



sahai
ARTE
SAN MIGUEL DE ALLENDE

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN SAHAI ARTE

Carta de Introducción

Prólogo

Capítulo I Disposiciones Generales

- 1.1 Objeto
- 1.2 Alcance
- 1.3 Disposiciones

Capítulo II Lineamientos

- 2.1 Emplazamientos
- 2.2 Trinchera de Servicios
- 2.3 Arquitectura del Paisaje
- 2.4 Vanos y Ventanas
- 2.5 Alturas
- 2.6 Cubiertas
 - 2.6.1 Pergolados y cubiertas permitidas en cochera y rooftop
- 2.7 Fachadas
- 2.8 Cocheras
- 2.9 Instalaciones y servicios
- 2.10 Uso de suelo
- 2.11 Restricciones

Capítulo III Proceso de Verificación

- 3.1 Descripción
- 3.2 Fases
- 3.3 Diagrama de funcionamiento
- 3.4 Documentos para obtener la aprobación del proyecto
- 3.5 Requisitos para obtener permiso interno de construcción
- 3.6 Restricciones en el proceso de obra
- 3.7 Permiso de habitabilidad
- 3.8 Requisitos para permiso interno de remodelación
- 3.9 Sanciones
- 3.10 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 Arte San Miguel de Allende". De conformidad con el mismo, nos permitimos indicarle lo siguiente:

1. Contratar los servicios de un profesional de la Arquitectura para que funja como Perito Responsable de Obra de su residencia y analizar con él lo contenido en estas normas.
2. Seguir sistemáticamente el proceso descrito en el organigrama presentado en el artículo 3.1
3. Revisar y entregar formatos anexos al final del reglamento como forma de lista, para revisión de cada proceso.
4. Dar inicio a la obra una vez obtenida la autorización correspondiente por el Comité 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 Perito Responsable de Obra 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 Arte San Miguel de Allende".

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

Sahai Arte San Miguel de Allende



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 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 CAS, 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

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 Arte 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 Arte 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 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 Arte 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. DISPOSICIONES GENERALES

ART. 1.1 OBJETO

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

ART. 1.2 ALCANCE

MÁSTER PLAN SAHAI ARTE



*Este reglamento rige para la Unidad Condominial **Sahai Arte 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 acreditaran 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 de Diseño y Construcción aprobará la ubicación de estas mismas, al igual que las demás provisionales.

Quedan 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 de Diseño y Construcción. De ser un proyecto nuevo, deberá ser sometido a revisión y autorización del Comité 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.

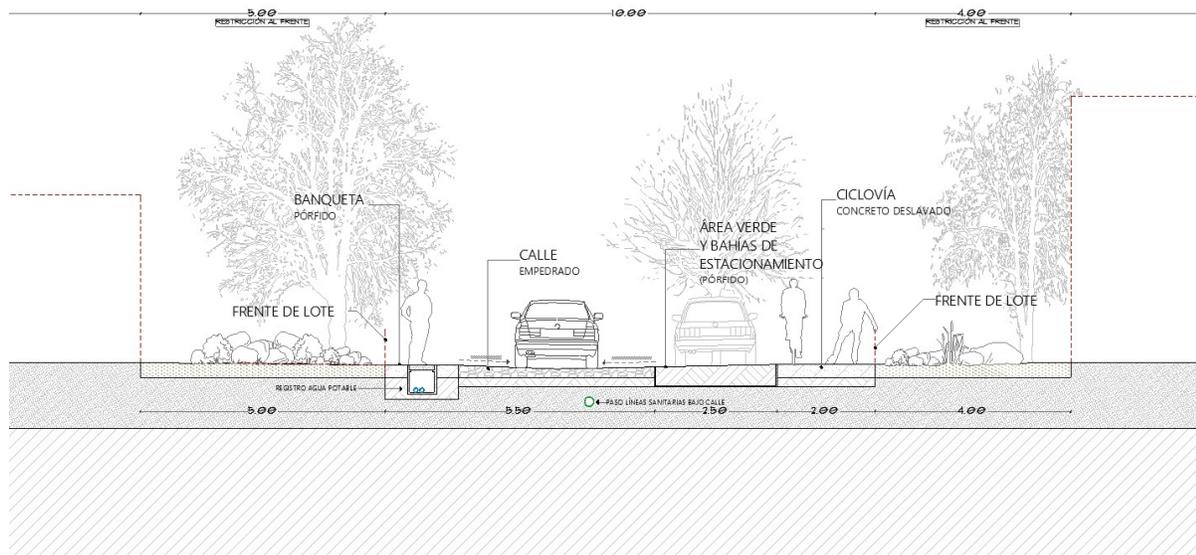
Una vez terminada la residencia y cancelada la fianza, cualquier modificación, tanto en sus acabados exteriores, en un área de desplante, en jardinería y cualquier elemento que altere el concepto original de la imagen urbana será sometido a revisión y autorización por el Comité de Diseño y Construcción.

