

Reglamento de Arquitectura y Construcción



SAHAI[®]

Residences • San Miguel de Allende

Contenido

Carta de Introducción

Prólogo

Capítulo I Disposiciones Generales

1. Objeto
2. Alcance
3. Disposiciones

Capítulo II Lineamientos

1. Emplazamientos
2. Trinchera de Servicios
3. Arquitectura del Paisaje
4. Vanos y Ventanas
5. Alturas
6. Cubiertas
 1. Pergolados y cubiertas permitidas en cochera y rooftop
7. Fachadas
8. Cocheras
9. Instalaciones y servicios
10. Uso de suelo
11. Restricciones

Capítulo III Proceso de Verificación

1. Descripción
2. Fases
3. Diagrama de funcionamiento
4. Documentos para obtener la aprobación del proyecto
5. Requisitos para obtener permiso interno de construcción
6. Restricciones en el proceso de obra
7. Permiso de habitabilidad
8. Requisitos para permiso interno de remodelación
9. Sanciones
 - Resumen listado de acabados exteriores

Estimado Condómino:

Con la firme intención de brindarle un mejor servicio en el proceso de edificación de su residencia en nuestro Condominio, así como evitarle gastos, demoras y percances innecesarios, recomendamos respetuosamente dar lectura al presente **REGLAMENTO DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN** de "SAHAI Residences San Miguel de Allende". De conformidad con el mismo, nos permitimos indicarle lo siguiente:

- a. Contratar los servicios de un profesional de la Arquitectura para que funja como Director Responsable de Obra de su residencia y analizar con él lo contenido en estas normas.
- b. Seguir sistemáticamente el proceso descrito en el organigrama presentado en el artículo 3.1
- c. Revisar y entregar formatos anexos al final del reglamento, para revisión de cada proceso.
- d. Dar inicio a la obra una vez obtenida la autorización correspondiente por el Comité Técnico de Diseño y Construcción, a quien se entregará todos los documentos solicitados para este fin.

Nos reiteramos a sus órdenes y a las de su Director Responsable del Proyecto para apoyarles en todo aspecto durante las fases de diseño, construcción y/o modificación de proyecto de su residencia; por lo cual no nos resta más que dar una cordial bienvenida a Usted y su familia, en la convicción de que sus expectativas de calidad de vida se verán ampliamente recompensadas al acompañarnos a residir en "SAHAI Residences San Miguel de Allende".

A t e n t a m e n t e,

SAHAI RESIDENCES

Posesión y propiedad

A partir de la entrega del terreno, el inmueble pasa a su posesión, por lo que cualquier asunto relacionado con él, es responsabilidad del propietario.

Comité técnico de Diseño y Construcción

Es el órgano encargado de interpretar y aplicar las directrices, conceptos y filosofía del diseño de la construcción contenidos en este Reglamento y de dictaminar las características particulares del EDUC, COS y CUS para cada lote, así como avalar y autorizar el diseño arquitectónico de cada residencia. Sus resoluciones no podrán ser cambiadas, modificadas o alteradas por ningún propietario, poseedor, arquitecto, constructor o autoridad. El Comité estará integrado por TRES MIEMBROS (se anexan datos) y UN REPRESENTANTE DE COLONOS NOMBRADO POR EL RESIDENCIAL SAHAI, con el fin de garantizar la armonía de las construcciones dentro del condominio.

MIEMBROS VIGENTES DEL COMITÉ a la fecha _____

Nombre			
Celular			
Correo			

Prólogo

Prólogo

Concebir una imagen inspirada en la riqueza arquitectónica de la Ciudad de San Miguel de Allende, sin limitar la generación de espacios acordes a la época, necesidades, pensamiento y espíritu creativo actuales, es una tarea digna de ser emprendida con la premisa de conservar y acrecentar nuestro inmenso patrimonio cultural. Por ello en **SAHAI Residences San Miguel de Allende** queremos promover un conjunto urbano arquitectónico que inspire a vivir bajo una forma donde prevalezcan la armonía, el respeto por los demás y el cuidado de la naturaleza.

En **SAHAI Residences San Miguel de Allende** estamos convencidos de que para lograr dichas máximas es indispensable asumir, como miembros de esta comunidad, la responsabilidad de coadyuvar activa y conscientemente, pudiendo llegar a lograrlos al contar con un marco normativo básico que establezca las referencias para incentivar y promover un excelente ambiente arquitectónico que se convierta en digno escenario del estilo de vida que pretendemos para nuestras familias. Precisamente de estas aspiraciones nace el presente Reglamento de Construcción.

Quedando como principal objetivo el cumplir con las normas que el Comité Técnico de Diseño y Construcción, diseñador de este condominio, ha considerado como las mejores para lograr la armonía y tranquilidad de todos los condóminos. Donde el propietario tendrá la libertad **de construir su proyecto según los prototipos establecidos para cada lote o desarrollar un proyecto nuevo** siguiendo las premisas establecidas en el presente reglamento. Los prototipos deberán respetarse al 100% según el proyecto designado para cada lote, en los cuales, en caso de requerir cualquier modificación en el interior de la casa o el proyecto sin afectar directamente cualquiera de las cuatro fachadas, deberá ser autorizada en primera instancia por dicho Comité, encargado de la autorización de proyecto e inicio de las obras y la supervisión de las mismas.

Dado que este es un Condominio Campestre Residencial, el **uso de materiales regionales como la cantera, la piedra, el recinto, la madera, etc. deberán predominar en el lenguaje arquitectónico**; mientras que los estilos grecorromanos, afrancesados, californianos, postmodernos, etc. -donde el uso exagerado de ornamentos demerita la imagen arquitectónica del condominio- quedan estrictamente prohibidos en este conjunto habitacional.

En **SAHAI Residences San Miguel de Allende** nos hemos comprometido desde el inicio mismo de su Plan Maestro, en la creación de una comunidad que se enorgullezca de su ciudad y que contribuya a su enriquecimiento cultural, a través de una arquitectura que se precie de enaltecer los valores locales.

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

Capítulo I.

**CAPÍTULO I.
DISPOSICIONES GENERALES**

ART. 1.1 OBJETO

Este Reglamento es de orden y utilidad común para los habitantes de **SAHAI Residences San Miguel de Allende**, mediante la regulación de los proyectos y las obras del conjunto de residencias establecidos por el Comité Técnico de Diseño y Construcción.

ART. 1.2 ALCANCE

MASTER PLAN SAHAI RESIDENCES



*Este reglamento rige para la Unidad Condominal **SAHAI Residences San Miguel de Allende**.

ART. 1.3 DISPOSICIONES

Quedarán sujetos a estas disposiciones los usos, los destinos, las reservas y/o restricciones de las unidades privativas, incluyendo el proyecto y la edificación de las residencias.

La no observancia de los Reglamentos será sancionada por la oficina de supervisión de obras del H. Ayuntamiento de San Miguel de Allende, pudiéndose llegar hasta la suspensión de la obra en proceso de construcción si lo acreditarán por violaciones a los Reglamentos ya mencionados apoyados por la Dirección General de Inspección y Vigilancia del H. Ayuntamiento Municipal de San Miguel de Allende, GTO.

Quedan expresamente prohibidas las construcciones provisionales a excepción de las necesarias para uso de bodegas de materiales y sanitario para el personal dentro de su lote, los cuales se retirarán una vez terminada la construcción. El Comité Técnico aprobará la ubicación de estas mismas, al igual que las demás provisionales.

Queda prohibidas tiendas o comercialización de cualquier tipo, dentro del Condominio, aunque fuesen cigarrillos, refrescos, etc.

En caso de elegir un proyecto prototipo destinado al lote, cualquier modificación al interior y exterior de este, se deberá someter a revisión y autorización del Comité Técnico de Diseño y Construcción. De ser un proyecto nuevo, deberá ser sometido a revisión y autorización del Comité Técnico de Diseño y Construcción.

Una vez iniciada la construcción el propietario tendrá la obligación de terminar su obra en el exterior al 100%. Y así obtener su permiso de habitabilidad de la residencia y cancelación de fianza.

Una vez terminada la residencia, y cancelada la fianza cualquier modificación, tanto en sus acabados exteriores, en un área de desplante, en jardinería y cualquier elemento que altere el concepto original de la imagen urbana será sometido a revisión y autorización por el Comité Técnico de Diseño y Construcción.

