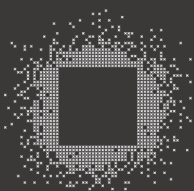




REGLAMENTO INTERNO DE ADMINISTRACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN
TOMO I - ANNORA



zibatá

Circuito universidades s/n
Fracc. Zibatá. C.p. 76269
El Marqués, Querétaro.

Zibata.com
T. 442 294 2282
contacto@zibata.com

INDICE

CAPÍTULO I	3
De los lineamientos de construcción, diseño e imagen urbana.	
CAPÍTULO II	13
Del procedimiento administrativo para la construcción, modificación o remodelación	
CAPÍTULO III	18
De la seguridad y control de obra	
CAPÍTULO IV	23
De los anuncios para promoción de vivienda	
CAPÍTULO V	24
De la sustentabilidad de las construcciones	
CAPÍTULO VI	26
De la seguridad, vigilancia y convivencia entre colonos	
CAPÍTULO VII	27
De las sanciones	
CAPÍTULO VIII	27
De las disposiciones generales	



CAPITULO I

DE LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO, CONSTRUCCIÓN E IMAGEN URBANA

SECCIÓN I GENERALIDADES

Artículo 1.- Considerando el nivel residencial medio del fraccionamiento, toda vivienda localizada dentro de éste deberá cumplir con las características propias de diseño, espacios arquitectónicos y acabados para este nivel, y deberá mantener una armonía y uniformidad estética, por lo que cada proyecto será revisado y aprobado por el Comité de Arquitectura y Diseño (CAD).

Artículo 2.- Cada propietario reconoce que cualquier construcción o instalación sobre un lote, puede interferir con el campo visual de otro propietario y por este medio consiente en tal interferencia. Cada propietario reconoce que no hay un campo visual garantizado dentro de la propiedad y no se asegura la existencia o la continuidad sin obstáculos de ninguna vista en particular.

Artículo 3.- Reuniones en campo. El CAD está abierto a la posibilidad de realizar una o más visitas al lote, con la finalidad de aclarar cualquier duda sobre los proyectos y las restricciones de construcción de este, dichas visitas deberán ser en compañía del constructor y del propietario.

Artículo 4.- El Comité de Arquitectura y Diseño conducirá las revisiones de proyectos a través de correo electrónico y presencial. Éste a su vez podrá programar reuniones extraordinarias.

Artículo 5.- Dentro de cada uno de los lotes individuales unifamiliares contenidos dentro del fraccionamiento, sólo se permitirá la construcción de una sola vivienda por predio, dado que Annora es régimen condominal y no es factible la fusión de lotes.

Artículo 6.- Las normas de este reglamento forman el marco para el diseño y construcción de las residencias en ANNORA. Su cumplimiento es obligatorio y el Comité de Arquitectura y Diseño no aprobará ningún proyecto que incumpla una o varias de ellas, sin embargo, el CAD podrá emitir criterios o recomendaciones adicionales que beneficien al conjunto, en función de situaciones no previstas por las normas. Estas recomendaciones que tendrán el carácter de obligaciones, están basadas en consideraciones exclusivamente estéticas.

SECCIÓN II
RESTRICCIONES ESPACIALES

Artículo 7.- En todos los lotes individuales unifamiliares habitacionales no condominales será obligatorio respetar las restricciones normativas frontal y posterior de 3.00 mts y en sus laterales de 1.50 mts., las cuales deberán mantenerse libres de construcción en todos los niveles que la vivienda prevea, de acuerdo a lo establecido dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Zona de Chichimequillas, Municipio de El Marqués, Qro. Asimismo el Coeficiente de Ocupación de Suelo (**COS**) será de 0.75 y el Coeficiente de Utilización de Suelo será de 3.5, tal y como se ilustra en el siguiente gráfico.

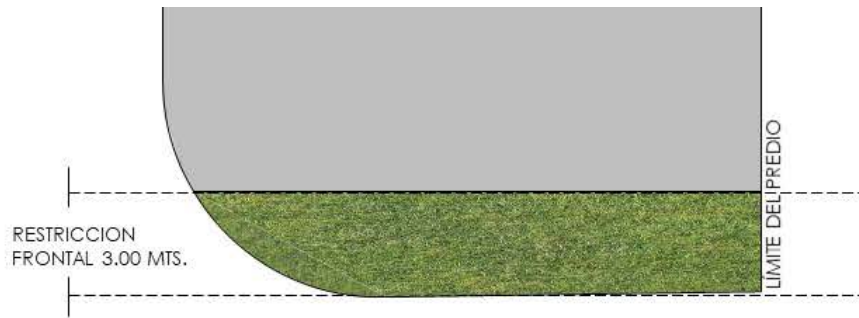
- Restricciones y coeficientes a respetar.



De igual forma, de acuerdo al Artículo 11, fracción II de Reglamento de Construcción, todo proyecto deberá respetar un **CAS (Coeficiente de Absorción del Suelo)** del **10 %** el cual se refiere al área que puede ser susceptible de destinarse como área verde o que permita la infiltración natural del agua pluvial.

Artículo 8.- Los lotes irregulares que se encuentren en esquina, deberán respetar de igual forma las restricciones arriba señaladas, considerándose que la restricción frontal aplicará **únicamente** sobre el frente del lote que espacialmente complemente la franja de restricción frontal del resto de los lotes regulares de su propia manzana, tal y como se aprecia en el siguiente gráfico:

- Criterio para aplicación de restricciones en lotes irregulares en esquina.



SECCIÓN III CRITERIOS DE DISEÑO

Artículo 9.- Los estilos arquitectónicos de las viviendas serán libres siempre y cuando cuenten con una composición arquitectónica adecuada, cuidando aspectos tales como la proporción en volúmenes y vanos, alturas, remates, contrastes, formas, etc., y aun siendo libre el estilo e identidad de la vivienda, el diseño deberá ser aprobado por el CAD y cumplir con todos y cada uno de los lineamientos establecidos dentro del presente reglamento.

Artículo 10.- Estimular proyectos que presenten con base al concepto de este desarrollo.

El paisaje, por tanto, es un concepto fundamental, empleando los materiales y su entorno natural como escenario para sus creaciones. No se permitirán proyectos demasiado llamativos, con temas historicistas, o con formas demasiado vanguardistas.

El Comité de Arquitectura y Diseño se reservará entonces el derecho de no autorizar un proyecto que a su juicio no cumpla con dichos estándares. Hará entonces recomendaciones al propietario y tendrá como obligación darle pautas claras sobre la dirección que debería de tener el proyecto.

Artículo 11.- Los proyectos ubicados sobre los lotes, ya sean con pendiente descendente o ascendente, obligatoriamente deberán considerar en lo más posible el uso de terrazas a fin de integrarse al desnivel mismo del terreno natural.

Artículo 12.- Es obligación del propietario construir muros de contención según aplique de acuerdo a la pendiente que presente el terreno natural. Éstos deberán contar con un diseño tal que garantice la estabilidad y contención del terreno y construcción, así como mitigue su impacto visual negativo con respecto a las propiedades vecinas. Deberá detallarse dentro del proyecto arquitectónico a ser autorizado por el CAD.

Artículo 13.- De igual forma, las fachadas de las viviendas deberán contar a juicio del CAD, con un diseño, composición arquitectónica y acabados agradables desde su nivel de banqueteta y nivel de colindancias traseras, hasta su nivel máximo de pretil, por lo que se solicitará al colono un estudio de fachadas, a través de perspectivas virtuales (renders) de su proyecto para su autorización.

Artículo 14.- La altura máxima para las viviendas a construirse dependerá de ubicación de según el lote.

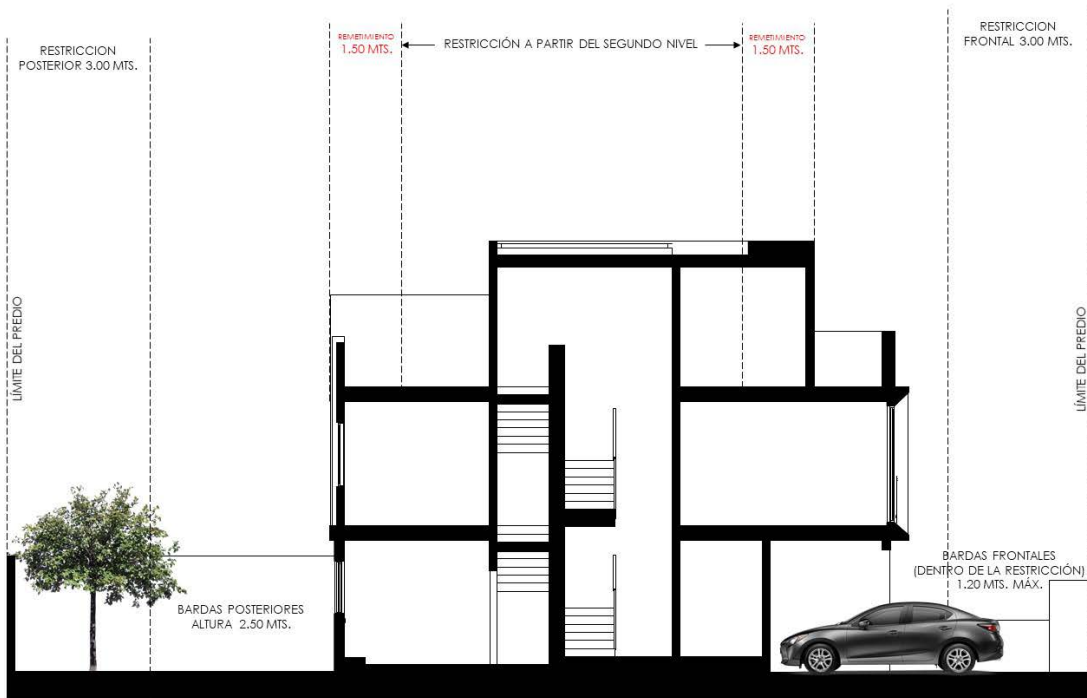
Del lote 1 al 22, su altura máxima deberá ser de 7.50 metros a partir del punto medio de la banqueteta. Podrán construirse como máximo 2 niveles.