CAPÍTULO II. LINEAMIENTOS

ART. 2.1 EMPLAZAMIENTOS

- Los lotes de terreno de **Sahai Arte 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.
- Los emplazamientos deberán estar suscritos conforme al uso de suelo permitido y sometiéndose a las restricciones municipales como máximos, siempre teniendo en cuenta a su vez las restricciones establecidas por **Sahai Arte San Miguel de Allende**. Aunque esto implique no poder llegar a los m^2 (metros cuadrados) de construcción que el CUS permitiera.
- 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.
- 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 **1.5 (uno punto cinco)**. Esto es, por cada $1.00 m^2$ (un metro cuadrado) de terreno se permitirá construir $1.40 m^2$ (uno punto cuarenta metros cuadrados) para la residencia, incluyendo áreas techadas, terrazas, pórticos, accesos y cocheras.
- 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 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 120.00 m² (ciento veinte 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 3.00 m (tres metros) 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 guarnición, 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, cubre suelos y piedrín (piedra sello de río). 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) En terrenos perimetrales se podrá colocar vegetación en su restricción frontal al menos con 1.00 m (un metro) de separación de la banquetta, con elementos de contención necesarios para no dañar la infraestructura del condominio.
- g) 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:

ÁRBOLES:	ARBUSTOS/PLANTAS:	CUBRESUELOS:	DECORATIVOS:
Fresno	Azaleas	Pasto	Piedra
Liquidámbar	Clavo	Jazmín	Rocas
Encino Roble	Crotos	Hiedra Bola	Especies
Huizache	Biburneo	Rocío	Tronco
Encino Virginiana	Junípero	Corteza de árbol (natural)	Piedrín
Grevillea	Bugambilia	Enredadera Moneda	Piedra sello de río
Jacaranda	Oleander enano		
Tabachín	Helecho		
Nuez	Garra de León	CACTÁCEAS:	
Olivo		Agave	
Magnolia		Maguey	
Mezquite		Órgano	
Majahua		Yuca	
Acacia		Suculentas	
		Otras	

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

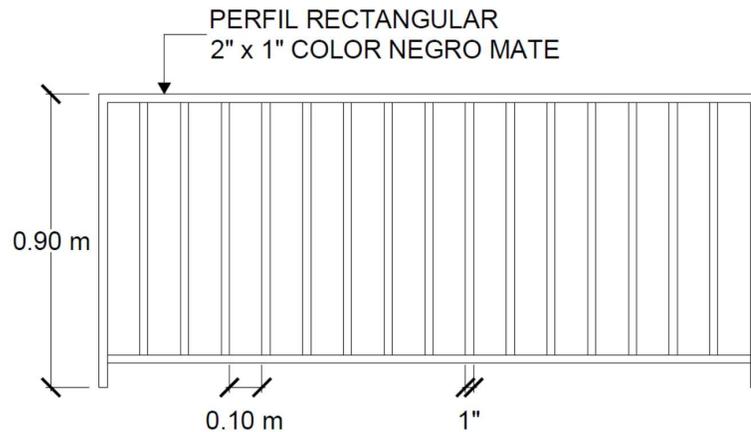
Para cada uno de los lotes, se designará un porcentaje del **30% (treinta porciento) del frente del lote (restricción frontal) para área ajardinada mínima**. Teniendo la obligación de sembrar al menos 1 árbol (especificados anteriormente) y plantas de ornato. Además de pasto en las servidumbres laterales 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 el frente del lote**, del mismo modo quedan prohibidas las bardas y cualquier tipo de malla. Pudiendo colocar como opción **reja de herrería forjada de acero color negro mate** (diseño de anexo 2), con una altura máxima de 0.90 m (cero punto noventa metros), sobre el nivel de jardín **para las colindancias laterales o trasera**. Se podrá tener otro diseño de reja si éste es aprobado por el Comité de Diseño y Construcción.

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

*Anexo 2

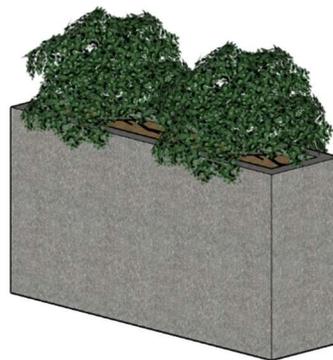


Para los terrenos en esquina será posible la colocación de macetas martelinadas o de barro alargadas para delimitar los perímetros que NO colindan con área verde u otro lote, es decir, hacia el lado de la banqueta o ciclovía. Dichas macetas tendrán como medidas las siguientes:

Largo: libre, 2.40 (dos puntos cuarenta) metros máximo.

