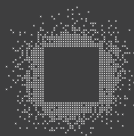




**CÓDIGO INTERNO DE ADMINISTRACIÓN,  
FUNCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN**

**LOTES INDIVIDUALES**



**zibatá**

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

zibata.com  
T. 442 294 22 82  
cad@zibata.com





## ÍNDICE

<b>CAPITULO I</b>		
De las disposiciones generales	_____	<b>01</b>
<b>CAPITULO II</b>		
De las facultades del fraccionador y/o de la asociación de colonos	_____	<b>01</b>
<b>CAPITULO III</b>		
De los derechos, obligaciones, y prohibiciones para los colonos y promotores	_____	<b>02</b>
<b>CAPITULO IV</b>		
De los lineamientos de diseño, construcción e imagen urbana		
SECCION I.- Generalidades	_____	<b>05</b>
SECCION II.- Restricciones espaciales	_____	<b>05</b>
SECCION III.- Criterios de diseño	_____	<b>07</b>
SECCION IV.- Acabados	_____	<b>16</b>
SECCION V.- Instalaciones	_____	<b>17</b>
<b>CAPITULO V</b>		
Del procedimiento administrativo para la construcción, modificación o remodelación		
SECCION I.- Comité de Arquitectura y Diseño (CAD)	_____	<b>20</b>
SECCION II.- Procedimiento interno para la autorización de proyectos	_____	<b>20</b>
<b>CAPITULO VI</b>		
De la seguridad y control de obra	_____	<b>23</b>
<b>CAPITULO VII</b>		
De los anuncios para promoción de vivienda	_____	<b>26</b>
<b>CAPITULO VIII</b>		
De la sustentabilidad de las construcciones	_____	<b>26</b>
<b>CAPITULO IX</b>		
De la seguridad, vigilancia y convivencia entre colonos	_____	<b>27</b>
<b>CAPITULO X</b>		
De las sanciones	_____	<b>28</b>
<b>CAPITULO XI</b>		
De las disposiciones finales	_____	<b>28</b>
<b>ANEXOS</b>	_____	<b>29</b>

La primera  
comunidad planeada



## **Estimado colono.**

Con la finalidad de proporcionarle la ayuda que se merece durante el proceso de diseño, autorización y edificación de su vivienda dentro del fraccionamiento Zibatá, lo que le ayudará a evitarle gastos innecesarios y/o demoras; lo invitamos a leer con detenimiento el presente reglamento, para lo cual se le solicita lo siguiente:

- 1.** Contratar los servicios básicos de un profesional de la arquitectura para que funja como Director Responsable del Proyecto de su residencia.
- 2.** Consultar dudas y efectuar los trámites necesarios ante la administración del fraccionamiento y ante el Comité de Arquitectura Diseño.
- 3.** Seguir paso a paso los procedimientos establecidos dentro del presente ordenamiento, para la construcción de su residencia.
- 4.** Comenzar con los trabajos de construcción, una vez que haya sido deslindado físicamente su predio, haya sido aprobado su proyecto por parte del CAD, y haya obtenido la respectiva Licencia de Construcción por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de El Marqués, Querétaro; para lo cual se recomienda, que la persona que usted designe como Director Responsable de Proyecto, acuda a nuestras oficinas para que se le proporcione la información necesaria sobre las características particulares de infraestructura con las que cuenta el fraccionamiento.

Le damos la más cordial bienvenida, y nos reiteramos a sus órdenes para brindarle el apoyo que usted se merece, durante las distintas fases del proceso para la ubicación de su proyecto, convencidos que sus expectativas de calidad de vida, serán totalmente satisfechas.

Atentamente

**Zibatá, la primera comunidad planeada**

## CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.-** El presente documento, forma parte del Código Interno del fraccionamiento, y aplica únicamente para lotes individuales unifamiliares, siendo de orden y utilidad común para todos los colonos propietarios de los mismos, y tiene por objeto la regulación de los proyectos y obras que se asienten dentro de los mismos, y se expide bajo los términos descritos dentro del Título Tercero, Capítulos V, VII y VIII; Título IV, Capítulos I, II y III del Código Urbano del Estado de Querétaro; a los propios descritos dentro del Reglamento de Construcción para el Municipio de El Marqués, Querétaro y a lo previsto por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Zona de Chichimequillas Municipio de El Marqués.

**Artículo 2.-** Para efectos de este documento, se entenderá por:

- I.** Asociación: A la organización de colonos sin fines de lucro, que tiene por objeto administrar y optimizar los servicios que garanticen el desarrollo armónico del fraccionamiento y el mejoramiento de la calidad de vida de los colonos que lo integran.
- II.** Colono: Cualquier propietario o arrendatario de terreno, vivienda, comercio o servicio contenido dentro del fraccionamiento Zibatá.
- III.** Código Interno: El documento técnico-normativo denominado Código Interno de Administración Funcionamiento y Edificación del Fraccionamiento Zibatá, integrado por distintos tomos.
- IV.** Código Urbano: El Código Urbano del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”
- V.** CAD: El Comité de Arquitectura y Diseño que es el grupo de profesionales técnicos con los conocimientos suficientes, designados por el fraccionador o por la asociación de colonos, para la aplicación del presente ordenamiento.
- VI.** Dirección: La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
- VII.** Fraccionador: Persona moral que desarrolla y administra el fraccionamiento hasta en tanto se constituya legalmente la Asociación de Colonos.
- VIII.** Fraccionamiento: Al desarrollo habitacional de interés medio con una densidad máxima de población de 400 hab. /Ha., con comercio y servicios denominado “Zibatá”.
- IX.** Lote: Porción de terreno con frente franco hacia alguna de las vías públicas que formen parte del fraccionamiento.
- X.** Reglamento de Construcción: El Reglamento de Construcción para el Municipio de El Marqués, Qro.
- XI.** Vía Pública: Las áreas marcadas con tal carácter en la aprobación de traza del fraccionamiento, destinadas al libre tránsito peatonal y vehicular, tales como vialidades, guarniciones, banquetas y camellones.
- XII.** SEDESU.- Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

**Artículo 3.-** Todos los colonos quedarán sujetos a las disposiciones contempladas dentro del presente ordenamiento de manera obligatoria, así como a las leyes, reglamentos, y demás normatividades de carácter federal, estatal y municipal que sean aplicables, en lo referente a los usos y destinos de los lotes, incluyendo el proyecto de obra, la construcción nueva, la demolición, la adaptación, la ampliación, la remodelación y la restauración de las edificaciones contenidas dentro del fraccionamiento

**Artículo 4.-** Las obligaciones y facultades establecidas en el presente ordenamiento, estarán a cargo del fraccionador, hasta en tanto el fraccionamiento se encuentre formalmente entregado al Municipio de El Marqués, Qro., para lo cual deberá estar legalmente constituida la Asociación de Colonos, que cuando menos el 75% de la totalidad de los lotes se encuentran vendidos y tributando el Impuesto Predial Urbano, y que por lo menos el 20% de la totalidad de los lotes se encuentren construidos de acuerdo al artículo 204 fracciones II y IV del Código Urbano del Estado de Querétaro. Sin embargo, ello no es condicionante ni exime al colono, sobre el pago de las respectivas cuotas de mantenimiento del fraccionamiento y agua potable a las que queda obligado a cubrir de manera puntual.

## CAPITULO II DE LAS FACULTADES DEL FRACCIONADOR Y/O DE LA ASOCIACIÓN DE COLONOS

**Artículo 5.-** El fraccionador o la asociación de colonos, tendrá las siguientes facultades:

**A: Facultades del fraccionador y la asociación de colonos:**

- I.** Vigilar que los edificios y construcciones de las residencias ubicadas en el fraccionamiento, así como su ocupación y uso de instalaciones, se ajusten a las características y condiciones de conformidad con el presente ordenamiento.
- II.** Dar aviso a las autoridades competentes para la exacta aplicación de las normas y procedimientos establecidos para la ubicación y construcción de viviendas o comercios dentro del fraccionamiento, por parte de desarrolladores y directores responsables de Obra.
- III.** Proponer las modificaciones técnicas, sustituciones o adiciones al presente documento.

- IV. Establecer convenios con las autoridades gubernamentales para implementar acciones conjuntas, complementarias y/o supletorias que optimicen la aplicación de este ordenamiento.
- V. Verificar y resolver administrativamente el cumplimiento de las disposiciones contenidas dentro de este documento

**B: Facultades del fraccionador:**

- I. Normar, verificar, aprobar ó en su caso rechazar los proyectos de diseño, remodelación, reparación, ampliación, modificación y en general de cualquier obra que se lleve a cabo dentro del fraccionamiento.
- II. Verificar y/o sancionar, por sí o por terceras personas, el cumplimiento de las disposiciones contenidas dentro de este documento, resolviendo a través de un citatorio, apercibimiento o requerimiento para:
  - La modificación y/o rectificación de alguna obra que se esté ejecutando; La suspensión parcial de la construcción;
  - La aplicación de la garantía que se haya constituido para garantizar el cumplimiento del presente ordenamiento; y
  - Proceder Administrativa contra quien resulte responsable de incumplimiento de las normas contenidas en este documento.

**Artículo 6.-** Para el caso que existiese controversia alguna entre colonos, éstos deberán dirigirse, como primera instancia, ante el fraccionador o la asociación, quien actuará como amigable conciliador y en caso de aun así no se resolviese dicha controversia, podrá acudir ante la autoridad competente.

## CAPITULO III DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES PARA LOS COLONOS Y PROMOTORES

**Artículo 7.-** Cada colono o promotor, puede usar, gozar, disfrutar y disponer de su terreno y construcción enajenándolos, gravándolos o arrendándolos sin necesidad del consentimiento de los demás colonos, del fraccionador o de la asociación y, en general, ejercer todos los actos de dominio que la ley le otorga sobre su propiedad.

**Artículo 8.-** El colono u ocupante usará su terreno y/o construcción en forma ordenada, familiar y tranquila, y por lo tanto no podrá destinarlo a usos contrarios a la moral, a las buenas costumbres ni a lo dispuesto por los reglamentos de policía y buen gobierno, ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente, ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás colonos, vecinos o habitantes del municipio, o que comprometa la solidez, plusvalía, seguridad, salubridad y comodidad del fraccionamiento, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados o constituyan delito o falta administrativa.

**Artículo 9.-** Cada promotor podrá demoler, adaptar, ampliar, remodelar, restaurar o variar la construcción que se ubique dentro de su terreno, acatando los lineamientos establecidos dentro del presente ordenamiento, así como dentro del resto de las autoridades federales, estatales y municipales.

**Artículo 10.-** El colono podrá servirse de los bienes y gozar de los servicios, instalaciones, áreas verdes y equipamientos que ofrezca el fraccionamiento, conforme a su naturaleza, destino ordinario, y lineamientos establecidos dentro de este ordenamiento, siempre y cuando no sean restringidos bajo ninguna circunstancia los derechos del resto de los colonos.

**Artículo 11.-** Aunque un colono abandone sus derechos o renuncie a usar determinados equipamientos, continuará sujeto a las obligaciones que impone el presente documento, el Código Urbano, el Reglamento de Construcción y demás legislaciones aplicables.

**Artículo 12.-** Cuando los colonos tengan que ejercer alguno o algunos de los derechos que anteceden, en contra de algún otro colono, que impida la tranquilidad del inmueble, que sea dañoso o incómodo, deberán dirigirse primeramente al fraccionador o a la asociación, quien actuará como amigable componedor entre las partes, y en caso de no obtener respuesta ni solución alguna, podrá acudir ante la autoridad civil o penal competente.

**Artículo 13.-** Queda prohibida la ubicación de usos distintos al habitacional unifamiliar sobre los lotes individuales del fraccionamiento, salvo aquellos lotes en donde de acuerdo al plano de lotificación autorizado por la Dirección, se prevea lo contrario.

**Artículo 14.-** Para el caso en donde el predio, vivienda o comercio se destine al arrendamiento, el propietario del inmueble deberá incluir en el contrato de arrendamiento, una cláusula en donde el arrendatario se obligue a cumplir con lo establecido en los puntos que le competen de los tomos que integran el código interno del fraccionamiento.

**Artículo 15.-** El colono, arrendatario o cualquier otro cesionario del uso de algún inmueble contenido dentro del fraccionamiento, podrá convenir entre sí el pago de las cuotas de mantenimiento, y demás obligaciones, sin embargo para el fraccionador y para la asociación, el responsable sobre el inmueble será el propietario del mismo.

**Artículo 16.-** Todo colono estará obligado a cubrir de manera puntual su respectiva cuota de mantenimiento y agua potable ante el fraccionador y en su momento ante la asociación y ante el organismo operador del agua potable, una vez que éstos hayan determinado sus respectivas cuotas, de lo contrario, el colono podrá hacerse acreedor a las sanciones administrativas procedentes o a la limitación y/o cancelación del servicio de agua potable por falta de pago, bajo los procedimientos que dichas figuras o instancias hayan establecido.

**Artículo 17.-** Las viviendas contenidas dentro del fraccionamiento, deberán tener a la vista su respectivo número oficial, de acuerdo a las especificaciones señaladas dentro de este tomo.

**Artículo 18.-** Las placas de nomenclatura oficial de vialidades, señalética vial y la numeración de las viviendas y/o comercios deberán de ser respetados por los colonos, y no podrán ser afectados, modificados, violentados, reubicados, o alterados de ninguna manera.