Del lote 23 al 38, su altura máxima deberá ser de 10.50 metros a partir del punto medio de la banqueteta. Podrán construirse como máximo 3 niveles.

Para todos los casos, la altura máxima de la vivienda será el punto más alto del pretil alcanzado por la construcción, incluyendo volúmenes de servicios, o en su defecto, el punto más alto de la cumbre o linternilla si se tratase de losas inclinadas o bóvedas

Artículo 15.- Las viviendas que contemplen la ubicación de una segunda planta (tercer nivel), y siempre y cuando no excedan el CUS establecido; deberán considerar que los espacios habitables cubiertos o semi-descubiertos que se localicen en ese nivel, se encuentren remetidos del paño delantero y trasero de su nivel inmediato inferior, por lo menos 1.50 mts., tal y como se aprecia en la siguiente figura.

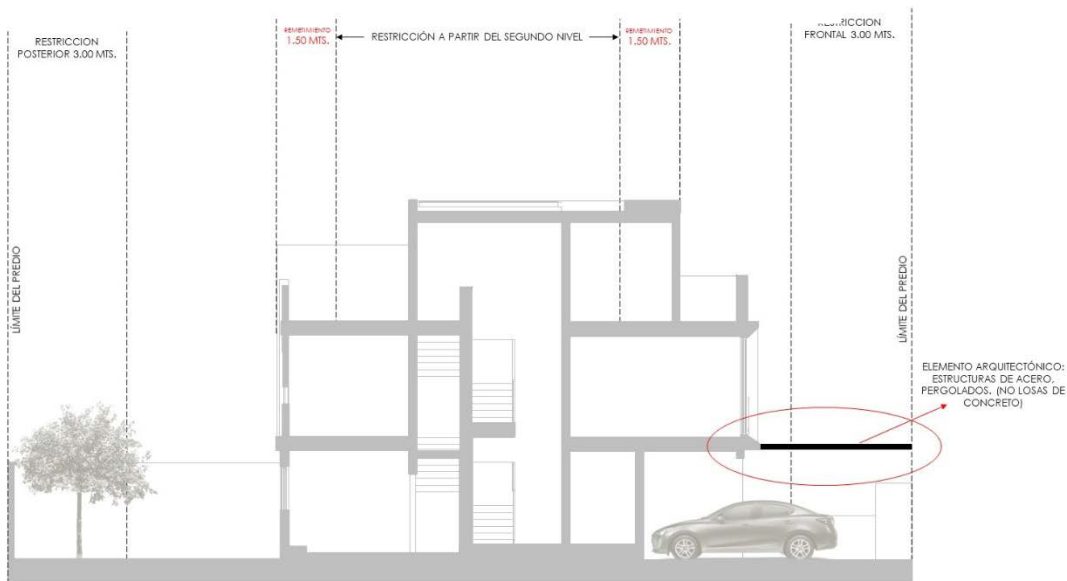
- **Corte esquemático para ejemplificar remetimientos y restricciones.**



Artículo 16.- Para garantizar el nivel residencial medio del fraccionamiento, toda vivienda que se ubique dentro del mismo, independientemente de su número de niveles; deberá reflejar una volumetría, distribución, carácter arquitectónico y acabados acorde con dicho nivel inmobiliario, quedando prohibida la ubicación de viviendas de interés social.

Artículo 17.- La restricción frontal para los lotes unifamiliares, deberá quedar libre de cualquier construcción a excepción del murete de instalaciones y servicios, sin embargo dentro de dicha restricción, se permitirá la ubicación de elementos arquitectónicos semi-descubiertos o volados que proporcionen sombra a los estacionamientos vehiculares de la vivienda, siempre y cuando dichos elementos no sean de carácter masivo o sean elementos que puedan servir de base para generar algún otro espacio arquitectónico habitable o visitable, quedando su diseño y ubicación en todo momento, sujetos a la aprobación del CAD.

- **Techumbres permitidas para vehículos.**



Artículo 18.- Toda construcción deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 5 cm. (junta constructiva), para ello cada colono deberá considerar una separación de 2.5 cm libres hacia adentro de su predio, en todas sus colindancias y deberá convenir con los propietarios de los predios colindantes, la colocación de chaflanes en la parte superior de la junta constructiva, para ello podrá auxiliarse del CAD, quien funcionara como intermediario y dará aviso en caso de requerirse, a los propietarios de los predios involucrados para que estos den las facilidades necesarias para llevar a cabo dichos chaflanes, a excepción de lo citado en el Artículo 24 del presente ordenamiento.

Artículo 19.- Para delimitar la propiedad y cualquier otra zona exterior dentro del terreno, deberán contar de manera obligatoria con elementos delimitativos de propiedad tanto en sus colindancias laterales como traseras.

Todos los proyectos contenidos dentro de lotes, se podrán ubicar muros bajos, rejas en forja de hierro, aluminio o acero inoxidable, con altura máxima de 1.20 mts., en colores preferentemente blanco, aluminio, negro, óxido, o chocolate; o bien la combinación de un muro bajo con altura máxima de 60 cms. y una reja de 60 cms. como máximo en su parte superior. Dichos elementos, podrán ser ubicados dentro de la franja de restricción frontal del predio (2.00 mts.), después de dicha restricción, se podrá incrementar la altura del

elemento lateral divisorio o limítrofe hasta los 2.50 mts., bajo el entendido que se encuentra prohibido el ubicar bardas de más de 1.20 mts. de altura, dentro de la franja de restricción antes señalada.

Exclusivamente para los terrenos colindantes a campo de golf, se permitirá el uso de rejas de forja en fierro, en color oxidado con el diseño de las bardas colindantes a campo de golf.



Artículo 20.- Queda expresamente prohibido poner rollos de navajas, vidrios, malla ciclónica y cualquier otro elemento que no esté autorizado por el Comité de Construcción.

Artículo 21.- Los colonos que construyan o adquieran viviendas a cierta proximidad con el campo de golf, deberán estar conscientes sobre el riesgo latente de que su vivienda se vea afectada por el golpe de una pelota de golf, para ello se recomienda que el proyecto considere desde su origen, una orientación tal que mitigue dicho riesgo, o bien manejar elementos de la arquitectura de paisaje y materiales de construcción (incluyendo vidrios) que puedan soportar sin problema dichos impactos, ya que la instalación de mallas, redes u otros elementos de protección similares, se encuentran prohibidos.

Artículo 22.- En el caso que algún colono cuente con un lote adicional colindante a su propiedad construida y pretenda utilizarlo en su totalidad como jardín, podrá delimitarlo respetando las características de diseño para elementos delimitativos entre propiedades, descritas dentro del artículo anterior.

Artículo 23.- Queda prohibida la ubicación de bardas y portones al **frente** de las viviendas.

Artículo 24.- En caso de contar con Roof Garden/Terrazas en azotea y/o Balcones, sus colindancias deberán tener muros laterales de una altura mínima de 1.70 metros, esto permitiendo una mayor seguridad como privacidad entre vecinos.

Artículo 25.- Los diseños de los elementos forjados en fierro, tales como rejas, protecciones, puertas para pasillos laterales etc., deberán evitar el empleo de elementos orgánicos (curvos) a menos que el CAD lo apruebe.

Artículo 26.- Al contar con Antenas de T.V. satelital, equipos de aire acondicionado, calentadores solares y demás instalaciones especiales o complementarias, deberán considerar que su ubicación no sobresalga de la altura del pretil de la construcción, debiendo quedar dichas instalaciones o equipos totalmente ocultos a la vista desde cualquier punto del exterior de la vivienda, incluyendo fachadas, colindancias laterales y niveles superiores de otras viviendas, esto último dependiendo de la ubicación en particular del lote con respecto al resto de la topografía de su contexto urbano inmediato; para ello el CAD le observará oportunamente al colono si es necesario su proyecto contemple aspectos de diseño especiales para la quinta fachada (azotea).

- **Ejemplo.**



Artículo 27.- Toda vivienda deberá considerar dentro de su proyecto, el número de cajones de estacionamiento que le corresponda, de acuerdo a su superficie de construcción y a lo establecido por el Título Séptimo Capítulo II del Reglamento de Construcción, mismos que deberán contar con las dimensiones mínimas establecidas por ese mismo ordenamiento.

Artículo 28.- El estacionamiento de vehículos no podrá hacerse en la vialidad, por lo tanto, deberán considerarse los cajones suficientes de estacionamiento dentro del predio.

Artículo 29.- Las áreas de servicio deberán ubicarse preferentemente en la parte posterior de la vivienda, en caso de que el diseño arquitectónico obligue a colocarlas al frente de ésta, deberán estar completamente ocultas; y en caso de que se requiera cubrir total o parcialmente dicho espacio, las cubiertas empleadas para tal fin deberán ser aprobados previamente por el CAD.

Artículo 30.- Estará permitida la ubicación de albercas, siempre y cuando respeten una restricción de 1.00 m. con respecto a cualquier propiedad vecina, y deberán contar con equipo adecuado de filtrado y recirculación de agua.

Artículo 31.- Cada Propietario reconoce que cualquier Construcción o instalación sobre un Lote puede interferir con el campo visual de otro Propietario y por este medio consiente en tal interferencia. Cada Propietario reconoce que no hay un campo visual garantizado dentro de La Propiedad y no se asegura la existencia o la continuidad sin obstáculos de ninguna vista en particular.

VOLUMETRIA Y FACHADAS

Artículo 32.- No se permite la construcción de un mismo proyecto en más de una ocasión, cada vivienda debe de ser única. Para proyectos similares entre sí, por su lenguaje de diseño, se deberá expresar una diferenciación en volúmenes y en fachadas de al menos el 40% de los cuerpos y de los elementos que lo componen.