Ancho: 0.50 (cero punto cincuenta) metros máximo

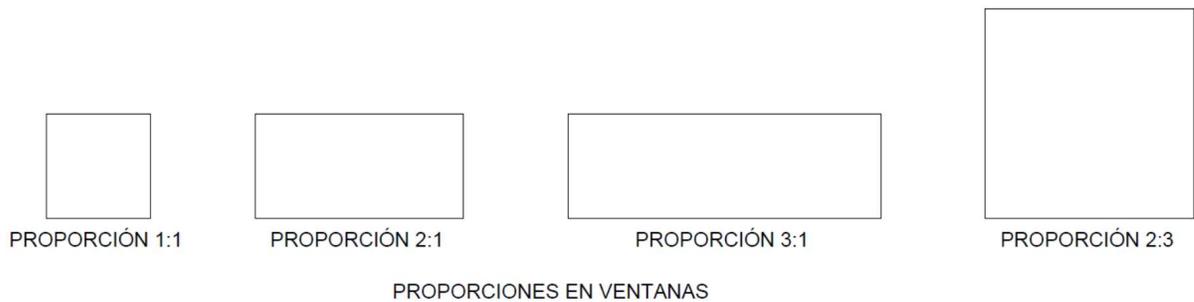
Alto: 0.60 (cero punto sesenta) metros máximo.



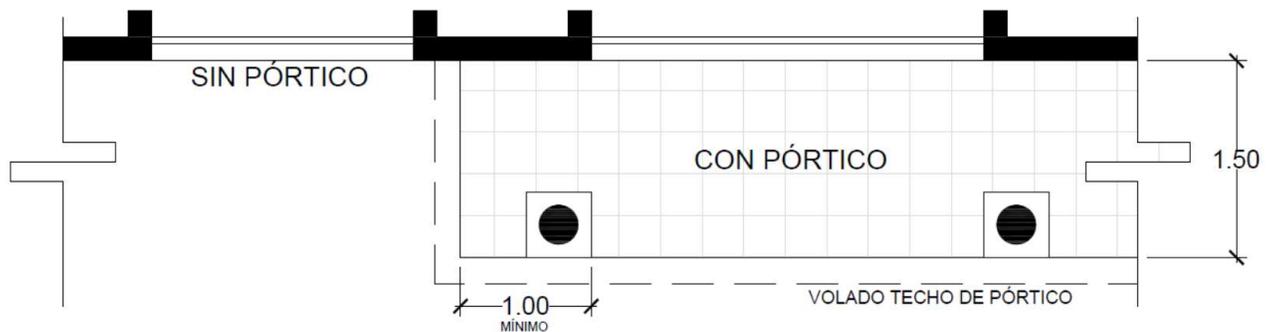
ART. 2.4 VANOS Y VENTANAS

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 podrán ser formas ORTOGONALES con un solo tipo dominante de proporción que al presentarse repetidamente dotarán al conjunto de un ritmo propio. Algún otro diseño o proporción será revisado por el Comité para su autorización.



- La altura máxima libre de vano podrá ser equivalente a la del entrepiso.
- 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 (terraza) cuya DIMENSIÓN NO SERÁ MENOR A 1.50 M (UNO PUNTO CINCUENTA METROS) de ancho, en su defecto, enviar a revisión el proyecto para analizar la propuesta.



- El acceso principal será sujeto de análisis especial para dotarlo del carácter correspondiente considerando la importancia de la vialidad.
- Queda restringido el uso de ventanas bahía (bay window).
- 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.
- Para cancelaría en ventanas y puertas exteriores se permite el uso de madera natural, aluminio color tabaco o negro, herrería negra y PVC color negro, tabaco o 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 u 8.30 m (ocho punto treinta) de altura, la cual se tomará desde el punto (0,0) hasta la altura máxima del prefil alcanzado por la construcción, en caso de techumbres planas, o en su defecto, el punto más alto de la cumbrera si se tratase de losas inclinadas. Se puede aumentar **hasta 0.50 m (cero punto cincuenta metros) en áreas de instalaciones para lograr que éstas queden ocultas.**
- b) En caso de construir **Roof Garden** se podrá exceder la altura máxima a 9.70 m (nueve punto setenta 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 entresijos de la vivienda en cualquiera de sus espacios será de 2.60 m (dos punto sesenta metros), tomado desde el nivel de piso hasta el nivel inferior de losa ambos terminados. Excepto en roof garden donde podrá ser mínimo de 2.50 m (dos punto cincuenta metros)

ART. 2.6 CUBIERTAS

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

- a) Losas horizontales, con prefiles
- b) Losas inclinadas visibles, terminados con TEJA DE BARRO NATURAL ROJO o BLANCO MATE MEDIA CAÑA. Quedan estrictamente prohibidas las tejas que no sean colores TERRACOTA, así como teja sintética o brillante
- c) 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