**Artículo 19.-** El colono deberá efectuar a su propio cargo todas las construcciones, modificaciones y reparaciones que requiera su propiedad; pero las reparaciones de las calles, avenidas, áreas verdes o demás áreas de equipamiento urbano que durante su proceso de construcción afecte, deberán hacerse del conocimiento de la asociación (al fraccionador) a través del CAD y en su caso, también deberá hacerse del conocimiento de la autoridad municipal.

**Artículo 20.-** Los colonos pagarán de manera independiente, los servicios de agua potable, drenaje, energía eléctrica, teléfono, gas, sistema de televisión por cable, membresías, cuotas de colonos, etc., que utilice y/o contrate en forma exclusiva en su lote de terreno o construcción.

**Artículo 21.-** Se prohíbe terminantemente la colocación de cables provisionales (diablillos) en las líneas de conducción eléctrica, registros, transformadores o cualquier otro equipamiento eléctrico de la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.), o bien en las líneas de cableado subterráneo para el alumbrado público; por lo que será obligación y responsabilidad de cada colono, el celebrar en su momento, su respectivo contrato individual ante esa misma dependencia, aún para el caso de contrataciones provisionales.

En caso de que el colono sea sorprendido realizando este tipo de conexiones, será causa inmediata de cancelación de la garantía depositada y asimismo, será su total responsabilidad el cubrir tanto el costo de los daños que pudiesen ocasionarse a la infraestructura del fraccionamiento, como de los riesgos o fatalidades sobre las personas que pudieran verse afectadas por electrocución debido a dicha conexión.

**Artículo 22.-** En caso de que algún inmueble contenido dentro del fraccionamiento sea sujeto de venta, el propietario del mismo deberá de encontrarse al corriente de pago de sus respectivas cuotas de mantenimiento, y agua potable, así como del impuesto predial urbano.

Asimismo, será obligación del colono informar al fraccionador y/o a la asociación, sobre los cambios de propiedad que se generen sobre su respectivo lote o vivienda, presentando al fraccionador y en su momento, a la asociación; copia del documento debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en donde conste el traslado de dominio correspondiente.

**Artículo 23.-** Las viviendas construidas, no podrán ser destinadas a la ubicación de "casas de asistencia", servicios de alojamiento y/o de cualquier otro uso que no signifique la vivienda unifamiliar.

**Artículo 24.-** Una vez que el colono haya escriturado su lote, éste será el único responsable del cuidado y custodia del mismo, deslindándose el fraccionador de cualquier invasión o afectación por un tercero o colono colindante.

**Artículo 25.-** Todo colono, así como respectivos visitantes, y/o trabajadores tendrán la obligación de acatar las normas de seguridad descritas dentro del Capítulo IX del presente ordenamiento.

**Artículo 26.-** Aún en los casos en que el colono no edifique de manera inmediata sobre su respectivo lote, no lo exime del cumplimiento de las obligaciones que impone el presente ordenamiento, el Código Urbano, el Reglamento de Construcción y demás legislaciones aplicables, incluyéndose el pago de las cuotas de mantenimiento y agua potable.

**Artículo 27.-** Bajo ninguna circunstancia los colonos podrán subdividir, modificar, reducir ni fraccionar la superficie de su lote de terreno, pero en cambio, si son propietarios de 2 o más lotes de terreno contiguos, podrán fusionarlos en una sola unidad topográfica previa autorización de la asociación (del fraccionador) bajo los términos de este tomo, así como de la Dirección, a excepción de los macrolotes habitacionales y comerciales, los cuales si podrán ser fraccionados bajo cualquiera de las figuras legales establecidas dentro del Código Urbano.

**Artículo 28.-** No podrán instalarse elementos o desempeñarse sobre los lotes de terreno o en las construcciones del fraccionamiento, actividades que resulten peligrosas, insalubres, contaminantes, inseguras o molestas para los colonos.

**Artículo 29.-** Ningún colono ni ocupante de algún inmueble, podrá entorpecer entradas, circulaciones, avenidas, calles, banquetas, jardines, plazas y demás lugares comunes o de equipamiento urbano municipal del fraccionamiento, dejando en ellos objeto alguno que dificulte el tránsito de personas o vehículos, ni realizar otra actividad que no corresponda al destino natural de estas partes o que sea contraria a la legislación aplicable.

**Artículo 30.-** La ubicación de cualquier tipo de anuncio o rótulo sobre los inmuebles contenidos del fraccionamiento para fines de promoción inmobiliaria (venta o renta), incluyendo fachadas y bardas laterales, será autorizada por el departamento de marketing con base al manual de señalética proporcionado por el CAD.

**Artículo 31.-** Queda prohibido realizar tendidos de ropa a la vista de los demás colonos, debiéndose realizar dentro del patio de servicio con el que en su caso, la vivienda cuente; así como la instalación de equipos de refrigeración y/o calefacción en las ventanas de la misma.

**Artículo 32.-** Ningún colono o persona ajena al fraccionamiento, podrá tener a la vista objetos personales, muebles, o cualquier otro objeto en la parte frontal de las viviendas.

**Artículo 33.-** Todo colono está obligado a realizar el aseo y limpieza de su inmueble, depositando la basura o residuos al interior de la vivienda, o en el espacio destinado para tal fin dentro del murete de instalaciones y servicios.

**Artículo 34.-** Queda prohibido el depositar basura, escombros o materiales de construcción sobre lotes baldíos, áreas verdes o de equipamiento con las que cuente el fraccionamiento, a excepción de que, para el caso de colocación de materiales de construcción sobre lotes vecinos, el colono que pretenda utilizarlos, obtenga una autorización por escrito por parte de sus respectivos propietarios, misma que deberá ser presentada al CAD para su conocimiento.

**Artículo 35.-** No se permite el ingreso de camiones de carga, pasajeros, vehículos pesados y todos aquellos que excedan las medidas de un vehículo de uso familiar con excepción de que su ingreso sea para la construcción o habilitación de alguna vivienda, recoger escombros, camiones de mudanza, o que proporcionen algún servicio específico a alguna de las viviendas o comercios, para estos casos su permanencia dentro del fraccionamiento, no deberá exceder la autorizada al momento de su acceso, quedando prohibida su estancia fuera de los horarios laborales .

**Artículo 36.-** Se encuentra prohibido realizar obras o reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor y previa aprobación por parte del fraccionador o de la asociación.

**Artículo 37.-** Se encuentra terminantemente prohibida la ingestión de bebidas embriagantes, el consumo de enervantes y estupefacientes dentro de las construcciones en proceso, en las vías públicas y en cualquiera de las áreas verdes o de equipamiento del fraccionamiento.

**Artículo 38.-** No se permitirá la posesión de animales de naturaleza ruidosa, peligrosa, desagradable o nociva; asimismo y para el caso de los daños que pudiesen ocasionar dichos animales a terceros o a alguna de las áreas verdes o de equipamiento del fraccionamiento; los propietarios de éstos serán responsables de los mismos.

**Artículo 39.-** Los colonos que cuenten con animales domésticos, deberán mantenerlos en todo momento dentro de su propiedad, quedando estrictamente prohibido sacarlos a la vía pública, áreas verdes o de equipamiento del fraccionamiento, sin la vigilancia de su propietario, asimismo éste será responsable del retiro de las heces fecales y daños que su mascota pudiera causar.

**Artículo 40.-** Se encuentra prohibido que dentro de alguna de las áreas de equipamiento del fraccionamiento, tales como áreas verdes, canchas deportivas, juegos infantiles o fuentes, se realicen actividades ajenas a las que, por su naturaleza y origen, hayan sido diseñadas y/o destinadas.

**Artículo 41.-** Ningún colono podrá derribar, trasplantar o cortar árboles, plantas de ornato, o arbustos localizados dentro de los lotes, áreas verdes o áreas de equipamiento contenidas dentro del fraccionamiento.

**Artículo 42.-** En caso que dentro del lote a construir, se ubique alguna especie de árbol, el colono deberá en la medida de lo posible, integrarlo dentro de la distribución arquitectónica de la vivienda, o de alguna de sus áreas exteriores, y en caso de pretender talarlo, deberá obtener PREVIAMENTE los permisos correspondientes ante la autoridad municipal competente.

**Artículo 43.-** Dentro de los lotes, solo se podrán plantar especies de árboles cuyas raíces no dañen la infraestructura del fraccionamiento, o alguna de las estructuras de cimentación vecinas, ya que de ocurrir esto, el propietario del mismo, será responsable de reparar los daños que se deriven de dicha situación. Para evitar lo anterior, el colono deberá consultar la paleta vegetal de especies permitidas localizada dentro del anexo 4 del presente documento, sin embargo, en caso de que dentro de algún lote, se localice flora protegida por la Norma 059-SEMARNAT-2010, ésta será removida por el promotor y trasladada a los viveros del fraccionamiento, por otro lado si es deseo del colono el utilizarla en un futuro, una vez concluida su vivienda, como parte de la arquitectura de paisaje de la misma; podrá solicitar su reposición al CAD. Derivado de lo anterior, a partir del momento en que el colono solicite dicha reposición, el traslado, plantado, y mantenimiento de dichas especies, será de su total responsabilidad.

**Artículo 44.-** Los árboles que se planten dentro de los lotes, deberán localizarse preferentemente a no menos de 6.00 mts. de cualquier elemento estructural vecino, y en todo momento el colono que sea su propietario, será el único responsable de su poda y mantenimiento. La distancia mínima señalada, no aplica para las especies de arbustos sugeridas dentro de los anexos del presente documento.

**Artículo 45.-** Las áreas verdes destinadas a parques urbanos que lindan de manera directa con el campo de golf del fraccionamiento, no podrán ser utilizadas para acceder al mismo, para ello se deberá utilizar el acceso al campo que, de manera específica haya sido diseñado para tal fin.

## CAPITULO IV DE LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO, CONSTRUCCIÓN E IMAGEN URBANA

### SECCIÓN I GENERALIDADES

**Artículo 46.-** 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 CAD nombrado por el fraccionador y en su momento por la asociación.

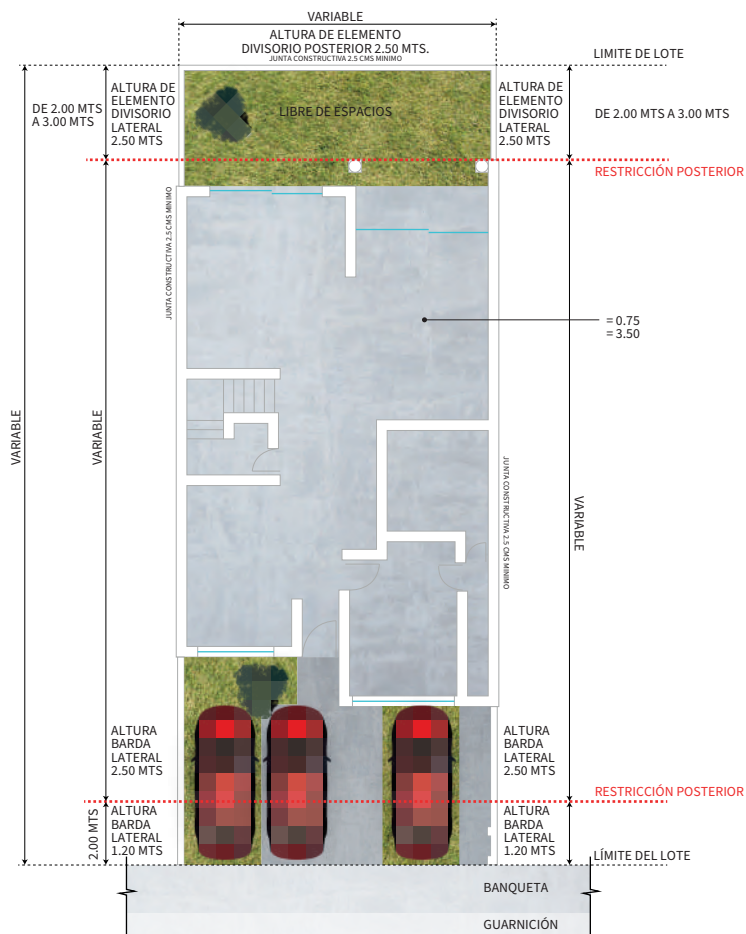
**Artículo 47.-** Dentro de cada uno de los lotes individuales unifamiliares contenidos dentro del fraccionamiento, sólo se permitirá la construcción de una sola vivienda por predio, existiendo la posibilidad de fusionar dos o más lotes entre sí para ubicar un proyecto de mayores dimensiones, previa autorización por parte de la Dirección.