SECCIÓN IV ACABADOS

Artículo 33.- Los colores a utilizar en exteriores para viviendas, deberán ser predominantemente colores claros, gamas de blanco como color preferencial y se podrán utilizar colores cálidos contrastantes, tales como terracotas ó azules para resaltar volúmenes arquitectónicos en fachadas, siempre y cuando su uso sea aprobado por el CAD. También queda permitido el utilizar materiales pétreos en su color original.

Artículo 34.- En el caso de preferirse acabados aparentes, éstos deberán ser sometidos al Comité de Arquitectura y Diseño para su aprobación. El CAD tendrá la facultad de detener cualquier obra si el material que se instala es distinto al presentado o si este nunca fue aprobado.

Artículo 35.- Se podrá utilizar mármoles, piedras o granitos en su estado natural o al ácido. Se permiten también maderas o acero pero siempre previa autorización del Comité de Arquitectura y Diseño. En ningún caso se permitirán acabados en muros exteriores con paneles prefabricados y/o losetas cerámicas.

Artículo 36.- Cualquier tipo de iluminación elevada o en los techos está prohibida, así como los alumbrados de neón, fluorescente o de vapor de mercurio.

Artículo 37.- Los materiales que estructuran los cristales podrán ser solo de Madera, Aluminio o PVC. En los casos de aluminio y PVC solo podrán usarse los siguientes colores; negro, blanco, Gris Grafito y estilo madera. Si un material es pretendido y no está dentro de los aquí descritos, podrá someterse a consideración del Comité de Arquitectura y Diseño, y si este considera que armoniza con lo aquí especificado, el material en cuestión podrá ser utilizado.

Artículo 38.- Para el material de los cristales únicamente se permitirá el natural transparente y/o el filtra-sol humo claro. En el caso de utilizar filtra-sol será obligatorio presentar una muestra física al Comité de Arquitectura y Diseño para que sea aprobado. Por lo tanto, queda estrictamente prohibido el uso de cristales reflejantes, reflecta-sol, bronce solar, tintex verde, crista-azul o de cualquier otro color.

Artículo 39.- Queda estrictamente prohibido el uso de vitrales decorativos sin importar su diseño o colorido.

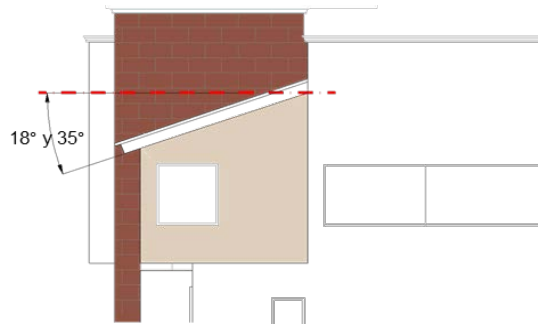
Artículo 40.- No se permitirá la colocación de protecciones en puertas y ventanas, a menos que sean aprobadas por escrito en su diseño por el Comité de Construcción.

Artículo 41.- Queda prohibido que el número oficial de la vivienda sea pintado, pudiendo ser de aluminio, acero inoxidable o fierro forjado pintado en color negro, aluminio, blanco, chocolate y óxido, y deberá ser adosado al murete de instalaciones y servicios. Opcionalmente, y dependiendo del diseño de la vivienda, éste podrá ser adosado a la misma siempre y cuando el CAD lo autorice.

Artículo 42.- 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.

Artículo 43.- Las cubiertas que prevean losas inclinadas, deberán terminarse con teja de barro natural rojo mate, se prohíbe el uso de teja vidriada o de otras tonalidades.

Artículo 44.- En caso de utilizar losas inclinadas para el diseño de su construcción, deberán contar con una pendiente que se encuentre entre el 18° y 35° con respecto a la horizontal.



Artículo 45.- De manera obligatoria, las caras exteriores de los muros de las viviendas y bardas de colindancia deberán ser aplanadas en mortero y ser pintadas de acuerdo al color que tenga en las fachadas, con base a la paleta de colores, independientemente del material con el que hayan sido construidas.

SECCIÓN V INSTALACIONES

Artículo 46.- Queda prohibido el unificar las descargas de agua pluvial, con las líneas de descarga sanitaria de la vivienda, establecido en el Reglamento de Construcción. Dichas descargas pluviales, deberán ser canalizadas al exterior de la vivienda o a las áreas verdes de la misma, favoreciendo en la medida de lo posible y sin afectar a otras construcciones, su escurrimiento natural de acuerdo a la topografía misma del lote. Asimismo, queda prohibido verter solventes, aceites, combustibles, lubricantes etc., dentro de las líneas de drenaje de aguas negras localizadas a pie de lote.

Artículo 47.- Cada una de las viviendas deberá contar con su respectivo murete, el cual contendrá mínimamente, el interruptor termomagnético general, un registro para telefonía, un registro para televisión por cable.

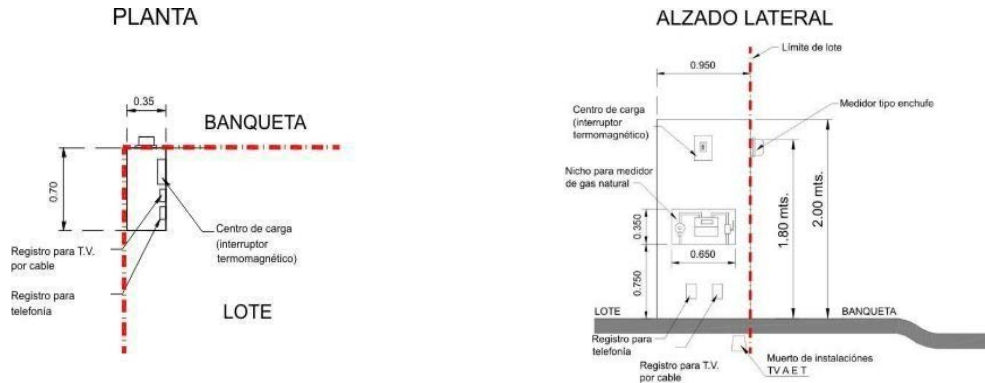
Sin embargo, se sugiere que dicho murete considere adicionalmente a lo antes descrito, un espacio para la colocación de un bote de basura, un espacio para interphone o timbre, un espacio para número oficial, y un espacio para guardado de herramientas y accesorios de jardinería.

Dicho murete deberá contar con las siguientes características:

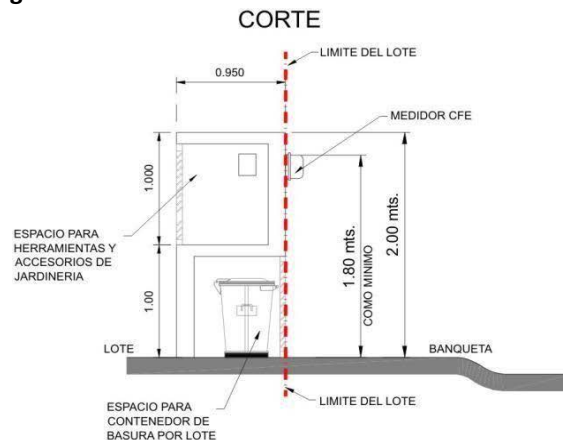
1. Su diseño deberá ser armónico con la arquitectura de la vivienda de acuerdo a las propuestas de diseño sugeridas.
2. Será dispuesto en su geometría, de manera paralela o perpendicular a la banqueta, siempre y cuando contenga todos los elementos mínimos citados en el primer párrafo del presente artículo y el medidor de energía eléctrica se encuentre justo al límite del predio y con frente hacia la vía pública (banqueta).
3. Sus dimensiones serán **mínimamente** de: 35 cms. de frente, 70 cms. de fondo y 2.00 mts. de altura.
4. Podrá contar con el número oficial del predio, instalándolo de acuerdo a lo establecido en el artículo 71.

5. En caso de considerar espacio para guardado de bote de basura, las puertas para su acceso, deberán ser acordes con el diseño del resto de la vivienda y similares a las protecciones que en su caso, contemple la vivienda.
6. Deberá ser pintado con alguno de los colores contemplados para la vivienda.

- **Murete mínimo para instalaciones**



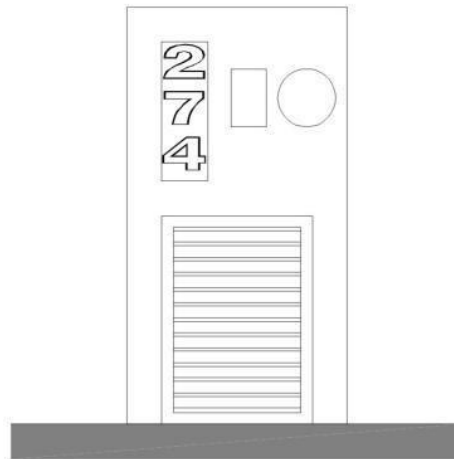
- **Murete integral sugerido**



Artículo 48.- Toda vivienda deberá contar con algún elemento o estructura para el almacenamiento temporal de basura, y en caso de que el colono opte por alguna otra opción a la prevista en el artículo anterior, dicho elemento deberá integrarse al lenguaje propio del diseño arquitectónico de la vivienda y quedará sujeto a su aprobación por parte del CAD, sin embargo, se encuentra prohibida la colocación de canastillas para basura dentro o fuera de la propiedad (banqueta).