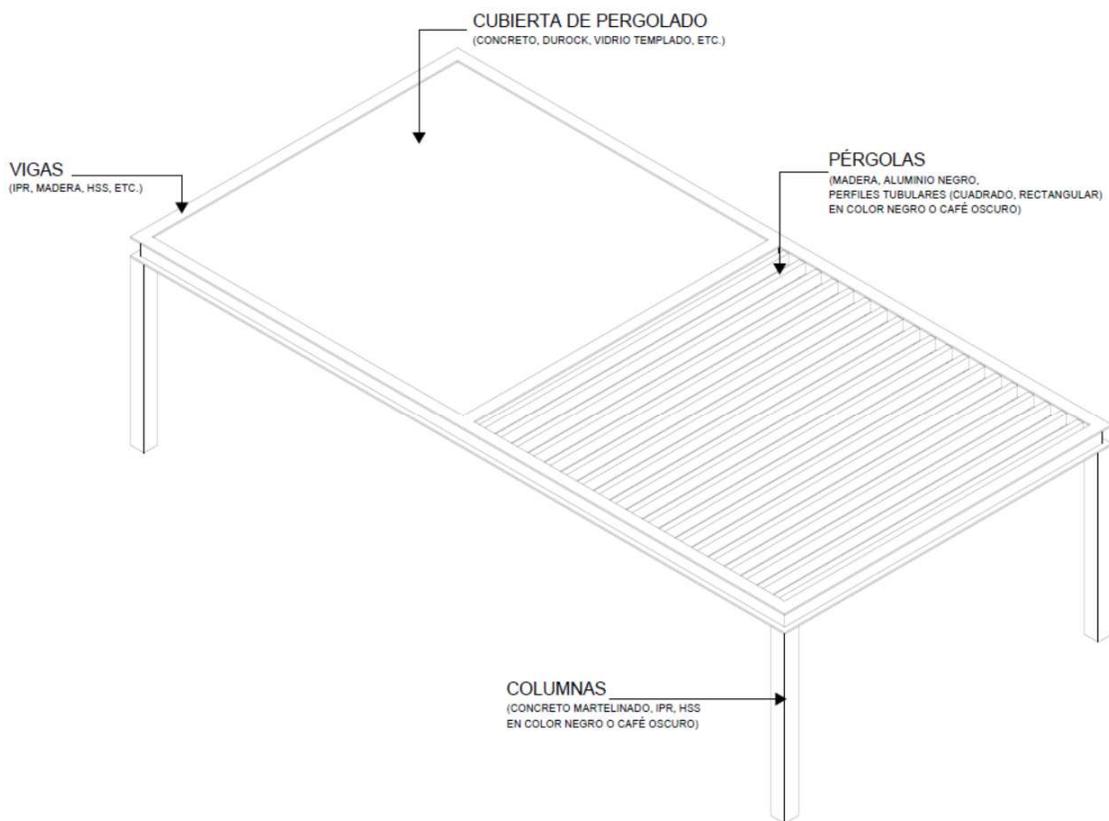
Se **permitirán** proyectos en **donde las losas sean 100% planas, pero no 100% inclinadas**, Se podrá tener hasta un 30% de losas inclinadas de la superficie total de las losas. Las cuales deberán ubicarse en cualquiera de sus fachadas, siempre y cuando sean visibles. Dichas losas inclinadas **deberán 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** con una dimensión máxima de 1.50 m (uno punto cincuenta metros) por lado, pudiendo ser: de concreto martelinado, piedra natural, acero (IPR) en color negro o café oscuro, perfiles HSS (rectangulares o cuadrados) de acero en color negro o café oscuro, gualderas 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). Para la cochera se utilizará como límite de altura el entresijo del primer nivel.
- 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 tercera planta, siempre y cuando el **área total cubierta (techada) no exceda el 10% de la superficie total del mismo lote, es decir, si la superficie del lote es de 400.00 m2, el área total cubierta (techada) no deberá exceder 40 m2. (cuarenta metros cuadrados)**
- 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 m (dos metros), solo se permitirá un máximo de 3 m (tres metros) lineales de edificación alineada al mismo perímetro de la azotea, excepto para los lotes 9 a 15, donde se permitirá un máximo de 11.50 m (once punto cincuenta metros) lineales de edificación alineada al mismo perímetro de la azotea, pudiendo ser columnas o muros de bloque de escaleras o baños.
- f) El **pergolato** 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 % (cuarenta por ciento) 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 será de 3 unidades
 - *Debiendo cumplir la reglamentación municipal vigente.**
- b) Por ningún motivo se podrá disponer de las calles para estacionamiento.
- 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 (dos punto cinco) toneladas de capacidad.**
- d) Las cocheras y los accesos peatonales hacia la residencia deberán utilizar la menor área de pavimento posible. El acabado final de las cocheras deberá ser alguno con los que cuenta el condominio en su urbanización, por ejemplo:
 - Empedrado con piedra bola y mortero
 - Pórfido rojo 10 cm x 10 cm
 - Concreto deslavado con piedra piñón.

ART. 2.9 INSTALACIONES Y SERVICIOS

En **Sahai Arte 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 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 finacos, 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 m (nueve metros) de altura, contándose los mismos a partir del punto más alto del machuelo de la calle.

