

**REGLAMENTOS DE CONSTRUCCION Del
FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL Malanquin
AGOSTO 2007**

Artículo 1º: Para recibir autorización del Comité Arquitectónico de la Asociación de Colonos Del Residencial Malanquin A.C. de iniciar las obras de construcción de casas nuevas o renovaciones o ampliaciones de casas ya existentes en el Fraccionamiento Residencial Malanquin el dueño de un lote o una casa deberá:

- a. ser miembro de la Asociación de Colonos Del Residencial Malanquin, AC., en adelante, “la Asociación”, y estar al corriente con la cuota respectiva de afiliación.
- b. aceptar a seguir Los Reglamentos de la Asociación en relación a las construcciones.
- c. cumplir con los requisitos que siguen.
- d. estar al corriente en los pagos de cuota de mantenimiento comunitaria con la Administración del Fraccionamiento Malanquin, de la propiedad o propiedades que adquirió en el Fraccionamiento. Una obra de faltar cuotas pudiera ser suspendida.
- e. Si el propietario original de uno o varios lotes construye con el fin de vender la casa, deberá también aceptar seguir todas las reglas y regulaciones de la Asociación en lo relacionado al estilo de construcción y las reglas que rigen durante la construcción. También deberá comprometerse por escrito a trasladar la obligación de ser miembro de la Asociación y respetar sus reglamentos al nuevo propietario.

Artículo 2º: Requisitos arquitectónicos:

- a. El estilo del exterior arquitectónico del Residencial Malanquin es “Colonial San Miguel” y deberá incluir unos de los detalles siguientes:
 - i. Las ventanas principales serán longitudinales verticales con marcos de cantera o adornos de concreto.
 - ii. Los techos de ladrillo rojo y/o barandas con cantera tradicional o concreto modelado.
 - iii. Los techos inclinados deberán ser cubiertos con teja de color rojo.
 - iv. Estuco o engarrado en las paredes.
 - v. Utilizar columnas y arcos de estilo tradicional.
 - vi. Las cúpulas de los techos deberán estar cubiertas con azulejo.
 - vii. Utilizar puertas de herrería artística de hierro forjado.
- b. Solo se podrán construir casas unifamiliares de un mínimo de 250 metros cuadrados.
- c. Cada una de las construcciones deberá tener como mínimo un baño de visitas o de servicio con al menos WC y lavabo, aún cuando no existiere una recámara para trabajadores domésticos.
- d. El proyecto deberá contemplar como mínimo la ubicación de un estacionamiento permanente de un cajón o garaje para automóvil por cada dos recamaras proyectadas, con un mínimo de un cajón o garaje, dentro de la superficie utilizable para construir.
- e. Sobre los techos de las casas no se permitirá la colocación de antenas parabólicas, antenas de radio o antenas para recepción de señal de televisión aérea, salvo que se oculten con un muro. Los tanques de almacenamiento de agua o tinacos, siempre deberán estar ocultos con un muro, de tal forma que no sean visibles desde otras casas o desde el exterior.
- f. Los tanques para gas L. P. deberán estar instalados en zonas bien ventiladas; pero en ningún caso a la vista.
- g. Los patios o áreas de servicio y tendederos de ropa deberán ocultarse con un muro cerrado.

- h. Toda pared o muro deberá ser aplanado y pintado cuando dé hacia las calles o hacia un lote no construido, o hacia una casa terminada.

Artículo 3º: Requisitos arquitectónicos específicos para Sección A y Sección B:

