

## REGLAMENTO BELARDIA

### EDIFICACION DE CASAS HABITACION

**ARTÍCULO 1.-** Se crea a partir de este reglamento un Comité de Proyectos del Conjunto Urbano Condado del Valle, a cargo del fracccionador o un tercero contratado por el propio fracccionador, y será dicho Comité el encargado de emitir el dictamen correspondiente, favorable o no, de los proyectos arquitectónicos presentados por los propietarios para la construcción, remodelación, ampliación o cualquier cambio relacionado a la estructura y fachada de las casas habitación en el Conjunto Urbano Condado del Valle, quedando a cargo de este comité la vigilancia de la ejecución de dichos proyectos que sea acorde con las reglas establecidas en el presente reglamento y con el dictamen autorizado (en conjunto con las autoridades municipales).

**ARTÍCULO 2.-** El propietario que proyecte construir, remodelar, ampliar o cualquier cambio relacionado a la estructura y fachada de las casas habitación en el lote de su propiedad, deberá previamente a la obtención de la licencia de construcción ante la autoridad competente, obtener el dictamen de autorización del proyecto del Comité de Proyectos del Conjunto Urbano Condado del Valle y para ello tendrá que presentar solicitud por escrito, la cual se deberá acompañar con los siguientes documentos:

- a) Plano con la poligonal y nomenclatura del lote o lotes donde se ubique el proyecto objeto de la dictaminación, señalando las restricciones que corresponda.
- b) Planos arquitectónicos, plantas, fachadas y cortes en escala 1:50 preferentemente que permitan contemplar el proyecto en forma total.
- c) Memoria descriptiva del proyecto, donde se especifiquen los materiales que se pretenden utilizar en los acabados.
- d) Carta responsiva de quien se constituya como el perito responsable del proyecto manifestando conocer y respetar el presente reglamento, acompañada de copia simple de su cédula profesional y cédula o registro de perito en cualquier rama de la construcción.
- e) Presentar documento que acredite la legítima propiedad del lote o lotes donde se pretende construir.
- f) Haber efectuado el pago correspondiente respecto a la revisión y dictaminación de su proyecto. (2. Costo)
- g) Estar al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento del conjunto.

**ARTÍCULO 3.-** Una vez recibida la solicitud y anexos descritos en el artículo anterior, el Comité de Proyectos del Conjunto Urbano Condado del Valle; tendrá un plazo de 15 (quince) días para emitir el dictamen de autorización o no del proyecto presentado, en el caso de que dicho dictamen se autorice, el propietario podrá iniciar sus trámites ante la autoridad que corresponda para la obtención de la correspondiente licencia de construcción, y una vez obtenida ésta última, la presentara al Comité de Proyectos, para que éste coteje que dicha licencia hubiere aprobado el proyecto que se autorizó previamente, y con ello el propietario pueda iniciar la obra, dicha obra deberá concluirse en un periodo no mayor a 12 meses, a partir de la obtención de la licencia de construcción emitida por la autoridad competente y haber dado aviso por escrito al Comité de la fecha de inicio de la obra, ahora bien, si por falta de recursos no se pudiera terminar la obra en este periodo, el propietario tendrá la obligación de terminar todo el exterior del proyecto y por lo menos dejar las fachadas pintadas y los techos terminados, los jardines presentables para así evitar dejar obras inconclusas que perjudiquen la imagen del Conjunto Urbano Condado del Valle.

En el caso de que el proyecto no se autorice, el propietario deberá subsanar en un plazo de 15 (quince) días las observaciones hechas a su proyecto y lo presentará de nuevo ante el Comité de Proyectos, para su debida autorización y hasta entonces podrá proceder a obtener la respectiva licencia de construcción, apegándose a lo establecido en el párrafo anterior.

Si por cualquier motivo el propietario hace cambios al proyecto autorizado por el Comité de Proyectos del Conjunto Urbano Condado del Valle, tendrá la obligación de presentarlo nuevamente ante dicho Comité de Proyectos, de no ser así

deberá demoler la obra que no cumpla con el proyecto autorizado y deberá pagar además una penalización de 4,231 días de salario mínimo general vigente en Metepec, Estado de México al momento en que se incurra en dicha penalización; cantidad que entregará a la administración del Conjunto Urbano Condado del Valle, como consecuencia de su incumplimiento.