Artículo 49.- Las propuestas de diseño para el murete de instalaciones y servicios serán aprobadas por el CAD, haciendo énfasis en que su diseño deberá formar parte del diseño integral de la vivienda; pudiendo dichas propuestas ser similares a las siguientes:

PROPUESTA DE DISEÑO CONTEMPORANEO



Artículo 50.- Será responsabilidad del colono, el adquirir ante las instancias correspondientes los elementos necesarios para la adecuada medición de los servicios de infraestructura que el fraccionamiento ofrece a pie de lote. Asimismo, será el único responsable de los daños, fugas o malos funcionamientos de las instalaciones que se deriven al interior de su vivienda.

CAPITULO II

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIÓN O REMODELACIÓN

SECCIÓN I

COMITÉ DE ARQUITECTURA Y DISEÑO (CAD)

Artículo 51.- El Comité de Arquitectura y Diseño (CAD) será el encargado de operar todas las fases del proceso para llevar a cabo cualquier obra nueva, demolición, adaptación, ampliación, remodelación, modificación, restauración y/o complemento de las edificaciones contenidas dentro del fraccionamiento, y será su obligación el velar por conservar la imagen urbana del mismo; sin embargo, el colono adquiere la responsabilidad compartida para contribuir a que Zibatá sea una verdadera comunidad planeada.

El área de supervisión del CAD realizara visitas constantes a través de vuelos en DRON, verificando que cumplan con los lineamientos establecidos en este reglamento.

Aun cuando el colono se apegue en todo momento a los lineamientos de diseño, construcción e imagen urbana previstos en el presente documento, el CAD estará facultado para solicitar las adecuaciones, modificaciones y/o correcciones necesarias a los proyectos presentados, a fin de cuidar la estética e imagen urbana del fraccionamiento; ya que el objetivo de dichos lineamientos, es garantizar que durante el proceso de consolidación del mismo, se logre un desarrollo habitacional de alta calidad de vida y de respeto por su entorno natural.

Artículo 52.- Éste Comité de Arquitectura y Diseño es el único organismo en el que recae la facultad de aplicar y sancionar todo lo normado, así como la resolución de todo lo no considerado o expuesto en el mismo, reservándose el derecho exclusivo de interpretar el contenido de los artículos en caso de controversia, y cuyas decisiones serán inapelables.

Artículo 53.- Tanto el CAD como el fraccionador, no tendrán responsabilidad legal alguna ante las autoridades o ante otro colono, por los daños y perjuicios derivados de la aprobación del proyecto autorizado, o por la construcción deficiente y/o fallas, vicios ocultos o defectos manifiestos en las obras que se ejecuten dentro del fraccionamiento, ya que será responsabilidad del colono, el contratar los servicios profesionales necesarios para el diseño, edificación y buen funcionamiento de su vivienda, apegándose en todo momento tanto a lo descrito por el presente ordenamiento, como a lo previsto por el Reglamento de Construcción y demás normatividades aplicables de carácter federal, estatal y municipal.

SECCIÓN II

PROCEDIMIENTO INTERNO PARA LA AUTORIZACIÓN DE PROYECTOS

Artículo 54.- El criterio para la revisión de los proyectos por parte del CAD, estará regido por lo previsto en este ordenamiento, y no aprobará proyectos que incumplan con las disposiciones señaladas dentro del mismo, basándose en consideraciones mayormente estéticas y funcionales, de acuerdo con las características particulares de cada lote; sin embargo, podrá emitir observaciones adicionales por la normatividad estatal o municipal.

Artículo 55.- El procedimiento interno que a continuación se enumera, tiene por objeto orientar al colono sobre los pasos a seguir para la **construcción de vivienda unifamiliar habitacional nueva** sobre alguno de los lotes contenidos dentro del fraccionamiento. De igual forma, cada uno de dichos puntos contempla los requisitos mínimos para su respectivo desahogo y autorización, a excepción de aquellos que deban ser tramitados por cuenta propia del colono ante la Dirección o de alguna otra dependencia de gobierno.

1. Deslinde físico del terreno

El expediente deberá solicitarlo por vía correo electrónico, enviando los documentos solicitados a **cad_unifamiliares@zibata.com** con copia a **caja@zibata.com** e indicando en el asunto del correo SOLICITUD DE DESLINDE, nombre del clúster, número de lote y manzana.

- Formato Único para Trámites Internos, proporcionado por el CAD. (Llenar los datos indicados)
- Recibo de pago por la cantidad que corresponda de dicho servicio. (Cuenta de pago proporcionado por el CAD)
- Escrituras del terreno debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio (RPPC).
- Identificación oficial del propietario.

Tiempo de entrega 9 días hábiles. Deberá solicitar previa cita para la entrega presencial de este trámite. En caso de no presentarse el propietario, deberá llevar carta poder simple con copia de las identificaciones oficiales de los involucrados.

1a. Revisión de proyecto

Deberá enviar previamente el proyecto para realizar una revisión a detalle al correo de **cad_desarrolladores@zibata.com**. Posteriormente el CAD se comunicará con el arquitecto y/o propietario para revisar personalmente los comentarios derivados de la revisión al proyecto.

Serie de documentos que deberá enviar al correo señalado anteriormente:

DOCUMENTOS (PDF)

- Acta de Entrega-Recepción de Deslinde (Documento proporcionado al momento de la entrega)
- Certificado del Número Oficial (Emitido por el departamento de Desarrollo Urbano, Municipio del Marqués)

PLANOS (DWG Y PDF)

- Proyecto arquitectónico (máximo 3 planos) que deberá incluir: Plantas arquitectónicas, planta de conjunto, corte longitudinal y transversal y fachada principal y posterior (En caso de estar en equina, presentar fachada lateral).
- Proyecto de instalación hidro-sanitaria (Incluir ambas instalaciones en un solo proyecto) incluyendo: Red de agua fría y caliente en plantas arquitectónicas, con diámetros de tuberías; isométrico hidráulico; simbología y especificaciones.

VOLUMETRÍA 3D (Renders)

- Fachada principal, posterior y lateral según aplique, formato JPG.

Tiempo de respuesta 7 días hábiles. El proyecto deberá incluir el pie de plano del Municipio de el Marqués (Descargar de la página oficial, denominado como PIE DE PLANO PARA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN GENERAL.

2. Autorización de proyecto arquitectónico.

Una vez concluida la revisión del proyecto, por correo electrónico, se dará un visto bueno con la serie de requisitos que deberá presentar a las oficinas del CAD:

DOCUMENTOS

- Impresión del Visto Bueno, emitido por correo electrónico.
- Certificado del Número Oficial.
- Carta de No Adeudo de Mantenimiento vigente, emitida por la Asociación de Colonos.
- Carta de Conocimiento y Aceptación del Tomo I del Código Interno de Administración, Funcionamiento y Edificación del Fraccionamiento Zibatá firmada por propietario anexando copia de identificación.
- Renders de la vivienda, tamaño carta a color.

PAGOS

- Copia del recibo de pago por la cantidad que corresponda de dicho servicio. (Autorización del Proyecto)
- Copia del recibo de depósito de la garantía (este dependerá de los m2 de construcción).

PLANOS

- 3 copias del proyecto arquitectónico que deberá incluir: Plantas arquitectónicas, planta de conjunto, corte longitudinal y transversal, fachadas.
- 2 copias del proyecto hidro-sanitario incluyendo: Red de agua fría y caliente en plantas arquitectónicas, con diámetros de tuberías; isométrico hidráulico; simbología y especificaciones

CD/MEMORIA USB

- Incluir el proyecto en formato DWG, PDF, renders y certificado del número oficial.

Tiempo de entrega 3 días hábiles. En caso de que el titular no pueda presentarse para recibir algún trámite, la persona asignada deberá contar con carta poder simple física firmada por el propietario y copia del INE de ambas partes.

NOTA: Los planos deberán presentarse en tamaño 90X60 cm doblados en tamaño carta con el pie de plano al frente, en blanco y negro, con firma del propietario y D.R.O. (Director Responsable de Obra).

Para las credenciales y accesos del personal y responsable de obra, deberá descargar la App Zibatá 2.0. El propietario tendrá que solicitar un código QR de registro en las oficinas de la Asociación de Colonos. Podrá solicitar la explicación del uso correcto de esta aplicación.

Posterior a ello deberá acudir a las oficinas del CAD para dar el alta de la obra con el oficio de Autorización proyecto emitido por este Comité.

Se recomienda una vez autorizado el proyecto, realizar el alta de servicio hidráulico ante el organismo operador para trámites posteriores por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de El Marqués, Querétaro.

3. Aviso de inicio de obra

Mandar a cad_unifamiliares@zibata.com por correo electrónico los siguientes documentos:

- Formato Único para Trámites Internos, proporcionado por el CAD. (Llenar los datos indicados)
- Licencia de Construcción autorizada emitida por la Dirección.

4. Aviso de suspensión de obra. (En caso de suspenderla posterior a 60 días)

- Formato Único para Trámites Internos, proporcionado por el CAD. (Llenar los datos indicados)
- Presentar carta firmada por el propietario y responsable de obra, asentando y cumpliendo lo siguiente:
 - Tener todos los materiales de construcción dentro de la propiedad y ordenados.
 - Retirar escombros y basura de terrenos colindantes.
 - Circular con malla ciclónica para evitar el ingreso a la construcción.
 - Dejar perfectamente cubiertos registros y/o pozos de visita.

En caso de no dar aviso y no cumplir a lo anterior, se hará efectivo el depósito de garantía, con base al artículo 97 del Capítulo VI.

5. Solicitud de conexión de servicio eléctrico

Solicitar por vía correo electrónico a supdesarrolladores@zibata.com, compartiendo los siguientes requisitos:

- Evidencia fotográfica del Murete de instalaciones construido, el cual deberá contar con las preparaciones necesarias en base a las especificaciones oficiales establecidas por la CFE. (CFE EM-BT105)
- Formato Único para Trámites Internos, proporcionado por el CAD. (Llenar los datos indicados, en observaciones deberá indicar el tipo de conexión a solicitar, es decir, si es Bifásica o Monofásica)

6. Carta de Habitabilidad

Solicitar por vía correo electrónico a supervision@stirapuato.mx compartiendo los siguientes requisitos:

- Formato Único para Trámites Internos, proporcionado por el CAD. (Llenar los datos indicados)
- Certificado de aviso de terminación de obra.