### SECCIÓN II RESTRICCIONES ESPACIALES

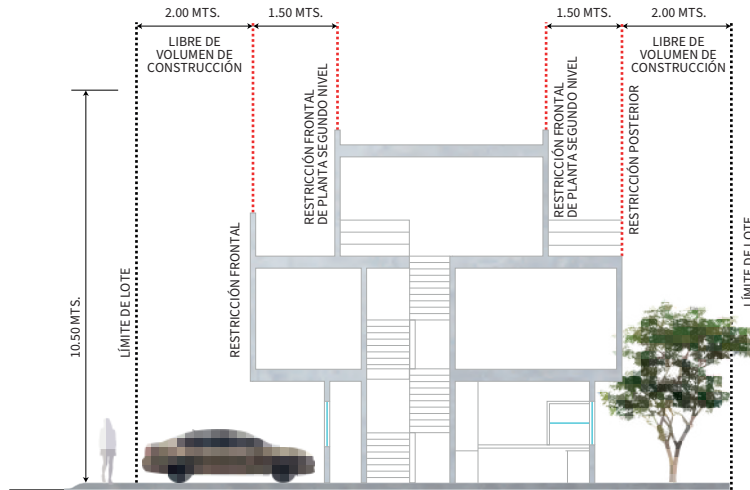
**Artículo 48.-** En todos los lotes individuales unifamiliares habitacionales no condominales será obligatorio respetar las restricciones normativas frontal y posterior de 2.00 mts, las cuales deberán mantenerse libres de construcción en todos los niveles que la vivienda prevea, de acuerdo a lo establecido 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.



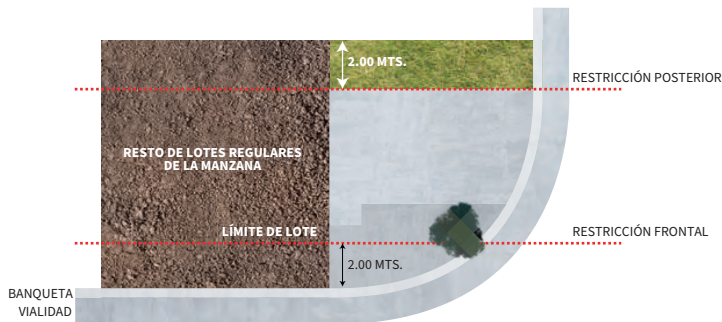
## RESTRICCIONES A RESPETAR (ALZADO)



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 10.00 % el cual se refiere al área que puede ser susceptible de destinarse como área verde o que permita la infiltración natural del agua pluvial.

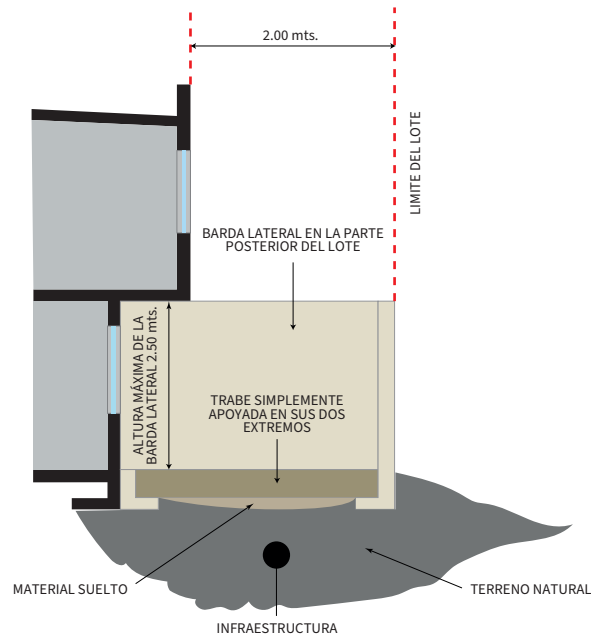
**Artículo 49.-** Los lotes irregulares que se encuentren en esquina, deberán respetar de igual forma las restricciones arriba señaladas, considerándose que la restricción frontal aplicará únicamente sobre el frente del lote que espacialmente complementa la franja de restricción frontal del resto de 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.



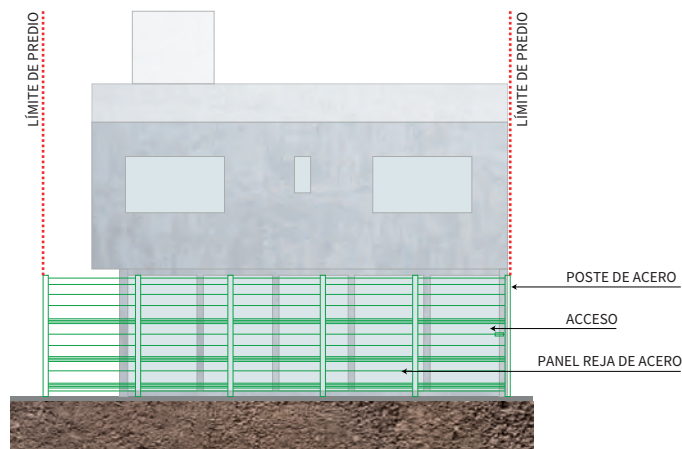
**Artículo 50.-** Los lotes que se vean afectados por el paso de infraestructura, deberán respetar una restricción constructiva de 3.00 mts., siguiendo las siguientes recomendaciones:

- La superficie de restricción sólo podrá ser sujeta de limpieza y conservar su nivel de terreno natural, y deberá ser nivelada con tierra negra sin compactar, pudiéndose colocar en su parte superior, materiales sueltos tales como tezontle, grava, piedra de río en tamaño “huevo como máximo”, o pasto como cabado final.
- Queda estrictamente prohibido el colocar cualquier tipo de pavimento definitivo que impida la pronta excavación y acceso a la infraestructura sanitaria que allí se ubique, tales como firmes de concreto armado, adocreto, loseta cerámica, etc..
- Para los casos en donde el lote sea afectado por este tipo de restricción en su parte posterior, las bardas divisorias laterales deberán desplantarse sobre una cadena simplemente apoyada en sus extremos bajo las características constructivas y de diseño que a continuación se detallan:



**Artículo 51.-** Los colonos que cuenten con lotes que lindan en alguno de sus lados con la franja de amortiguamiento prevista para el fraccionamiento debido al paso del libramiento a San Luis Potosí; podrán hacer uso de la misma en el tramo ÚNICAMENTE que les corresponda como área ajardinada, quedando prohibida la ubicación de cualquier tipo de construcción dentro de dicho espacio. Asimismo, no podrá delimitarse entre propiedades vecinas. La parte posterior que divide entre su predio y dicha área podrá ser exclusivamente con reja de acero en color Verde (Ral 6005) (<http://rejadeacero.com>) cuya altura no deberá ser mayor a 2.50 mts., la cual deberá instalarse sobre tierra, de acuerdo a las especificaciones y requerimientos exigidos por dicho fabricante. Derivado de lo anterior, independientemente de que el colono haga o no uso de dicha área, queda obligado a realizar continuamente el mantenimiento de jardinería y/o de limpieza que requiera el tramo que le corresponda de dicha área, pero deberá permitir, en caso de ser necesario, el libre acceso al personal del fraccionamiento que requiera realizar labores de reparación o mantenimiento sobre la misma.

## USO DE FRANJA DE AMORTIGUAMIENTO.



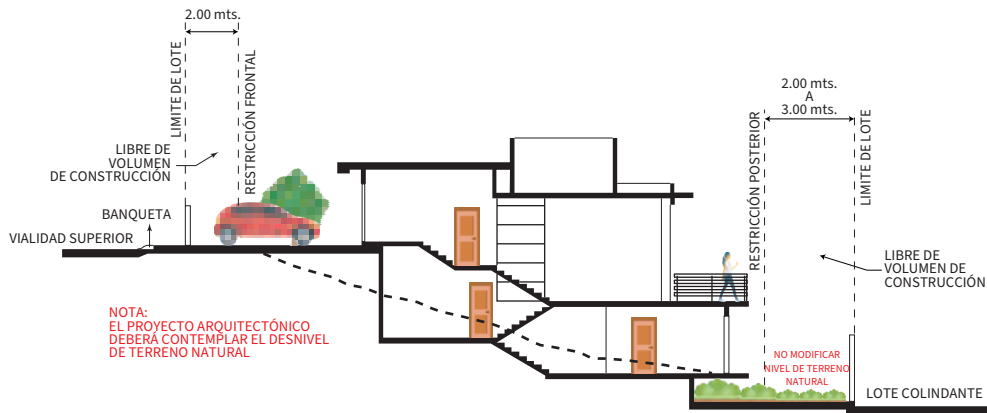
## SECCIÓN III CRITERIOS DE DISEÑO

**Artículo 52.-** 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.

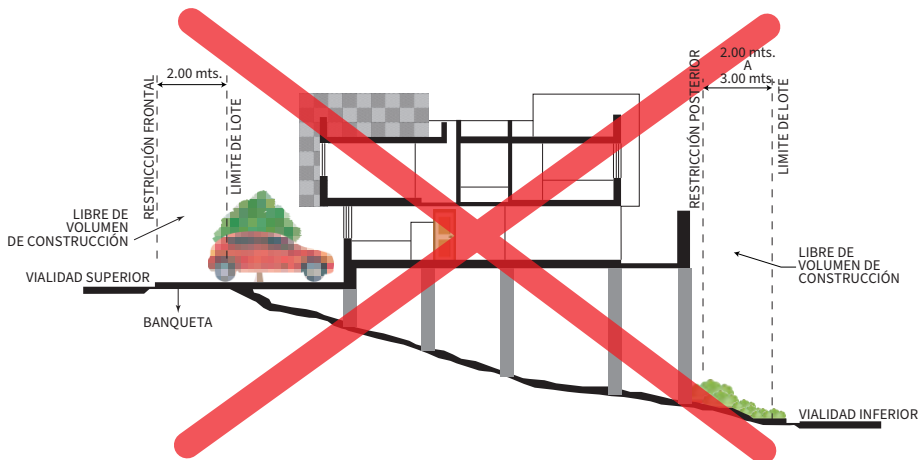
**Artículo 53.-** Los proyectos que se pretendan ubicar sobre lotes con pendiente o desnivel descendente hacia su colindancia trasera, deberán considerar en lo posible el uso de terrazas a fin de integrarse al desnivel mismo del terreno natural, y en caso de utilizar muros de contención de altura considerable, éstos deberán contar con un diseño tal que mitigue su impacto visual negativo con respecto a las propiedades vecinas, el cual deberá detallarse dentro del proyecto arquitectónico a ser autorizado por el CAD.

**Artículo 54.-** Para los lotes que cuenten con pendiente topográfica pronunciada ascendente o descendente y frente hacia dos vialidades independientes (no esquinas), el frente principal de la vivienda quedará definido por la ubicación del murete “E T V A” que contiene las acometidas de servicios; por otro lado, a fin de cuidar las visuales desde las vialidades, colindancias, y campo de golf, el proyecto arquitectónico obligatoriamente deberá contemplar el uso de terrazas las cuales deberán irse adaptando de acuerdo al desnivel propio del terreno natural, a excepción que el lote cuente con sus niveles de arrastre de descargas de aguas negras que impidan que el proyecto se acople a las condiciones topográficas del terreno natural, en cuyo caso se podrán utilizar muros de contención para confinar los rellenos necesarios de las construcciones bajo las características de diseño que para cada caso en particular el CAD le exija al propietario; sin embargo queda prohibido el uso de muros de contención de carácter masivo, o de elementos estructurales aparentes (columnas, travesaños o pilotes) que generen un impacto negativo hacia cualquiera de sus colindancias. 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 el CAD podrá solicitarle al colono un estudio de fachadas, maqueta, alzados, cortes por fachada y/o perspectivas virtuales de su proyecto para su autorización.

**\* Uso de terrazas siguiendo desnivel topográfico natural del lote.**



**\* Uso indevido de tableros estructurales aparentes.**

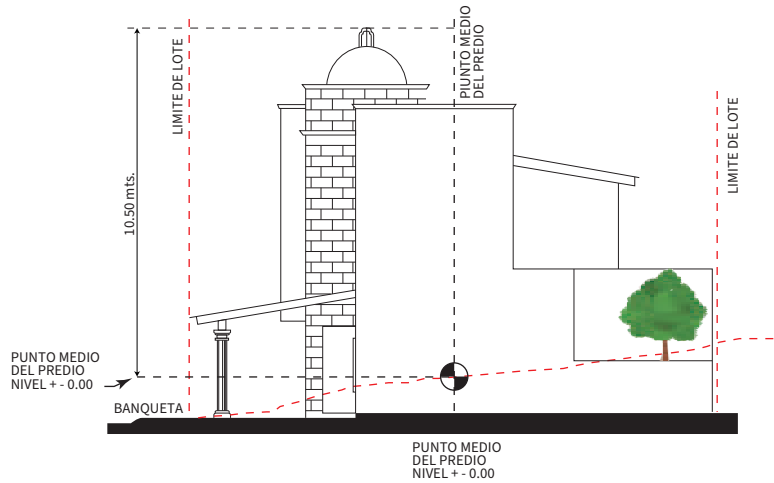


**Artículo 55.-** La altura máxima para las viviendas a construirse sobre los lotes unifamiliares, no podrá ser mayor a 3 niveles ó 10.50 mts. de altura total, contando a partir del nivel 0.00 de banqueteta para terrenos planos y con pendiente descendente, sin embargo, para estos últimos dicha altura máxima permitida, quedará sujeta a análisis por parte del CAD, ya que el proyecto deberá considerar en todo momento lo señalado dentro del artículo 53 anteriormente descrito. Por último, para los terrenos con pendiente ascendente, la altura máxima se considerará a partir del punto medio promedio de terreno natural el cual será el punto 0.00. Para todos los casos, la altura máxima de la vivienda será el punto más alto del pretil alcanzado por la construcción en caso de techumbres planas, 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