A efecto de garantizar las obligaciones adquiridas en la presente cláusula, cada propietario se obliga a firmar un título de crédito (pagare) por la suma de \$250,000.00 (doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), a favor del Fraccionador, el cual solo se hará efectivo solo si se incumple en el pago de la penalización impuesta.

El Comité de Proyectos tendrá la facultad de estar monitoreando y revisando cuando estime conveniente, el avance de la obra, para lo cual realizara visitas físicas al inmueble y así poder dar cumplimiento en forma puntual al Proyecto autorizado y al presente reglamento.

**ARTÍCULO 4.-** Los propietarios que proyecten construir, deberán respetar las siguientes restricciones:

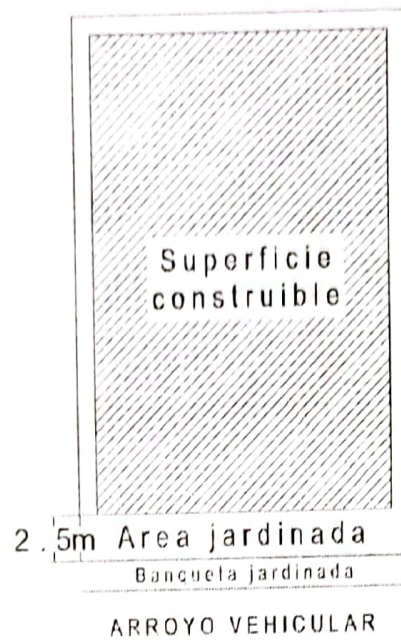
Para los lotes del conjunto denominado Belardia:

- a) Deberá dejar sin construcción como mínimo 1 metro a cada lado de su terreno, esto es, con las colindancias con otros lotes, considerando como construcción la proyección del volado de las losas, y esta área será destinada a parte jardinada.



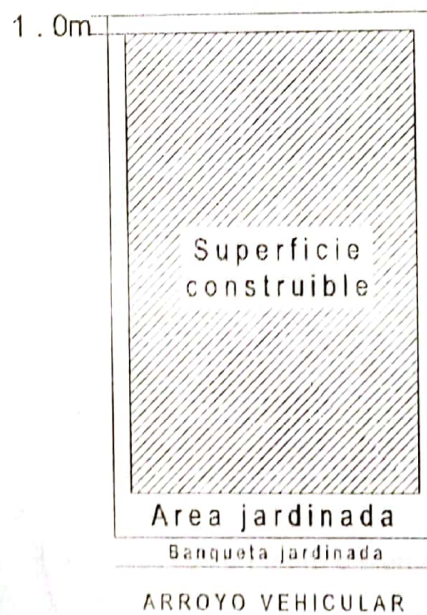
- b) Deberá dejar sin construcción al frente de su predio y como restricción absoluta una franja de 2.5 metros considerando la proyección de losas, esto es, a partir del limite de su terreno hacia el fondo, misma que se destinará para jardín y solo podrá colocar las huellas vehiculares (AUTORIZADAS) que deberán ser construidas con el material que autorice el Comité de Proyectos del Conjunto Urbano Condado del Valle, al emitir el dictamen correspondiente. (SOLO LAS AUTORIZADAS)

LOTE TIPO



- c) Deberá dejar sin construcción en la parte posterior del predio una restricción de 1 metro considerando la proyección de la losa y esta área será destinada para jardín o área verde.

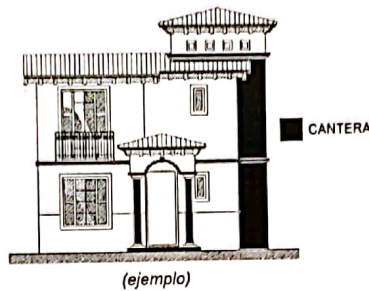
LOTE TIPO



- d) Los colores permitidos para pintar las fachadas son los siguientes: - Blanco 800, vinimex (marca Comex) o el más semejante a este, en caso de utilizar otra marca y de manera opcional un detalle en Especia J5-09, vinimex (marca Comex) que no rebase el 30% de la fachada.
- e) Las herrajerías en caso de existir deberán ser forzosamente pintadas en color negro.