- a. Sección A: las calles de Málaga, Sotogrande, Granada hasta Granada #8
- i. Toda construcción hecha sobre un lote ubicado colindando con el campo de golf o los terrenos cedidos para los siguientes nueve hoyos no deberá exceder de un solo piso, sobre el nivel de la banqueta con la máxima altura de 5 cinco metros de la banqueta frontal, incluyendo todos los detalles de adorno y de antenas parabólicas y tanques de almacenamiento de agua o tinacos; solo así, los vecinos del otro lado de la calle podrán disfrutar de una vista .hacia el Club de Golf Malanquin.
 - ii. La altura de las demás casas, no deberá de exceder de 8 metros sobre el nivel de banqueta y un máximo de dos pisos.
- b. Sección B: las calles afuera del área de las calles Málaga, Sotogrande y Granada hasta Granada #8
- i. De las obras exteriores:
 - Se deberán dejar libres las siguientes áreas de servidumbre:
 - 3.00 metros al frente del terreno para las vías de acceso y servicio
 - 1.00 metro en las colindancias con propiedades laterales.
 - En servidumbre frontal deberán dejarse libres de obstáculos tres metros a partir del extremo interior de la banqueta sólo se podrán construir escalones, rampas u otros elementos de acceso o estacionamientos para vehículos. Esta deberá permanecer abierta; podrá tener plantas o árboles siempre que no obstruyan el paso.
 - En la servidumbre frontal sólo se permitirán plantas de ornato y árboles cuyas raíces no dañen los cableados subterráneos existentes y que el follaje no obstruya el beneficio del alumbrado público, ni las señales de tránsito, cuyo derecho les pertenece a todas las casas circunvecinas. Tampoco se permitirá que estas plantas o árboles invadan la vía pública.
 - ii. De las edificaciones:
 - Para la aprobación de estos planos, se tomarán en consideración las circunstancias especiales, pero de ninguna manera se aprobará la construcción que conlleve excesivos contratiempos y que obstruya la vista a los tres vecinos más próximos. Además en ningún caso la aprobación de estos planos podrá ser tomados como base para otros lotes a construir. Se permitirán cubiertas voladas sobre la servidumbre frontal siempre y cuando no invadan ésta en más de 1.00 metro y a consideración del Comité Arquitectónico.
 - Únicamente se permitirán bardas laterales que no pasen de 2.00 metros de altura, del nivel rasante del terreno. Al frente sólo se permitirá 1.50 metro de altura.
 - De las casas al lado del Campo de Golf se permitirá construir bardas que no pasen de 1.20 metros de altura.
 - Las mallas protectoras frente al campo de golf deberán ser aprobadas por el Comité Arquitectónico en cuanto a su propósito, diseño, altura; su color, será siempre verde
 - iii. Adicionalmente, el requisito siguiente aplicará específicamente y solo a las casas ubicadas en la Calle Sevilla a lado del Campo de Golf. Se podrán construir casas unifamiliares de dos pisos con una altura máxima de 6.00 metros medidos,

incluyendo todos los detalles de adorno y de antenas parabólicas y tanques de almacenamiento de agua o tinacos, a partir del nivel más alto de la banqueta frontal.

Artículo 4°: Permisos y Licencias. El procedimiento para dar inicio a una construcción nueva, una ampliación o una remodelación de casas existentes, consistirá en entregar al Comité Arquitectónico lo siguiente:

- a. Solicitudes firmadas y avaladas por el propietario y el perito responsable de la obra con lo cual se le abrirá el expediente correspondiente en el Comité Arquitectónico del Fraccionamiento Malanquin
- b. Cédula Profesional y Registro vigente del Perito Responsable en el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato.
- c. Tres juegos completos del proyecto ejecutivo conteniendo: plantas, cortes y 4 fachadas arquitectónicas indicando las elevaciones con medidas. Los dibujos tienen que indicar los detalles de las fachadas tanto como la pared frontal, los colores y una referencia de que dicha obra vaya a respetar el estilo Colonial San Miguel.
- d. Previo estudio del proyecto, el Comité Arquitectónico devolverá al propietario los planos autorizados, firmados y sellados, debiendo conservar un duplicado de los mismos en el expediente del Fraccionamiento.
- e. El propietario deberá obtener en base al proyecto aprobado por el Comité Arquitectónico, los permisos y licencias municipales y estatales que se requieran y deberá entregar una copia de los mismos al Comité Arquitectónico para la integración de su expediente.
- f. El propietario deberá entregar una Garantía de veinte mil pesos moneda nacional (\$20,000.00), para asegurar el cumplimiento del Reglamento de construcción. Esta garantía podrá ser usada para reparar los daños, que se causaran durante la construcción y que el encargado de ésta no reparase. Se requerirá la autorización por escrito, de la Administración del Fraccionamiento y del Comité Arquitectónico para la devolución de la garantía al término de la obra. NOTA: una fianza es difícil para ambas partes; lo mejor es extender un cheque o hacer un depósito en efectivo.

Artículo 5°: Quien adquiere un terreno o varios, se obliga a empezar la construcción en un plazo máximo de dos años y concluirla en cuatro. Si por alguna razón el interesado no puede cumplir con dicho termino, deberá avisar a la Asociación.

Artículo 6°: Una vez iniciada la obra, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a. La renta o construcción de por lo menos una letrina provisional dentro de la obra y ubicado como mínimo 3.00 metros del extremo interior de la banqueta para servicio de los trabajadores.
- b. Construcción de una caseta para el velador y/o bodegas provisionales deberán construirse dejando libre como mínimo, 3.00 metros del extremo interior de la banqueta.
- c. Respetar las bardas y mallas ciclónicas existentes para que el acceso de todos los trabajadores sea por la puerta principal del Fraccionamiento y así poder tener control de las personas que ingresan y salen del fraccionamiento.
- d. Llevar a cabo el manejo de materiales de construcción, siempre que sea posible, sobre caminos de acceso y no sobre el guijarro o adoquín
- e. Evitar poner materiales sobre banquetas y calles. Todo material de construcción, grava, arena, tierra, varilla, etc. deberá almacenarse adentro de la propiedad interesada (la obra) y no sobre áreas públicas. Todo material de desecho deberá ser tirado fuera del desarrollo, siendo responsabilidad del constructor el adecuado manejo de éstos.