**\* Altura máxima para viviendas sobre predios planos, semi-planos y con pendiente descendente (previo análisis).**

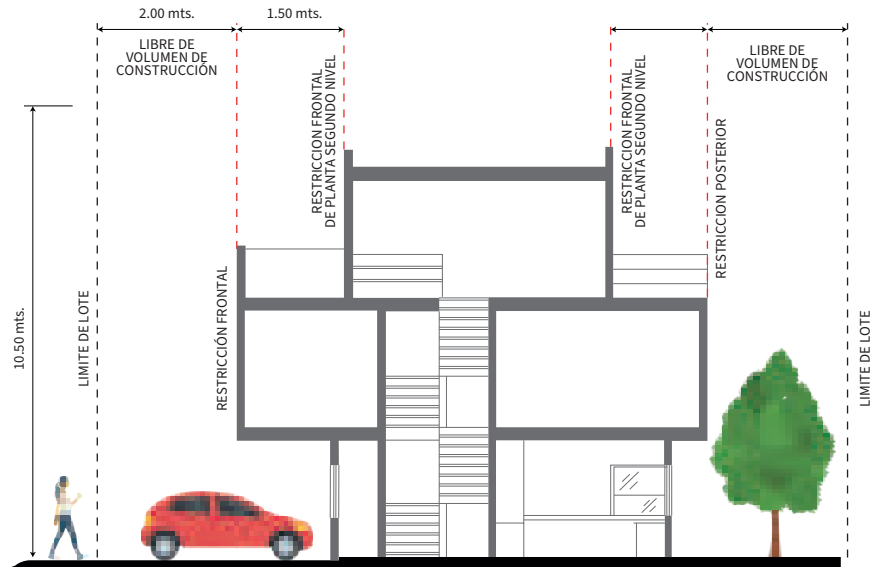


**\* Altura máxima para viviendas sobre predios con pendiente ascendente.**



**Artículo 56.-** 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.

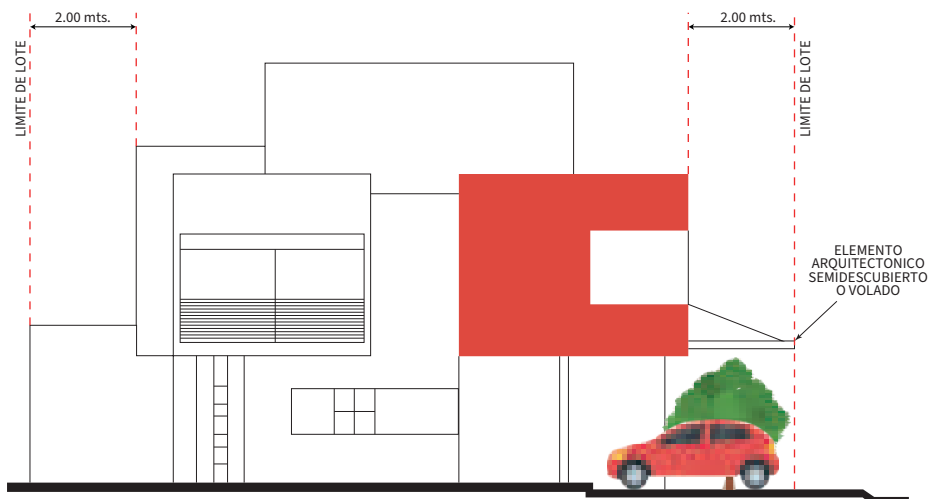
• **Corte esquemático para ejemplificar remetimientos y restricciones.**

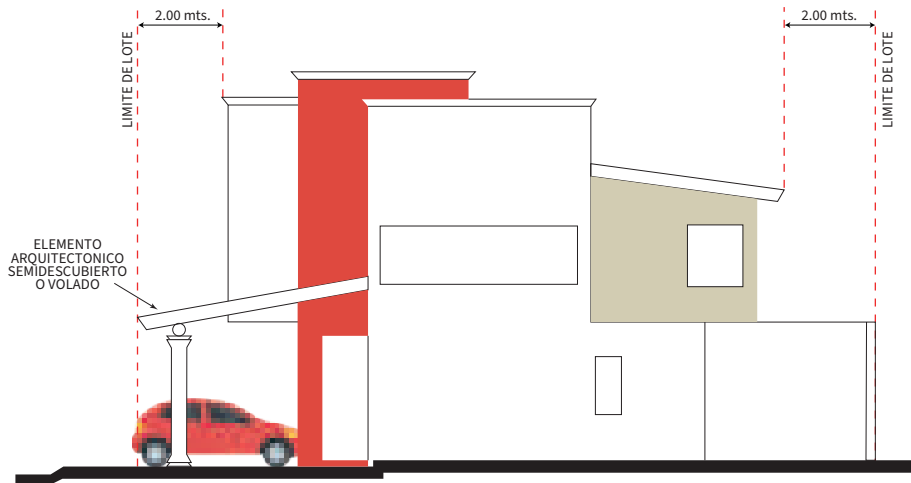


**Artículo 57.-** Para garantizar el nivel residencial medio del fraccionamiento, toda vivienda que se ubique dentro del mismo, independientemente de su número de niveles; deberá reflejar una volumetría, distribución, carácter arquitectónico y acabados acorde con dicho nivel inmobiliario, quedando prohibida la ubicación de viviendas de interés social.

**Artículo 58.-** 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.

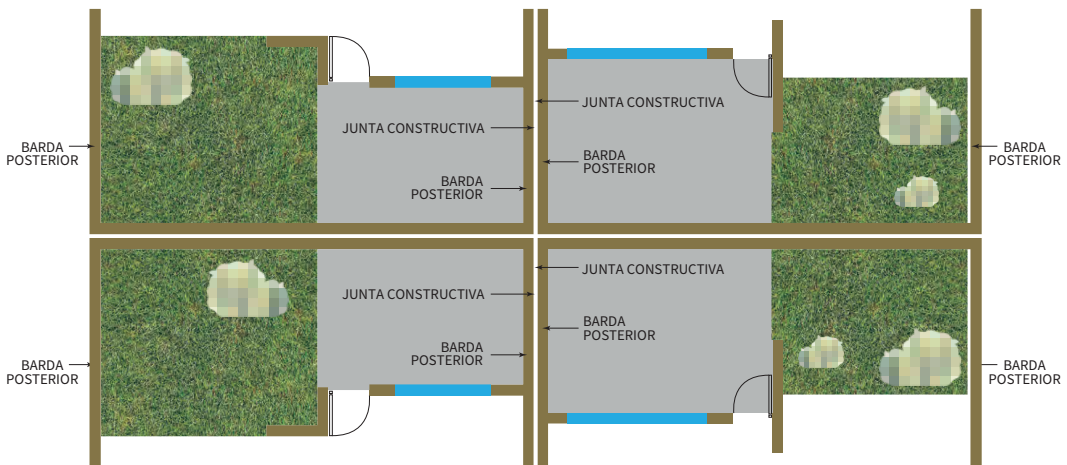
• **Techumbres permitidas para vehículos.**





**Artículo 59.-** 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.

**• Juntas constructivas entre construcciones**



**Artículo 60.-** Las viviendas desplantadas sobre lotes con superficie mayor a 150.00 m<sup>2</sup>., deberán contar de manera obligatoria con elementos delimitativos de propiedad tanto en sus colindancias laterales delanteras como traseras, con alturas máximas de 1.20 y 2.50 mts., respectivamente.

Para el caso de los lotes con superficie menor a 150.00 m<sup>2</sup>., podrá ser opcional la ubicación de dichos elementos delimitativos laterales al frente de la vivienda, sin embargo, queda prohibido que el colono utilice para su beneficio y sin el consentimiento de su(s) respectivo(s) vecinos, las caras exteriores de las construcciones, bardas o elementos delimitativos de propiedad colindantes.

Ambos casos (lotes menores y mayores a 150.00 m<sup>2</sup>.) deberán respetar los siguientes lineamientos:

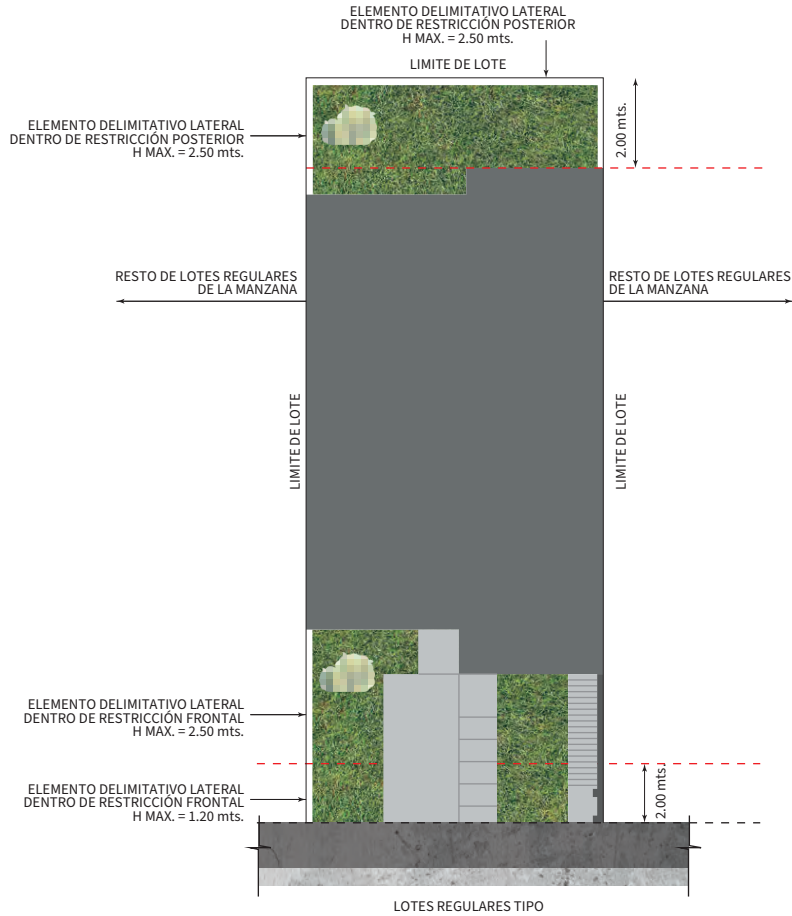
**1. Elementos delimitativos de colindancia delanteros**

- a. Todos los proyectos contenidos dentro de lotes regulares, regulares en esquina y lotes irregulares en esquina, 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 límite 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.