1. AGUA POTABLE

- a) Cada condómino estará obligado a construir una cisterna con una capacidad mínima de **2,500 lts. (dos mil quinientos litros)**, 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.
- b) Todas las instalaciones hidráulicas deberán ser ocultas y obligatorias.
- c) 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.
- d) Se deberá contar con un registro y medidor de la red de agua potable (detalles de construcción en inciso número 5).
- e) Para poder iniciar la construcción de su obra deberá contar con contrato y medidor proporcionado por SAPASMA.
- f) Se deberá implementar un sistema de recirculación de agua para regaderas, donde el agua caliente se hace circular constantemente a través de las tuberías, asegurando que el agua en los puntos de suministro (regaderas) esté siempre caliente y lista para el uso, esto ayudará a reducir el desperdicio de agua.

2. 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 2,500 lts (dos mil quinientos litros)**, 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) Se permitirá colocar una llave de "nariz" dentro de la instalación para el uso de ciertas actividades domésticas como el riego de plantas o la limpieza pórticos, terrazas o cocheras.
- 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).

3. ENERGÍA ELÉCTRICA

- a) Antes de comenzar la obra, el Perito Responsable de Obra deberá verificar con el Comité 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.
- b) La instalación de la red de energía eléctrica deberá ser oculta y cumplir con las especificaciones que señalen los organismos encargados de su regulación.

- c) 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.**

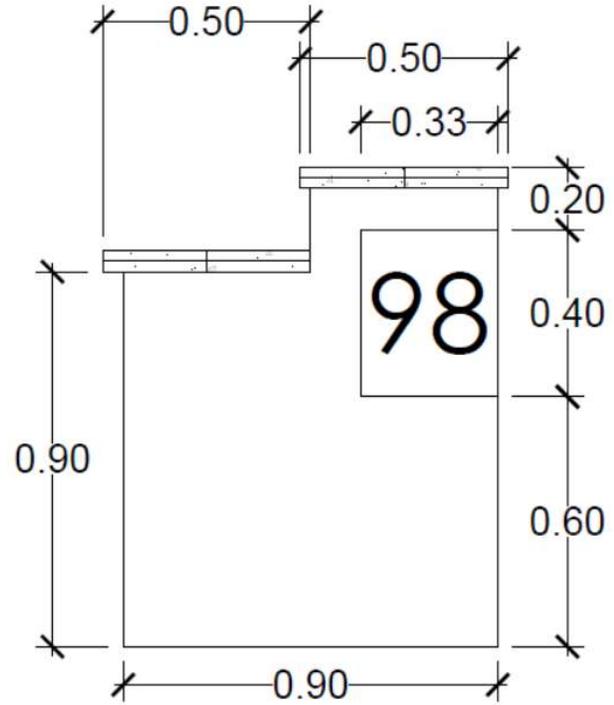
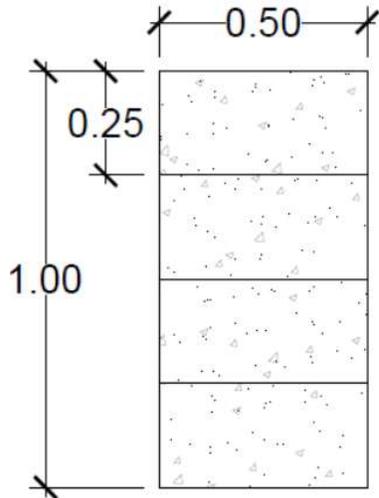
4. GAS

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.

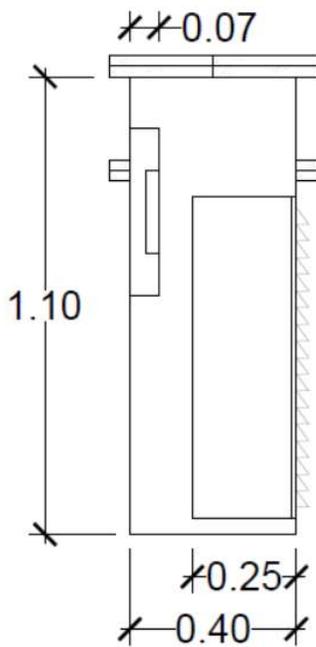
5. MURETE PARA MEDIDORES

- 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) Se colocará en la parte posterior del murete unas puertas tipo celosía para ocultar los medidores (agua, eléctrico, etc.) dentro de los muretes. Estas puertas deberán permitir a CFE tener acceso durante las 24 HRS del día.
- d) Su disposición deberá en todos los casos ser perpendicular al límite de propiedad que colinda con la calle, banqueta o ciclovía, respetando 0.40 m a partir de la guarnición.
- e) Las dimensiones del murete están señaladas en el plano que viene a continuación.
- f) El murete contará con una tapa superior que 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) Deberán colocarse el número oficial de la vivienda, estos deben cumplir con las medidas señaladas en el plano a continuación y deben de ser de acero.
- i) El color del murete deberá ser: Moroni, código: 274-04, marca Comex.