Se deberá realizar una inspección al exterior del domicilio por parte del CAD, con el fin de revisar el cumplimiento de los siguientes puntos:

- Contar con medidor de agua y luz (CFE).
- No. Oficial instalado en murete de instalaciones (no pintado).
- Terrenos vecinos limpios y libres de basura (escombros y materiales de construcción).
- Banquetas, guarniciones, alumbrado público y señalética libres de daños.
- Cualquier tipo de instalación de servicio en azotea, deberá quedar oculto desde cualquier punto de vista del exterior.
- Cara exterior de la construcción aplanada y pintada en color blanco.
- Respetar proyecto autorizado por el Comité de Arquitectura y Diseño.

NOTA: En caso de contar con alguna observación, es necesario realizar los trabajos correspondientes y sean subsanados para liberar la inspección y hacer entrega de la carta de habitabilidad.

7. Devolución de garantía

Al momento de la entrega de la Carta de Habitabilidad, se indicará a que correo podrá enviar la siguiente documentación:

- Llenar formato de Devolución de garantía (anexo en el correo)
- Carátula de un Estado de Cuenta del Cliente con datos de bancarios para la devolución:
 1. Nombre del Cliente
 2. Número de Cuenta
 3. CLABE
 4. Logotipo del Banco
- Recibo de Pago (entregado por cobranza, color rosa)
- Carta de no adeudo de mantenimiento emitida por la Asociación de Colonos. Vigente al mes actual. (No factura)
- Carta Poder Simple con copia de identificación oficial de ambas personas (en caso de que se devuelva a otra persona que no sea el cliente registrado o ser más de un propietario)
- Carta de Habitabilidad y Reporte Fotográfico (Proporcionado a través de correo electrónico)
- Certificado de Terminación de obra (Emitido por Desarrollo Urbano, Municipio de el Marqués)
- Acta Constitutiva (En caso de estar a nombre una Persona Moral)

El tiempo de respuesta será proporcionado por el departamento de cobranza, área encargada de dar seguimiento al reembolso de su depósito en garantía.

Artículo 56.- Las viviendas que pretendan ser sujetas de demolición, adaptación, ampliación, remodelación, modificación, restauración y/o complemento deberán, de acuerdo con la complejidad de los trabajos pretendidos, dar cumplimiento a los requisitos aplicables descritos en el artículo anterior, para ello es necesario presentar al CAD, el proyecto con la propuesta pretendida para su autorización.

Artículo 57.- A efecto de garantizar el fiel cumplimiento de los artículos establecidos en el presente documento, el colono está obligado a depositar en efectivo y PREVIO a la autorización del proyecto arquitectónico la cantidad que a la fecha se encuentre vigente, teniendo como base el mes de enero del 2011, misma que se incrementará anualmente de acuerdo al INPC (Índice Nacional de Precios al Consumidor) publicado por el Banco de México.

En caso de ser procedente, dicha garantía podrá devolverse al colono hasta en tanto hayan concluido los trabajos a ejecutar, así como se haya emitido la respectiva carta de habitabilidad.

CAPITULO III

DE LA SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA

Artículo 58.- Queda prohibido realizar cualquier tipo de movimiento de tierra y/o vegetación del lote. Esta deberá contar con una previa autorización del Comité de Arquitectura y Diseño por escrito o en su caso, contar con el oficio de autorización del proyecto. De hacer caso omiso, será acreedor a una sanción administrativa de acuerdo al inciso E estipulado en el acta de entrega recepción del Deslinde.

Artículo 59.- Queda estrictamente prohibido utilizar lotes aledaños sin previa autorización del o los propietarios. En caso de contar con el visto bueno deberán presentar al CAD la siguiente información del lote a ocupar:

- Deslinde
- Copia de la escritura certificada
- Copia del INE del o los propietarios
- Carta firmada en la cual se les otorga el visto bueno

Artículo 60.- En caso de iniciar obras (ingreso de maquinaria o personal para limpieza, excavación o mejoramiento de terreno), sin contar con la entrega del oficio de la autorización del proyecto por el Comité de Arquitectura y Diseño del Fraccionamiento Zibatá, y credenciales por parte de A.C. y cuando viole las restricciones espaciales y/o de altura establecidas dentro del Reglamento Interno de Construcción y Administración del Fraccionamiento Zibatá, deberá depositar el doble del monto por concepto de garantía contra daños a la infraestructura, urbanización e imagen urbana que a la fecha se encuentre vigente, siendo susceptible de devolución únicamente el 50% de dicho monto al momento de finalizar los trabajos de obra. Lo anterior siempre y cuando no haya cometido alguna otra falta al Reglamento y/o exista una afectación a las áreas comunes, áreas privativas o a la imagen urbana del Fraccionamiento.

Artículo 61.- Todas las construcciones deberán de realizarse en estricto apego a los planos autorizados tanto por el CAD, como por la Dirección, y en caso de que el proyecto construido, no corresponda con el proyecto autorizado, será causal inmediata para la no devolución de la garantía depositada, independientemente de las multas o sanciones a las que el colono se haga acreedor tanto por parte de la asociación, como por la Dirección Municipal.

Artículo 62.- Toda modificación que se realice al proyecto original deberá ser revisada y aprobada por el Comité de Construcción, antes de realizar cualquier modificación física en el proyecto. Cualquier modificación que no esté aprobada, el Comité de Construcción tiene la facultad de solicitar su modificación o su destrucción parcial o total, esto con el fin de no afectar la armonía arquitectónica del condominio.

Artículo 63.- Todas aquellas obras que permanezcan suspendidas por el colono, deberán dar aviso al CAD presentando una carta firmada tanto por el propietario como por el Director Responsable de Obra (D.R.O.) asentando y cumpliendo tener todos los materiales de construcción dentro de la propiedad debidamente ordenados, así como también deberán de ser circulados con malla ciclónica para evitar el ingreso de personas ajenas, y dejar perfectamente cubiertos registros, pozos de visita y cualquier otro elemento que pueda ocasionar algún desperfecto a la infraestructura del fraccionamiento, esto de acuerdo al punto no. 4 del artículo 55 sección II del presente reglamento. En caso de no cumplir lo anterior, se hará efectivo el depósito en garantía.

Asimismo, para la reanudación de los trabajos de construcción, el colono estará obligado a dar aviso por escrito al CAD anexando una copia de la revalidación o renovación de la Licencia de Construcción por parte de la Dirección, en caso de que dicha licencia haya perdido vigencia durante la suspensión de trabajos.

Artículo 64.- Mientras dure la obra, será indispensable que se encuentre a la vista en todo momento la placa acrílica otorgada por la Dirección, la cual contiene el nombre del propietario, registro y nombre del Director Responsable de la Obra, número oficial y número de licencia de construcción.

Artículo 65.- Es responsabilidad y obligación del colono, el asegurarse que los trabajadores que laboren dentro de su predio, esté o no en proceso de construcción, cuenten con la debida seguridad social, así como atender al mismo ante cualquier tipo de accidente producido dentro del fraccionamiento, liberando de toda responsabilidad al fraccionador y/o a la asociación. Igualmente, es obligación del colono el registrar y/o dar de alta a sus trabajadores de manera oportuna, en los sistemas de seguridad que sean establecidos a fin de que no les sea negado el acceso al fraccionamiento.

Artículo 66.- Será obligación del colono el mantener un orden y limpieza en sus materiales de construcción, así como respetar las condiciones físicas naturales tanto de los predios vecinos, independientemente de que éstos sean o no de su propiedad, como de la vía pública (arroyo vehicular y banquetas); ya que en caso contrario y previa notificación, el CAD podrá hacer válida la garantía depositada para hacer cumplir lo anterior, quedando el colono obligado a su reposición.

Artículo 67.- Es obligación del propietario y del constructor, así como de los trabajadores que laboren en la obra, permitir el acceso a los integrantes de la Dirección o personal autorizado por la misma para inspeccionar sus avances, los cuales se deberán identificar plenamente. Las autoridades municipales podrán verificar las construcciones en cualquier momento, sin previa autorización por parte del fraccionador o la asociación.

Artículo 68.- Todas las construcciones deberán respetar el horario de trabajo establecido en el Reglamento de Construcción, el cual es de lunes a viernes de 7:00 a 18:00 hrs y sábados de 07:00 a 13:00 hrs, a este deberán de sujetarse trabajadores, contratistas y proveedores. Los trabajos que se realicen fuera del horario establecido deberán contar con la autorización correspondiente por parte de la autoridad municipal y del CAD, quedando sujetas al impacto negativo que pudieran llegar a generar en su radio de influencia.

Artículo 69.- Únicamente se permitirá la estancia permanente de un vigilante dentro de las construcciones que se encuentren en proceso, sin acompañantes ni animales domésticos, y deberá estar debidamente acreditado y registrado ante el fraccionamiento o la asociación. En caso de ser necesaria la estancia de más de una persona dentro de las construcciones en proceso, se deberá obtener por escrito la respectiva autorización por parte del CAD.

Artículo 70.- Todos los empleados, proveedores y personal involucrado en la construcción de las obras, deberán cumplir con todas y cada una de las disposiciones de seguridad que determine el fraccionamiento o la asociación, siendo el colono el responsable de su cumplimiento.

Artículo 71.- La cuota de mantenimiento no cubrirá ninguno de los daños a las obras y servicios del fraccionamiento que pudieran ocasionarse durante el proceso de la construcción de la obra, ni aquellos daños de cualquier tipo que los colonos pudieran causar a la infraestructura del fraccionamiento por negligencia o descuido.