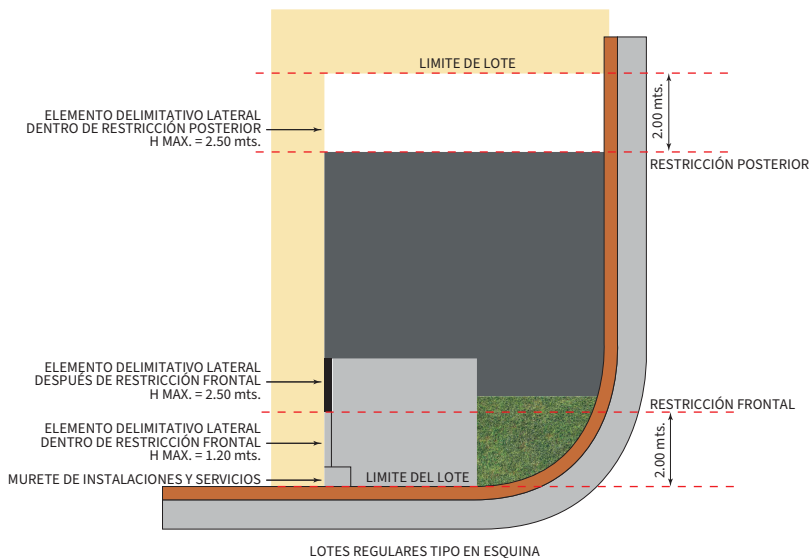
## LOTES REGULARES TIPO

### • Elementos delimitativos de colindancia laterales delanteros y traseros (lotes regulares en esquina)



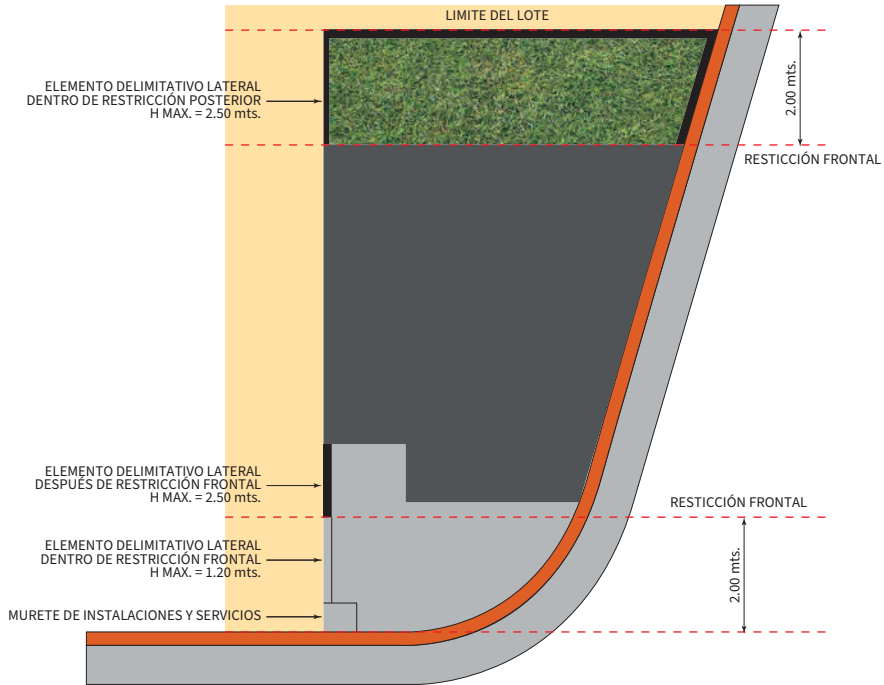
## LOTES REGULARES TIPO EN ESQUINA

### Elementos de colindancia laterales delanteros y traseros (lotes regulares en esquina)



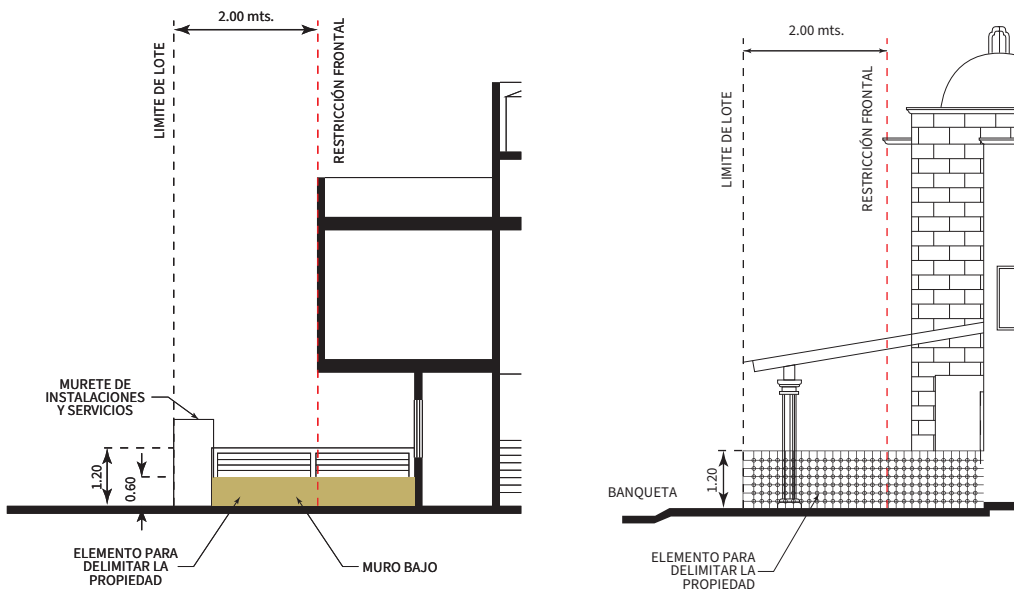
## LOTES REGULARES TIPO EN ESQUINA

### Elementos de colindancia laterales delanteros y traseros (lotes irregulares en esquina)



LOTES REGULARES TIPO EN ESQUINA

### • Sugerecias de diseño para colocación de elementos delimitativos laterales delanteros.

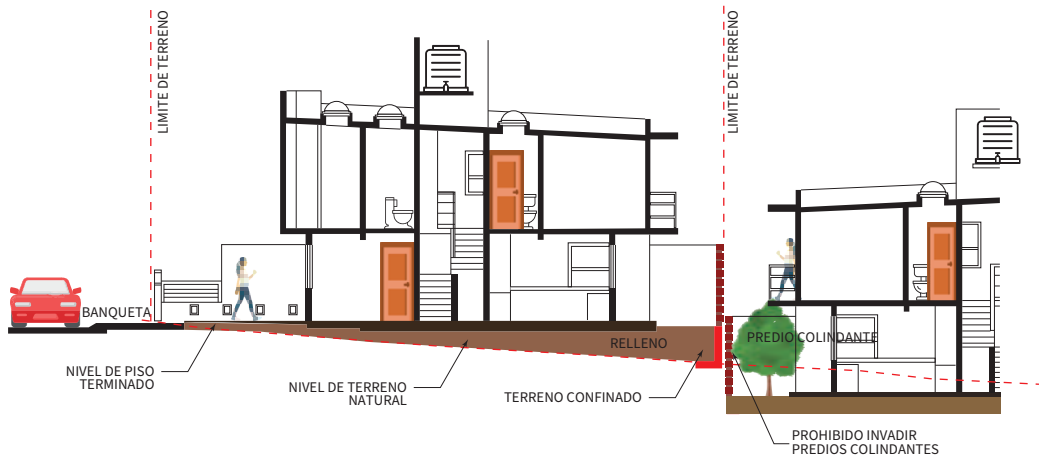


### Bardas de colindancia traseras y Roof Garden , Terrazas y Balcones

Las bardas laterales traseras, deberán contar con una altura máxima de 2.50 mts., y en su parte superior, ÚNICAMENTE se podrá colocar una cerca electrificada de altura no mayor a 1.00 mts. No se permite la instalación de malla ciclónica o similar.



• Confinamiento de relleno, corte transversal

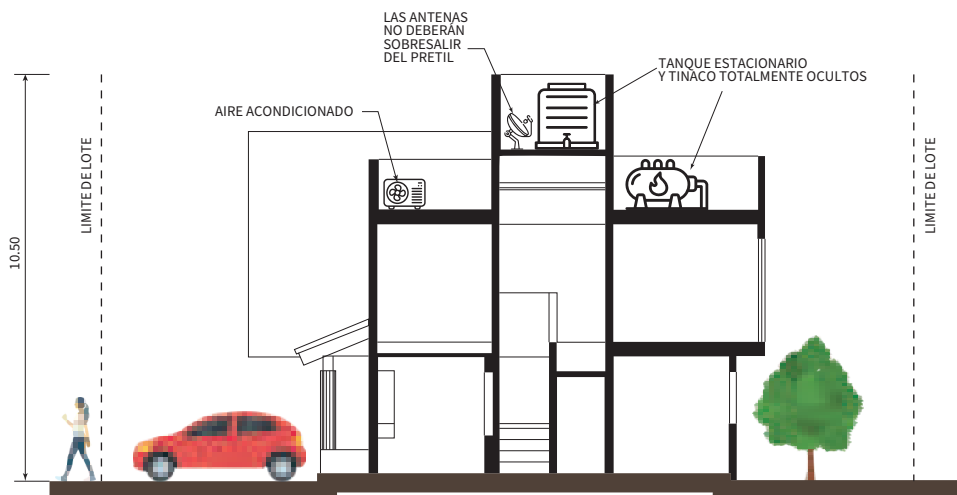


**Artículo 63.-** Queda prohibida la ubicación de bardas y portones al frente de las viviendas (colindancia del lote hacia vía pública), únicamente se podrán ubicar rejas en forja de hierro, aluminio o acero inoxidable cuyo diseño sea aprobado por el CAD, en colores preferentemente blanco, aluminio, negro, óxido, o chocolate, con una altura máxima de 1.20 mts.

**Artículo 64.-** En caso de contar con Roof Garden/Terrazas en azotea y/o Balcones, sus colindancias deberán tener muros laterales de 1.70 mts de altura, esto permitiendo una mayor seguridad como privacidad entre vecinos.

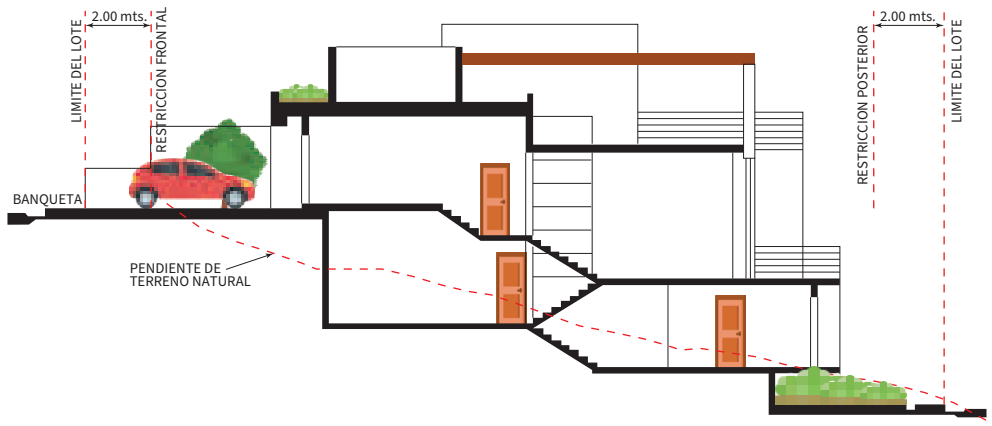
**Artículo 65.-** Los diseños de los elementos forjados en fierro, tales como rejas, protecciones, puertas para pasillos laterales etc., deberán evitar el empleo de elementos orgánicos (curvos) a menos que el CAD lo apruebe.

**Artículo 66.-** Antenas de T.V. satelital, equipos de aire acondicionado, calentadores solares y demás instalaciones especiales o complementarias, deberán instalarse considerando 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).



**Artículo 67.-** Debido a las características topográficas de algunas zonas del fraccionamiento, además de la adecuación que la vivienda en su caso, deba de tener al desnivel propio de su terreno natural; el proyecto arquitectónico de la misma, deberá contemplar el diseño y aprovechamiento de la quinta fachada (azotea) con elementos paisajísticos, dentro de la cual se prevean aspectos tales como: el confinamiento de equipo o mobiliario de instalaciones (antenas, equipos de aire acondicionado, calentadores solares, etc.) por medio de pretils, ajardinamiento de cubiertas, o bien su recubrimiento con materiales tales como decks de madera, camas de grava de mármol, cantera laminada o barro natural, los cuales fomenten y permitan la ubicación de espacios verdes y/o espacios arquitectónicos visitables aprovechables en ese nivel.

## APROVECHAMIENTO DE LA QUINTA FACHADA



**Artículo 68.-** 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 69.-** 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 70.-** 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. Asimismo, la ubicación de canchas deportivas para uso residencial exclusivamente, se podrá ubicar dentro de lote siempre y cuando cumpla con los requerimientos de diseño que el CAD le establezca.

**Artículo 71.-** 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. A sí mismo es importante mencionar que el campo de golf es para uso exclusivo de golfistas, por lo que está **ESTRICTAMENTE PROHIBIDO** circular en bicicleta, pasear mascotas, realizar ejercicios y/o yoga, ingresar a las trampas de arena y green`s, realizar caminatas en la zona o actividades ajenas a la naturaleza del campo de golf.

## SECCIÓN IV ACABADOS

**Artículo 72.-** 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 73.-** 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.

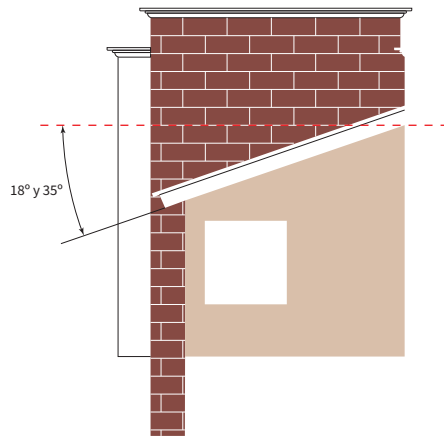
**Artículo 74.-** Los colores a utilizar en exteriores para viviendas, deberán ser predominantemente colores claros, gamas de blanco como color preferencial y se podrán utilizar colores cálidos contrastantes tales como terracotas ó azules para resaltar volúmenes arquitectónicos en fachadas, siempre y cuando su uso sea aprobado por el CAD. También queda permitido el utilizar materiales pétreos en su color original.

**Artículo 75.-** La cancelería exterior de la vivienda podrá ser de aluminio en color blanco, negro o natural; de herrería, en color blanco o negro, y de madera en tonos similares al tabaco. El uso de cualquier otro material para cancelería, será estudiado por el CAD.

**Artículo 76.-** Únicamente se permitirá el uso de cristal natural transparente o tintex verde o azul claro, quedando terminantemente prohibido el uso de cristales reflejantes, tales como reflectasol, bronce solar, filtrasol, ahumados o similares, así como el uso de vitrobloc en fachadas, salvo que el uso de éste último sea autorizado por el CAD.

**Artículo 77.-** 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 78.-** En caso de utilizar losas inclinadas para el diseño de su construcción, deberán contar con una pendiente que se encuentre entre el los 18° y 35° con respecto a la horizontal



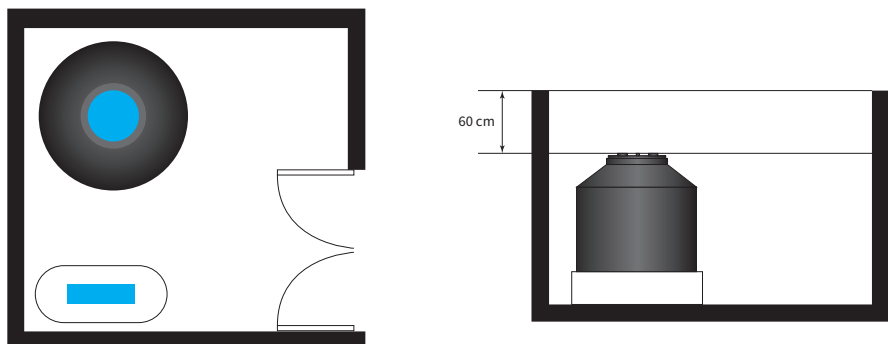
**Artículo 79.-** De manera obligatoria, las caras exteriores de los muros de las viviendas y bardas de colindancia, deberán ser aplanadas en mortero y ser pintadas en color blanco, independientemente del material con el que hayan sido construidas.