Planos e imágenes del murete.
(Metros)

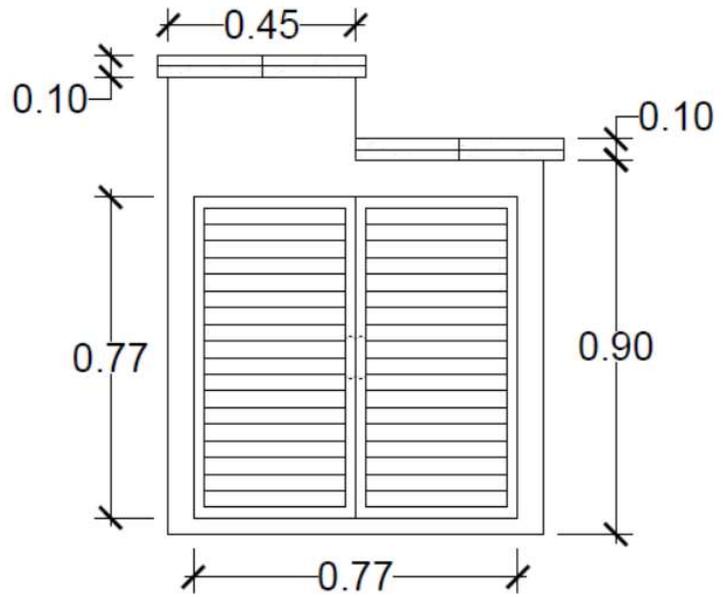


TAPA SUPERIOR

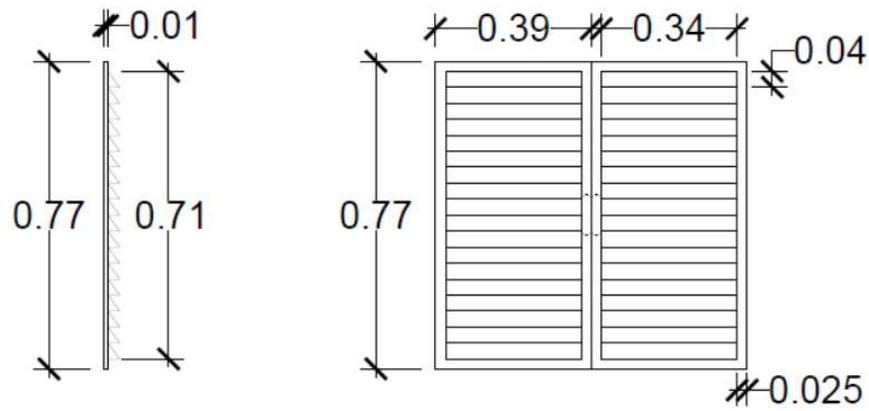


VISTA LATERAL EN CORTE

VISTA FRONTAL



VISTA POSTERIOR



DETALLE DE LA REJILLA

Numerología de las casas

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 } 0.20

Material: Acero
Profundidad: 3cm
Fuente: Century Gothic

Imagen de ejemplo



ART. 2.10 USO DE SUELO

- a) 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 9.70 m (nueve punto setenta metros).
- b) No se autoriza ningún **cambio de uso** de las construcciones, para otro fin que no sea el señalado en la zonificación del Plan Maestro.
- c) No se autoriza la subdivisión de lotes, los cuales permanecerán invariablemente con el área original.
- d) La construcción de la vivienda deberá realizarse estrictamente y de conformidad con los planos autorizados y debidamente sellados y firmados por el Comité 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**, dicha cubierta deberá tener una separación de 50 cm (cincuenta centímetros) mínima respecto al lindero de la banqueta, la cual tiene que ser revisada y aprobada por el Comité de Diseño y Construcción.

Únicamente se puede **pavimentar** el 70% (setenta por ciento) 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 cubre suelos.

- a) Se deberán ajustar a las restricciones frontales, laterales y posteriores específicas de cada lote.
- b) Alturas permitidas. Las construcciones no deben exceder de 9.70 m (nueve punto setenta 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.
- c) 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.
- d) La alberca tiene que construirse a 1.50 m (uno punto cincuenta metros) retirada de la colindancia posterior. Será obligatoria una reja perimetral en la alberca o perimetral en el jardín para evitar el ingreso de un menor accidentalmente al predio.

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 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 listado que a continuación se expresa:

ART. 3.3 LISTADO DE FUNCIONAMIENTO

Proceso	Descripción	Tiempo (días hábiles)	Pagos
Análisis de reglamento Condómino-Perito Responsable de Obra	El Condómino y Perito Responsable de Obra, deberán analizar detalladamente el reglamento de construcción de Sahai Arte para que el proceso, tanto de diseño como de construcción, se ejecute de manera correcta.	-	-
1. Presentación inicial del proyecto.	Se iniciará con la entrega de documentación para la presentación inicial del proyecto, esta será en formato digital .DWG (AutoCAD versión 2010), es importante entregar la Solicitud de revisión de proyecto junto con el comprobante de pago por el concepto de Revisión de Proyecto (Incluye deslinde, ubicación de puntos del lote y ubicación de salidas de instalaciones) . Cada solicitud de revisión de proyecto tendrá un máximo de 3 oportunidades de revisión, en caso de que este no cumpliera con los criterios de evaluación dentro del formato de Presentación inicial de proyecto y las especificaciones dentro de la Guía de revisión, y este exceda el máximo de revisiones, es necesario volver a realizar el pago de Revisión de proyecto . <u>Nota: no será necesario pagar nuevamente por deslinde, ubicación de puntos del lote y ubicación de salidas de instalaciones.</u>	5 - 7	Con deslinde: \$6,000.00 (Seis mil pesos 00/100 M.N.).