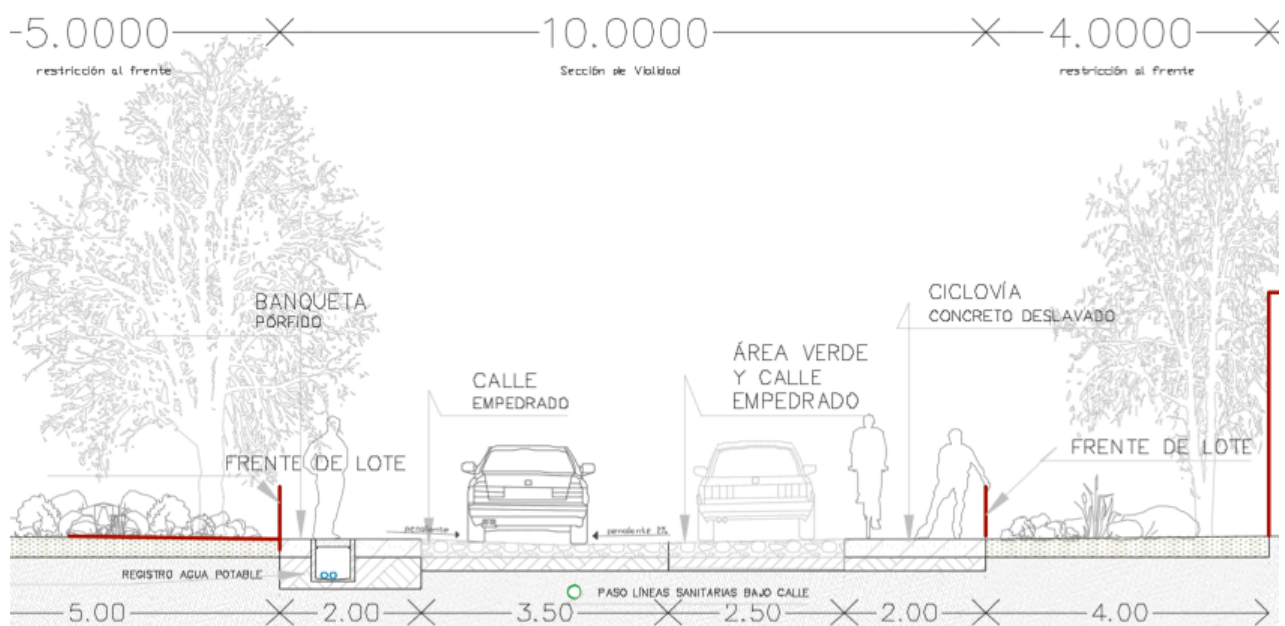
Capítulo II.

CAPÍTULO II. LINEAMIENTOS

ART. 2.1 EMPLAZAMIENTOS

- a. Los lotes de terreno de **SAHAI Residencias San Miguel de Allende**, definidos como unidades privativas, serán indivisibles y unifamiliares, esto es, no podrán ser subdivididos bajo ninguna circunstancia y solamente se permitirá la construcción de una residencia por cada predio.
- b. Los emplazamientos deberán estar suscritos conforme al uso de suelo permitido y sometidos a las restricciones municipales como máximos, siempre teniendo en cuenta a su vez las restricciones establecidas por **SAHAI Residencias San Miguel de Allende**.
- c. **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) El Coeficiente de Ocupación del Suelo, indica el área porcentual del total del terreno permitida para la edificación de la residencia, incluyendo espacios techados, albercas, pórticos, pergolados, cocheras y similares, la cual será como **máximo el 60 %** (sesenta por ciento) en todos y cada uno de los lotes.
- d. **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo). El Coeficiente de Utilización del Suelo, indica el número de metros cuadrados totales permitidos como máximo para la edificación de la residencia en función del área total del terreno donde ésta se desplantará, será equivalente al **1.4**. Esto es, por cada 1.00 m² de terreno se permitirá construir 1.4 m² para la residencia, incluyendo áreas techadas, terrazas, pórticos, accesos y cocheras.
- e. **CAS** (Coeficiente de Absorción del Suelo) El Coeficiente de Absorción del Suelo, indica el área porcentual mínima del total del terreno que deberá dejarse como superficie permeable, el cual será del **20 % (Veinte por ciento)** en todos y cada uno de los lotes.

ART 2.2 TRINCHERA DE SERVICIOS



ART. 2.3 ARQUITECTURA DEL PAISAJE

Con el objetivo de regular las acciones de intervención en el sitio con un criterio de fomento ecológico, respetando las condiciones originales del predio y buscando equilibrar en el contexto la utilización de elementos naturales con los construidos, será necesario generar áreas abiertas privadas en apego a lo siguiente:

- a. Al entregar el lote a cada propietario y antes de iniciar la limpieza del mismo, se contarán los árboles existentes en el predio para que en el caso que se requiera el derribo de alguno, previa autorización del Comité Técnico de Diseño y Construcción; el propietario está obligado a **sembrar tres árboles por cada árbol derribado**.
- b. Las áreas de jardín deberán arbolarse a razón de un árbol por cada 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados) de la superficie del terreno. De los cuales por lo menos **dos** árboles tendrán las dimensiones mínimas de 4" (cuatro pulgadas) de diámetro en el tronco y a 1.00 m (un metro) de altura, alcanzando una altura de 4.00 m (cuatro metros) con follaje.
- c. El proyecto de las áreas abiertas de cada predio deberá incluir especies compatibles con todos los componentes que le precedieron, evaluando su adaptación a las características del microclima del condominio.
- d. Para el caso de árboles, arbustos o plantas de raíz profunda se requerirá diseñar y construir las contenciones selladas pertinentes, ubicando los elementos a una distancia de 4.00 m (cuatro metros). de la acera, y en caso de plantas de raíz corta, a 3.00 m (tres metros) de guaración, ya que en caso contrario pueden dañar la infraestructura del conjunto.
- e. En las restricciones laterales y posteriores del predio se permitirá el sembrado de arbustos, plantas y cubresuelos. En estas áreas también se permitirá el sembrado de árboles siempre que éstos sean de raíz pivotante y cuenten con su recipiente contenedor sellado. El follaje de árboles y arbustos en ningún caso podrá sobrepasar del límite de la propiedad.
- f. Será necesario que todo ingreso de pasto en rollo sea autorizado por el personal del Condominio en un horario de 7:00 a 16:00hrs.

Será obligatorio llevar a cabo un diseño de paisaje, que deberá basarse en la siguiente lista de especies vegetales:



Plumbago



Santolina



Phlomis Lychnitis



Lantana



Senecio



Rhodanthemum Hosmariense



Romero Verde



Sedum Nieve



Santolina Rosmarinifolia



Salvia



Lavanda



Lomeliosia Cretica



Retama



Achillea Umbellata



Lavandula Dentata

ÁRBOLES SIEMPRE VERDES



ACACIA AMARILLA
REGO: ABUNDANTE EN VERANO Y REDUCIDO EN INVIERNO.
SIMBOLOGIA EN PLANTA.



ACACIA AZUL
REGO: MODERADOS ESPERANDO QUE LA TIERRA SE SEQUE ENTRE CADA UNO.
SIMBOLOGIA EN PLANTA.



ACACIA NEGRA
REGO: ABUNDANTE EN VERANO Y REDUCIDO EN INVIERNO.
SIMBOLOGIA EN PLANTA.



ENCINO SIEMPRE VERDE
REGO: ESPECIE QUE SOPORTA SEQUÍA, REGO MODERADO, REQUIERE SUELO BIEN DRENADO.
SIMBOLOGIA EN PLANTA.

ÁRBOLES FLORALES



ASTROMELIA
REGO: ABUNDANTE EN PERIODO DE CRECIMIENTO, ESTE SE REDUCE CONFORME LA MADURACIÓN.
SIMBOLOGIA EN PLANTA.



MAGNOLIA
REGO: MODERADOS EVITANDO ENCHANCAMIENTOS.
SIMBOLOGIA EN PLANTA.



PARAISO
REGO: MODERADOS, EVITANDO ENCHANCAMIENTOS.
SIMBOLOGIA EN PLANTA.



PATA DE VACA
REGO: MODERADOS, EVITANDO ENCHANCAMIENTOS.
SIMBOLOGIA EN PLANTA.



TABACHÍN
REGO: MODERADOS, EVITANDO ENCHANCAMIENTOS.
SIMBOLOGIA EN PLANTA.

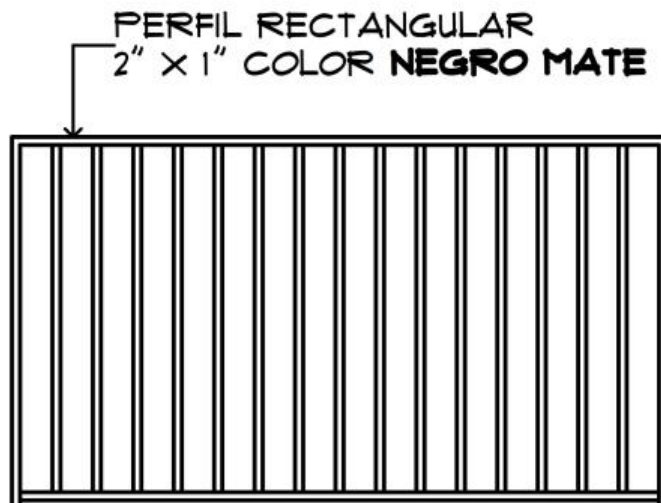
Queda prohibido, árboles que generen demasiada hoja seca en determinadas temporadas del año, que podría generar mucha hojarasca como el Árbol Ficus o alguna de sus variantes.