## SECCIÓN V INSTALACIONES

**Artículo 80.-** Todos los lotes unifamiliares del fraccionamiento, cuentan con un murete de concreto tatuado con las letras “E T TVA” (ver anexos), dentro del cual se encuentran ahogadas las acometidas de los servicios de Electricidad, Telefonía, Televisión por cable y Agua Potable que ofrece el fraccionamiento. Asimismo de manera opuesta dependiendo la topografía del lote, se encuentra localizado el disparo para la descarga de aguas negras. Dichas acometidas no deberán ser reubicadas bajo ninguna circunstancia y su ubicación servirá de base para la construcción del murete de instalaciones y servicios descrito dentro del artículo 84 del presente documento.

**Artículo 81.-** En caso de requerir la instalación de un tinaco para el suministro de agua potable, este deberá estar oculto, cumpliendo con las siguientes características:

- Cubrir 4 caras contemplando un acceso
- Elevar pretilas a partir de la tapa, por lo menos 60 cms, considerando no exceder la altura máxima permitida de 10.50 mts. De la construcción final.



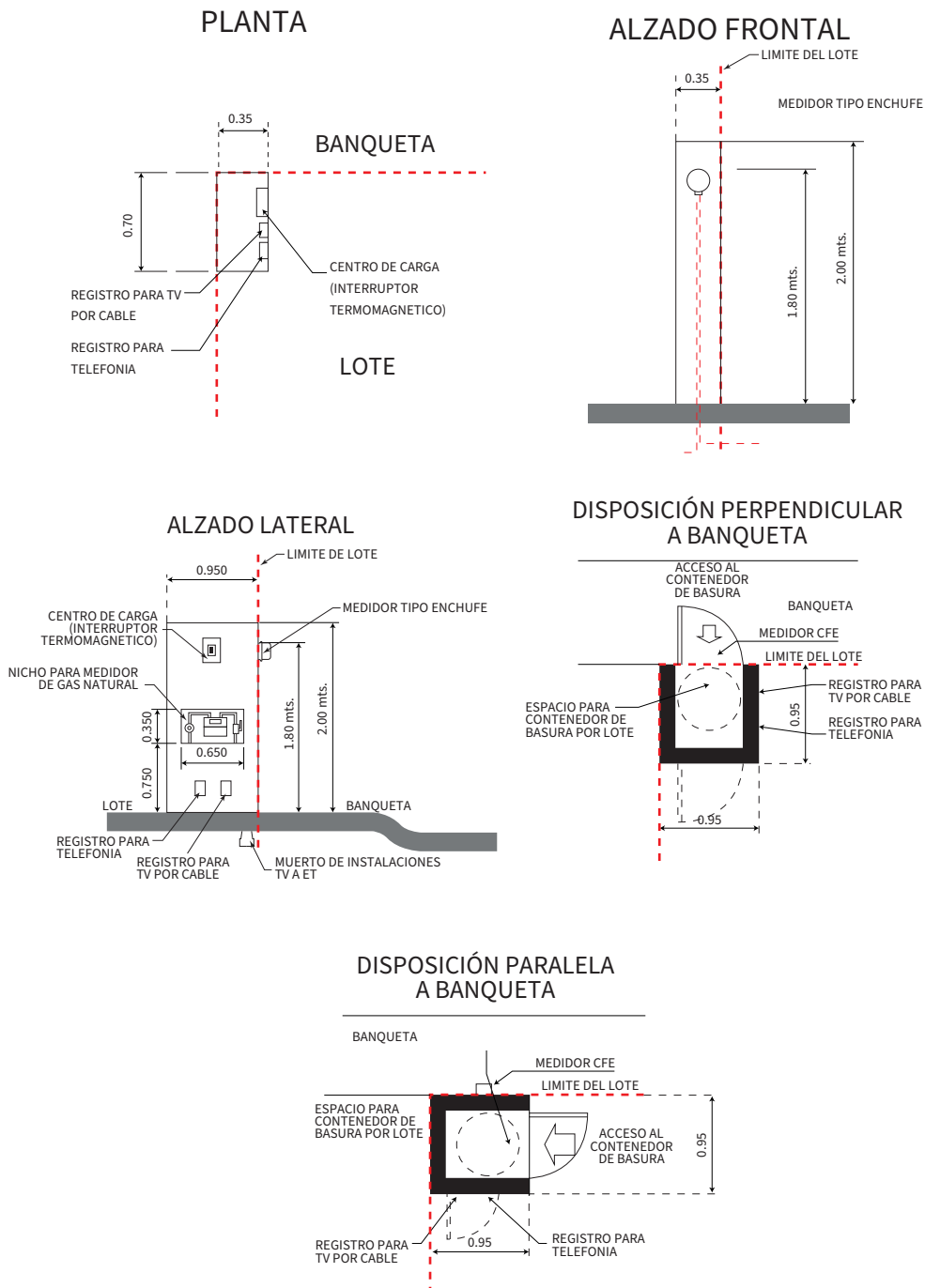
**Artículo 82.-** Queda prohibido el unificar las descargas de agua pluvial, con las líneas de descarga sanitaria de la vivienda, de acuerdo a lo establecido por el Artículo 118 del Reglamento de Construcción. Dichas descargas pluviales, deberán ser canalizadas al exterior de la vivienda o a las áreas 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.

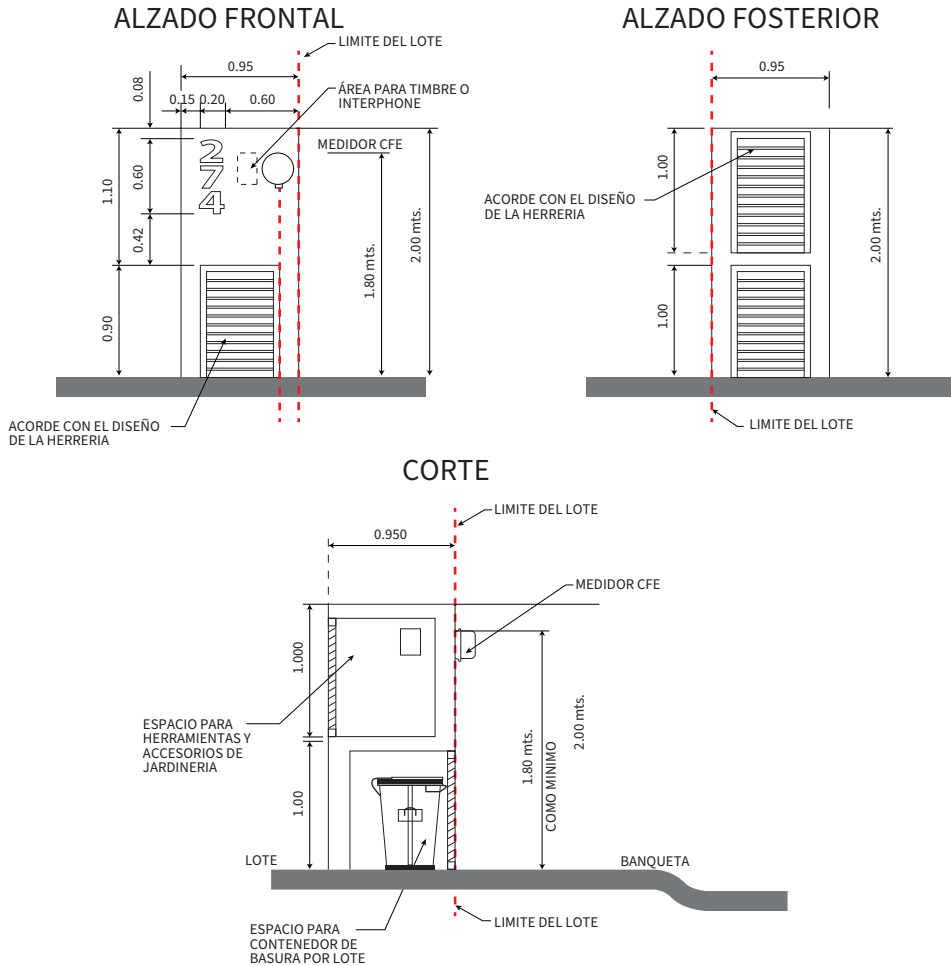
**Artículo 83.-** Cada una de las viviendas deberá contar con su respectivo murete de instalaciones y servicios, el cual contendrá mínimamente el medidor de energía eléctrica, el interruptor termomagnético general, un registro para telefonía, un registro para televisión por cable.

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.

1. Deberá cumplir con las especificaciones oficiales establecidas por la C.F.E. (CFE EM-BT105).
2. Su diseño deberá ser armónico con la arquitectura de la vivienda de acuerdo a las propuestas de diseño sugeridas.
3. 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).
4. Sus dimensiones serán mínimamente de: 35 cms.
4. Sus dimensiones serán mínimamente de: 35 cms. de frente, 70 cms. de fondo y 2.00 mts. de altura.
5. Podrá contar con el número oficial del predio, instalándolo de acuerdo a lo establecido en el artículo 71.
6. 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.
7. Deberá ser pintado con alguno de los colores contemplados para la vivienda.

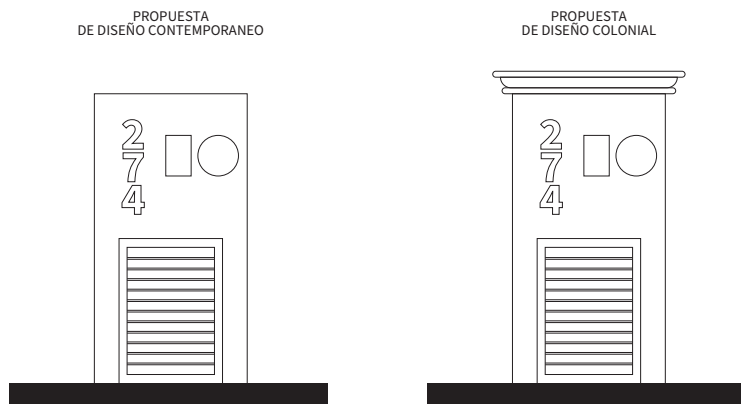
## MURETE MÍNIMO PARA INSTALACIONES





**Artículo 84.-** 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 85.-** 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:



**Artículo 86.-** 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 V DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIÓN O REMODELACIÓN

### SECCIÓN I COMITÉ DE ARQUITECTURA Y DISEÑO (CAD)

**Artículo 87.-** El Comité de Arquitectura y Diseño 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 CAD a través de su titular, emitirá al colono las observaciones derivadas de la revisión que se presente, y en su caso le emitirá su respectiva autorización, previo cumplimiento de los requisitos que más adelante se detallan.

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 88.-** 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 89.-** 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 a las características particulares de cada lote; sin embargo, podrá emitir observaciones y/o recomendaciones adicionales que beneficien la imagen del fraccionamiento, cuando surjan situaciones no previstas por éste documento, o por la normatividad municipal, estatal o municipal.

**Artículo 90.-** 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

- Requisar formato interno de solicitud en original y copia, proporcionado por el CAD. Contar con el terreno totalmente liquidado y escriturado.
- Copia del recibo de pago por la cantidad que corresponda de dicho servicio.
- Cubrir en las oficinas administrativas la cantidad que corresponda por dicho servicio.
- Copia de las escrituras del terreno debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio (RPPC).
- Tiempo de entrega 9 días hábiles.

#### 1a. Revisión de proyecto

- Requisar formato interno de solicitud en original y copia, proporcionado por el CAD.
- Contar con deslinde físico.
- 1 copia del proyecto arquitectónico que deberá incluir: Plantas arquitectónicas, planta de conjunto, corte longitudinal y transversal (uno de ellos sanitario) y fachadas.
- 1 copia del proyecto hidro-sanitario incluyendo: Red de agua fría y caliente, indicar en plantas arquitectónicas, con diámetros de tuberías; isométrico hidráulico; instalación sanitaria en plantas; especificaciones y notas.
- 1 copia del proyecto de instalación de gas con propuesta de tanque estacionario, indicar red en plantas arquitectónicas y con diámetros de tuberías.

- Renders exteriores (volumetría en 3D dimensión) de fachada principal, posterior y lateral según aplique, tamaño carta a color. En caso de no contar con ellos, presentar planos de acabados en fachadas.
- Tiempo de entrega 7 días hábiles.

NOTA: Los planos deberán presentarse en tamaño 90X60 cm doblados en tamaño carta con el pie de plano al frente.