Artículo 72.- Será necesario que la obra cuente con la señalización adecuada, advirtiendo todo tipo de riesgos; en el caso de que exista alguna excavación mayor a un metro de profundidad ubicada al frente del lote colindante a la banquetta, tendrá que colocar un obstáculo (muro provisional o mampara) para evitar el cruce de peatones, teniendo ello como finalidad el evitar accidentes.

Artículo 73.- Toda obra en construcción deberá contar con un baño con WC portátil tipo sanirent o similar, para el servicio de los trabajadores, y será obligación del colono evacuarlos o limpiarlos las veces que sean necesarias a fin de evitar malos olores. También se podrá habilitar opcionalmente un baño provisional construido con lámina galvanizada, tabique o tabicón exclusivamente, el cual deberá estar conectado a alguno de los registros sanitarios de la construcción en proceso, quedando prohibido el uso de lámina asfaltada de cartón., Asimismo, queda prohibido que el personal de trabajo de las obras, utilice alguno de los predios vecinos o la vía pública para solventar sus necesidades biológicas.

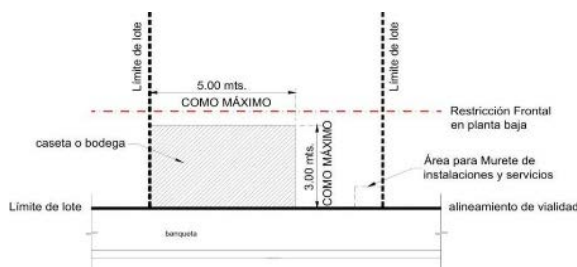
Artículo 74.- En el área de construcción deberá existir un depósito exclusivo para basura (nunca escombros), éste podrá ser un tambo metálico de un volumen que no exceda los 200 lts., y deberá ser retirado del fraccionamiento por el colono de manera continua.

Artículo 75.- Las obras en construcción deberán, en lo posible mantenerse libres de desperdicios o sobrantes de materiales de construcción (escombros), tomándose en todo momento las precauciones debidas para que las aguas pluviales no arrastren tierra y materiales de construcción a las vialidades y coladeras del fraccionamiento, así como para evitar el impacto visual negativo.

Asimismo, el colono deberá asegurarse de que en caso de que existan residuos producto de cajeo, o residuos de materiales de construcción de su obra, éstos sean barridos diariamente a fin de prever su arrastre a través de las vialidades del fraccionamiento.

Artículo 76.- La obra deberá contar con una caseta y/o bodega tanto para alojar un velador como para el almacenaje de materiales y equipo. Esta será de carácter provisional y podrá construirse dentro del área de restricción frontal, no debiendo exceder las dimensiones de 3.00 x 5.00 mts. máximo, con una altura máxima de 3.00 mts; siendo está construida únicamente de lámina galvanizada o de tabique/block apilado.

- **Sugerencia para ubicación de bodega.**



Artículo 77.- En caso de que el colono, a través de su constructor pretenda ubicar un remolque como bodega u oficina, éste deberá localizarse dentro del lote propio y bajo ninguna circunstancia sobre el arroyo, banqueteta, o algún otro lote vecino.

Artículo 78.- Queda estrictamente prohibido el realizar mezclas o revoltura de cualquier tipo de material sobre banqueteta, guarniciones o arroyo de vialidad; se deberá destinar una zona específica para dicho trabajo al interior del predio, respetando la restricción indicada con anterioridad.

Artículo 79.- En caso de utilizarse concreto premezclado y vaciado con camión-bomba, el colono o su constructor será responsable de tomar las previsiones necesarias para evitar que los desperdicios del mismo dañen banquetetas, guarniciones o arroyo de la vialidad; la reparación de cualquier daño causado será cubierto por el colono, y deberá ejecutar las reparaciones conforme a las especificaciones que indique el CAD. Lo mismo aplica para el caso de las excavaciones, cajeos, mejoramientos de suelo, retiros de escombros, descarga de materiales o cualquier otra actividad que pudiera implicar el depósito de residuos sobre arroyos vehiculares o banquetetas del fraccionamiento, en donde adicionalmente al cuidado que se deba de tener sobre los elementos de infraestructura y urbanización, el colono quedará obligado a realizar el barrido de los residuos de tal manera que las vialidades se conserven en todo momento limpias.

Artículo 80.- Para la ocupación de algún inmueble, éste deberá encontrarse en condiciones interiores habitables y totalmente terminadas en sus áreas exteriores, incluyendo jardinería, así como contar con su respectivo número oficial visible, predios aledaños libres de basura y escombros, instalaciones de la vivienda ocultas, y no haber dañado la urbanización del fraccionamiento.

Artículo 81.- Es responsabilidad y obligación del colono, el asegurarse que los trabajadores que laboren dentro de su predio, esté o no en proceso de construcción; cuenten con la debida seguridad social.

Artículo 82.- A efecto de garantizar el fiel cumplimiento de los artículos establecidos en el presente documento, así como para salvaguardar la imagen urbana y plusvalía del fraccionamiento, el colono PREVIO a la autorización de su proyecto que implique trabajos de construcción, ampliación, remodelación, adaptación, mantenimiento o similar, está obligado a depositar un cierto monto en efectivo por las cantidades que a la fecha se encuentren vigentes, dependiendo de las características y magnitud de su proyecto.

El monto de la garantía en efectivo que el colono deposite ante el administrador, podrá verse afectada de manera parcial o total dependiendo de la falta, en siguientes casos:

Afectación parcial:

1. Cuando la obra en proceso no cuente con sanitario para el servicio de los trabajadores de la construcción, o que éstos utilicen predios baldíos u otras propiedades para realizar sus necesidades biológicas;
2. Que la obra no cuente con un contenedor de basura específico para el depósito de los desperdicios de alimentos y bebidas consumidos por los trabajadores de la construcción;
3. Que los sobrantes, desperdicios y/o empaques de materiales de construcción o de mobiliario utilizados dentro de la obra, no se encuentren debidamente ordenados, clasificados y asegurados contra el posible arrastre del viento y/o la lluvia;
4. Que la obra cuente con escombros en volumen mayor al equivalente de un viaje de 7 m³., esté dentro o fuera de la propiedad que lo genere o dentro de predios vecinos, aun cuando éstos sean también propiedad del infractor;
5. Cuando se requiera realizar reparaciones menores a elementos que formen parte de la infraestructura y/o urbanización del fraccionamiento, los cuales hayan sido afectados durante el proceso de construcción por negligencia o descuido por parte del colono o alguno de sus trabajadores;

6. Cuando la obra se encuentre suspendida en sus labores de construcción y el colono no haya realizado las acciones necesarias para mitigar el impacto visual negativo que ello genere;
7. Cuando la obra no cuente con bodega para el almacenamiento y resguardo del material de la construcción;
8. Cuando en general el colono o sus trabajadores no den cumplimiento a los artículos que en materia de obra, imagen urbana y limpieza se encuentren contenidos dentro del presente ordenamiento.

Afectación total (cancelación automática):

1. Dejar inconclusas las edificaciones. El depósito de garantía tiene una vigencia de 12 meses a partir de la fecha de suspensión de la obra, si el propietario no notifica a este Comité. El depósito se cancela y será necesario realizar el pago de garantía nuevamente para reiniciar los trabajos de construcción;
2. Cuando se inicien cualquier tipo de trabajos en el terreno sin contar con deslinde y/o autorización de proyecto;
3. Cuando la obra no respete el proyecto autorizado por el CAD;
4. Cuando durante el proceso de construcción se afecten por negligencia o descuido por parte del colono o sus trabajadores, elementos que formen parte de la infraestructura y/o urbanización del fraccionamiento y cuya reparación no pueda ser cubierta con el monto depositado en efectivo;
5. Cuando el colono o alguno de sus trabajadores realicen conexiones no autorizadas por el CAD o por el fraccionador, a las redes de infraestructura y/o de servicios tanto de propiedades vecinas como del fraccionamiento (agua potable, energía eléctrica o alumbrado público);
6. Cuando la obra se encuentre suspendida en sus labores de construcción y el colono no haya realizado las acciones necesarias para mitigar el impacto visual negativo que ello genere;
7. Cuando con el monto depositado puedan ser cubiertos los gastos derivados por situaciones atribuibles al colono que comprometan la imagen urbana, limpieza, integridad de la urbanización, servicios y operatividad del fraccionamiento.
8. Cuando el colono y/o constructor haga uso de los lotes aledaños para uso de almacén de materiales, basura y/o escombros y no cuente con la autorización del propietario por escrito, con identificación oficial y escritura.

Cabe señalar que el colono que caiga en alguno de los supuestos antes mencionados, estará obligado a depositar nuevamente el monto en efectivo de la garantía que a la fecha se encuentre vigente.

La garantía en efectivo depositada podrá ser devuelta a su propietario una vez que se hayan finalizado los trabajos de edificación de la vivienda, condominio, o edificio, siempre y cuando la construcción cumpla con las características de habitabilidad previstas dentro del presente reglamento, no se haya incurrido en faltas u omisiones al mismo, o se haya caído en alguno de los supuestos previstos anteriormente, en cuyo caso la garantía podrá ser no devuelta o reintegrarse al interesado sólo una parte de la misma. Asimismo, en caso de que cualquiera de las edificaciones señaladas ya hayan sido ocupadas o habitadas por más de un año y que el propietario que haya realizado el depósito de dicha garantía, no solicite su reembolso, ésta se dará por perdida; independientemente a ello, producto de la evaluación que el CAD realice a las condiciones de la urbanización, infraestructura y lotes vecinos a dicha propiedad; dicho Comité podrá determinar su aplicación para realizar las reparaciones a la infraestructura y/o urbanización que en su caso sean necesarias o con el fin de realizar mejoras a la imagen urbana de la zona de influencia del predio referido o en general del fraccionamiento.