Para las especies vegetales no enlistados, se podrán proponer al Comité Técnico de Diseño y Construcción quien evaluará la factibilidad de la colocación de estos.

Para cada uno de los lotes, se designará un porcentaje del **30% del frente del lote (restricción frontal) para área ajardinada mínima**. Teniendo la obligación de sembrar al menos 1 árbol (especificados anteriormente) y plantas de ornato. Además de pasto, en las servidumbres laterales se podrá colocar plantas de ornato a criterio del propietario siempre y cuando no pasen del límite de propiedad, salvo acuerdo mutuo entre los propios vecinos.

Del mismo modo, en el diseño de jardinería, quedará implícito el diseño para delimitar la propiedad, quedando en todos los casos prohibidas las bardas o muros divisorios entre lote y lote. También se deberá dejar **libre de reja la restricción frontal**, del mismo modo prohibida las bardas y cualquier tipo de malla. Pudiendo colocar como única opción **reja de herrería forjada de acero color negro mate** (exclusivamente el diseño de anexo 2), con una altura máxima de 1.20m, sobre el nivel de jardín **para las restricciones laterales o traseras**, y la separación entre barrotes puede ser de 10 cm a 15cm.

No se permitirá la colocación de ningún tipo de malla no autorizada por el condominio.

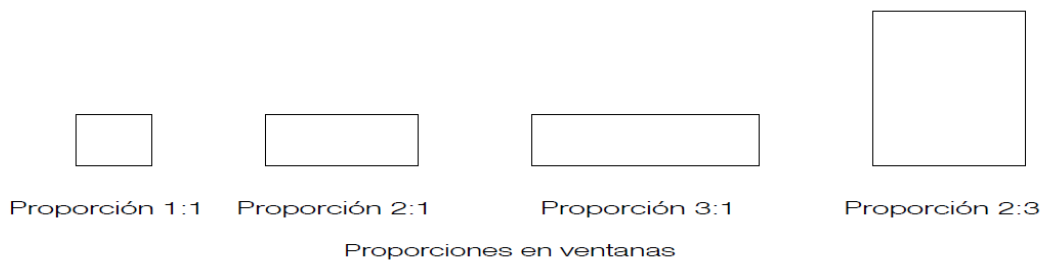


*Anexo 2

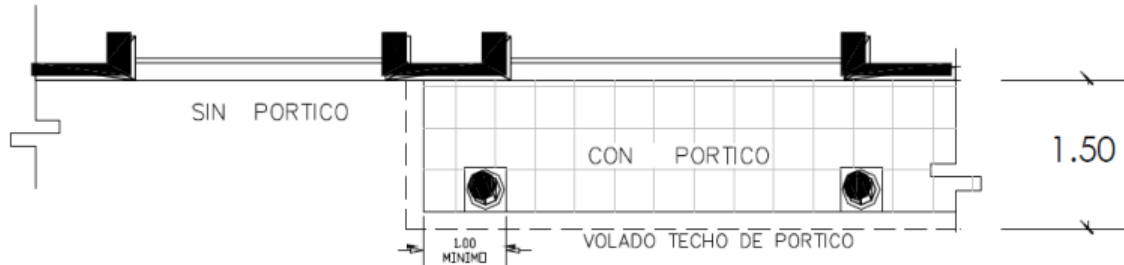
ART. 2.4 VANOS Y VENTANAS

En aras de lograr un conjunto urbano armónico, respetuoso de la expresión individual y comprometido con la integración al contexto, el proyecto deberá contar con un sistema de composición arquitectónica, respetando los siguientes principios básicos para exteriores:

- En el volumen del proyecto dominará la horizontal sobre la verticalidad.
- Los vanos deberán obedecer a formas ORTOGONALES con un solo tipo dominante de proporción que al presentarse repetidamente dotarán al conjunto de un ritmo propio.



- c. La altura máxima libre de vano podrá ser equivalente a la del entrepiso, pero nunca mayor de 3.00 m (tres metros) en ambos sentidos. En caso de rebasar dichas dimensiones, deberá ser dividido con algún elemento debiendo ser de un espesor tal que cumpla totalmente con esa función.
- d. En caso de que el vano exceda en el sentido horizontal la medida de 3.00 m (tres metros) deberán ser anteceditos por un **pórtico** (terrace) cuya DIMENSION NO SERÁ MENOR A 1.50 MTS de ancho.



- e. El acceso principal será sujeto de análisis especial para dotarlo del carácter correspondiente considerando la importancia de la vialidad.
- f. Queda restringido el uso de ventanas bahía (bay window). Así mismo quedan restringidos los cristales curvos o planos que conformen curvas.
- g. En las ventanas o ventanales **únicamente se permitirá cristal natural transparente**. Por lo tanto, queda estrictamente prohibido el uso de cristales de los tipos reflejante, reflectasol, bronce solar, filtrasol o de cualquier otro color, así como el uso de vitrobloc.
- h. Para cancelaría en ventanas y puertas exteriores únicamente se permitirá PVC color madera. En caso de algún otro material se estudiará y aprobará por el Comité de Diseño.

ART. 2.5 ALTURAS

- a. La altura máxima de la vivienda no podrá exceder de 2 (dos) niveles o 8 (ocho) metros de altura, la cual se tomará desde el punto (0,0) hasta la altura máxima del pretil alcanzado por la construcción, en caso de techumbres planas, o en su defecto, el punto más alto de la cumbre si se tratase de losas inclinadas. Se puede aumentar **hasta .40 (cuarenta) cms. en áreas de instalaciones para lograr que éstas queden ocultas**.
- b. En caso de construir **Roof Garden** se podrá exceder la altura máxima a 9.00 (nueve) metros **ya incluyendo las instalaciones**. La pérgola o cubierta a construir deberá respetar los lineamientos del **anexo 2.6.1**.
- c. La altura libre **mínima** permitida para el diseño y la construcción de los entrepisos de la vivienda en cualquiera de sus espacios será de 2.60 mts (dos metros sesenta centímetros), tomado desde el nivel de piso hasta el nivel inferior de losa ambos terminados.

ART. 2.6 CUBIERTAS

En el diseño de la vivienda, los tipos de techumbres que podrán utilizarse habrán de ser:

- a. Losas horizontales, con pretils
- b. Losas inclinadas visibles, terminados con TEJA DE BARRO NATURAL ROJO o BLANCO MATE MEDIA CAÑA.
- c. Quedan estrictamente prohibidas las tejas que no sean colores TERRACOTA, así como teja sintética o brillante.
- d. Queda estrictamente prohibido la utilización de todo tipo de teja que no sea la indicada en el punto anterior, así como cartón, lonas, toldos, palmas, techumbres metálicas, policarbonatos y similares, o cualquier tipo de estructura temporal

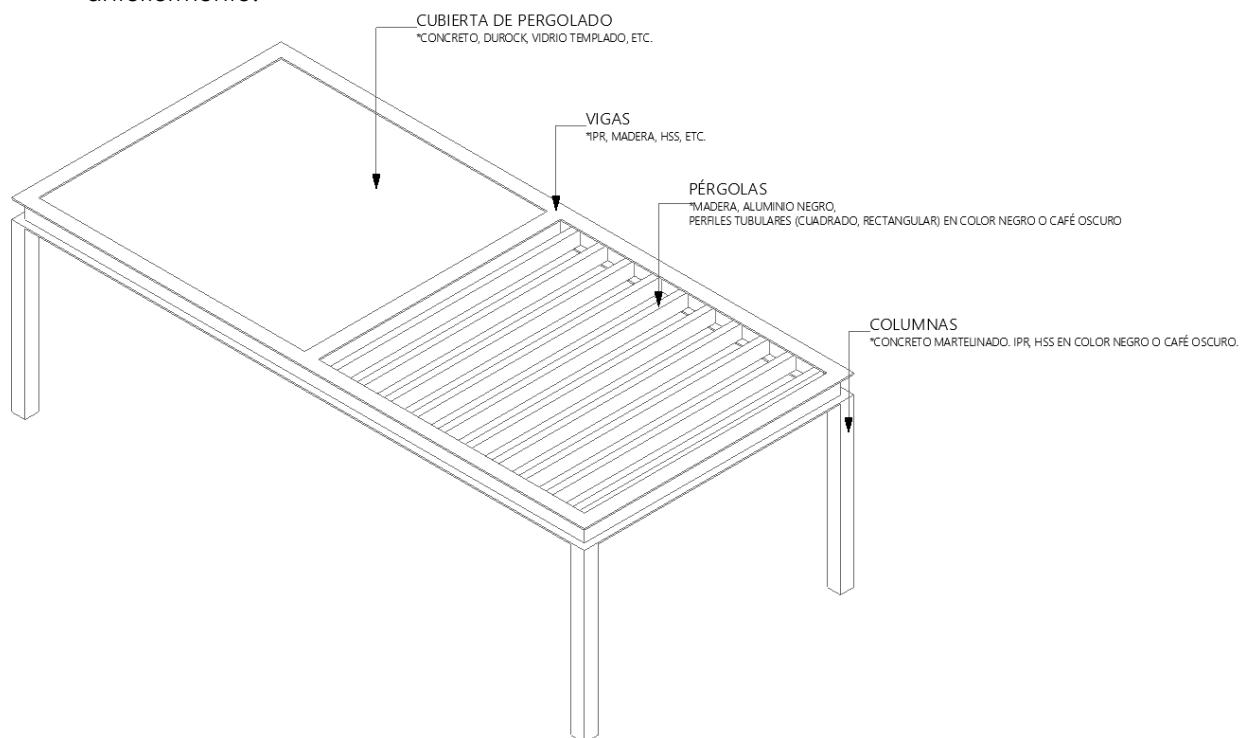
Se **permitirán** proyectos en **donde las losas sean 100% planas, pero no 100% inclinadas**, Se podrá tener hasta un 30% de losas inclinadas de la superficie total de las losas. Las cuales deberán ubicarse en cualquiera de sus fachadas, siempre y cuando sean visibles. Dichas losas inclinadas **deberán descargar el agua de lluvia**

hacia el exterior del volumen de construcción, áreas verdes o a la cisterna de aguas grises para riego y no deberán de exceder más de un nivel en fachada.