## 2. Autorización de proyecto arquitectónico para Licencia de Construcción

- Requisar formato interno de solicitud en original y copia, proporcionado por el CAD.
- Presentar 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.
- Copia del recibo de pago por la cantidad que corresponda de dicho servicio.
- Copia del recibo de depósito de la garantía en efectivo y pagaré, por las cantidades a esa fecha vigentes.
- 3 copias del proyecto arquitectónico que deberá incluir: Plantas arquitectónicas, planta de conjunto, corte longitudinal y transversal (uno de ellos sanitario), fachadas, y propuesta de acabados en fachadas.
- 2 copias del proyecto hidro-sanitario incluyendo: Red de agua fría y caliente en plantas arquitectónicas con diámetros de tuberías; isométrico hidráulico; instalación sanitaria en plantas; especificaciones y notas.
- 1 copia del proyecto de instalación de gas con propuesta de tanque estacionario, indicar red en plantas arquitectónicas y con diámetros de tuberías
- 1 CD incluyendo el proyecto en formato DWG y renders.
- Tiempo de entrega 7 días hábiles.

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

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

- Requisar formato interno de solicitud en original y copia, proporcionado por el CAD.
- Copia simple de la Licencia de Construcción autorizada emitida por la Dirección.

**Nota:** Deberán acudir a la oficina de Asociación de Colonos para credenciar al personal de la obra.

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

- Requisar formato interno de solicitud en original y copia, proporcionado por el CAD.
- 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

- Requisar formato interno de solicitud en original y copia, proporcionado por el CAD.
- Construir el murete de instalaciones contando con las preparaciones necesarias con base a las especificaciones oficiales establecidas por la CFE. (CFE EM-BT105)

## 6. Carta de Habitabilidad

- Requisar formato interno de solicitud en original y copia, proporcionado por el CAD.
- Copia del Certificado de aviso de terminación de obra.

Se deberá realizar una inspección por parte del comité, cumpliendo los siguientes puntos:

- Contar con medidor de agua y luz (CFE).
- Bardas laterales y posteriores aplanadas y pintadas en color blanco.
- 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.

**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**

- Requirir formato interno de solicitud en original y copia, proporcionado por el CAD.
- Contar con carta de habitabilidad
- Carta de no adeudo de mantenimiento vigente, emitido por la Asociación de Colonos.
- Carta de no adeudo de servicios hidráulicos vigente, emitido por el Organismo Operador.
- Recibo original del depósito de garantía, emitido por el área de Cobranza.
- Caratula del estado de cuenta donde muestre nombre del beneficiario, no. De cuenta, clabe interbancaria y logo del banco.
- Tiempo de entrega 60 días naturales.

**Artículo 91.-** Los planos que se presenten al CAD para su revisión, serán los que a continuación se enumeran, debiendo contener mínimamente los elementos que dentro de cada numeral se describen:

#### **I. Arquitectónicos:**

- Planta general de conjunto con cotas generales del predio (conforme al documento mediante el cual acredite legalmente la propiedad), así como con información de dibujo de plantas inferiores.
- Plantas arquitectónicas con ejes, cotas generales y particulares, cambios de nivel.
- Fachadas (todas incluyendo las exteriores).
- Simbología y nomenclatura
- Calidad y tipos de línea.
- Sentidos del ascenso y descenso de escaleras con numeración de escalones.
- Cortes (longitudinal y transversal, uno de ellos sanitario).
- Numeración y dimensiones de cajones de estacionamiento según el presente reglamento.
- Porcentaje de pendientes en rampas y losas de azoteas.
- Iluminación y ventilación de espacios.
- Líneas de proyección de volados.
- Niveles de piso terminado (en planta y cortes).
- Líneas de cortes indicadas en planta.

#### **II. Hidráulicos:**

- Instalación en planta desde acometida.
- Ubicación y capacidad de cisterna (en su caso).
- Diámetros de tuberías (en planta).
- Isométrico Hidráulico
- Ubicación de equipo hidroneumático.
- Líneas de alimentación.
- Simbología y nomenclatura aplicables según proyecto (completa y legible).

#### **III. Sanitarios:**

- Instalación sanitaria en plantas.
- Diámetro de tuberías (en planta).
- Bajadas de agua pluvial, captación, canalización y diámetros (en planta).
- Bajadas de aguas negras, captación, canalización y diámetros (en planta).

#### **IV. Fachadas de acabados:**

- Se emplearán fachadas únicamente para indicar los tipos de acabados exteriores con los colores finales de muros, cristales, cancelería, puertas, herrería etc.
- Detalles en caso de manejarse diseños de herrería en hierro forjado.

#### **V. Información en el Pie de Plano:**

- Nombre y datos del propietario o de la razón Social, así como los datos del representante legal de la misma.
- Nombre y datos del Director Responsable de la obra (D.R.O.).
- Firmas originales y autógrafas del propietario o representante legal y del D.R.O. en todos y cada uno de los planos.
- Cuadro de normatividad (completo).
- Cuadro de áreas (desglosado).
- Clave, nombre y/o contenido del plano.
- Escala y sistema de acotación (m., cm., mm.).
- Croquis de localización con norte.
- Datos del predio, ubicación según número oficial y clave catastral.
- Simbología y nomenclatura aplicable según proyecto (completa y legible).

**Nota:** El pie de plano podrá solicitarlo con el CAD o descargarlo directamente desde la página del Municipio de el Marqués.

**Artículo 92.-** Las viviendas que pretendan ser sujetas de demolición, adaptación, ampliación, remodelación, modificación, restauración y/o complemento deberán, de acuerdo a la complejidad de los trabajos pretendidos, deberán dar cumplimiento a los requisitos aplicables descritos en el artículo anterior, para ello es recomendable se le presente al CAD, un anteproyecto con la propuesta pretendida para su valoración.

**Artículo 93.-** 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 VI DE LA SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA**

**Artículo 94.-** 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 causav inmediata para la no devolución de la garantía depositada, independientemente de las multas o sanciones que el colono se haga acreedor tanto por parte de la asociación, como por la Dirección.

**Artículo 95.-** 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. 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 96.-** 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 97.-** 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 98.-** 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 banqueta); 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 99.-** 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 100.-** Todas las construcciones deberán respetar el horario de trabajo establecido en el artículo 133 del Reglamento de Construcción, al cual deberán de sujetarse trabajadores, contratistas y proveedores, y será de lunes a viernes de 7:00 a 18:00 hrs. Los trabajos que se realicen fuera del horario establecido, deberán contar con la debida autorización por parte de la autoridad municipal y por parte del CAD, y quedarán sujetas al impacto negativo que llegaran a generar en su radio de influencia.

**Artículo 101.-** 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 102.-** 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 103.-** 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 104.-** 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 banqueta, tendrá que colocar un obstáculo (muro provisional o mampara) para evitar el cruce de peatones, teniendo ello como finalidad el evitar accidentes.

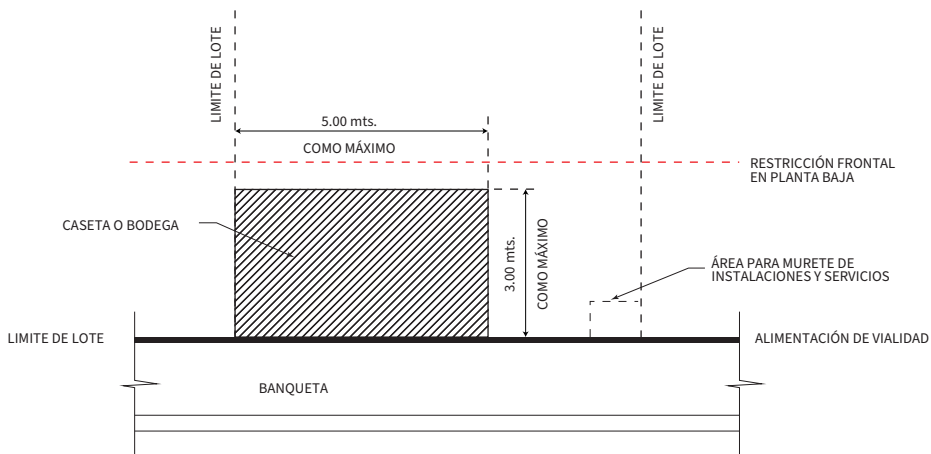
**Artículo 105.-** Toda obra en construcción deberá contar con un baño con WC portátil tipo sanirent o similar, para el servicio de los trabajadores, y será obligación del colono evacuarlos o limpiarlos las veces que sean necesarias a fin de evitar malos olores. También se podrá habilitar opcionalmente 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 106.-** En el área de construcción deberá existir un depósito exclusivo para basura (nunca escombro), éste podrá ser un tambo metálico de un volumen que no exceda los 200 lts., y deberá ser retirada del fraccionamiento por el colono de manera continua.

**Artículo 107.-** 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 108.-** 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.**



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, banqueta, o algún otro lote vecino.

**Artículo 109.-** Queda estrictamente prohibido el realizar mezclas o revoltura de cualquier tipo de material sobre banqueta, 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 110.-** 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 banquetas, 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 banquetas 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 111.-** 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 escombro, instalaciones de la vivienda ocultas, y no haber dañado la urbanización del fraccionamiento.

**Artículo 112.-** 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 113.-** 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 y a firmar un pagaré 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 m<sup>3</sup>., esté dentro o fuera de la propiedad que lo genere o dentro de predios vecinos aun cuando estos 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 que 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 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. Cuando la obra no respete el proyecto autorizado por el CAD.
2. 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;
3. 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);
4. 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;
5. 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.

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 VII DE LOS ANUNCIOS PARA PROMOCION DE VIVIENDA

**Artículo 114.-** 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 115.-** 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 116.-** 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 117.-** Cualquier anuncio destinado a la promoción, renta o venta de inmuebles, deberá ser ubicado únicamente dentro de su propio predio.

**Artículo 118.-** 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 119.-** Todo anuncio autosoportado que exceda los 5.00 m<sup>2</sup>., requerirá obligatoriamente de autorización por parte de la Dirección, y deberá sujetarse a los lineamientos y requisitos establecidos por esa misma dependencia.

**Artículo 120.-** Los diseños para la colocación de anuncios autosoportados (no unipolares) de menos de 5.00 m<sup>2</sup>., 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 y aprobada será autorizada por el departamento de marketing.

## CAPITULO VIII DE LA SUSTENTABILIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

**Artículo 121.-** 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 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 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 122.-** 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 IX DE LA SEGURIDAD, VIGILANCIA Y CONVIVENCIA ENTRE COLONOS

**Artículo 123.-** 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, así como por 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. De igual forma, todo vehículo visitante, deberá colocar en un lugar visible del vehículo, el distintivo o tarjetón que le sea proporcionado por el cuerpo de vigilancia.
7. 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 X DE LAS SANCIONES

**Artículo 124.-** 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.

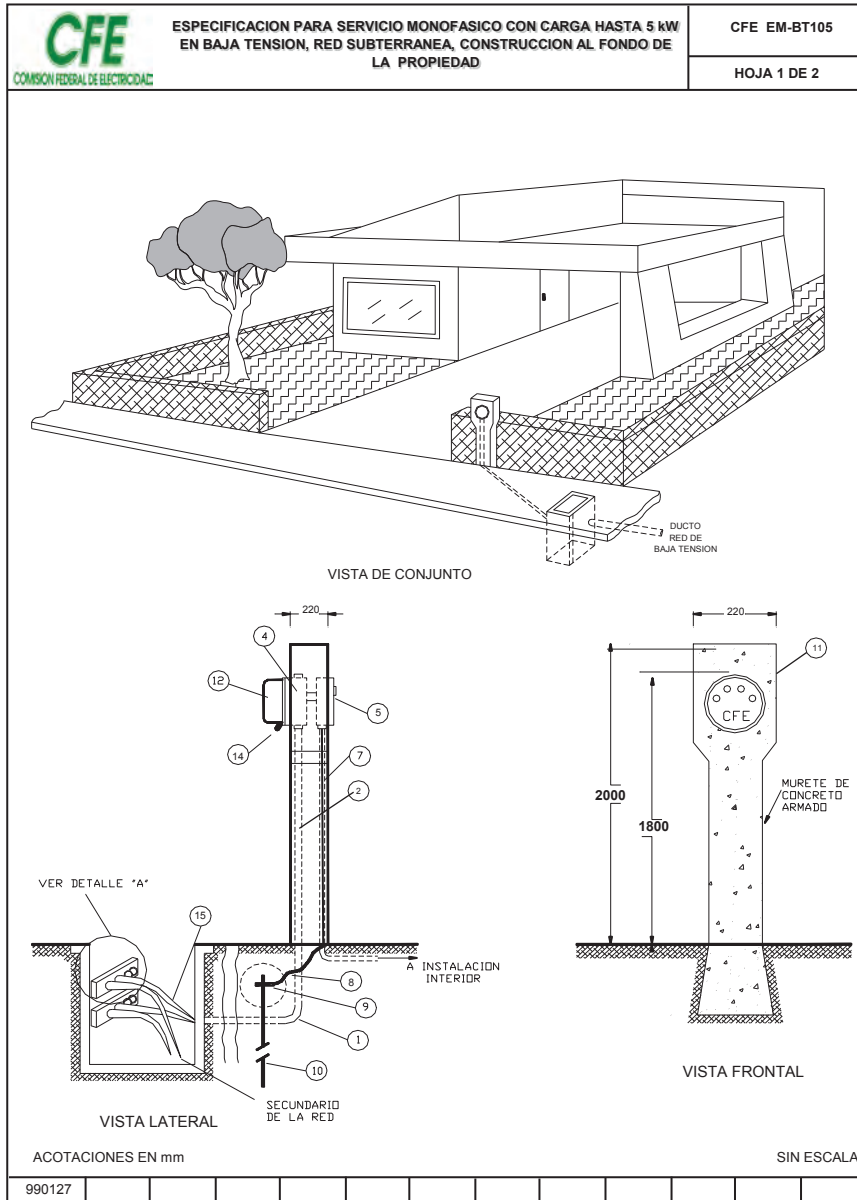
## CAPITULO XI DE LAS DISPOSICIONES FINALES


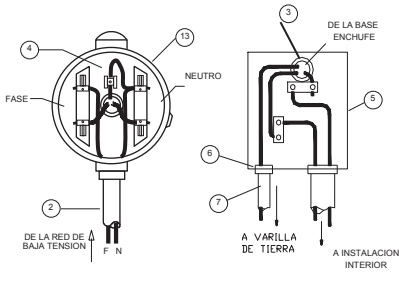
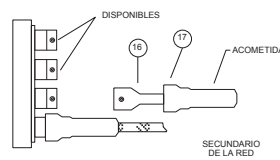
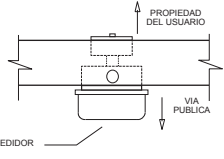
**Artículo 125.-** Los colonos que transmitan la propiedad de alguno de sus inmuebles contenidos dentro del fraccionamiento, quedarán obligados a proporcionarle al nuevo propietario, un copia del presente ordenamiento.