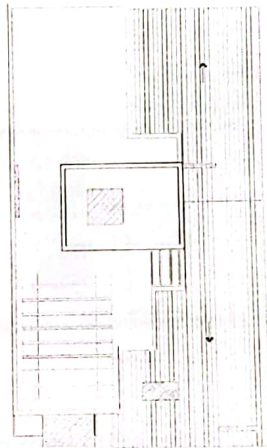
Especia  
J5-09

- f) Las fachadas de las casas, deberán tener un detalle de cantera de tipo cantería gris de los remedios o piedra natural brasa gris de San Pablo Auctopan, como la de la barda perimetral del conjunto y que como mínimo sea el 30% de total de cada una de las fachadas



- g) No se permite la colocación de ningún material artificial ni loseta cerámica o porcelánica en fachada, solo aplanados pintados con los colores antes mencionados, cantera o piedra y en caso de usar madera, esta tiene que ser natural, puede ser entintada pero siempre en tonos café y no podrá rebasar un 30% de la fachada.
- h) Las losas de las casas, deberán ser como mínimo de dos aguas, y se deberá dejar como mínimo un 35% y máximo un 50% del total de la losa como losa plana para la instalación de tinacos, paneles solares o equipos que deberán ser ocultos por las cuatro fachadas. (SOLO PODRAN PONER COMO ACABADO FINAL EN LAS LOSA LA TEJA QUE EL COMITÉ DETERMINE Y QUE SERA IGUAL PARA TODOS EN BASE AL CATALOGO)

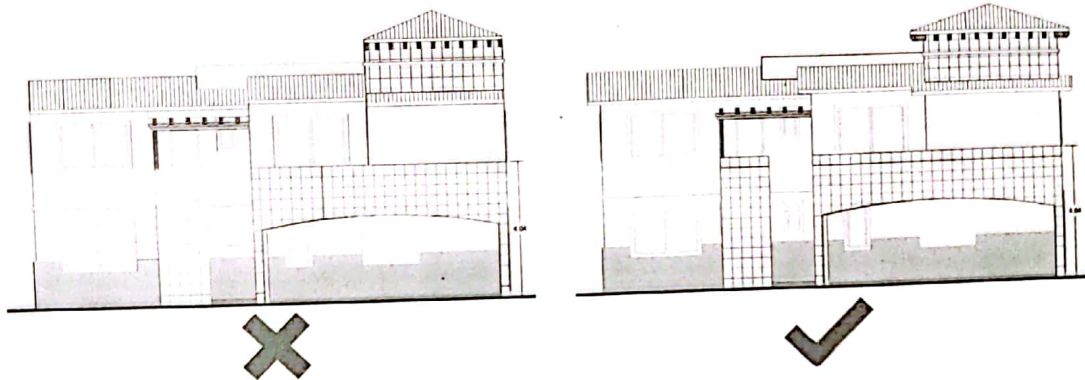
(Losa Superior)



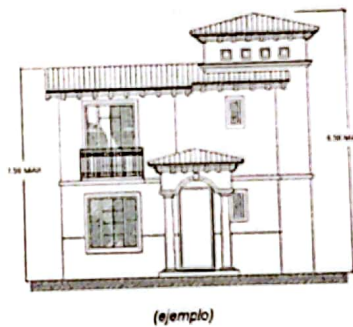
- i) Los tinacos de las casas, deberán ser cubiertos con un muro o elemento decorativo que no permita que se vean desde la calle, ni de las demás colindancias.



