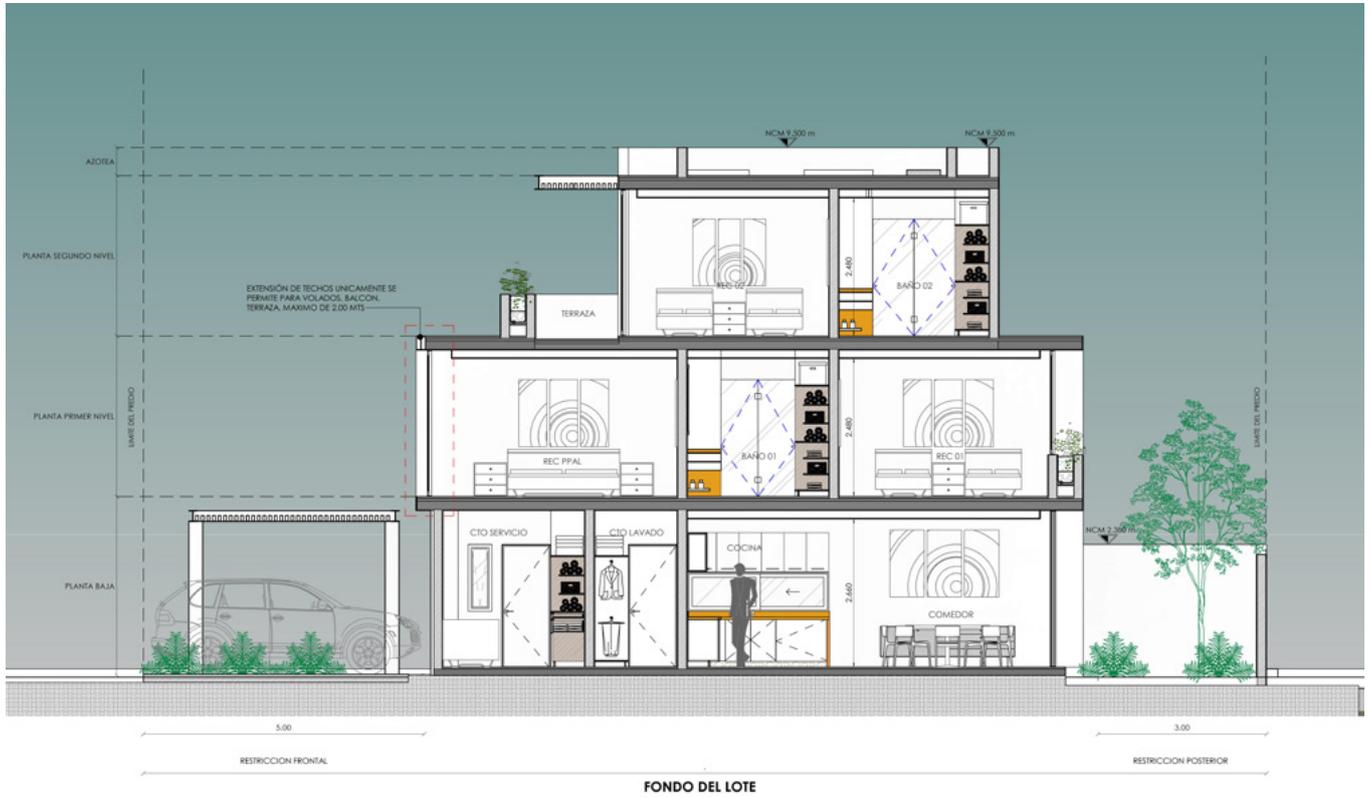
Todos los lotes deberán considerar en el diseño de las viviendas por lo menos un pasillo de servicio en el costado izquierdo o derecho la cual no podrá ser menor de 1.00m (un metro) de sección libre.

Los lotes colindantes con dos calles, su frente será el que tenga menor medida hacia a la calle y los lotes colindantes a las áreas verdes tienen estrictamente prohibido tener acceso directo y realizar descargas de aguas pluviales.

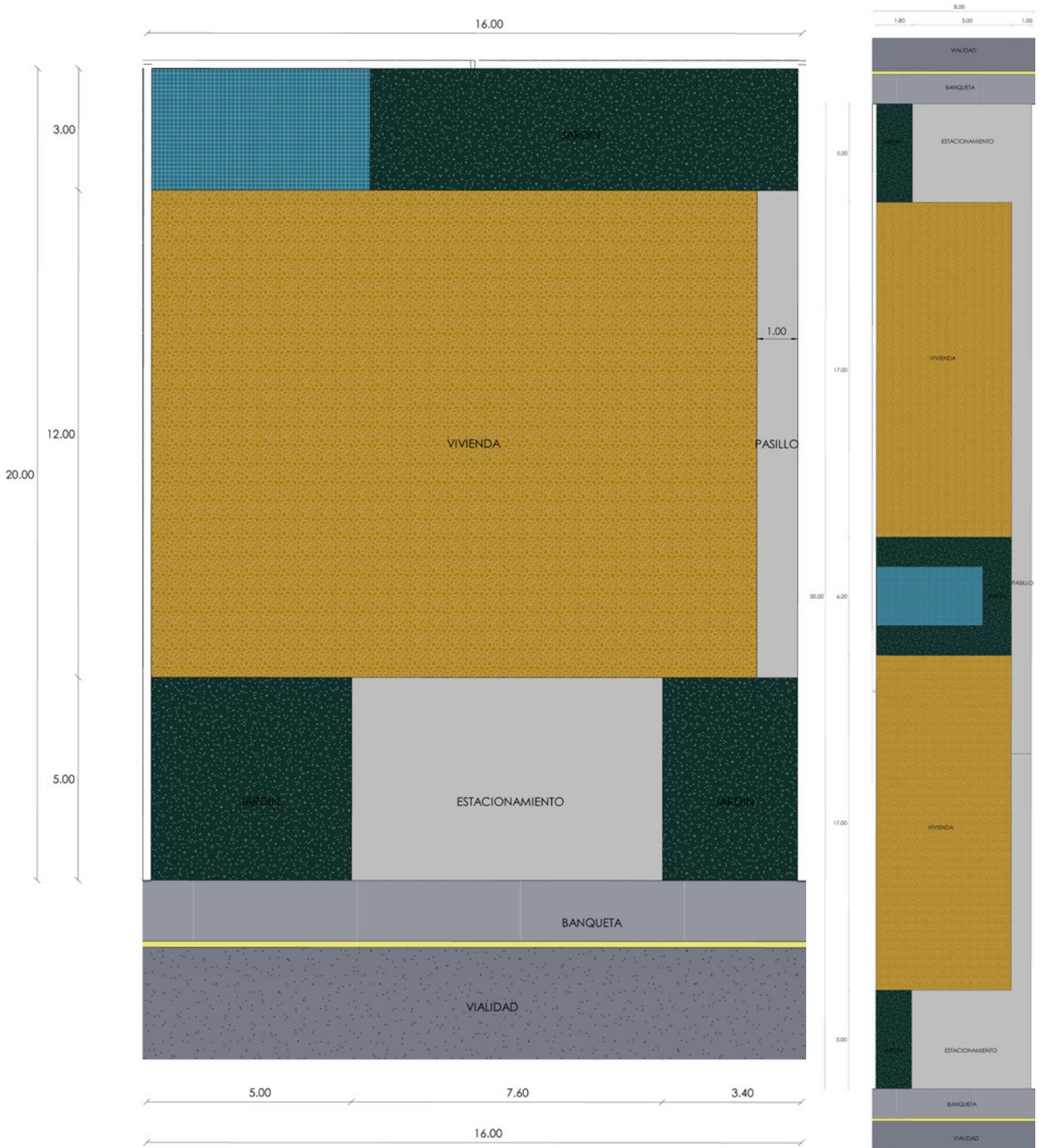
Representación ilustrativa:



Representación ilustrativa:



Representación ilustrativa de ejemplos de proyectos en dos o más lotes, con acceso a dos calles:



4.2.1 Superficies permeables

Los espacios libres que marcan las restricciones de cada predio, deberán arbolarse, al menos un 20% de la superficie con el tipo de especies indicadas en la paleta vegetal de este régimen. Estas áreas podrán estar pavimentadas, solamente con materiales que permitan la infiltración de agua.

Las áreas permeables en ningún caso se disminuirán, cumpliendo los porcentajes mínimos de acuerdo a la superficie del terreno.

Los requerimientos anteriores aplican sin excepción alguna, en casos de traspasos y/o ventas de predio, esta normatividad se transmite a futuros adquirentes.

Representación ilustrativa:



4.2.2 Pisos en exterior

Se podrán manejar los siguientes elementos, materiales y texturas en los pisos exteriores de las viviendas, los cuales colindan con la vialidad o sean la fachada principal:

- Materiales pétreos de la región en los tonos que aparecen en forma natural en cualquier color.
- Mármol, cantera, con acabados mate u opacos.
- Concretos martelinados, lavados, aparentes o estampados.
- Adoquín natural o prefabricados de concreto.
- Losetas y porcelanatos con acabado mate.
- Se debe dar preferencia a los materiales permeables que permita la filtración natural de agua al subsuelo.

4.2.3 Cancelería

Se podrán manejar los siguientes elementos, materiales y texturas en las viviendas, los cuales colindan con la vialidad o sean la fachada principal:

- Acero rústico mediante oxidación.
- Aluminio blanco, champagne, negro café o gris.
- Madera en estructuras, puertas, ventanas y molduras.
- Los cristales transparentes en color natural.

4.3.4 Barandales y Herrería

Se podrán manejar los siguientes elementos, materiales y texturas en las viviendas, los cuales colindan con la vialidad o sean la fachada principal:

- Los barandales podrán ser herrería de acero, aluminio, galvanizado o madera.
- La colocación de barandales se apegará en lo anexado anteriormente.
- Toda la herrería será de color blanco, color oxido café y/o galvanizado natural.

4.3.5 Colores y Acabados

Se podrán manejar los siguientes elementos, materiales y texturas en las viviendas, los cuales colindan con la vialidad o sean la fachada principal:

- Pintura vinílica a seleccionar, de una paleta de 3 colores: blanco, arena y gris. Se sugiere el predominio de alguno de estos colores en un mínimo del 70% de la superficie en la fachada principal.
- Acentos de color en fachada de los siguientes tonos: café, ladrillo, naranja, rojo,

amarillo, rosa, gris, azul y verde hasta un 30% de la superficie de cada fachada y/o con lo-setas, piedras, madera, aluminio y mármol.

- Las bardas perimetrales deberán utilizar los mismos acabados especificados para muros y deberán pintarse con colores arena y/o blanco.
- Está permitido el uso de concreto aparente.

El porcentaje recomendado a utilizar de recubrimiento en fachadas se muestra a continuación:



Muros Exteriores	% máximo a
Aplanados sencillos y rústicos	80%
Adobe, mármol y cantera	35%
Materiales pedreros de la región	30%
Losetas cerámicas y porcelanatos acabado mate	30%
Louvers, Madera, herrería y aluminio	40%

4.3.6 Bardas

Todos los lotes deberán contar con sus bardas propias. La barda perimetral de cada lote deberá tener un máximo de 2.20 m (dos punto veinte metros) de altura; dicha altura se medirá desde el nivel terminado de piso interior de la vivienda, mismo que no podrá ser mayor a +0.30cm con respecto al nivel terminado de pavimento.

No se permite construcción de bardas en el frente del lote y tampoco bardas de gran altura los laterales de la restricción frontal; en estos costados se podrá delimitarlo medio de una barrera vegetal de hasta 1.50 m de altura. En el fondo y los laterales del lote se podrá colocar una barda con una altura máxima de 2.20 m (dos punto veinte metros) de altura.

4.3.7 Estacionamiento y pavimentos

Con respecto a la construcción del área de acceso vehicular las cocheras deberán construirse con piso de concreto y/o permeable, no podrán tener portón, barda, ni reja, por lo que deberán ser abiertas.

El propietario que afecte durante el proceso de construcción la vialidad o áreas comunes, deberá restituir los daños con las mismas especificaciones con que fueron construidas por el desarrollador, quien a través del comité le notificará los daños detectados.

4.3.8 Cubiertas en cocheras

Se podrán manejar los siguientes elementos, materiales y texturas en los exteriores de las viviendas, los cuales colindan con la vialidad o sean la fachada principal:

- Pergolados de acero con acabado para intemperie mate u opaco.
- Pérgolas de madera con acabado para intemperie mate u opaco.
- Cubiertas de policarbonato con estructuras de acero y madera.
- Losas con un pendiente del 3%, solo con previa autorización.

4.3.9 Equipos

Los equipos de motores para bombeo de agua, mediadores de gas, cajas de control, controles de riego, antenas de television, antenas de radio, entre otros; deben localizarse donde se minimice su visibilidad y ruido, procurando que los equipos se oculten de la vista de las otras edificaciones, calles y las áreas comunes.

Todos los equipos de aires acondicionados deben integrarse como parte de la construcción, dentro de la edificación y ocultas a la vista. No se permiten unidades de aire acondicionado de ventana o visibles en la fachada.

Las áreas de servicio o tenderos deberán ocultarse de la vista de las calles y áreas adyacentes, mediante celosías, muretes, entre otros. Se podrán construir bodegas y áreas de servicios en las áreas de restricción posterior, siempre y cuando no rebasen la altura máxima permitida en las bardas perimetrales.

Queda prohibido el uso de tubería en fachadas, estas deberán estar ocultas en el edificio, de igual manera queda prohibido el uso de gárgolas o canales que desagüen el agua a chorros fuera de los límites propios de cada predio, así como descargas de agua de aires acondicionados.

Queda terminantemente prohibido la interconexión de descargas pluviales a la red de drenaje sanitario, deberán descargar hacia la calle o directamente a la superficie permeables

y/o pozos de absorción, que permitan la infiltración del agua al subsuelo, dentro de los límites propios de cada predio.