<p>1a. Solicitud de revisión de proyecto.</p>	<p>Se deberá presentar la Solicitud de revisión de proyecto junto con el comprobante de pago por concepto de Revisión de Proyecto (Incluye deslinde, ubicación de puntos del lote y ubicación de salidas de instalaciones).</p>		<p>Sin deslinde: \$3,000 (Tres mil pesos 00/100 M.N.).</p>
<p>2. Presentación final del proyecto.</p>	<p>Una vez finalizado el proceso de Presentación inicial de proyecto, se deberá presentar nuevamente el comprobante de pago original y copia por concepto de Revisión de Proyecto (Incluye deslinde, ubicación de puntos del lote y ubicación de salidas de instalaciones), así como el pago de una fianza que garantiza el cumplimiento de todos los lineamientos descritos en el reglamento. La documentación será entregada en formato digital .DWG (AutoCAD versión 2010) e impreso, entregando así, en tamaño 90x60 cm, 4 juegos de planos del proyecto arquitectónico y 2 juegos de planos de instalaciones y estructurales. En caso de que el proyecto cumpliera con todos los criterios a evaluar, será emitida la Carta de aprobación de proyecto. Con esta carta y los sellos del Comité de Diseño y Construcción, el propietario o el Perito Responsable de Obra, deberá acudir a las oficinas de municipio para tramitar la Licencia de Construcción.</p>	<p>5 - 7</p>	
<p>2a. Texto de fianza de cumplimiento.</p>	<p>El Condómino tendrá la opción de realizar una fianza emitida por institución legalmente constituida en el país, o un pagaré, que permita garantizar el cumplimiento de todos los lineamientos descritos en el reglamento.</p>	<p>-</p>	<p>Fianza/pagaré \$1,500.00 (mil quinientos pesos 00/100 M.N.) por m² de construcción del proyecto</p>

<p>2b. Pagaré</p>	<p>El Condómino tendrá la opción de realizar una fianza emitida por institución legalmente constituida en el país, o un pagaré, que permita garantizar el cumplimiento de todos los lineamientos descritos en el reglamento.</p>	<p>- 5 - 7</p>	<p>Fianza/pagaré \$1,500.00 (mil quinientos pesos 00/100 M.N.) por m² de construcción del proyecto \$6,000.00 (seis mil pesos 00/100 M.N.).</p>
<p>3. Inicio de construcción de obra. 3a. Supervisión de obra por parte del Comité de Diseño y Construcción.</p>	<p>Para iniciar el proceso de inicio de construcción de obra, es necesario contar con la Carta de aprobación de proyecto, emitida por el Comité de Diseño y Construcción, realizar el pago y presentar el comprobante de pago por concepto de Supervisión de Obra, contar con la Licencia de Construcción y 1 juego de planos firmados por Municipio, así como firmar y entregar los formatos de Obligaciones del constructor y la Carta compromiso. Cuando el Comité de Diseño y Construcción apruebe el inicio de construcción, será emitida la Carta de aprobación de inicio de obra. Este formato deberá ser llenado y entregado a la caseta de acceso cada que el Perito Responsable de Obra deseen ingresar artículos para la realización de los trabajos.</p>	<p>5 - 7 -</p>	<p>\$6,000.00 (seis mil pesos 00/100 M.N.).</p>
<p>4. Solicitud de préstamo de lote.</p>	<p>En caso de ser requerido, el Condómino podrá solicitar prestado el terreno vecino para almacenar materiales, para esto se deberá llenar el formato de Solicitud de préstamo de lote. Una vez obtenido el Vo.Bo. por escrito del propietario del lote solicitado, se realizará un depósito ante la Unidad Condominal para garantizar la limpieza y desalojo del lote vecino, este depósito será reembolsado una vez que el Comité de Diseño y Construcción otorgue el Vo.Bo. respecto al estado del lote vecino.</p>	<p>-</p>	<p>\$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 M.N.)</p>
<p>5. Formato de terminación de obra.</p>	<p>Cuando se concluya todo el proceso de construcción, el propietario y el Perito Responsable de Obra, deberán presentar este formato para notificar al Comité de Diseño y Construcción que es posible realizar la revisión final de la obra. Si esta obtiene el Vo.Bo. por parte del Comité de Diseño y Construcción, será emitida la Carta de Habitabilidad.</p>	<p>5 - 7</p>	

CUENTA PARA PAGOS.

Beneficiario:

Banco:

No. De cuenta:

CLABE:

Referencia: CONCEPTO DEL PAGO Y NÚMERO DE LOTE (EJ. REVISIÓN PROYECTO LOTE 7)

Email: salvador.escobedo@sahai.com.mx

ART. 3.4 DOCUMENTOS PARA OBTENER LA APROBACION DEL PROYECTO.