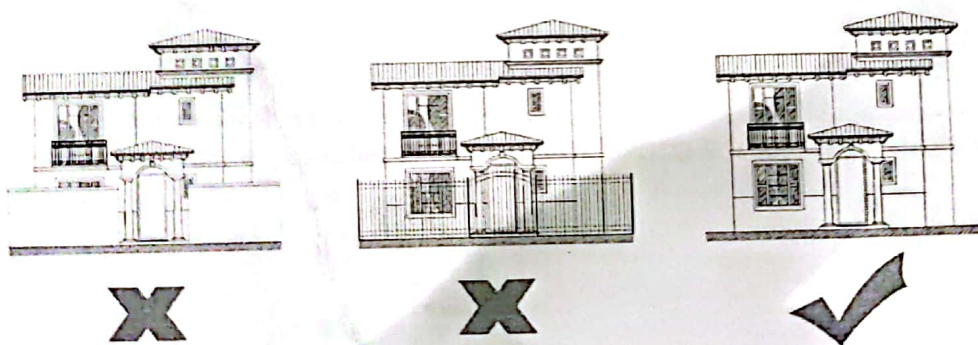
- j) Las fachadas tienen que tener forzosamente volados de mínimo 20 cm en al menos el 30% de cada fachada y que deberán estar respetando el límite de restricción.



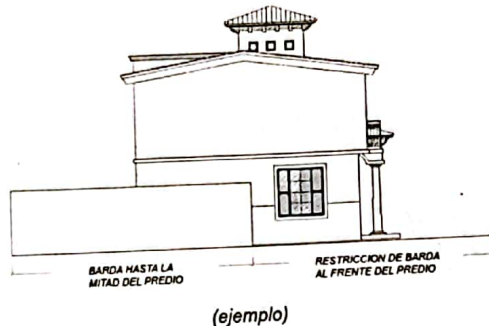
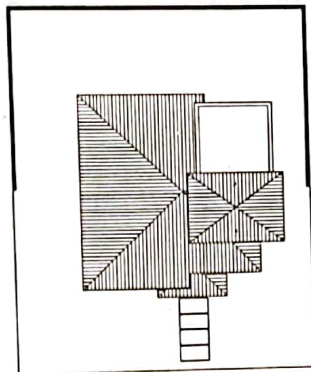
- k) Solo se permiten dos niveles de acuerdo al uso de suelo, la altura máxima de las casas no excederá de 7.50 metros en la parte más alta de las losas inclinadas contados a partir del nivel de la banquetta (salvo el cubo del tinaco o escaleras que podrá tener como máximo 8.50 metros), en el nivel de azotea no podrá existir ningún área habitable techada que no sea solamente el cubo de tinaco o escaleras y en caso de proyectar una pérgola, esta no deberá tener una cubierta que teche el área.



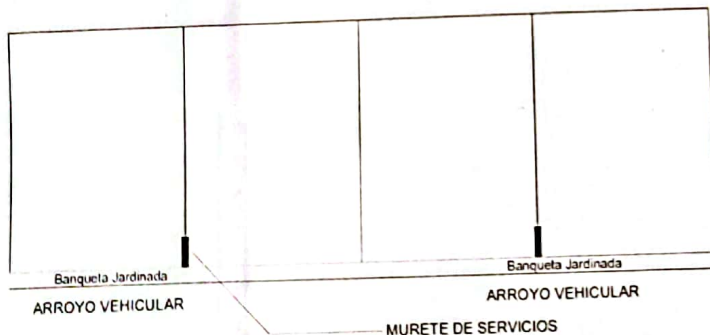
- l) No se permite la construcción de bardas o rejas al frente de los lotes, ya que se deberá dejar libre la fachada y solo con área verde.