Los tinacos de agua, tanques estacionarios de gas, calentadores o cualquier otro elemento que proporcione algún tipo de servicios a la edificación, deberán instalarse en espacios especiales contruidos para alojarlos ocultos a la vista. Cada residencia podrá contar con una cisterna que deberá ubicarse cuando menos a 1.00 metro de cualquier colindancia

El diseño del fraccionamiento tiene resuelta la dotación de agua potable, sin embargo, se recomienda construir una cisterna y colocar un tinaco en la parte alta de la construcción, que garantice la dotación por mínimo 3 días, para el caso de alguna contingencia o fenómeno que dañe las conexiones del desarrollo.

Todas las viviendas deberán contar con un Sistema de tratamiento de Aguas residuales, el cual estará conformado por un biodigestor de 1,300 lts. (mil trescientos litros), mismo que deberá contar con un campo de absorción conectado a un pozo de excedencias, donde las aguas grises o jabonosas se conectarán de manera directa al campo de absorción las cuales deberán ser separadas de las aguas negras, y las aguas negras deberá ser conectadas al biodigestor. (Ver Detalle de Biodigestor).

4.3.10 Albercas

Antes de construir albercas particulares, los interesados deberán presentar al Comité de Arquitectura un proyecto para su aprobación, y por ningún motivo deberán ubicarse a menos de 0.50m (punto cinco metros) de cualquier colindancia.

4.3.11 Desperdicios

Los desperdicios y la basura deberán ser colocados en recipientes cubiertos en bolsas separadas, una para basura orgánica y otra para desperdicios no degradables, localizados de tal manera que no sean visibles desde las propiedades vecinas, y serán extraídas sólo por el tiempo necesario para su recolección, prohibiendo el tirar basura en la vía pública o en los terrenos baldíos. Se deberán de colocar en la consola de servicio o en los recipientes instalados especialmente para la recepción temporal de basura.

Ejemplo de proyecto tipo en predio

**Color
Predominante**



Cancelería

Vegetación



**Color
Predominante**

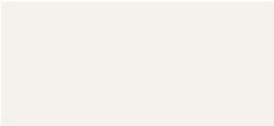
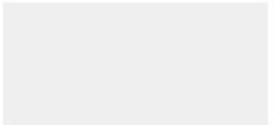
Acento de Color

Suelo permeable

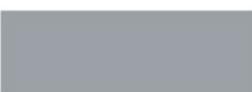
Capítulo V Paleta Dinámica

Se puede manejar pintura vinílica a seleccionar, de una paleta de 3 colores: blanco, arena y gris donde el predominio de alguno de estos colores en un mínimo del 70% de la superficie en la fachada principal.

Paleta dinámica para acentos

BLANCO	GRIS	BEIGE	ARENA
			
Blanco Ostión 764	20 %	20 %	20 %
			
Blanco Amanecer 756	40 %	40 %	40 %
			
Blanco Apio 736	60 %	60 %	60 %
			
Blanco Perla 11-20	80 %	80 %	80 %
			
Blanco Chantilly 306 100%	Gris Perla Gris Boulevard 721 100 %	Beige 708 Piñón 752 100 %	Marfil 730 Crema 712 100 %

Se puede manejar para los tonos café, ladrillo, naranja, rojo, amarillo, rosa, gris, azul y verde hasta un 30% de la superficie de cada fachada y/o con losetas, piedras, madera, aluminio y mármol.

				
Chocolate G4-11	Maple F4-10	Cappuccino F4-11	Escamol F4-12	Peruano F4-14
				
Mimbre F3-08	Azufre F3-14	Ladrillo F3-12	Santo Domingo F3-10	Oaxaca E2-14
				
Golden H2-13	Tejocote H2-12	Puebla G2-14	Mandarina G1-12	Magma G2-12
				
Chiquis 097-01	Petunia 097-02	Lechon 097-03	Jovial 097-04	Princesa 097-05
				
Luxor 021-01	Sonata 021-02	Manteca 021-03	Nuevo Día 021-04	Limoncillo 021-05
				
Reflejo 177-01	Espejo 177-02	Ojo Azul 177-03	Costa 177-04	Oleada 177-05
				
Cantábrico 212-01	Pórtico 212-02	Maratí 212-03	Kawa 212-04	Acampar 212-05
				
Clavo 314-03	Varilla 314-04	Ceniza 314-05	Caverna 314-06	Barro Negro 314-07

Capítulo VI Paleta Vegetal

Toda construcción deberá buscar la mínima afectación de los árboles, particularmente los de especies nativas, en caso de que se requiera por verdadera necesidad derribar alguno o algunos árboles, se deberá obtener un visto bueno de las autoridades competentes y el propietario se obligará a ponerlos con otro tanto igual a los que se hayan derribado. En las áreas comunes estará estrictamente prohibida la tala de árboles.

La vegetación recomendada son las siguientes:

a) Estrato Bajo



Wedelia



Duranta Roja



Ficus Rastrero



Pasto Lirio



Vinca



Ipomea Verde



Teléfono



Pasto Americano

b) Estrato medio



Costilla de Adán



Heliconia Golden



Croto Tornillo



Croto Dorado



Mandevilla



Duranta Cubana



Croto Petra



Plumbago Nana



Lirio de Playa

c) Estrato alto



Mariposa Cubana



Papiro Estrella



Palma Estrella



Areca



Lechuga de Mar

d) Árboles y palmas permitidas



Palma Aceitera



Palma Cocotera



Palma Viajera



Palma Botella



Palma Kerpis



Palma cola de zorro



Árbol Neem



Árbol Makulí



Árbol Chaka

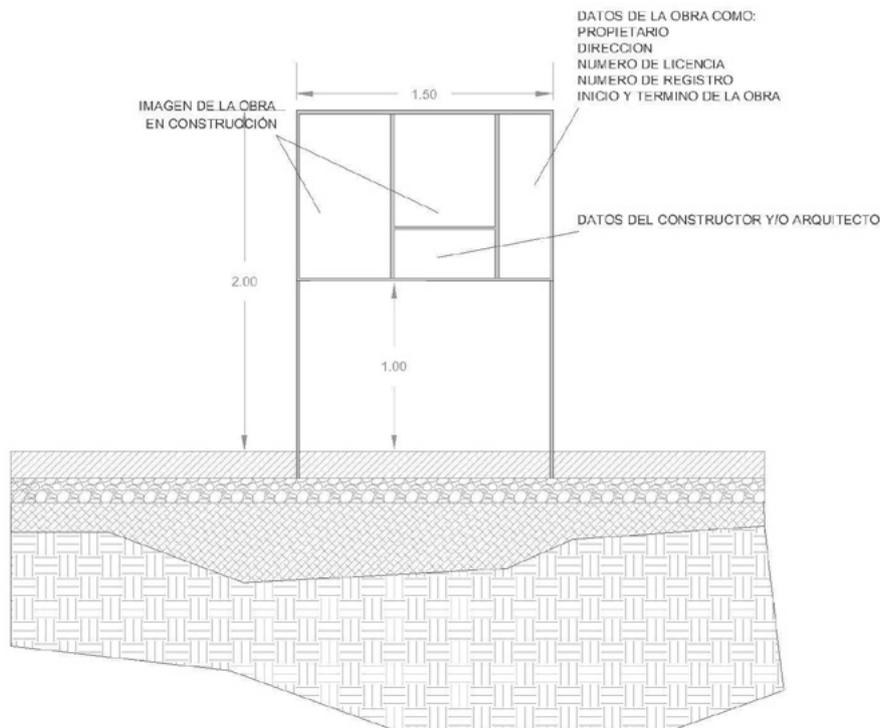
Capítulo VII Ejecución de Obra

Para dar inicios a los registros de obra previamente aprobados por Comité de Arquitectura en el desarrollo "Balam" deberán de delimitar y hacer referencia las coordenadas del predio antes del inicio de los trabajos de construcción, a fin de asegurar que el trazo de su proyecto quede dentro de su propiedad. También debe asegurar las mojoneras durante el proceso de desmonte, chapeo y de construcción.