ART. 2.6.1 PERGOLADOS Y CUBIERTAS PERMITIDAS EN COCHERA Y ROOF GARDEN

En caso de que el proyecto cuente con Roof Garden o se requiera techar el área de estacionamiento será necesario cumplir con los siguientes lineamientos y apegarse al diseño indicado:

- a. **Columnas** de concreto martelinado, acero (IPR) en color negro o café oscuro, perfiles HSS (rectangulares o cuadrados) de acero en color negro o café oscuro, gualdras de madera (rectangulares o cuadradas) en color natural, blanqueado o gama de tonos café natural (quedando prohibido los tonos amarillos y rojizos).
- b. **Vigas** de madera en color natural, blanqueado o gama de tonos café natural (quedando prohibido los tonos amarillos y rojizos) o IPR en color negro o café oscuro, perfiles PTR o tubular (rectangular o cuadrado).
- c. El **plafón (parte inferior de la cubierta)** se puede recubrir con madera en cualquier disposición o elementos horizontales de acero o aluminio en color negro.
- d. Será posible construir el cuarto de servicio, roof garden techado y/o un estudio en la tercer planta, siempre y cuando el **área total cubierta (techada) no exceda los 25 m²**.
- e. En el caso de construir en el roof garden, las paredes de la edificación tendrán que estar separadas del perímetro de la azotea en al menos 2 metros.
- f. El **pergolado** podría ser techado con concreto, Durock o vidrio templado. Bajo ninguna circunstancia se podrá usar policarbonato, lona o cualquier otro material no especificado anteriormente.



ART. 2.7 FACHADAS

- a. Todo proyecto, sin excepción, deberá evitar que las fachadas que confronten una calle, un parque, una plaza o cualquier otra área común o pública del Condominio, sean "ciegas". Estas fachadas deberán contener una proporción del 40 % de su superficie total destinada a "vanos" o cambios de plano.

- b. Los muros exteriores, siempre deberán llevar un acabado final utilizando aplanados de mortero para ser terminados con color o texturizados finos. En el caso de preferirse acabados aparentes, éstos únicamente podrán ser utilizados cuando sean del tipo “procesados a mano” o **materiales naturales como piedra, sillar, adobe, cantera, etc.** Los colores que no existan en la paleta anexa se someterán a decisión del Comité de Diseño.
- c. Se podrá utilizar piedra o mármol en su estado natural o al ácido que presenten un acabado mate permanente. En ningún caso se permitirán acabados en muros exteriores con granitos, mármoles pulidos, paneles prefabricados, porcelanatos o losetas cerámicas.
- d. La pintura en fachadas exteriores podrá ser aplicada integralmente en el acabado o aplicarse las siguientes técnicas: cal, vinílica o acrílica mates. Queda terminantemente prohibido el uso de esmaltes en los muros, así como de cualquier otro producto que produzca terminados brillantes.
- e. Los colores a utilizar en exteriores, **deberán permanecer en las gamas terrosas o blanco** (muestrario proporcionado por Comité de Diseño y Construcción). De cualquier manera, la paleta de colores de cada proyecto deberá ser sometida a revisión del Comité de Diseño.
- f. Cualquier tipo de iluminación elevada como postes o reflectores en azoteas está prohibida, así como los alumbrados de neón, fluorescente o de vapor de mercurio. Se deberá usar iluminación LED con el fin de hacer eficiente el consumo de energía eléctrica.

ART. 2.8 COCHERAS

El área de cochera puede estar dentro de la restricción frontal siempre y cuando se respete el 30% mínimo de área ajardinada en todo el frente del lote.

- a. El número de cajones de estacionamiento mínimo se ve definido por los m² totales de construcción, siendo:
 - Menor de 250 m²; mínimo dos cajones por vivienda
 - Mayor de 250 m²; mínimo tres cajones por vivienda

***Debiendo cumplir la reglamentación municipal vigente.**

- b. Por ningún motivo se podrá disponer de las calles para estacionamiento permanente.
- c. Dentro de las cocheras podrán estacionar únicamente vehículos ligeros de uso privado de trabajo o recreativos por lo que quedan expresamente prohibidos los vehículos arriba de **2.5 toneladas de capacidad.**
- d. Los accesos vehicular y peatonal hacia la residencia, deberán utilizar la menor área de pavimento posible, así mismo se recomienda para estos el uso de materiales permeables al agua. Pudiendo ser adocreto negro, recinto, cantera, empedrado, laja o cualquier material pétreo natural, quedando prohibidos los materiales cerámicos.

ART. 2.9 INSTALACIONES Y SERVICIOS

En **SAHAI Residences San Miguel de Allende** estamos comprometidos con el medio ambiente por lo que promovemos el uso de energías limpias y sustentables. Es obligatorio contar con calentadores solares, llaves y accesorios ahorradores de agua potable, iluminación LED, sistemas de reciclaje de aguas grises y sugerimos el aprovechamiento de agua pluvial (mediante cisterna de aguas grises para riego) y uso de paneles fotovoltaicos para generación eléctrica. Para el caso de utilizar paneles fotovoltaicos para generación de energía eléctrica (también conocidos como paneles solares), recomendamos ampliamente que en el suministro de energía para calentar alimentos en la cocina (parrilla, horno) y para calentar agua sanitaria en baños (calentador de agua sanitaria) se opte por utilización de equipos eléctricos, haciendo así una casa totalmente verde y sustentable alimentada por energía solar, con el menor número de emisiones tóxicas al medio ambiente.

Los tinacos, calentadores (de gas, eléctricos y/o solares), tanques estacionarios, hidroneumáticos, paneles solares para generación de electricidad, antenas parabólicas y otros accesorios de comunicación o cualquier otro equipo; deben de quedar **totalmente ocultos** desde cualquier punto

externo de observación. Y no podrán ubicarse a más de 9 metros de altura, contándose los mismos a partir del punto más alto del machuelo de la calle.

a. AGUA POTABLE

Cada condómino estará obligado a construir una cisterna con una capacidad mínima de **2500 lts.**, debiendo ser construida en forma subterránea. **En el caso de que el condómino proyecte su cisterna debajo del estacionamiento, por ende, en el área de restricción, se permitirá el uso de esta área para ese fin.** Asimismo, se recomienda contar con un sistema propio y automatizado de presión para llenado de tinacos.

Todas las instalaciones hidráulicas deberán ser ocultas y obligatorias.

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

Se deberá contar con un registro y medidor de la red de agua potable (detalles de construcción en inciso número 5).

b. AGUAS TRATADAS

a. El proyecto deberá contemplar que el agua de lavabos, fregaderos, regaderas y lavadoras deberá conectarse a una cisterna o tanque con los filtros adecuados para su tratamiento y posterior reutilización tanto en el sistema de riego, como en el llenado de los tanques de los WC de la vivienda.

b. Esta cisterna deberá tener una **capacidad mínima de 2500 lts.**, ubicada subterráneamente. **En el caso de que el condómino proyecte su cisterna debajo del estacionamiento, por ende, en el área de restricción, se permitirá el uso de esta área para ese fin.** El proyecto deberá contar con bajantes de aguas pluviales que conecten a esta cisterna de agua tratada, con un rebosadero para demasías que descargue a suelo permeable o **descargar dichos bajantes directamente a jardín o suelo permeable.**

c. Las instalaciones del sistema de riego deberán ser ocultas.

d. Es importante tomar en consideración en el proyecto, construcción y habitación de la vivienda, que el agua tratada no es adecuada para uso doméstico, por lo cual queda terminantemente prohibida la instalación de llaves de "nariz" como parte de este sistema. Será responsabilidad de cada propietario el tomar las medidas precautorias conducentes para hacer buen uso de esta instalación.

e. Se deberá contar con un registro y medidor de la red de agua tratada, equivalentes a las requeridas para el sistema de agua potable con la salvedad de que su ubicación sea subterránea, alojándose en la zona frontal de restricción, en los muretes diseñados para este fin (detalles de construcción en inciso número 5).

c. ENERGÍA ELÉCTRICA

Antes de comenzar la obra, el arquitecto o Director Responsable de Obra deberá verificar con el Comité Técnico de Diseño y Construcción qué transformador es el que le corresponde a su lote, debido a que la acometida eléctrica se podrá encontrar indistintamente del lado derecho o izquierdo del lote.