Por otro lado, el pagaré firmado por el colono podrá devolverse hasta que hayan transcurrido un mínimo de tres meses contados a partir de que su vivienda haya sido habitada. Asimismo, dicho pagaré podrá ejecutarse en los siguientes casos:

1. Cuando hayan sido afectados por negligencia o descuido por parte del colono o sus trabajadores, elementos de la infraestructura y urbanización del fraccionamiento, tales como guarniciones,

banquetas, ductos de servicios de infraestructura (agua, energía eléctrica, TV por cable), cableados de alumbrado público, postes de alumbrado público, registros sanitarios, eléctricos, telefónicos o de TV por cable, transformadores, registros de agua potable, etc.

2. Cuando no se les dé el acabado descrito en el presente ordenamiento a las caras exteriores de los muros y bardas de las construcciones, y que el monto en efectivo depositado no sea suficiente para solventar dicha situación;
3. Cuando la construcción en proceso o construcción terminada viole alguno de los artículos contemplados dentro del presente ordenamiento y que afecte de manera directa la imagen urbana, buen funcionamiento y operatividad del fraccionamiento.

CAPITULO IV

DE LOS ANUNCIOS PARA PROMOCION DE VIVIENDA

Artículo 83.- Cualquier tipo de anuncio ya sean autosoportados, banderas, tapiales, lonas o posters, destinados a la promoción de vivienda en general; requerirá de autorización por parte del CAD, y deberá incluir la franja y logotipo corporativos del fraccionamiento, la cual ocupará como mínimo el 10% de la altura del área de impresión y deberá ser colocada en la parte baja del diseño.

Asimismo, algunos anuncios dependiendo de su tamaño y función, requerirán de licencia o autorización por parte de la Dirección, y deberán contar con las características de diseño establecidas dentro del Reglamento de Anuncios para el Municipio de El Marqués, Qro., así como contar con su respectivo visto bueno por parte del CAD.

Artículo 84.- No se otorgará permiso para la fijación, instalación o colocación de anuncios publicitarios cuyo contenido haga referencia a ideas o imágenes con textos o figuras que inciten a la violencia, sean contrarias a la moral o a las buenas costumbres, promuevan la discriminación de raza o condición social o estén redactados en idioma distinto al español.

Artículo 85.- Está prohibida la colocación de cualquier tipo de anuncio publicitario, en la vía pública cuando se utilicen los elementos e infraestructura de la misma, tales como pavimentos, banquetas, guarniciones, postes, unidades de alumbrado, buzones de correo y, en general todos aquellos elementos de utilidad o que sean mobiliario urbano. Lo anterior excluye a los anuncios destinados a la promoción del fraccionamiento mismo.

Artículo 86.- Cualquier anuncio destinado a la promoción, renta o venta de inmuebles, deberá ser ubicado únicamente dentro de su propio predio.

Artículo 87.- Queda estrictamente prohibida la instalación o colocación de cualquier tipo de anuncio sobre las azoteas de las viviendas o comercios que se ubiquen dentro del fraccionamiento.

Artículo 88.- Todo anuncio autosoportado que exceda los 5.00 m²., requerirá obligatoriamente de autorización por parte de la Dirección, y deberá sujetarse a los lineamientos y requisitos establecidos por esa misma dependencia.

Artículo 89.- Los diseños para la colocación de anuncios autosoportados (no unipolares) de menos de 5.00 m²., deberán ser en proporción 2:1 (Ej. 1.22 X 2.44 mts.) y podrán ser colocados de manera vertical u horizontal; cualquier otra proporción deberá ser analizada, aprobada y autorizada por el departamento de marketing.

CAPITULO V

DE LA SUSTENTABILIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 90.- Con el fin de contribuir a la optimización y conservación de los recursos naturales, así como a la eficiencia en el uso de energía, todas las viviendas que se ubiquen dentro del fraccionamiento, deberán prever instalaciones que permitan la sustentabilidad del medio ambiente. Para ello, será necesario que dentro de las mismas se consideren los siguientes aspectos:

Lineamientos obligatorios.

1. Ahorro de agua potable.

Los muebles sanitarios que se ubiquen dentro de cualquiera de las construcciones deberán considerar el uso mínimo de agua potable o de agua pluvial y utilizar el agua recuperada, asimismo, se recomienda instalar muebles con sistemas duales de descarga para el desalojo de líquidos y sólidos.

2. Separación de desechos sólidos.

Los desechos sólidos generados por las viviendas, deberán ser separados de manera obligatoria en dos grandes grupos: **orgánicos**, que son todos aquellos de ser susceptibles de ser descompuestos mediante la actividad metabólica de microorganismos, e **inorgánicos**, que son todos aquellos que no son susceptibles de ser descompuestos mediante la actividad metabólica de microorganismos, tales como plástico, metales o vidrio.

3. Utilización de flora endémica.

Para las áreas verdes, un mínimo del 50% de las especies que se pretendan utilizar en los exteriores de las viviendas, deberán ser nativas de la región (zona del semi-desierto), lo cual minimizará el consumo de agua para su riego, así como gastos en su mantenimiento; sin embargo, podrán ubicarse otras especies vegetales, siempre y cuando y en la medida de lo posible, no sean regadas con agua potable y no se encuentren catalogadas como especies prohibidas dentro de la paleta vegetal del presente documento.

Lineamientos opcionales.

1. Captación de agua pluvial.

Dentro de las viviendas, se podrán habilitar sistemas de captación de aguas pluviales a una cisterna de recuperación, la cual podrá ser utilizada para el riego de áreas verdes o para los servicios sanitarios. Asimismo opcionalmente, se podrá invertir en tecnología potabilizadora y con ello contar con la posibilidad de utilizar dicho recurso para consumo humano.

Lo anterior, representa la posibilidad de contar con un mínimo de 400 litros diarios de agua durante los cinco meses de la temporada de lluvias, sin mencionar el beneficio generado por la disminución del volumen pluvial a los sistemas de captación y canalización urbana.

2. Uso de energía solar.

Podrán utilizarse sistemas para la captación de energía solar mediante paneles fotovoltaicos, y ser almacenada en acumuladores para ser transformada posteriormente en energía eléctrica.

Asimismo, podrán instalarse calentadores solares en las cubiertas de las edificaciones, para dotar de agua caliente a los servicios que lo requieran y con ello evitar el consumo de combustibles fósiles.

Las instalaciones especiales requeridas encaminadas a la sustentabilidad de las construcciones que se ubiquen dentro del fraccionamiento, deberán considerar en todo momento lo previsto en el Artículo 65 del presente ordenamiento, tomándose en cuenta y en todo momento la mitigación al impacto visual negativo que dichos elementos pudieran ocasionar a la imagen urbana del fraccionamiento.

3. Uso de cubiertas verdes.

Son varias y muy convenientes las ventajas que se derivan del uso de cubiertas verdes en las construcciones de las zonas urbanas, por lo que tanto a las viviendas que de manera obligatoria deban considerar el mejoramiento de su quinta fachada de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 66 de este documento, como aquellas que no caigan en dicho supuesto de manera obligatoria, pueden disfrutar de los beneficios que a continuación se mencionan:

- **Beneficios ecológicos.**

- Las cubiertas verdes enfrían y humidifican el aire que rodea las cubiertas de las construcciones, creando un microclima que beneficia a toda la zona.
- Contribuyen a la conservación de la biodiversidad regional, pues se torna un oasis para pájaros, mariposas e insectos.
- Ayudan a la filtración y absorción de las partículas de polvo y contaminantes volátiles tales como los nitratos.

- **Beneficios técnicos.**

- Dependiendo de su diseño, las cubiertas verdes reducen el desperdicio de agua pluvial sobre las azoteas de un 50 a un 90%, asimismo la fuerza del caudal pluvial se ve sensiblemente reducido en sus tiempos de desagüe hasta por 4 horas, lo que beneficia a la infraestructura del fraccionamiento.
- Establecen una barrera térmica para las cubiertas estructurales de la vivienda, beneficio que se ve reflejado en el enfriamiento de espacios arquitectónicos interiores durante los meses de verano, reduciéndose con ello los costos por uso de aires acondicionados.
- Las cubiertas verdes, pueden llegar a reducir y/o reflejar el sonido hasta en 8 decibeles.
- Incrementan la vida útil de los sistemas de impermeabilización, ya que no quedan expuestos a cambios bruscos de temperatura ni a radiaciones solares directas, que ocasionan cambios físicos en sus materiales.
- Incrementan la plusvalía del inmueble, ya que el contar con una cubierta verde, propicia la generación de atractivos espacios arquitectónicos tales como terrazas para lectura, tinas de hidromasaje, gimnasios, estudios, etc.

Artículo 91.- Todo colono que pretenda tomar acciones para la eliminación de plagas dentro de su propiedad, deberá contar un visto bueno por parte de la autoridad municipal y/o estatal que sea competente en la materia, debido a que el uso de materiales químicos para tal fin, podría perjudicar directamente a otros colonos, así como generar un desequilibrio generalizado al ecosistema natural dentro del cual se encuentra inmerso el fraccionamiento.