Para mayor seguridad se recomienda durante la construcción delimitar el frente de predio que colinda con la vía pública o área común y en los laterales con sus colindancias, con una cerca o malla de 1.80 metros de altura.

Se deberá instalar 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 la autorización por parte del Comité de Supervisión Arquitectónica, así como también, número telefónico fijo, celular y su correo electrónico del dueño.

Imagen representativa:



En cualquier momento durante el periodo de ejecución de la obra, el comité y la administración podrá realizar supervisión de las obras, a fin de constatar que las edificaciones se están construyendo de acuerdo con el proyecto autorizado por el comité. Se tramitará la suspensión de la obra en el caso de los incumplimientos del proyecto autorizado.

5.1 Normas de Construcción

Se deberán de seguir las normas y lineamientos durante el tiempo en que se realice la ejecución de la obra, los cuales son los siguientes:

- El horario de los trabajos de construcción, ampliación o remodelación será de la siguiente manera: de lunes a viernes de 7:00 a 18:00 horas (siete horas a dieciocho horas), los sábados serán de 7:00 a 14:00 horas (siete horas a catorce horas). Los días festivos no se podrán realizar trabajos de obra mayor o de alto impacto. (Trabajos de obra mayor o de alto impacto incluye, demoliciones, perforaciones, excavaciones, uso de maquinaria menor y pesada).
- El horario para introducir, cargar y descargar vehículos, maquinaria, objetos o sustancias relacionadas con la construcción, será de lunes a viernes de las 7:00 a las 16:00 horas y los sábados de las 7:00 a las 13:00 horas
- Durante la construcción, se podrá instalar una estufa, ya sea 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. Quedará estrictamente prohibido hacer cualquier tipo de fogatas dentro del Condominio.
- Se deberán tomar todas las medidas necesarias preventivas para evitar daños y perjuicios a las personas y a los bienes públicos y privados.
- Es obligatorio el uso de cascos para todas las personas que se encuentren dentro del lote o área exclusiva de una obra en proceso de construcción.
- Las obras deberán permanecer siempre limpias con todos los materiales ordenados y correctamente almacenados, para lo cual toda construcción deberá contar con una bodega de materiales, esta se deberá realizar con lámina galvanizada como cubierta, por ningún motivo se permitirá instalar bodegas de lámina de cartón.
- Las sustancias peligrosas o inflamables deberán almacenarse en lugares seguros y con acceso controlado.
- Se deberán instalar baños portátiles tipo Sanirent para el uso de los trabajadores de la construcción, por lo menos uno por cada 12 trabajadores.
- 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.

- No se permite romper la vialidad para ningún trabajo de conexión a servicios.
- Se deberá conservar en todo momento las mojoneras de rectificación en el predio, de tal modo que estará prohibido reubicar, mover o demolerlas.
- Queda prohibido depositar grava, arena o cualquier otro material de construcción sobre las banquetas y vialidad del desarrollo.
- Queda prohibido el preparar concreto o mortero en las vialidades.
- El propietario será el único responsable del personal que labore en su predio.
- Se prohíbe el consumo de bebidas alcohólicas y sustancias ilícitas.
- Cualquier persona que sea sorprendida haciendo sus necesidades fisiológicas fuera de las instalaciones específicamente destinadas para dicho fin, le será suspendido el acceso al interior del fraccionamiento.
- Se permite un velador por obra; debiendo obtener su registro en la administración.
- Todos los trabajadores deberán ser registrados en la administración por parte del propietario o responsable de la obra y no podrán hacerlo por sí mismos.
- Deberá abstenerse de modificar y/o demoler la barda perimetral del fraccionamiento.
- La calidad de los materiales, así como los procedimientos constructivos utilizados en la construcción, son responsabilidad exclusiva del director responsable de la obra y del propietario.
- Se recomienda NO construir sótanos y en su caso desplantar la planta baja 50 cm por encima del nivel de la banqueta.

Capítulo VIII

Sanciones

El presente reglamento es de aplicación general y exclusiva para los propietarios de lotes o áreas exclusivas del Condominio, y el incumplimiento del mismo conlleva a las siguientes sanciones:

- A) Amonestación por parte del Comité de Arquitectura y/o del Administrador del Condominio, cuando a criterio de la primera la falta haya sido menor.
- B) Aviso de suspensión cuando la construcción fuere iniciada sin haber sido aprobada por el Comité de Arquitectura. También será motivo de aviso de suspensión el incumplimiento del Reglamento de Construcción o la modificación del proyecto sin aprobación previa de la Comisión. En este caso, el Administrador notificará al propietario e impedirá el acceso de materiales y personal de construcción hasta que sea otorgada la aprobación por parte del Comité.
- C) Si la construcción recibiera aviso de suspensión y se hiciera caso omiso de las indicaciones del Comité de Arquitectura, ésta dará aviso a las autoridades competentes para proceder a su clausura, indicando el motivo y la fecha del aviso de suspensión. Lo anterior, independientemente de las sanciones y multas a las que se haya hecho acreedor el infractor, con motivo de la aplicación de las leyes respectivas.