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

La instalación del medidor de energía eléctrica se llevará a cabo en un MURETE al frente del lote, construido en lugar visible y siguiendo las normas expuestas en este reglamento y los lineamientos de la Comisión Federal de Electricidad. La contratación del servicio hasta la colocación del medidor eléctrico previo al inicio de obra es obligatoria. **Toda obra que sea detectada con conexión a la red general del condominio se hará acreedora a una multa por parte de la administración y se consignará a las autoridades competentes.**

d. GAS

Será necesario que el proyecto de la vivienda estipule un sistema integral de tanque(s) estacionario(s) de gas L.P. en el que las instalaciones necesarias al caso deberán ser ocultas desde cualquiera de las fachadas y cumplir con las especificaciones que en su caso determinen las autoridades competentes. No podrán ubicarse en zona de restricción.

e. MURETE PARA MEDIDORES

- a. Cada condómino deberá construir un murete prediseñado por el Comité de Diseño y Construcción para ubicar sus medidores de electricidad, agua potable y agua tratada.
- b. La administración o el Comité de Diseño y Construcción tendrá una cotización ya autorizada de una opción de proveedores para la construcción del murete, de igual manera se podrá construir con otros proveedores siempre y cuando se sigan los lineamientos mencionados en este reglamento.
- c. Necesariamente deberán ocultarse los medidores (agua, eléctrico, etc.) dentro de las celosías colocadas en los muretes.
- d. Su disposición deberá en todos los casos ser perpendicular al límite de propiedad que colinda con la calle, banqueta o ciclovía, a partir de la guarnición.
- e. Las dimensiones del murete están señaladas en el plano que viene a continuación.
- f. La tapa superior debe cumplir con las medidas señaladas y ser de laja de barro blanco.
- g. La base debe cumplir con las medidas señaladas y ser de tabique, con aplanado.
- h. Los números deben cumplir con las medidas señaladas en el plano a continuación y deben de ser de acero.
- i. El color del murete deberá ser el mismo que la barda perimetral exterior de "Sahai Residences San Miguel de Allende" el color es marca Comex, color: Moroni, código: 274-04
- j. Los muretes deberán de ir sin excepción con el numero pegado al lado de la calle, es decir que tendrán que ir en forma espejo entre cada uno.

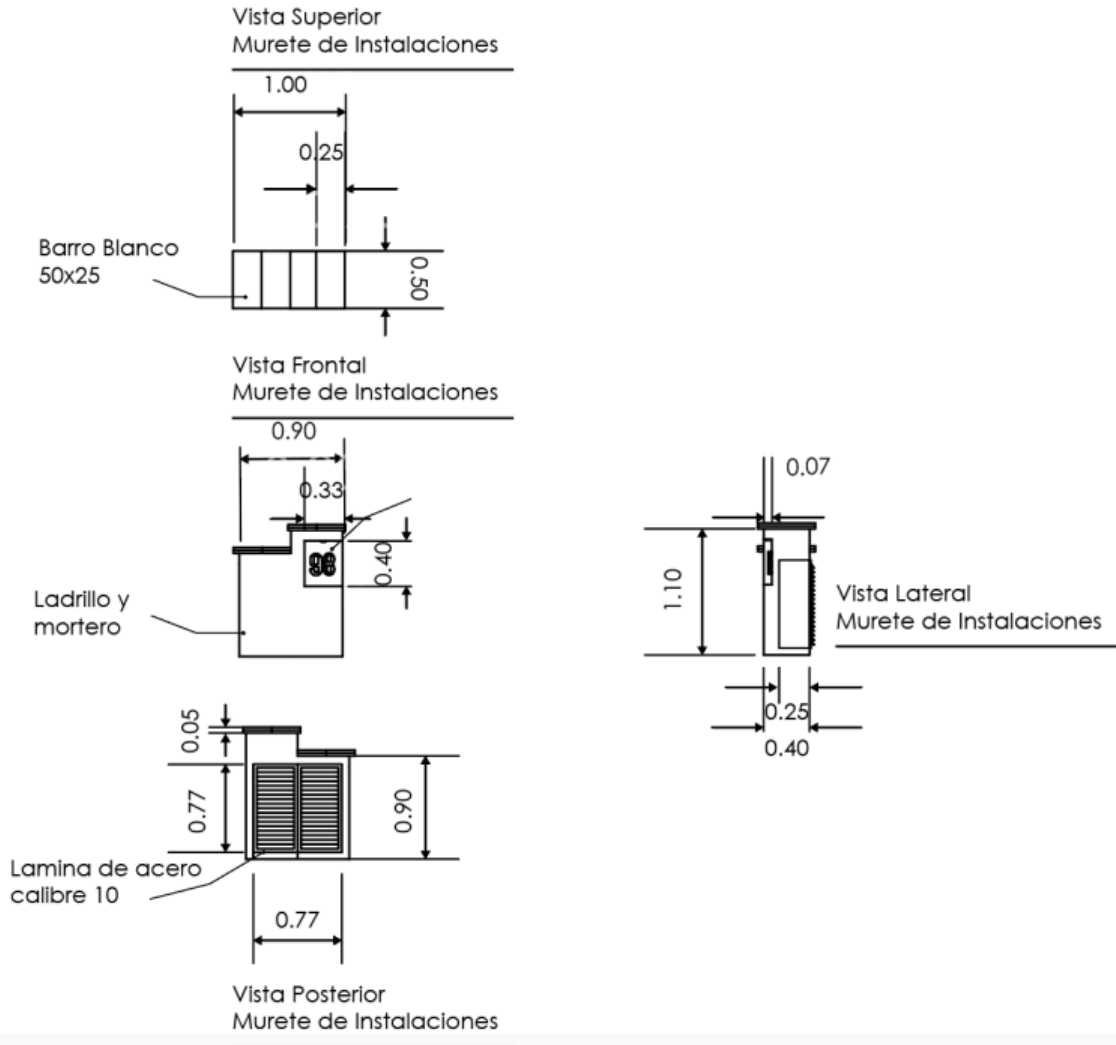
Imagen de ejemplo



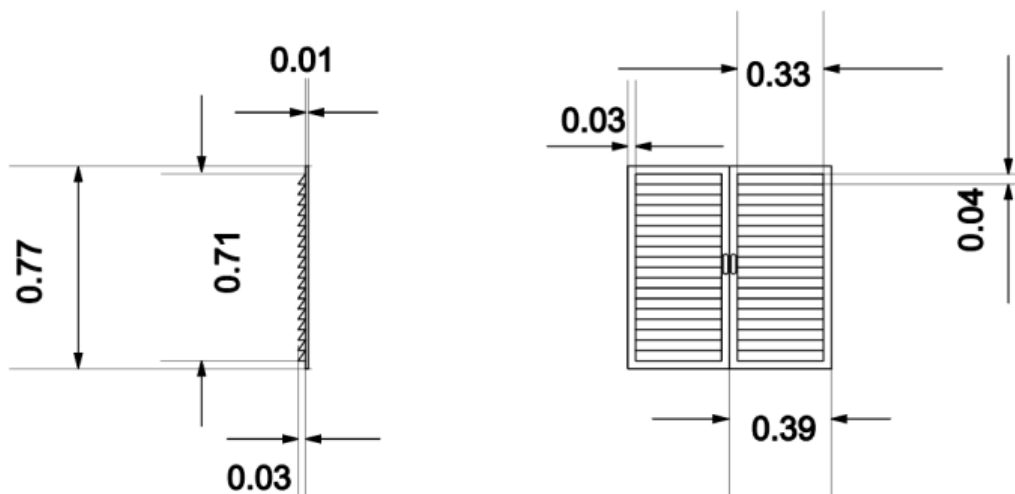
Planos e imágenes

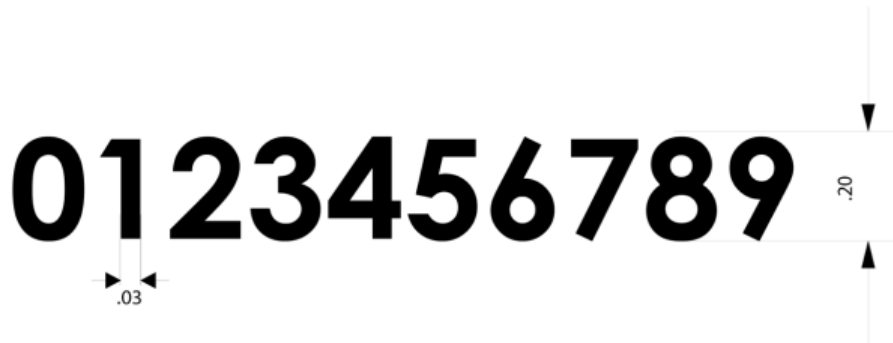
(Metros)

La parte superior del murete tiene piezas barro blanco de 50x25 cm.