- m) En las colindancias con otros lotes, el propietario deberá construir una barda (nunca malla ciclónica o similar), deberá tener una altura de dos metros, será obligatoria su construcción y deberá estar terminada al momento de concluir la obra, es decir que esta deberá estar aplanada y pintada de color blanco por ambos lados, deberá ir a eje del predio ( muro medianero) y es obligación del primer condómino que se establezca dentro del predio realizarla. (2, 7.5 m de predios)



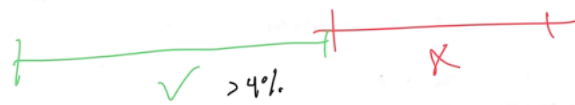
- n) El tipo de cancelería será de aluminio o pvc color negro o tipo madera y con cristal claro, no ahumado ni tintado de ningún color
- o) No se permite en la parte frontal del terreno la colocación de esculturas, fuentes, o cualquier adorno, solamente se permite la colocación de pasto, plantas y árboles.
- p) En cuanto a la paleta de vegetación quedan prohibidas palmeras y todo tipo de plantas tropicales, cactáceas y plantas que no sean de la zona, que contrasten con el estilo del Conjunto Urbano Condado del Valle o que sean de difícil mantenimiento. Se seguirán como árboles todo tipo de coníferas, liquidámbar, acacias, encino, fresno, maple diferentes tipo de cedros y en caso de no estar en esta lista se tendrá que autorizar previamente por el comité. En el caso de plantas decorativas se sugiere utilizar especies de la región, todos los proyectos de jardinería tienen que ser aprobados previamente por el comité.
- q) En el frente de cada lote existe un murete, en donde cada propiedad recibirá la acometida de luz Y DEMAS SERVICIOS, y este murete señala de manera precisa el límite de cada predio hacia el frente de la propiedad.



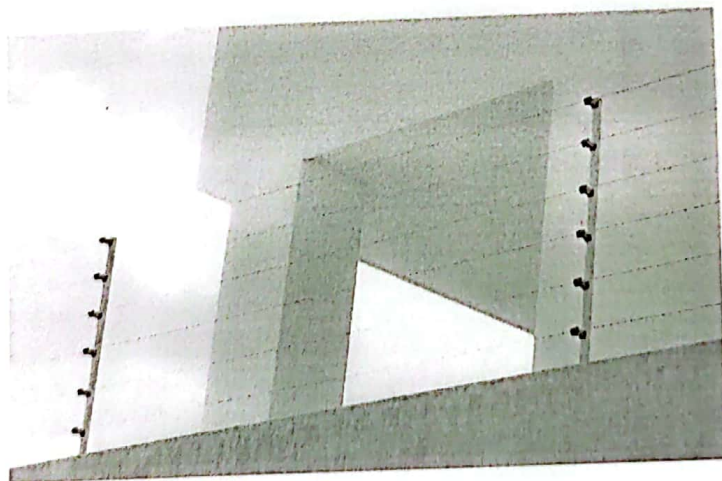
- r) No se permitirá que se pinten o encalen los árboles plantados en cada propiedad, ni tampoco se permite que se pinten las guarniciones colocadas en las calles del conjunto. (TAMPOCO PODRAN PINTAR SEÑALIZACIONES EN POSTES O PAVIMENTOS)



- s) Solo se podrán autorizar proyectos que requieran sotano en el entendido que deberán respetar los 2.5 mts de restricción al frente de su lote y solo a partir de ahí podrán bajar el nivel que requieran.



- t) La iluminación en el exterior deberá contemplar luz cálida (3000 a 4000 grados kelvin), que este acorde al entorno.
- u) Como medida extra de seguridad, en caso de que el condómino lo crea pertinente se permiten la instalación de una "cerca eléctrica". Queda estrictamente prohibido el uso de rejas, mallas ciclónicas y herrerías en bardas perimetrales y fachadas principales de las casas.



ARTÍCULO 5.- Los propietarios solo podrán edificar las construcciones que se precisen en el dictamen emitido por el Comité de Proyectos del Conjunto Urbano Condado del Valle.

ARTÍCULO 6.- Se requerirá de autorización por escrito del Comité de Proyectos del Conjunto Urbano Condado del Valle para:

- a) Realizar obras, modificaciones o reparaciones en las vías públicas y privadas, previo dictamen favorable del Comité de Proyectos.

- b) Ocupar las vías públicas y privadas con instalaciones, construcciones provisionales, materiales de construcción o cualesquiera otros objetos de manera temporal.
- c) Romper el pavimento o hacer cortes en banquetas y guarniciones para la ejecución de cualquier tipo de obra, previo dictamen favorable del Comité de Proyectos.