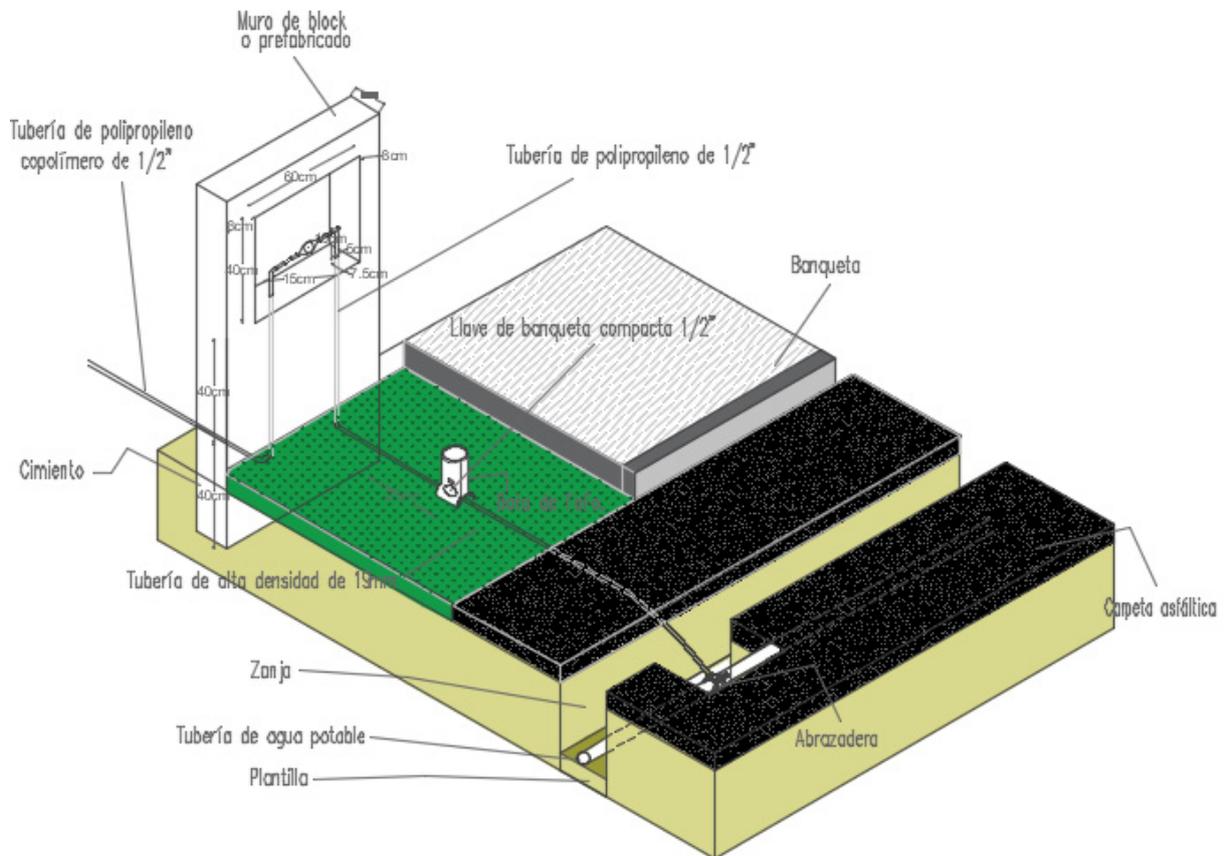
En caso de que, a juicio del comité, falte por cumplir alguna de las obligaciones que se determinan en el presente reglamento, será negado el "Visto Bueno" de terminación y ocupación de obra y no podrá ser ocupado el lote o área exclusiva correspondiente

Capítulo IX Disposiciones generales

A Continuación se muestran imágenes representativas de los requerimientos, normas y recomendaciones mencionadas anteriormente en el reglamento,

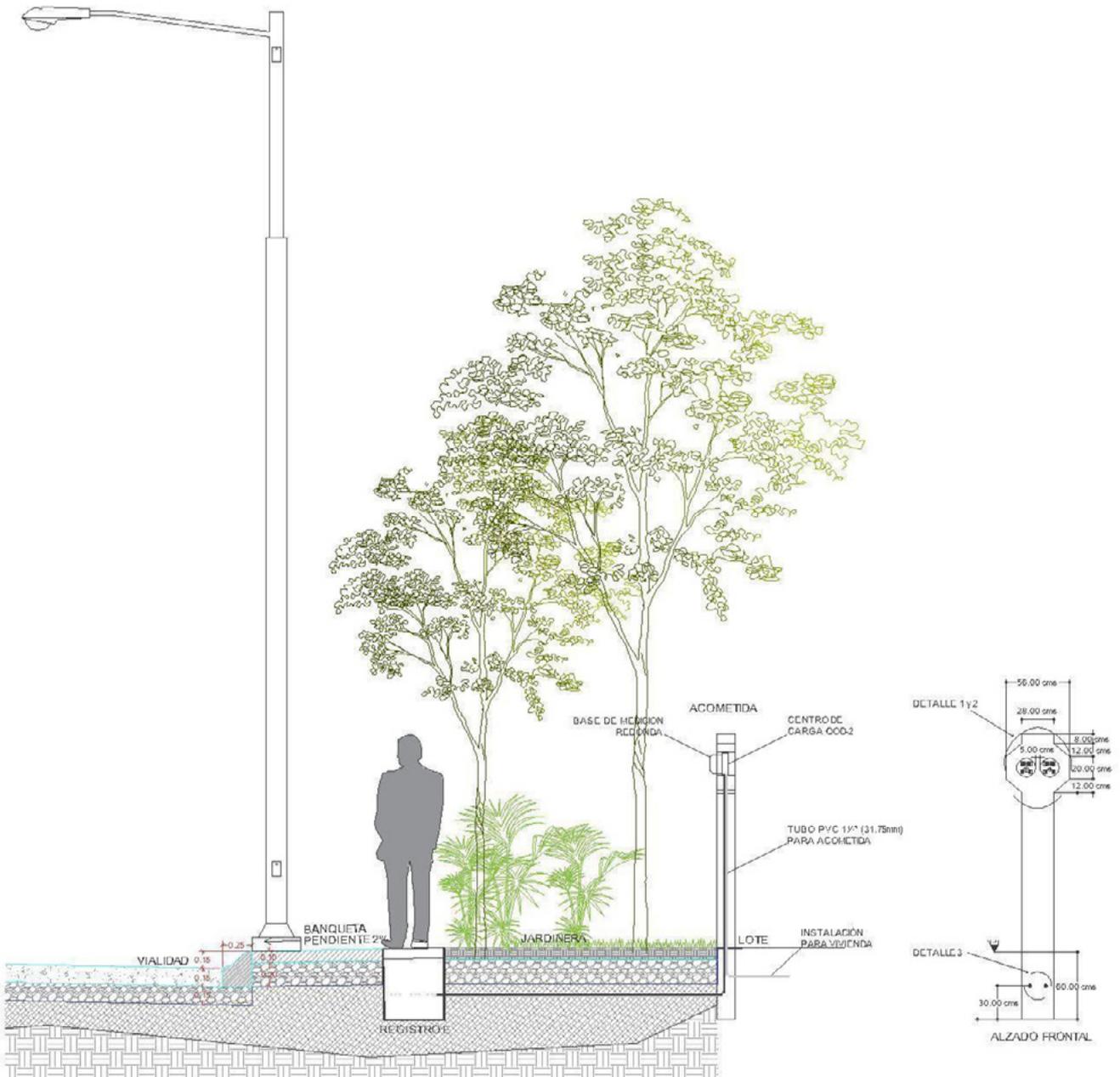
9.1 Conexión de Agua Potable

La contratación del servicio de agua potable será por cuenta del propietario y estará sujeto a las disposiciones técnicas y normativa de la comisión de agua potable del estado, así como del organismo operador.