Rejilla posterior





Material: Acero
Profundidad: 3cm
Fuente: Century Gothic

ART. 2.10 USO DEL SUELO

Se autoriza únicamente la construcción de casas unifamiliares en dos niveles y contemplado la edificación de **una** vivienda por lote. Será posible la construcción de Roof Garden siempre y cuando la edificación no exceda la altura total de 9.00 metros.

- a. No se autoriza ningún **cambio de uso** de las construcciones, para otro fin que no sea el señalado en la zonificación del Plan Maestro.
- b. No se autoriza la subdivisión de lotes los cuales permanecerán invariablemente con el área original.
- c. La construcción de la vivienda deberá realizarse estrictamente y de conformidad con los planos autorizados y debidamente sellados y firmados por el Comité Técnico de Diseño y Construcción.

ART. 2.11 RESTRICCIONES

Dentro de las áreas de restricción **queda prohibida la construcción de cualquier espacio techado o desplante de cualquier muro, a excepción de la cubierta de cochera**, la cual tiene que ser revisada y aprobada por el Comité Técnico de Diseño y Construcción.

Únicamente se puede **pavimentar** el 70% de la restricción frontal. Para las restricciones laterales y posterior queda estrictamente prohibido pavimentar o colocar suelo no permeable y se deberá cubrir con pasto, sembrado de árboles y/o cubresuelos. **Sólo los permitidos en el artículo 2.3.**

- b. La restricción al frente, varía dependiendo el tipo de lote. Entre 4.00 y 5.00 metros como mínimo.
- c. Para las restricciones laterales, se tiene una restricción de 1.50 metros mínimo a cada lado del terreno.
*En algunos casos específicos es de 1.00 m
- d. Alturas permitidas. Las construcciones no deben exceder de 9.00 metros de altura incluyendo roof garden, contándose los mismos entre el punto más alto del machuelo de la calle y los vértices de los techos inclinados (en caso de existir). El tinaco deberá estar ubicado en la parte central de la construcción y dentro de los límites de altura permitidos. Por lo que en caso de construir roof garden el tinaco o cualquier otra instalación, deberá de estar a la misma altura del piso del roof garden y deberán estar totalmente ocultos.
- e. Las áreas destinadas a tendido de ropa, lavaderos o patios de servicios se **deben ocultar** y ubicar fuera de las restricciones existentes y deben de quedar **totalmente ocultos** desde cualquier punto externo de observación.

Capítulo III.

CAPÍTULO III.
PROCESO DE VERIFICACIÓN

ART. 3.1 DESCRIPCIÓN

Cada propietario deberá de contar con los registros, aprobaciones y permisos del Condominio que se establecen en este capítulo, con la finalidad de poder diseñar y construir una residencia, debiendo solicitar ante el Comité Técnico de Diseño y Construcción lo conducente en apego al procedimiento que se describe en este capítulo.

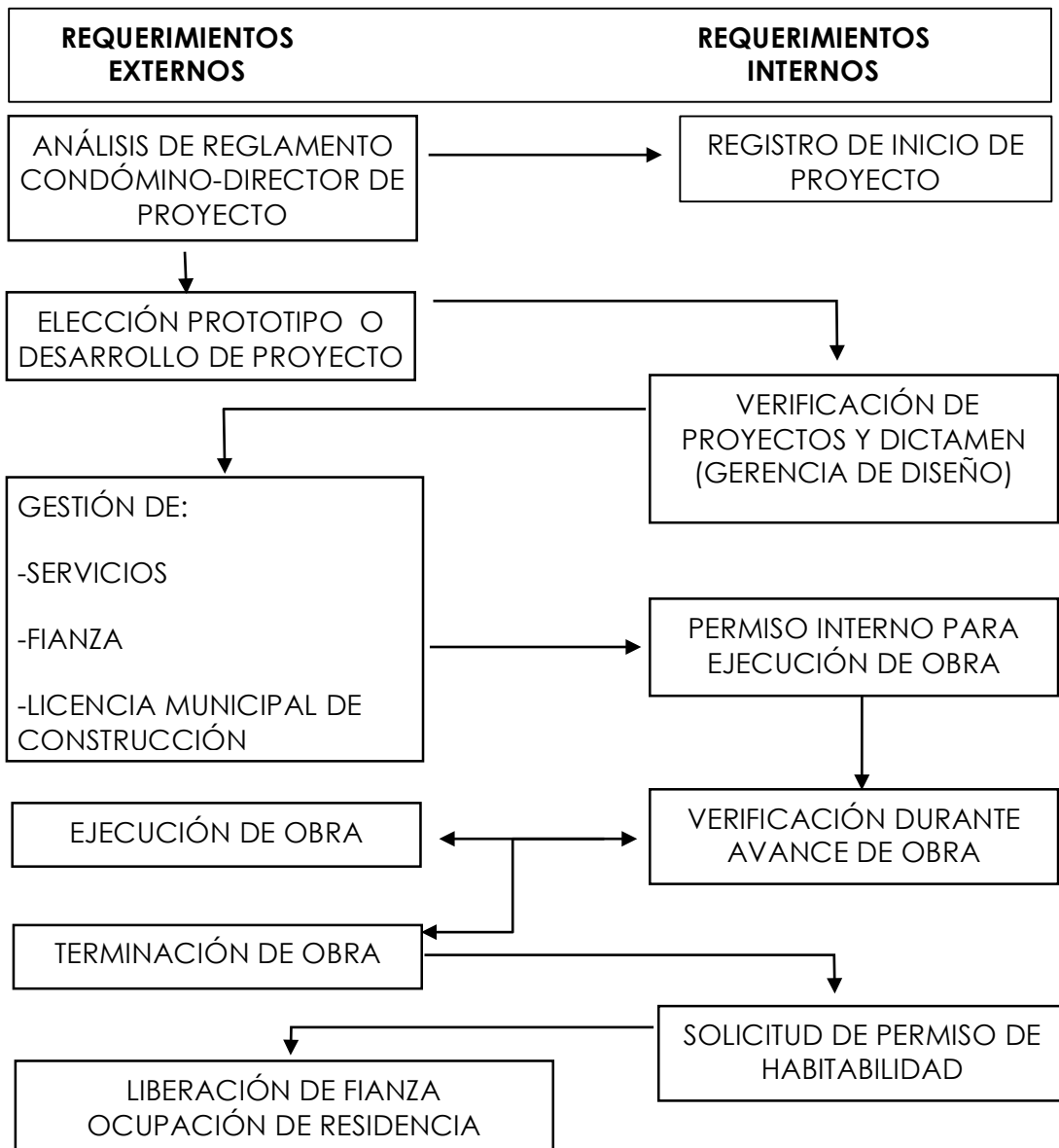
ART. 3.2 FASES

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

1. PROYECTO. Registro de Inicio y Verificación
2. OBRA. Permiso Interno para Ejecución, Verificación y Acta de Terminación.

La fusión de los trámites internos con aquellos que deben hacerse de manera externa por cuenta de cada Condómino se encuentra sintetizada en el diagrama que a continuación se expresa:

ART. 3.3 DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO



ART. 3.4 DOCUMENTOS PARA OBTENER LA APROBACION DEL PROYECTO.

- a. Una copia del deslinde del Terreno.
- b. Carta de No adeudo de cuotas de mantenimiento.
- c. Carta de No adeudo del terreno.
- d. Carta de conocimiento y aceptación del reglamento interno.
- e. Pago de medidores de agua.
- f. Pago de revisión de proyecto (en caso de ser proyecto nuevo, o en caso de proponer modificar prototipo elegido).
- g. Pago de supervisión de obra.
- h. Un tanto del proyecto al que se refiere en formato de 0.90 x 0.60 m. que contenga lo siguiente:
 - a. **Planta (s) arquitectónica (s)** generales del proyecto indicado las cotas de nivel interiores y exteriores tomando como referencia el punto más bajo del machuelo (banco de nivel) en escala 1:100.
 - b. **Fachadas arquitectónicas** con cotas y niveles respecto al banco de nivel.
 - c. Secciones longitudinal y transversal acotado todo esto a partir del banco de nivel, tomando este como nivel 0+00, (Nivel medio natural del terreno), en escala 1:100.
 - d. **Planta de azoteas** en donde se marque claramente el curso propuesto a las aguas pluviales y cuadro de áreas para los techos inclinados, escala 1:100, marcando además instalaciones tales como tinaco, tanque estacionario, etc.
 - e. **Planta de cimentación y drenajes** en escala 1:100.
 - f. **Plano de localización del terreno**, ubicado claramente lote, orientación, colindancias en escala 1:500.
 - g. Indicar el **desglose de las áreas** del proyecto, así como el total del área construida, incluidas áreas de media sombra y/o pérgolas.
 - h. **Diseño Estructural**, instalaciones, detalles arquitectónicos necesarios etc., para su autorización. Para tramitar el permiso de construcción en Obras Públicas, es indispensable la autorización del comité Técnico. Y someterse en su ejecución a lo aprobado bajo condición inexcusable de suspensión de la obra y modificación de la misma hasta convenir en lo autorizado.
 - i. Respaldo de todos los planos en AUTOCAD (versión 2000 o actualizada). Deberá entregarse el archivo plenamente identificado.
 - j. Todos los planos deberán presentarse doblados a tamaño carta.