Estas autorizaciones, no crean ningún derecho real o posesorio y serán siempre temporales y revocables y en ningún caso podrán otorgarse en perjuicio del libre y seguro tránsito de personas y vehículos.

En caso de efectuarse cualquiera de las obras referidas en este artículo sin la autorización previa del comité, el propietario se hará acreedor a una sanción que va desde 200 a 8400 días de salario mínimo general vigente en Metepec, Estado de México al momento en que se incurra en dicha sanción y dependerá su aplicación de lo grave que se considere la falta por parte del comité; cantidad que entregará a la administración del Conjunto Urbano Condado del Valle, como consecuencia de su incumplimiento.

**ARTÍCULO 7.-** El que ocupe o mande ocupar sin autorización por escrito del Comité de Proyectos las vías públicas y privadas con cualquier construcción o instalación, estará obligado a retirarla de inmediato y hacer las reparaciones que sean necesarias a su cargo y costa.

**ARTÍCULO 8.-** Durante el Desarrollo de la Obra se deberá observar y respetar lo siguiente:

- a). Las bodegas deberán construirse dentro del área del lote correspondiente a la "obra", en lugares que no dañen la imagen del conjunto y sin rebasar una Altura de 3.00 m. Deberán ser construidas con lámina metálica y por ningún motivo se aceptará, ni de manera temporal, aquellas que no sean construidas de ésta manera.
- b). El desarrollo de la "obra" deberá efectuarse de lunes a viernes, de las 7:00 a las 18:00 hrs y de 7:00 a las 14:00 hrs, los días sábados.
- c). Los materiales y/o equipos que requiera la "obra" deberán llegar por su respectivo acceso de 7:00 a las 17:00 hrs., en días hábiles.
- d). El encargado de la "obra" deberá registrar ante la administración del conjunto, el nombre(s) y firma(s) de la(s) persona(s) autorizada(s) para retirar material y/o equipos fuera del conjunto. También deberá registrarse el velador de la "obra".
- e). El encargado de la "obra" será responsable de todo el personal que labore en la misma mientras permanezca dentro del conjunto. De igual manera será responsable por todo tipo de vehículo relacionado con su obra; vigilará que las maniobras de carga y descarga de materiales no obstaculicen el tránsito, y en caso de estacionarse hacerlo en lugares destinados para el caso.
- f). El encargado de la "obra" tendrá cuidado de que las "ollas" de concreto premezclado y otros materiales que transiten sobre las calles del conjunto y las diferentes secciones, no tiren material en las mismas. En el caso de que esto ocurra se responsabilizará por el costo de todas las reparaciones y gastos de limpieza, así como las fracturas que eventualmente pudiera generar el tránsito de las mismas.
- g). El lavado de "ollas" de concreto premezclado deberá efectuarse dentro del lote, teniendo cuidado de no manchar calles, guarniciones, banquetas y áreas comunes, y de no depositar el producto del lavado en el drenaje del conjunto.
- h). El producto de excavaciones y/o demoliciones y limpieza en general que se generen en la "obra" deberán ser desalojadas fuera del conjunto. No se permitirá que este producto sea depositado en calles, andadores, estacionamiento, áreas comunes y lotes que no correspondan a la "obra".
- i). Por ningún motivo se permitirá que desde la "obra" se arrojen piedras, basura, desperdicios u objetos de cualquier índole hacia el exterior de la misma, ni que se pongan tendedores visibles desde cualquier área de la circulación.
- j). Referente a los trabajadores que laboren en la "obra" el encargado de la misma deberá acatar las disposiciones siguientes y hacerlas cumplir a sus trabajadores:
  - No ingerir bebidas alcohólicas dentro del Conjunto.
  - No quedarse a dormir en las noches dentro de la "obra".
  - Observar buena conducta durante horas de trabajo.
  - No entrar al conjunto por las noches (después de las 20:00 hrs) y (antes de las 7:00 hrs).
  - No arrojar piedras, objetos o basura a trabajadores de otra "obra", automóviles, muebles y casas construidas.