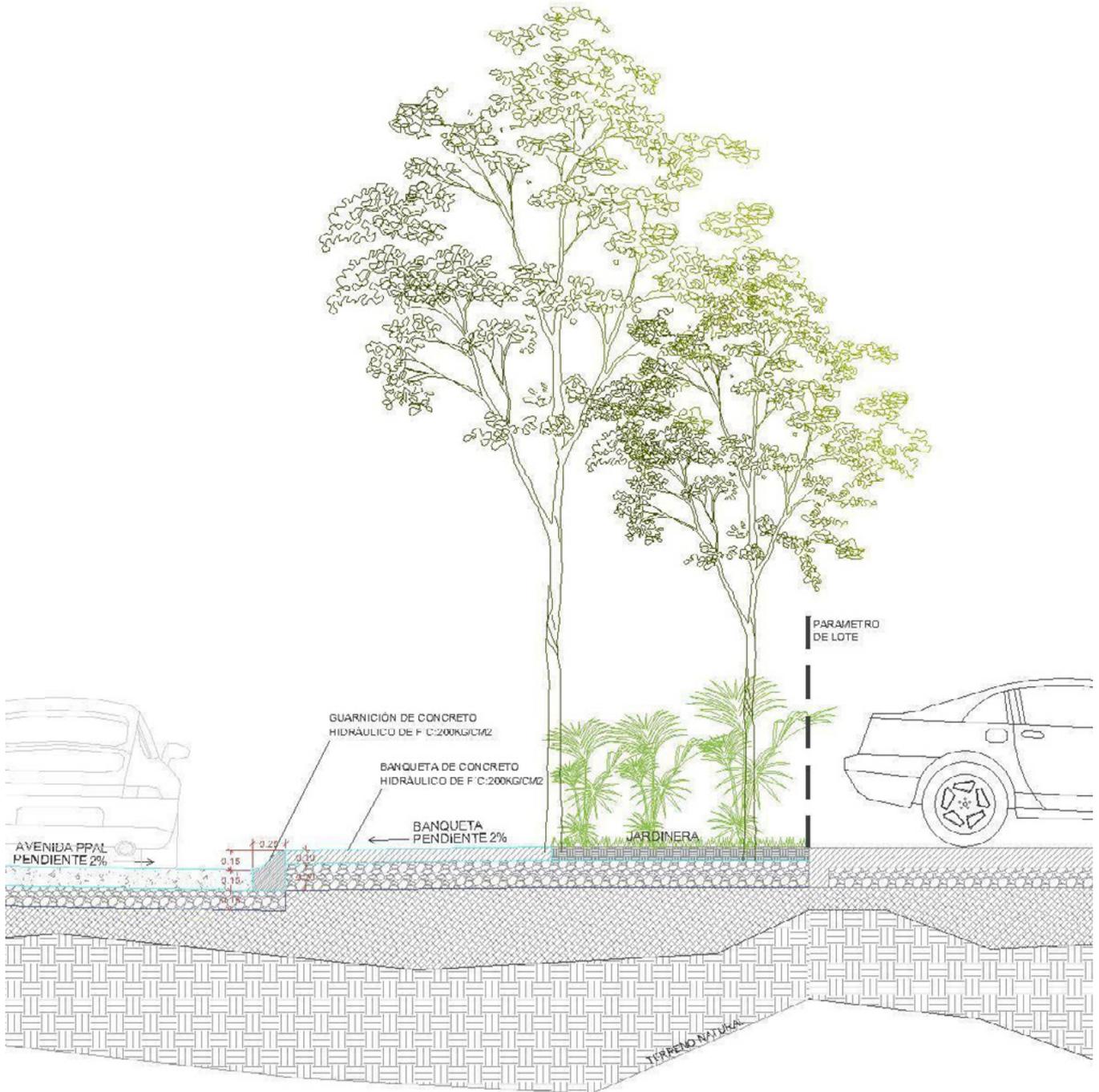
9.2 Conexión de Energía Eléctrica

La imagen es una referencia de cómo serán las conexiones eléctricas del desarrollo con las viviendas, pueden surgir cambios en el modelo de acometida. Cualquier modificación de conexiones debe ser presentada y evaluada por la administración.