**Artículo 126.-** 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. Especificaciones técnicas CFE para servicio monofásico en baja tensión:



	<b>ESPECIFICACION PARA SERVICIO MONOFASICO CON CARGA HASTA 5 kW                  EN BAJA TENSION, RED SUBTERRANEA, CONSTRUCCION AL FONDO DE                  LA PROPIEDAD</b>	<b>CFE EM-BT105</b>  <b>HOJA 2 DE 2</b>
<b>ESPECIFICACIONES DE MATERIALES Y EQUIPO</b>		
 <p style="text-align: center;"><b>DETALLE DE ALAMBRADO DE LA BASE E INTERRUPTOR</b></p> <p>AL EMPOTRAR LA BASE ENCHUFE, ESTA DEBERA SALIR COMO MINIMO 5 mm DEL MURO PARA COLOCAR EL MEDIDOR Y EL ARO</p> <p style="text-align: center;"><b>DETALLE DE EMPOTRADO DE LA BASE</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>VISTA DE PLANTA</b></p> <p>SIN ESCALA</p>	<p><b>A CARGO DEL USUARIO</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 CODO DE PVC 32 mm ( 1 1/4" ) DE DIAMETRO</li> <li>2 TUBO RIGIDO DE PVC 32 mm ( 1 1/4" ) DE DIAMETRO</li> <li>3 CABLE DE COBRE THW CALIBRE 8.367 mm<sup>2</sup> (8 AWG) DESDE LA BASE HASTA EL INTERRUPTOR, EL FORRO DEL CONDUCTOR NEUTRO DE COLOR BLANCO Y EL DE LA FASE DIFERENTE AL BLANCO</li> <li>4 BASE ENCHUFE DE 4 TERMINALES, 100 AMPERES</li> <li>5 INTERRUPTOR TERMOMAGNETICO (PREFERENTEMENTE) O DE CARTUCHO FUSIBLE DE 2 POLOS, 1 TIRO, 250 VOLTS, 30 AMPERES, A PRUEBA DE AGUA CUANDO QUEDE A LA INTEMPERIE</li> <li>6 REDUCCION DE PVC 32 mm ( 1 1/4" ) A 12,7 mm ( 1/2" )</li> <li>7 TUBO RIGIDO PVC DE 12,7 mm ( 1/2" ) DE DIAMETRO</li> <li>8 ALAMBRE O CABLE DE COBRE CALIBRE 8.367 mm<sup>2</sup> (8 AWG) MINIMO</li> <li>9 CONECTOR PARA VARILLA DE TIERRA</li> <li>10 VARILLA DE TIERRA PARA UNA RESISTENCIA MAXIMA DE 25 OHMS</li> <li>11 MURETE DE ACUERDO A LO INDICADO</li> </ol> <p><b>INSTALADO POR C.F.E.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>12 MEDIDOR TIPO ENCHUFE DE 15 AMPERES, 1 FASE, 2 HILOS, 120 VOLTS (F121)</li> <li>13 ARO PARA BASE ENCHUFE DE ACERO INOXIDABLE</li> <li>14 SELLO DE PLASTICO</li> <li>15 CABLE DE ALUMINIO XLP</li> <li>16 CONECTOR EMPALME A COMPRESION, TENSION MINIMA, TIPO ZAPATA</li> <li>17 MANGA TERMOCONTRACTIL O REMOVIBLE</li> </ol> <p><b>NOTAS :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>A LA PREPARACION DEBE ESTAR MAXIMO A 35 Mts. DEL REGISTRO</li> <li>B EL CONDUCTOR DEL NEUTRO DEBE CONECTARSE DIRECTO A LA CARGA SIN PASAR POR ALGUN MEDIO DE PROTECCION ( FUSIBLE O TERMOMAGNETICO</li> <li>C LA PREPARACION PARA RECIBIR LA ACOMETIDA DEBE ESTAR AL LIMITE DE LA PROPIEDAD EMPOTRADA</li> <li>D EL INTERRUPTOR ESTARA A UNA DISTANCIA NO MAYOR A 5000 mm DEL MEDIDOR</li> <li>E MARCAR EL NUMERO OFICIAL DEL DOMICILIO EN FORMA PERMANENTE</li> </ol>	
		
990127		

## 2. Murete E T V A (Electricidad, Telefonía, Televisión por cable y Agua Potable)

Los muretes están hechos de concreto pobre, de manera que sean demolidos al momento de la construcción y puedan localizarse fácilmente las conexiones de cada instalación, mismas que deberán ser ajustadas para integrarse al murete de instalaciones y servicios.

El murete "E T V A" debe permanecer intacto hasta el momento de la construcción del murete de instalaciones y servicios, para evitar que se dañen los ductos.

### 3. 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  
(EYSENHARDITA  
POLYSTACHYA)



PALO XIXOTE  
(BURSERA FAGOROIDES)



RETAMA  
(SENNA POLYANTHA)



CARDÓN  
(PUNTIA IMBRICATA)



BIZNAGA GANCHUDA  
(FEROCACTUS LATISPINUS)



GARAMBULLO  
(MYTILLOCACTUS  
GEOMETRIZAS)



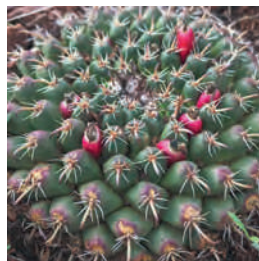
NOPAL BONDOTA  
(OPUNTIA ROBUSTA)



HUIZACHE  
(ACACIA FARNESIANA)



ORGANO  
(STENOCEREUS DUMORTIERI)



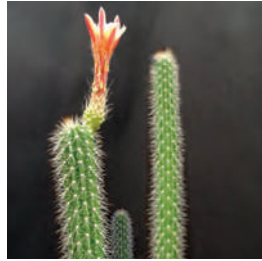
BIZNAGA DE CHILITOS  
(MAMMILLARIA MAGNIMMA)



VINITO  
(CORYPHANTHA ERECTA)



MAGUEY VERDE  
(AGAVE SALMIANA)



PITAYITA  
(NYCTOCEREUS  
SERPENTINUS)



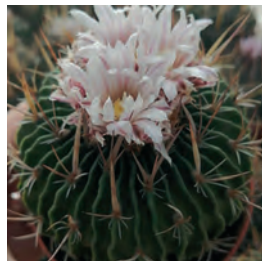
NOPAL CHAMACUERO  
(OPUNTIA TOMENTOSA)



ORGANITO  
(ECHINOCEREUS  
CINERASCENS)



BIZNAGA DE ACITRÓN  
(FEROCACTUS HISTRIX)



BIZNAGA ONDULADA  
(STENOCACTUS  
LAMELLOSUS)



NOPAL HARTÓN  
(OPIUNTIA  
STREPTACANTHA)



COLORÍN  
(ERYTHRINA CORALLOIDES)

## 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 es 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



ENCINO ROBLE



ENCINO ROJO



OLMO



CIRUELO ROJO



DURAZNO



FRESNO



NOGAL



BAUHINIA



LLUVIA DE ORO



SANGRE LIBANESA



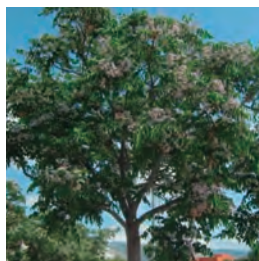
JACARANDA



SICOMORO



SAUCE LLORON



ARBOL DEL PARAISO

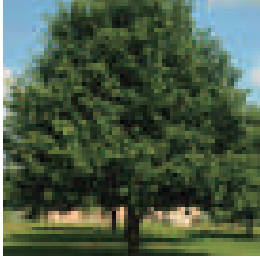


ARCE



AHUEHUETE

• Perennifolios



ENCINO ROBLE



CEDRO



ENCINO SIEMPRE VERDE



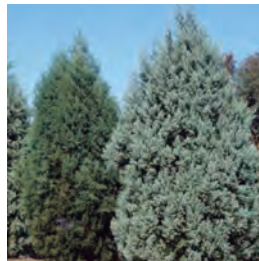
OLIVO NEGRO



OLIVO EUROPEO



CIPRÉS ITALIANO



CIPRÉS DE ARIZONA



ACACIA



NARANJO



LIMONERO



TULIPÁN AFRICANO



GREVILLEA



MAGNOLIA



MORA



NISPERO

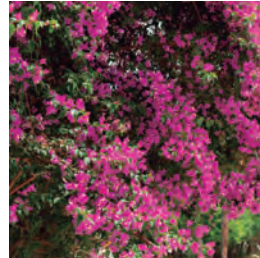
II. Árboles sugeridos.



ASTRONÓMICA



AÑIL



BUGAMBILIA



CALISTEMO



FLORIPONDIO



GRANADA



LANTANA



PLUMBAGO



SOLANO



TUYA ORIENTAL



ADELFA



TULIPÁN



JAZMÍN



VIBURNUM



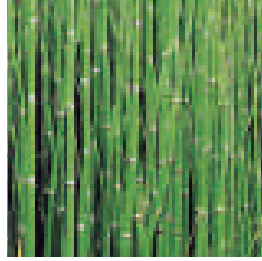
CARISA



NANDINA



FESTUCA



COLA DE CABALLO



LIRIOPE



PASTO MONKEY



PAPIRO EGIPCIO



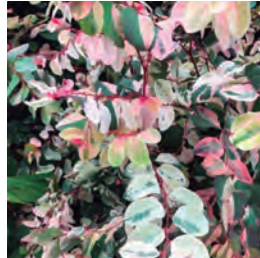
BANDERA ESPAÑOLA



ESPARRAGO SPRENGERÍ



NANDINA



NEVADO DE PARIS



ABELIA



CLAVO

### III. Pastos sugeridos.



KENTUCKY BLUEGRASS



BERMUDA



SAN AGUSTÍN



RYE GRASS



FESCUE

### IV. Zacates ornamentales sugeridos.



PASTO FUENTE



PASTO FUENTE ROJO



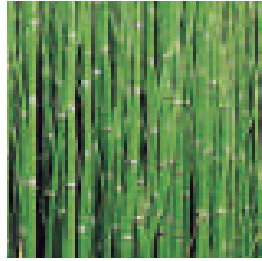
CORTADERÍA



BAMBÚ PLUMOSO



FESTUCA



COLA DE CABALLO



LIRIOPE



PASTO MONKEY



PAPIRO EGIPCIO



BANDERA ESPAÑOLA

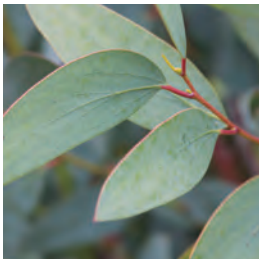


ESPÁRRAGO SPRENGERI

## 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



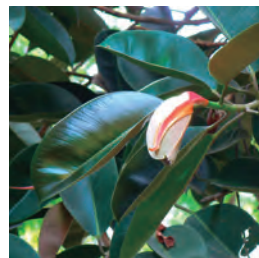
PIRUL CHINO



PALMA ABANICO



PALMA FENIX



HULE



FICUS



LAUREL DE LA INDIA



ALAMALILLO



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 \_\_\_\_\_ del 20 \_\_\_\_\_ .

Mediante la presente hago constar que he leído y entendido los términos, procedimientos, derechos y obligaciones establecidos dentro del Tomo I del Código Interno de establecidas dentro del mismo así como de sus anexos que lo conforman.

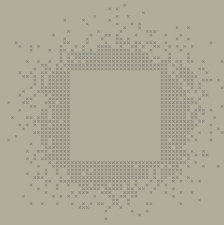
NOMBRE DEL PROPIETARIO: \_\_\_\_\_

No. DE LOTE: \_\_\_\_\_ MANZANA: \_\_\_\_\_

FRACCIONAMIENTO/CONDominio: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DE CONFORMIDAD





zibatá®