- f. Todas las construcciones deberán contar con identificación de la obra tanto a la calle como al Campo de Golf cuando éstas colinden con el mismo. Las obras colindantes al Campo de Golf deberán colocar una franja delimitante, para respetar el alineamiento del mismo y no invadirlo con materiales de la obra.
- g. Mantener sus bolsas vacías de papel de sacos de cemento o calidra dentro del terreno que se construye, debidamente apiladas y sujetas de modo que no vuelen a la calle ni a terrenos vecinos. También se obliga disponer de un tambo vacío, u otro recipiente apropiado, para envases de plástico y otros desperdicios no biodegradables: así mismo otro para envases y desperdicios de vidrio y también otro para la basura de los trabajadores.
- h. La construcción deberá ser realizada, invariablemente, de acuerdo a los planos autorizados por el Comité Arquitectónico de La Asociación; cualquier modificación al proyecto original, tendrá que ser autorizada por el mencionado Comité y de no ser así, dicho Comité está facultado para suspender la construcción hasta su aprobación, requiriéndose su conformidad por escrito para continuar los trabajos.
- i. Correrán por cuenta del dueño de la obra, los daños que causen el constructor, los subcontratistas o los proveedores a las calles, lámparas, tapas de registros, líneas de alta tensión u otras instalaciones ubicadas en servidumbre o áreas de propiedad común, ó en áreas privativas de otros copropietarios. La garantía amparará también estas eventualidades, en caso de no ser reparadas oportunamente por el responsable o dueño.
- j. Queda terminantemente prohibido lavar o descargar vehículos en las áreas comunes del Fraccionamiento (calles, jardines, etc.) y en las áreas privadas, sean lotes construidos o no (camiones, revolvedoras de concreto, bombas de concreto o cualquier otro tipo de maquinaria destinada a fines semejantes.) El propietario y el perito responsable de la obra estarán obligados a limpiar cualquier cantidad de materiales que los vehículos anteriormente señalados derramen sobre el pavimento de las calles o en las áreas descritas.
- k. Ni la Mesa ni la Asociación serán responsables por la pérdida de materiales o daños que se ocasionen en el lugar de la construcción.
- l. El horario de trabajo a que deberá sujetarse el personal y todos los proveedores de las obras; será de Lunes a Viernes de 7:00 a 18:00 horas y sábados de 7:00 a 14:00 horas.
- m. El ingreso de proveedores de materiales de obra, sólo podrá realizarse en el horario de 7:00 A 13:00 horas de lunes a sábado.
- n. Únicamente podrá quedar de manera permanente el velador de la obra sin acompañantes, ni animales.
- o. No se permitirá el uso de radios u otros aparatos de sonido en las horas de trabajo antes mencionadas, que afecten la tranquilidad de los propietarios colindantes.
- p. Queda terminantemente prohibida la ingestión de bebidas alcohólicas y drogas dentro del Fraccionamiento por los trabajadores.
- q. El personal y proveedores de la construcción que ingresen al Fraccionamiento, deberán ser invariablemente informados por el dueño de la obra acerca de las disposiciones y Reglamentos vigentes en el Fraccionamiento Malanquin, siendo responsabilidad del propietario que éstos sean cumplidos. Los reglamentos tendrán que estar puestos a la vista dentro de la construcción.
- r. El propietario y/o constructor, serán responsables de que todo el personal relacionado con la obra observe buena conducta y respeto hacia los demás durante su permanencia en el Fraccionamiento, todos los obreros deberán trabajar con playera o camisa, el lugar de aseo para los obreros deberá estar situado de tal forma que no sea visible desde el exterior de la obra.

- s. Se prohíbe terminantemente que vehículos particulares, materialistas, bombas de concreto, etc., sean estacionados en la calle, sin el señalamiento adecuado y su permanencia será únicamente durante el horario de trabajo. Los vehículos de los trabajadores de la obra procurarán estacionarse en aquellos espacios del Fraccionamiento donde seguridad les permita y donde menos estorben pero nunca sobre las banquetas.
- t. Será obligación del responsable de la construcción mantener permanentemente limpia la obra y no perjudicar a los vecinos y también hacer limpieza del frente de la construcción por lo menos una vez a la semana.
- u. Los responsables de todas las obras en construcción, tendrán la obligación de informarse, sobre como separar y entregar sus desperdicios al camión recolector de basura del Fraccionamiento. Los desperdicios deberán ser seleccionados, como se dijo anteriormente, en tambos.

Aceptamos de conformidad y nos comprometemos a cumplir estos Reglamentos:

Nombre de Propietario

Firma de Propietario

Nombre de Perito

Firma de Perito

Nombre de Administrador de Residencial Malanquin

Firma de Administrador de Residencial Malanquin

Nombre de Líder del Comité Arquitectónico de la Asociación

Firma de Líder del Comité Arquitectónico de la Asociación

A _____ de _____ del 200_____