Toda información contendrá el nombre completo del propietario, el del perito responsable de obra, así como su número de registro en Obras Públicas.

- a. Una vez obtenido el Vo.Bo. al proyecto por parte del Comité Técnico deberá recurrir a la Dirección de Obras Públicas Municipales de San Miguel de Allende, GTO. para la obtención de la Licencia de Construcción de la cual entregará copia al mismo Comité.

ART. 3.5 REQUISITOS PARA OBTENER PERMISO INTERNO DE CONSTRUCCION:

- a. Estar al corriente de las cuotas de mantenimiento establecidas por la Asociación de Colonos, así como las del condominio.
- b. Solicitar ante el Comité Técnico de Diseño y Construcción el plano que contenga el deslinde del terreno, donde se establece: ubicación de las tomas de agua, la descarga de drenaje, acometidas eléctricas y registros que se puedan tener en áreas de restricción.
- c. El cliente deberá de contratar ante C.F.E. el servicio eléctrico, así como liquidar ante la misma, el costo de la instalación, debiendo ante nosotros copia del contrato definitivo.
- d. Se deberá garantizar el cumplimiento de todos los lineamientos descritos en el presente reglamento con una fianza emitida por Institución legalmente constituida en el país, equivalente a \$1,500 (mil quinientos pesos 00/100 M.N.) por cada metro cuadrado de construcción del proyecto que deberá ser previamente autorizado por la administración, autorización que será el documento fuente para la emisión de la póliza.

Para los siguientes fines:

- Como garantía del cumplimiento del Reglamento Interno de construcción del Desarrollo
- Paro el caso de suspensión de los trabajos de construcción, garantizar que el propietario realice los trabajos necesarios inherentes al aseguramiento de su construcción,
- Garantizar la limpieza y buen estado de las vialidades afectadas y de los terrenos vecinos de los que se haya hecho uso.

Esta garantía será cancelada por la Asociación contra la presentación del Permiso de Habitabilidad de la construcción.

- e. Las construcciones provisionales que se requieran durante el proceso de su obra, estarán contenidas en un croquis, para su aprobación por el comité técnico.
- f. Efectuar los pagos al Comité Técnico por concepto de **Revisión de Proyecto \$3,000 (tres mil pesos 00/100) + IVA**, y por **Supervisión de Obra la cantidad de \$6,000 (seis mil pesos 00/100) + IVA**. Este pago es indispensable para iniciar la supervisión de la obra y aprobación del proyecto.
- g. Cuando se pretenda modificar los proyectos ya autorizados, (pudiendo a criterio del Comité, no ser aceptada la modificación solicitada) se deberá pagar nuevamente la **Revisión de Proyecto por \$3,000 (tres mil pesos 00/100) + IVA**
- h. Aprobación de solicitud de permiso interno de construcción acompañado de sus Anexos.
- i. Construcción de servicio sanitario provisional para uso del personal de obra con mobiliario que cuente con sello hidráulico conectado al drenaje, este servicio, puede reubicarse en el cuarto de servicio, en cuanto la obra así lo permita. **Estrictamente prohibido el uso de SANIRENT o similares.**
- j. En caso de suspender la obra por algún motivo, se pedirá de nuevo otra autorización para su reanudación. En caso de haber **excedido los 12 meses después de la suspensión de trabajos de obra, estará obligado a renovar Fianza y Pago de Supervisión de Obra.**

Una vez cumplidos los requisitos se dará el VO.BO. por parte del Comité Técnico para la construcción de la obra y se expedirá al solicitante la carta de aprobación dirigida a la Dirección de Obras Públicas Municipales de San Miguel de Allende, GTO. Así como una constancia de no adeudo de cuotas a la Asociación de Colonos para que se proceda al trámite de la Licencia Municipal de Construcción.

CONDICIONANTES.

En el caso de que al inicio de obra nueva o remodelación se pretenda utilizar el terreno vecino para almacenar materiales, el condómino estará obligado a presentar una carta de aceptación por parte del propietario del lote vecino para hacer uso del predio, debidamente firmada por el propietario del lote vecino.

De igual manera será responsabilidad del condómino dejar el terreno perfectamente limpio al término de la obra, para obtener su permiso de habitabilidad.

En caso de el Vo. Bo. por escrito del propietario del lote vecino que se pretende utilizar para almacenar material durante el proceso de la obra, el condómino estará obligado a hacer un depósito de **\$5,000 (cinco mil pesos 00/100 M.N.)** ante la Unidad Condominal, este depósito se podrá reembolsar al término de la Obra siempre y cuando se otorgue el Vo. Bo. del Comité Técnico de Diseño y Construcción respecto al estado en que se deje el lote vecino y no exista material sobrante de obra en el terreno.

TRABAJOS PRELIMINARES.

Se darán hasta 15 días después de haber iniciado la obra para delimitar el área de la propiedad con un tapial. El cual deberá ser estrictamente de Lona de Vinil lisa color blanco correctamente instalada, según muestra aprobada por el Comité Técnico de Diseño y Construcción, que

garantice la seguridad e higiene durante el proceso de la obra. La altura mínima de dicho Tapial será de 1.80 mts. **(Queda estrictamente prohibido el uso de plástico, lámina de cartón asfáltico, maderas, etc).**

Queda prohibido impresiones publicitarias de cualquier tipo en el tapial. El tapial se retirará hasta el término de la obra.

CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.

- a. En caso de que la obra cuente con una caseta y/o bodega tanto para alojar materiales y equipo, deberá construirse dentro del terreno de manera provisional.
- b. Queda prohibido el uso de camiones o remolques para oficina de campo o similar en obra, así como en cualquier lote sin construcción.
- c. Toda obra en construcción deberá contar con un baño con w.c. con trampa de agua para evitar malos olores, el cual deberá estar conectado al drenaje sanitario donde lo indique el deslinde del terreno.

LIMPIEZA DE LA OBRA.

La obra deberá contar con un depósito de basura que podrá ser tambores metálicos que no excedan los 200 lts. (Nunca para escombros), la basura acumulada en estos depósitos deberá ser retirada fuera del condominio diariamente.

Los materiales excedentes producto de despalmes, cortes, escombros y excavaciones no podrán en ningún caso ser depositados temporalmente o permanentemente en lotes vecinos, áreas comunes, calles, áreas verdes, o cualquier área propiedad del condominio, debiendo ser retirados del condominio de inmediato.

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

Sera obligación del constructor cubrir el cascajo o escombros producto de la obra con una lona (nunca plástico), con el fin de que no erosione el polvo y basura, hasta completar un viaje de escombros y se retire del condominio, nunca se podrá dejar o almacenar en demasía en la obra. Deberá retirarse todo material mensualmente independientemente de si se completa o no un camión.

ART. 3.6 RESTRICCIONES EN EL PROCESO DE OBRA

No se autoriza en terrenos de terceros la descarga de materiales, escombros ni la instalación de construcciones provisionales o bodegas sin la aprobación por escrito del Propietario del lote en cuestión, en cuyo caso el usuario se comprometerá a efectuar la limpieza del mismo una vez terminada la obra en tiempos manifestados en esa aprobación. En el caso de suspensión de la obra, se pedirá una actualización de esa autorización.

Será responsabilidad única del propietario del terreno en proceso de construcción o en terrenos de terceros los daños que se originen durante el transcurso de la construcción a guarnición, banquetas, áreas verdes e instalaciones en general, por parte de contratistas, proveedores o trabajadores a su servicio; y deberá ser reparado inmediatamente.

- a. Se compromete el propietario a mantener limpio y sin escombros o materiales el arroyo de la calle y vigilar el que las aguas pluviales no arrastren tierra o material suelto hacia las bocas de tormenta.
- b. El horario para laborar en las obras será de lunes a viernes de 8:00 a 18:00 hrs. Para los días sábados será de 9:00 a 14:00 hrs. Bajo los siguientes lineamientos:
- c. Los trabajos a desarrollarse en las obras en proceso de construcción serán las siguientes actividades:
 - 1. Carpintería
 - 2. Albañilería

3. Pintura interior
4. Colocación de pisos y azulejos
5. Plomería
6. Cualquier otro trabajo de acabado de interiores

Es decir, cualquier trabajo cuya actividad sea desarrollada en el interior de la obra. Por ningún motivo se autorizará que laboren los trabajadores fuera de la misma.