1. Una copia del deslinde del Terreno.
2. Carta de No adeudo de cuotas de mantenimiento.
3. Carta de No adeudo del terreno.
4. Carta de conocimiento y aceptación del reglamento interno.
5. Pago de medidores de agua.
6. Pago de revisión de proyecto (en caso de ser proyecto nuevo, o en caso de proponer modificar prototipo elegido).
7. Un tanto del proyecto al que se refiere en formato de 0.90 x 0.60 m. que contenga lo siguiente:
 - **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.
 - **Fachadas arquitectónicas** con cotas y niveles respecto al banco de nivel.
 - **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.
 - **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.
 - **Planta de cimentación y drenajes** en escala 1:100.
 - **Plano de localización del terreno**, ubicado claramente lote, orientación, colindancias en escala 1:500.
 - Indicar el **desglose de las áreas** del proyecto, así como el total del área construida, incluidas áreas de media sombra y/o pérgolas.
 - **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. 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.
 - Respaldo de todos los planos en formato .DWG (AutoCAD versión 2010). Deberá entregarse el archivo plenamente identificado.
 - Todos los planos deberán presentarse doblados a tamaño carta.

Toda información contendrá el nombre completo del propietario y el Perito Responsable de Obra, así como su número de registro en Obras Públicas.

Una vez obtenido el Vo.Bo. al proyecto por parte del Comité 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 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) Realizar el contrato ante SAPASMA de agua potable, así como liquidar ante la misma, el costo de la instalación, debiendo ante nosotros copia del pago de medidores de agua.

e) 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:

- i. Como garantía del cumplimiento del Reglamento Interno de construcción del Desarrollo
- ii. Para el caso de suspensión de los trabajos de construcción, garantizar que el propietario realice los trabajos necesarios inherentes al aseguramiento de su construcción
- iii. 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.

f) Las construcciones provisionales que se requieran durante el proceso de su obra estarán contenidas en un croquis para su aprobación por el Comité de Diseño y Construcción.

g) Efectuar el pago al Comité de Diseño y Construcción por concepto de **Supervisión de Obra la cantidad de \$6,000 (seis mil pesos 00/100)**. Este pago es indispensable para iniciar la supervisión de la obra e inicio de construcción.

h) 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)**.

i) Aprobación de solicitud de permiso interno de construcción acompañado de sus Anexos.

j) 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.**

k) 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 de Diseño y Construcción 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.

a) 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.

b) En caso del 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 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.

a. Se darán hasta 15 (quince) 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 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 m (uno punto ochenta metros). **(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.

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

b. 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.

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

d. Será 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

a) 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.

b) Queda prohibido utilizar las áreas verdes para la descarga de materiales, escombros o instalación de construcciones provisionales o bodegas.

c) 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 del contratista, proveedores o

trabajadores a su servicio; y deberá ser reparado inmediatamente.

d) 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.

e) 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:

Los trabajos a desarrollarse en las obras en proceso de construcción serán las siguientes actividades:

- Carpintería
- Albañilería
- Pintura interior
- Colocación de pisos y azulejos
- Plomería
- 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.

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 o días festivos oficiales, 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.

a) 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.

b) El Condómino Propietario y el Perito 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.

c) 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.

d) 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.

e) 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 al Comité de Diseño y Construcción **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:
 1. Jardinería (pasto)
 2. Losas
 3. Fachadas, Pavimentos y pisos exteriores
 4. Instalaciones que den al exterior deberán estar ocultas
 5. El lote colindante vecino que fue utilizado durante la ejecución de la obra (en caso de haber solicitado el préstamo) 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 exterior, en un lapso de **2 (dos) MESES** la administración del Condominio tomará una decisión al respecto, quedando facultada para solicitar al Comité 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 de Diseño y Construcción, y se deberá pagar los derechos que señale dicho Comité.

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

1. Carta de no Adeudo de Mantenimiento.
2. Carta de Conocimiento y Aceptación de Reglamento Interno de Construcción.
3. Carta de conocimiento del Listado de Acabados exteriores.
4. Proyecto Arquitectónico (estado actual).
5. Proyecto Arquitectónico (Propuesta de Remodelación).
6. Proyecto Ejecutivo, incluyendo instalación hidráulica, sanitaria, jardinería y riego, eléctrico y estructural
7. Pago de derechos por remodelación.
8. 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 de Diseño y Construcción y la administración, se hará acreedor de una **sanción equivalente a 50 veces la cuota de mantenimiento vigente para Sahai Arte 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 preaprobado por el Comité 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 Arte 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 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 o 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 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 0.90 m (cero punto noventa metros) 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. Para terrenos colindantes perimetrales se podrá construir la alberca en la restricción frontal, siempre y cuando se encuentre a 4 metros separada de su lindero frontal.

*Todas las losas inclinadas deberán llevar duela de madera en parte inferior en vista de fachadas a ser aprobada por el Comité de Diseño y Construcción