CAPITULO VI

DE LA SEGURIDAD, VIGILANCIA Y CONVIVENCIA ENTRE COLONOS

Artículo 92.- El orden, la seguridad y convivencia entre colonos del fraccionamiento, se regirá por las siguientes normas:

1. Los colonos y visitantes del fraccionamiento, están obligados a informar al cuerpo de vigilancia, a las oficinas administrativas o en su momento, a la administración de la Asociación de Colonos, sobre cualquier irregularidad o desacato a las normas que en adelante se mencionarán.
2. Los colonos deberán considerar las medidas necesarias a fin de que los ruidos producidos por aparatos de sonido, instrumentos musicales, animales domésticos o ruidos de cualquier otra naturaleza, no puedan ser escuchados desde la vía pública o desde cualquier otra propiedad vecina ya sea o no colindante, debiéndose considerar en todo momento el respeto al derecho de paz del resto de los colonos del fraccionamiento. No obstante lo anterior, en caso de queja de algún colono por alguno de los supuestos arriba señalados, el colono infractor estará obligado a suspender o aminorar dichos ruidos de manera satisfactoria a juicio del o los colonos afectados.
3. Queda estrictamente prohibido el ingreso de vehículos que disturben el orden público o que generen ruidos molestos para los colonos. Asimismo, los vehículos que ingresen al fraccionamiento para proporcionar algún producto o servicio a las viviendas, deberán hacerlo absteniéndose de generar cualquier tipo de ruido.
4. Únicamente podrán ingresar por el o los accesos de servicio del fraccionamiento, vehículos con capacidad de carga mayor o igual a 3 ½ Tons., vehículos de capacidad inferior, sean o no colonos, deberán ingresar por el pórtico de acceso controlado.
5. Todos los vehículos que circulen dentro de las vialidades del fraccionamiento están obligados a respetar los señalamientos viales horizontales y verticales, así como acatar lo dispuesto por la Ley de Tránsito del Estado de Querétaro, y su respectivo reglamento.
6. El colono que carezca de control automático de acceso, tendrá la obligación de acatar las normas de seguridad establecidas por el protocolo de seguridad, en lo referente al control de acceso que a la fecha el fraccionador o en su momento la Asociación de Colonos determinen. Asimismo, el colono quedará obligado a informarle a sus respectivos visitantes, trabajadores de la construcción, trabajadores domésticos y/o proveedores, sobre dichas disposiciones a fin de que sean cumplidas y acatadas sin excepción.
7. Todo vehículo visitante, deberá colocar en un lugar visible del vehículo, el distintivo o tarjetón que le sea proporcionado por el cuerpo de vigilancia.
8. El colono queda obligado a informar oportunamente al fraccionador y en su momento a la Asociación de Colonos, sobre los traslados de dominio respecto de sus propiedades, para efectos administrativos y de seguridad (control de acceso de personal).

CAPITULO VII

DE LAS SANCIONES

Artículo 93.- Además de las ya descritas dentro de cada uno de los artículos contenidos dentro del presente reglamento, el fraccionador y/o la Asociación de Colonos del fraccionamiento, dependiendo de la falta cometida por el colono, sus visitantes y/o trabajadores a su servicio, podrán imponer las sanciones administrativas internas que se acuerden, independientemente de las responsabilidades adicionales y/o pago de daños y perjuicios ocasionados.

CAPITULO VIII

DE LAS DISPOSICIONES FINALES

Artículo 94.- Los colonos que transmitan la propiedad de alguno de sus inmuebles contenidos dentro del fraccionamiento, quedarán obligados a proporcionarle al nuevo propietario, un copia del presente ordenamiento.

Artículo 95.- La administración del fraccionamiento, será responsabilidad exclusiva del promotor del mismo, hasta en tanto se constituya la Asociación de Colonos y se efectúe la correspondiente entrega – recepción de su administración, a los habitantes que las integren, sin perjuicio de los pagos por servicios que corran a su cargo.

ANEXOS

1. Paleta vegetal y consideraciones generales para la ubicación de especies vegetales.
















Como parte del compromiso que el fraccionador tiene, a fin de lograr que Zibatá sea una verdadera comunidad planeada, la presente guía tiene como objetivo principal orientar al colono sobre el conocimiento de las especies nativas que se localizan dentro del fraccionamiento para su respectiva conservación y rescate, proponerle las especies vegetales alternas que puede plantar dentro de su lote, así como citar aquellas que se encuentran prohibidas.

La vegetación natural predominante dentro del fraccionamiento, es de tipo *MATORRAL CRASICAULE*, la cual es adaptable a la temperatura anual promedio de 14° a 24° C, con variaciones importantes de temperatura durante el invierno que se presentan en la zona; por lo que, las especies vegetales no nativas que pretendan ubicarse dentro de los lotes, deberán poder adaptarse a dichas condiciones de clima.

A continuación, se describen los tres grandes grupos de especies vegetales que deben ser considerados para el diseño las áreas verdes y la arquitectura de paisaje de las viviendas contenidas dentro del fraccionamiento.

A. Especies forestales presentes dentro del fraccionamiento.

Las siguientes, son las especies sujetas a conservación, rescate y/o reubicación, por lo que se sugiere que en caso de encontrarse dentro del lote, se integren como parte de la arquitectura de paisaje de la vivienda.

			
Mezquite (Prosopis leavigata)	Palo dulce (Eysenhardtia polystachya)	Palo xixote (Bursera fagaroides)	Retama (Senna polyantha)
			
Cardón (Opuntia Imbricata)	Biznaga ganchuda (Ferocactus latispinus)	Garambullo (Myrtillocactus Geometriza)	Nopal bondota (Opuntia robusta)
			
Huizache (Acacia farnesiana)	Órgano (Stenocereus dumortieri)	Biznaga de Chilitos (Mammillaria magnimamma)	Vinito (Coryphantha erecta)
			
Maguey verde (Agave Salmiana)	Pitayita (Nyctocereus serpentinus)	Nopal chamacuero (Opuntia tomentosa)	Organito (Echinocereus cinerascens)



B. Especies arbóreas alternas sugeridas para ser plantadas dentro de los lotes.












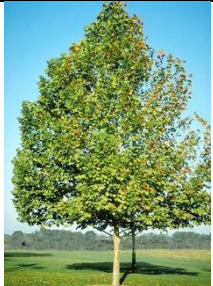




Las especies que se citan dentro del presente apartado son las sugeridas a ubicarse dentro de los jardines de las viviendas, las cuales cuentan con las características físicas suficientes para vivir sin problemas dentro del fraccionamiento, sin embargo, los siguientes puntos deben de ser tomados muy en cuenta para lograr una buena selección de la especie que se desea plantar.

Por su follaje, se pueden clasificar en CADUCIFOLIOS (que tiran las hojas durante el invierno) y PERENNIFOLIOS (que permanecen con hojas todo el año), por lo que su selección puede ser de acuerdo a las características externas de los árboles. Asimismo, hay árboles que presentan flores, frutos comestibles, follaje de color importante, sombra, etc.
















- De acuerdo a las características de su raíz, se clasifican en árboles de raíz **PIVOTANTE** (que tienen una raíz principal que tiende a desarrollarse en forma vertical) y árboles de raíz **FIBROSA** (que presentan raíces principales alrededor de la zona de goteo).
- Dependiendo de las restricciones de construcción y tamaño del lote, se deben plantar árboles considerando su tamaño y forma adulta, además de la forma y hábitos de sus raíces, también en edad adulta.
- Aunque más caro, un árbol adulto (4 a 5 mts. de alto y 3 a 4 pulgadas de espesor de tronco) será una mejor inversión, ya que cumplirá sus propósitos en un tiempo mucho más corto y requerirá menos cuidados que un árbol joven.
- Objetivo del árbol, se necesita definir si el árbol, es con fines de sombra, columpio, flores, frutos, follaje, hamaca, etc.

I. Árboles sugeridos.






• Caducifolios

 <p>Encino roble</p>	 <p>Encino rojo</p>	 <p>Olmo</p>	 <p>Ciruelo rojo</p>	 <p>Durazno</p>
 <p>Fresno</p>	 <p>Nogal</p>	 <p>Bahuinia</p>	 <p>Lluvia de oro</p>	 <p>Sangre libanesa</p>
 <p>Jacaranda</p>	 <p>Sicomoro</p>	 <p>Sauce llorón</p>	 <p>Árbol del paraíso</p>	 <p>Arce</p>
 <p>Ahuehuete</p>				

● Perennifolios

				
Encino roble	Cedro	Encino siempre verde	Olivo negro	Olivo europeo
				
Ciprés italiano	Ciprés de Arizona	Acacia	Naranjo	Limonero
				
Tulipán africano	Grevilea	Magnolia	Mora	Níspero

II. Arbustos sugeridos.











				
Astronómica	Añil	Bugambilia	Calistemo	Floripondio

 Granada	 Lantana	 Plumbago	 Solano	 Tuya oriental
 Adelfa	 Tulipán	 Jazmín	 Biburnio	 Carisa

III. Pastos sugeridos.

 Kentucky bluegrass	 Bermuda	 San Agustín	 Rye grass	 Fescue
--	---	---	--	--

IV. Zacates ornamentales sugeridos.

 Pasto fuente	 Pasto fuente rojo	 Cortaderia	 Bambú plumoso	 Festuca
 Cola de caballo	 Liriope	 Pasto monki	 Papiro egipcio	 Bandera española



C. Especies arbóreas y pastos prohibidos a ser plantados dentro de los lotes.

Debido a sus características físicas y/o invasivas, las siguientes son las especies prohibidas a ser plantadas dentro de los jardines de las viviendas del fraccionamiento.

I. Árboles y pastos prohibidos.

Eucalipto	Casuarina	Pirul mexicano	Pirul chino	Coco plumoso
Palma abanico	Palma fenix	Hule	Ficus	Laurel de la india
Alamillo	Tabachin	Kikuyo		

Nota.

Este reglamento puede estar sujeto a cambios técnicos sin previo aviso, debido a que se trata de un fraccionamiento en proceso de construcción.

CARTA DE CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN

El Marqués, Qro. a _____ de _____ de 20_____.

Mediante la presente hago constar que he leído y entendido los términos, procedimientos, derechos y obligaciones establecidos dentro del Reglamento Interno de Administración, Funcionamiento y Edificación, para el Condominio Annora, *comprometiéndome en conjunto de la persona que determine como encargado y/o responsable de la construcción en acatar y cumplir cada uno de los lineamientos y normas establecidas dentro del mismo, así como de sus anexos que lo conforman.*

Nombre del propietario: _____

No. de Lote: _____

Manzana: _____

Fraccionamiento/Condominio: _____

Firma de conformidad