- d. Invariablemente todos los trabajos a ejecutarse el sábado deberán de desarrollarse con las puertas cerradas y sin escuchar radio. No se permitirá la entrada a camiones materialistas.
Por ningún motivo se autorizará hacer trabajos de cualquier tipo los domingos, el perito responsable deberá de dar de alta al personal que laborará en dicha obra, registrándolos debidamente ante Seguridad del Condominio, para así poder llevar un control de acceso al Condominio.
- e. El movimiento de personal dentro del condominio se hará por medio de vehículos particulares proporcionados para el efecto por los contratistas. Únicamente se permitirá transitar a los trabajadores sobre las calles y/o avenidas, quedando estrictamente prohibido caminar sobre las áreas verdes, las áreas comunes y los lotes privativos.
- f. El Condómino Propietario y el Director Responsable de Obra serán garantes de que todo el personal relacionado con su propia construcción observe buena conducta y respeto hacia los demás durante su permanencia en el Condominio.
- g. Para obtener el permiso de acceso al Condominio, todos los trabajadores deberán tramitar la Credencial o Identificación por parte de la Gerencia de Diseño, donde se especificarán todos los datos correspondientes a la obra en la que labora, dicha credencial tendrá un costo mínimo de recuperación por persona.
- h. Solamente se permitirá al personal de obra el uso de radios u otros aparatos de sonido en las horas de trabajo antes mencionadas y con un volumen moderado.
- i. Queda estrictamente prohibida la ingestión de bebidas embriagantes o el consumo de enervantes o estupefacientes dentro del Condominio. La infracción a esta norma será motivo suficiente para suspender la obra, desalojar del Condominio al infractor o infractores, prohibirles permanentemente volver a ingresar al Condominio y remitirlos a la autoridad competente.

ART. 3.7 PERMISO DE HABITABILIDAD

Al término de los trabajos de obra, el Condómino deberá solicitar este permiso a la Gerencia de Diseño del Condominio **de manera escrita**, por lo menos 15 días antes de la fecha programada para ocupar la casa. Para la ocupación de la misma deberá de cumplirse con los siguientes requisitos:

- a. Deberán estar completamente terminadas las siguientes actividades / trabajos:
 - a. Jardinería (pasto)
 - b. Losas
 - c. Fachadas, Pavimentos y pisos exteriores
 - d. Instalaciones que den al exterior deberán estar ocultas
 - e. El lote colindante vecino que fue utilizado durante la ejecución de la obra deberá estar completamente libre de material de obra y limpio.
- b. La casa deberá tener en un lugar visible y permanente el número oficial.
- c. De no contar con el Permiso de Habitabilidad correspondiente, amparado con el oficio, no se autorizará el ingreso de camiones o mudanzas, etc. y no se liberará la Fianza de Garantía.
- d. La ocupación de la casa sin el Permiso de Habitabilidad, será motivo suficiente para la aplicación de la Fianza, y la adopción de las medidas legales necesarias para su desocupación.
- e. Una vez cancelada la Fianza **No se podrán realizar modificaciones al proyecto original**, en todo caso deberá presentarse ante la Gerencia de Diseño el proyecto de modificación para su aprobación. **En el entendido de que es obligatorio obtener el Permiso Interno de Remodelación para poder iniciar cualquier tipo de trabajo.**
- f. **Se aplicará una sanción administrativa equivalente a una cuota de mantenimiento vigente al momento de la detección del incumplimiento del reglamento o de no cumplir con el diseño autorizado, multiplicado por 50 (cincuenta);** y al mismo tiempo se SUSPENDERÁ LA OBRA HASTA SU REGULARIZACIÓN.
- g. Será obligación de cada nuevo propietario solicitar al vendedor el nuevo Permiso de Habitabilidad, ya que, en cada cambio de propietario o arrendatario, se deberá obtener el mencionado Permiso.
- h. Una vez empezada la obra, si se tuviera que suspender su ejecución temporalmente, **se deberán terminar sus fachadas y áreas exteriores y hacer la limpieza necesaria tanto de su terreno como el de los terrenos utilizados y calle, en el proceso de la construcción.** Si por determinada razón, el condómino no terminara su obra exteriormente en un lapso de **2 MESES**, la administración del Condominio tomará una decisión al respecto, quedando facultada para solicitar al Comité Técnico de Diseño y Construcción, la ejecución de la fianza, de este Reglamento. Es importante recordar que la suspensión de la obra es independiente a la ejecución de la fianza, es decir, que a la obra que se le aplique la fianza y siga faltando al reglamento esta seguirá suspendida hasta las correcciones de las violaciones del reglamento.

ART. 3.8 REQUISITOS PARA PERMISO INTERNO DE REMODELACION

Será responsabilidad del propietario ingresar los gráficos correspondientes a los trabajos que pretenda ejecutar en su domicilio, para ser evaluados y autorizados por el Comité Técnico de Construcción y Diseño, y se deberá pagar los derechos que señale dicho Comité.

Se deberá presentar la siguiente documentación a la Gerencia de Diseño para su aprobación:

- Carta de no Adeudo de Mantenimiento.
- Carta de Conocimiento y Aceptación de Reglamento Interno de Construcción.
- Carta de conocimiento del Listado de Acabados exteriores.
- Proyecto Arquitectónico (estado actual).
- Proyecto Arquitectónico (Propuesta de Remodelación).
- Proyecto Ejecutivo, incluyendo instalación hidráulica, sanitaria, jardinería y riego, eléctrico y estructural
- Pago de derechos por remodelación.
- Tramite de Fianza por \$1,500.00 (Mil quinientos pesos 00/100) por metro cuadrado.

ART. 3.9 SANCIONES

En caso de que el condómino inicie cualquier tipo de trabajo de Remodelación o Ampliación por trabajo mínimo que este sea sin la previa autorización del Comité Técnico de Diseño y Construcción y la administración, se hará acreedor de una **sanción equivalente a 50 veces la cuota de mantenimiento** vigente para **SAHAI Residencias San Miguel de Allende**.

INCUMPLIMIENTO DEL PROYECTO:

En caso de que el Propietario y/o constructor caiga en incumplimiento de ejecución de obra conforme a lo pre aprobado por el Comité Técnico de Diseño y Construcción, se deberá hacer la corrección indicada de inmediato, o se hará acreedor a una sanción económica que va en función de **50 veces la cuota de mantenimiento vigente** para **SAHAI Residencias San Miguel de Allende**. Esta sanción se le hará llegar por medio de su correo electrónico, con la recepción de dicho correo se estará dando cumplimiento al reporte o advertencia.

En caso de que no se hiciera dicha adecuación a la construcción y además quisiera vender su propiedad, tendrá que hacer dicha adecuación y/o el comprador deberá comprometerse a realizarla en el momento de la compra.

ART. 3.10 RESUMEN LISTADO DE ACABADOS EXTERIORES

- a. Recubrimiento en muro exterior de Piedra (similar al acceso del condominio) o aplanado fino tipo estuco.
- b. Los **colores permitidos** en fachadas son los siguientes: blanco, arena, beige, terracota o sus similares en la misma gama de tonos tierra. Verificar con el Comité Técnico de Diseño y Construcción la paleta de colores autorizados.
- c. Vigas de madera, vigas de IPR o concreto aparente según proyecto estructural.
- d. Cancelería de aluminio, herrería, PVC color negro, tabaco, blanco y madera natural.
- e. Cristal natural claro. Por lo tanto, queda estrictamente prohibido el uso de cristales de los tipos reflejante, reflectasol, bronce solar, filtrasol o de cualquier otro color, así como el uso de vitrobloc.
- f. Tipo de pasto según muestra aprobada por el Comité Técnico de Diseño y Construcción.
- g. Puerta de Acceso Principal de madera natural o lámina de acero color café oscuro mate.
- h. Para el pavimento de acceso se podrán usar los siguientes materiales: empedrado sin asentar con cemento (de acuerdo al diseño de las calles del condominio), pórfido, cantera, adocreto negro, recinto, laja u otro material pétreo natural. Cualquier otro material y/o color está estrictamente prohibido por el Condominio y por ningún motivo se podrán colocar materiales cerámicos o porcelanatos.
- i. Para el pavimento de terrazas a jardines se podrán usar los siguientes materiales: madera, deck de madera o imitación madera, pórfido, cantera, adocreto negro, recinto, laja u otro material pétreo natural. Cualquier otro material y/o color está estrictamente prohibido por el Condominio.
- j. Reja perimetral de altura no mayor a 1.20mts. de herrería de acero forjado, color negro mate, con vegetación. No se permite reja en la zona frontal de restricción.
- k. En el caso de losas inclinadas, se recubrirá con teja de barro natural rojo o blanca tipo media caña.
- l. La instalación inicial o subsecuente de una alberca requerirá de la presentación de planos y de la autorización previa del comité de arquitectura y construcción. Las albercas deberán formar parte integral de las terrazas o patios, así como del diseño del paisaje. Las piscinas podrán ubicarse en la restricción posterior, con las condicionantes que el comité de diseño y construcción señale.

*Todas las losas inclinadas deberán llevar duela de madera en parte inferior en vista de fachadas a ser aprobada por la Gerencia de Diseño

Anexo de formatos