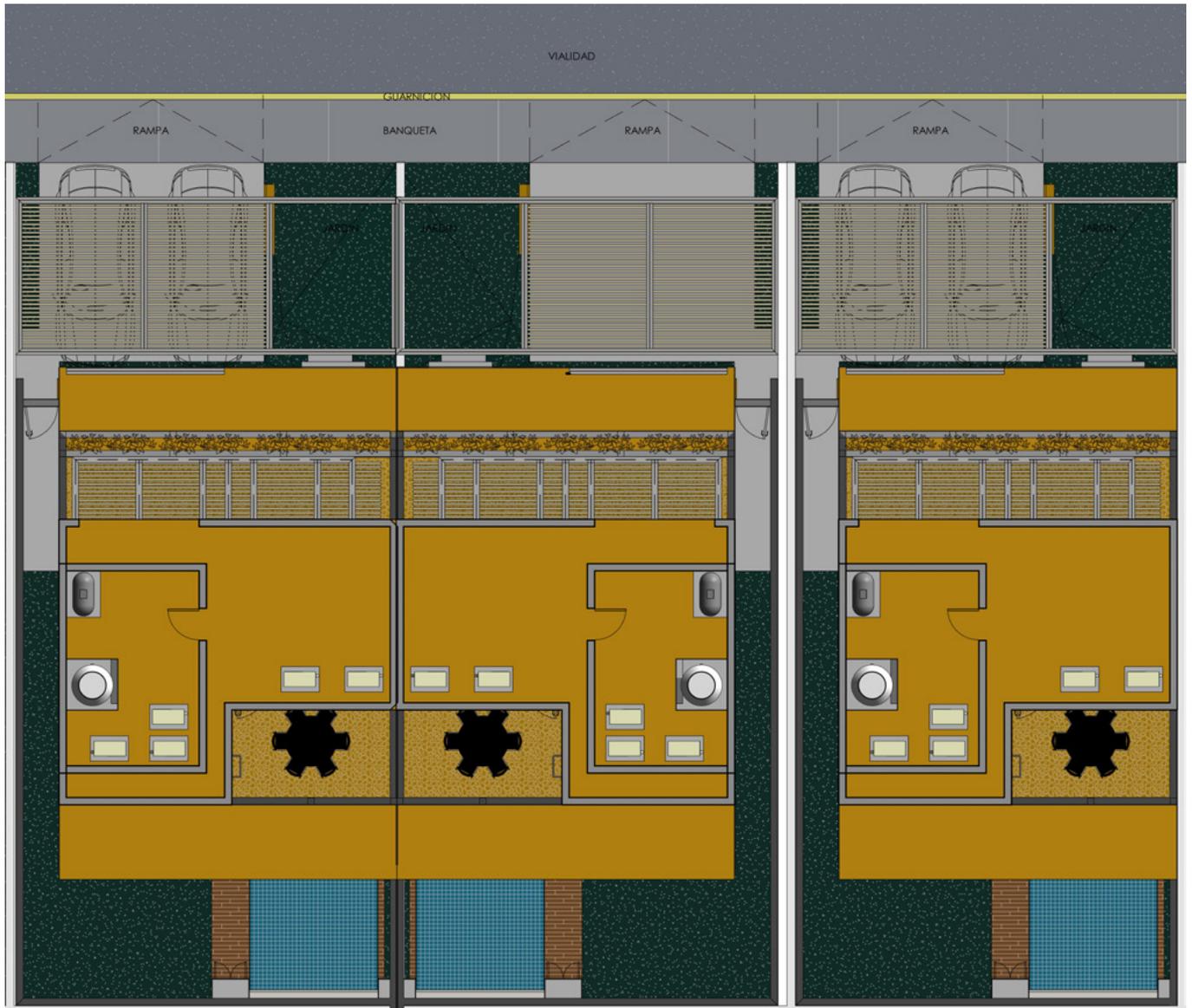
9.3 Detalles de Banqueta y Validad

La colocación de huellas de concreto, adopasto, etc. Se permite sólo para acceso vehicular y no debe ocupar la totalidad del frente del lote. Por ningún motivo se prescindirá de la jardinería en este tramo.



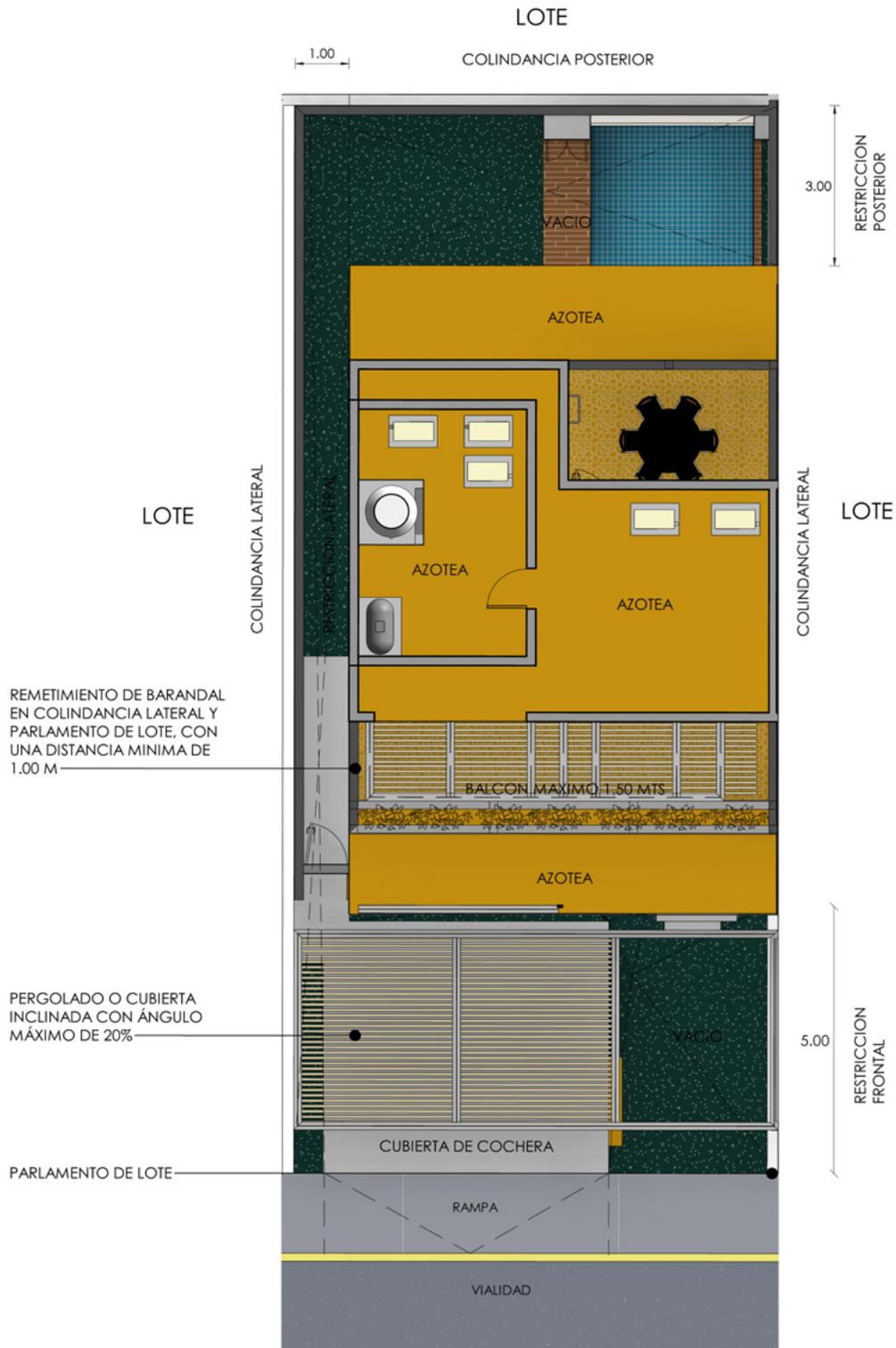
9.4 Banquetas y Accesos

A continuación, se muestran imágenes representativas del uso de banquetas junto con los accesos a los lotes que se encuentran en el desarrollo de "Balam"



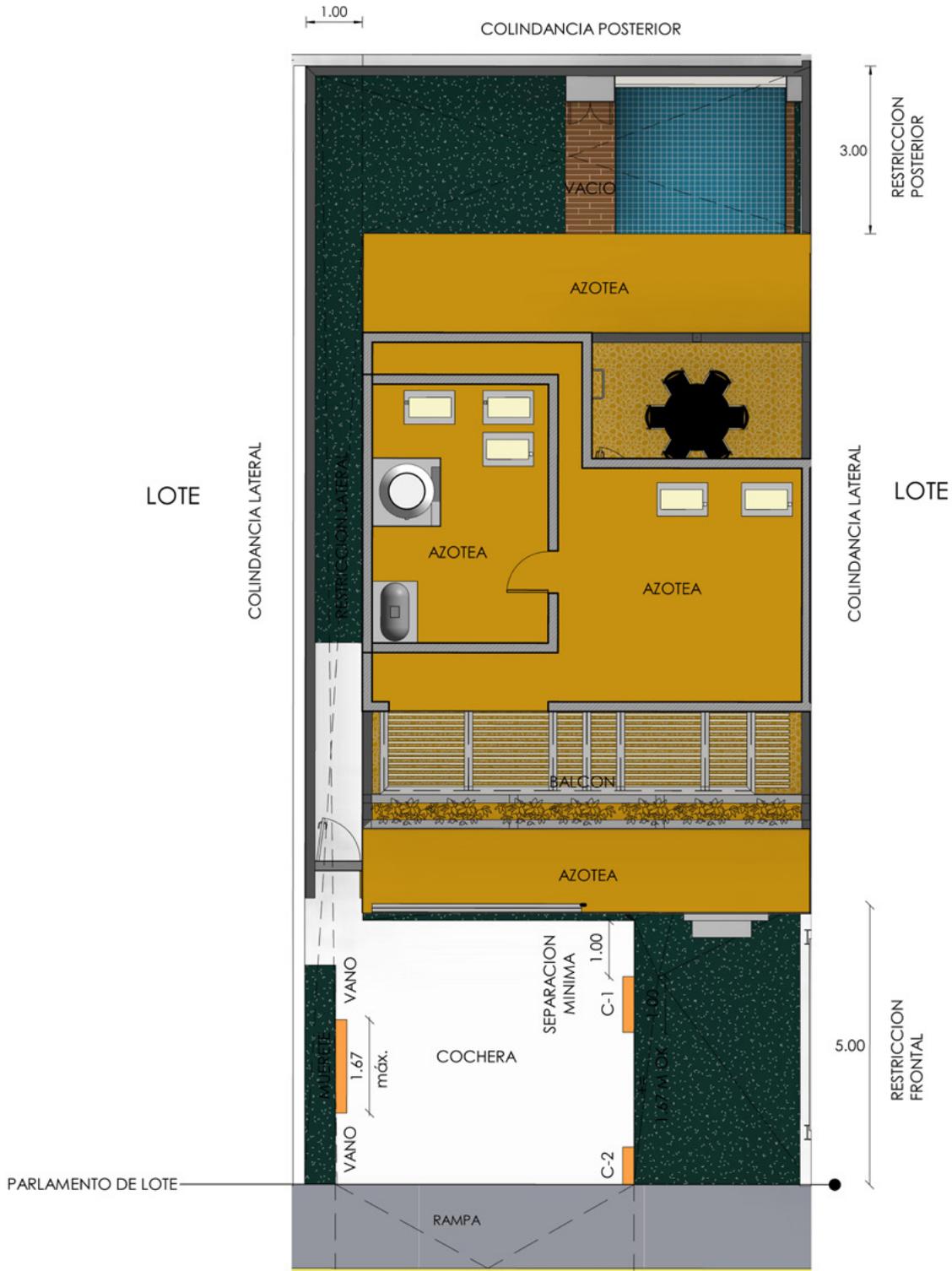
9.5 Cubiertas y Volados

A continuación, se muestra una imagen representativa sugiriendo la mejor manera de proyectar y diseñar los elementos de cubierta o volados.



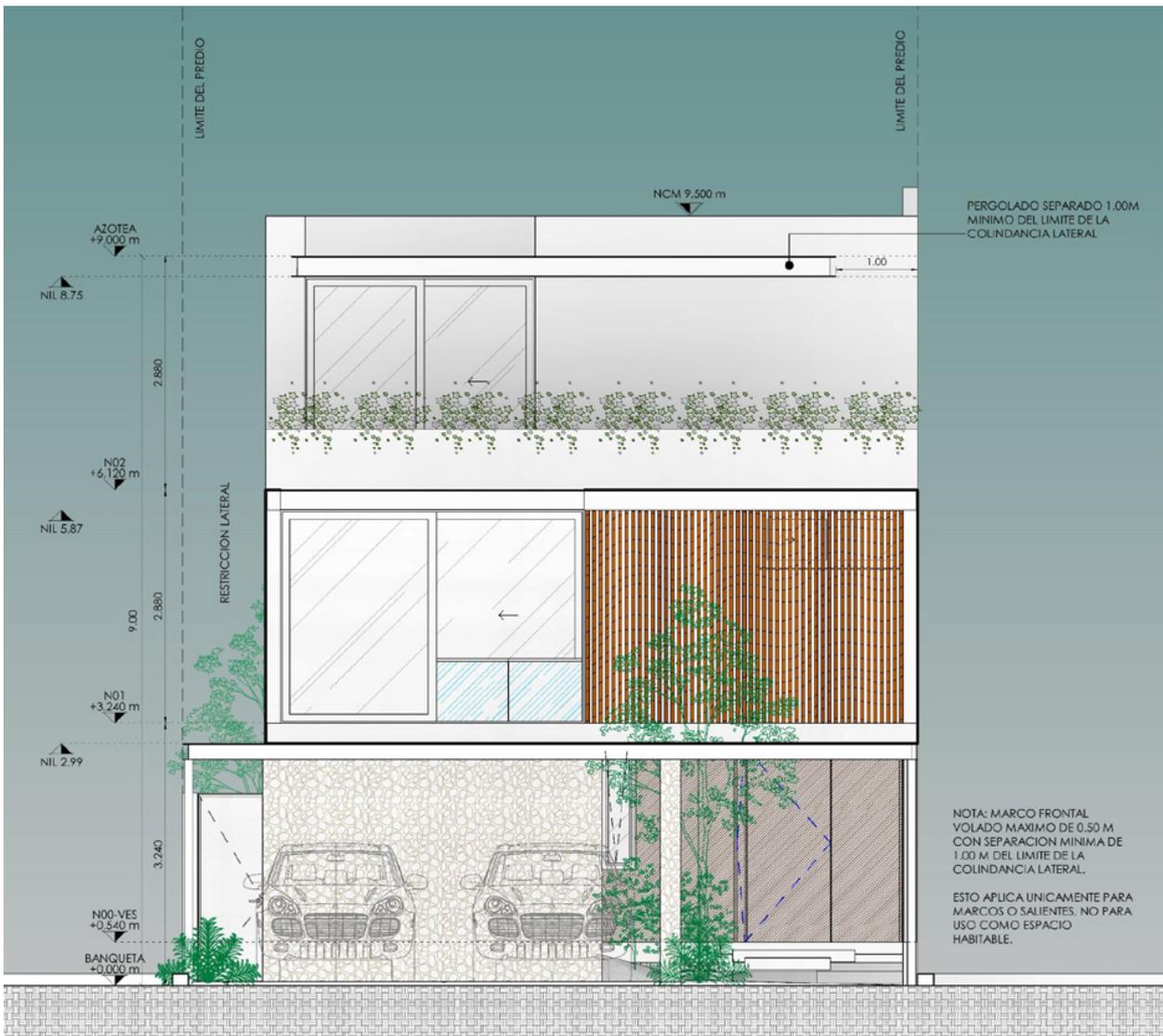
9.6 Marcos y resaltes

A continuación, se muestra una imagen representativa de cómo se podría manejar los elementos arquitectónicos.



9.8 Generales

A continuación, se muestran imágenes representativas de todas las normas generales del reglamento del desarrollo "Balam".





Balam

En este acto el prometiente comprador recibe copia del "Reglamento de Construcción", el cual forma parte del contrato de promesa de compraventa del inmueble ubicado en el lote _____ de la etapa _____ dentro del desarrollo inmobiliario denominado "Balam", que se desarrolla en Chicxulub, Yucatán.

Así mismo el prometiente comprador manifiesta que es de su consentimiento el contenido, alcance y obligaciones de este reglamento que forma parte integral del Contrato de Promesa de Compraventa y se obliga a cumplir en cuanto a su contenido, alcance y obligaciones que a la firma del contrato se compromete a cumplir.

En caso de incumplimiento a este reglamento las sanciones serán determinadas por la

Asamblea de Colonos y la Administración del fraccionamiento.

El prometiente comprador
