



## **REGLAMENTO DEL FRACCIONAMIENTO "FUNDADORES" Y FRACCIONAMIENTO "CARACOLES FRACCIONES 4, 5 Y 6"**

R. AYUNTAMIENTO CIUDAD MADERO, TAM.

REGLAMENTO FRACCIONAMIENTO "FUNDADORES"  
Y FRACCIONAMIENTO "CARACOLES FRACCIONES 4, 5 Y 6"

**CD. MADERO, TAMAULIPAS**

### **TITULO I OBJETIVO DEL REGLAMENTO**

**Artículo 1.-** Orientar que las construcciones se desarrollen armónicamente para conformar un conjunto urbano integral.

**Artículo 2.-** Marcar los lineamientos para que conserve y perdure la imagen urbana que se obtendrá con la creación del Fraccionamiento "FUNDADORES" y el Fraccionamiento "CARACOLES fracciones 4, 5 y 6".

**Artículo 3.-** Establecer la competencia, las obligaciones y atribuciones que se requieran para las autoridades y los particulares con la finalidad de hacer cumplir el presente Instrumento conforme a la legislación correspondiente.

### **TITULO II GENERALIDADES**

**Artículo 4.-** El Reglamento Interno de Construcción del Fraccionamiento "FUNDADORES" y del Fraccionamiento "CARACOLES fracciones 4, 5 y 6" el cual forma parte del compromiso de compra venta y cláusula de reversión, es obligatorio y deberá ser observado por los propietarios para usar las áreas comunes, su predio, las construcciones de sus viviendas, y conservación de la imagen urbana original. En el entendido de que algunos de los supuestos para el caso de reversión serán los siguientes:

- 1.- Que los propietarios le den un uso de suelo distinto al habitacional.
- 2.- Que los propietarios construyan bajo condiciones distintas a lo que establece el presente reglamento.
- 3.- Que en el caso de que no construyan en el plazo que se establece en el presente reglamento, los propietarios en ese lapso deberán mantener el predio en condiciones óptimas de limpieza y en armonía con el conjunto habitacional.

**Artículo 5.-** El Reglamento Interno de Construcción del Fraccionamiento, "FUNDADORES" y del Fraccionamiento "CARACOLES fracciones 4, 5 y 6" entra en vigor una vez autorizado por "EL ITAVU" y "EL Ayuntamiento".

**Artículo 6.-** Queda estrictamente prohibido establecer en el fraccionamiento "FUNDADORES" y "CARACOLES" fracciones 4, 5 y 6, cualquier tipo del comercio en lo que son las casas habitación, banquetas y calles, llámese minisuper, tienda, miscelánea, depósito, taquería, tortillería, tortería, restaurant, cenaduría, salón de fiestas, discotecas, bares. Lo anterior será extensivo a cualquier tipo de comercio que se quiera establecer dentro de cada domicilio o casa habitación, sean negocios fijos, móviles, armables o de cualquier tipo. Para el cumplimiento de este artículo se dará aviso a cada una de las autoridades encargadas de autorizar los permisos respectivos con la finalidad de prevenir la instalación de cualquier tipo de negocio.

**Artículo 7.-** “El ITAVU” terminará su cumplimiento al Reglamento interno en lo que a su competencia corresponde, una vez que se encuentren terminadas la urbanización y la edificación del Fraccionamiento “FUNDADORES” y del Fraccionamiento “CARACOLES fracciones 4, 5 y 6”.

**Artículo 8.-** La creación del fraccionamiento “FUNDADORES” y del Fraccionamiento “CARACOLES fracciones 4, 5 y 6” se llevará a cabo en un término no mayor de 2 años, a partir de que se realice la última venta.

**Artículo 9.-** Todas las ventas, se deberán terminar en un periodo no mayor de 60 días.

**Artículo 10.-** La ubicación del predio donde se asentará el fraccionamiento “FUNDADORES” y el Fraccionamiento “CARACOLES fracciones 4, 5 y 6” es con las siguientes medidas y colindancias:

- Norte en 327.56 metros con el limite municipal de Madero – Altamira
- Sur en línea quebrada de 96.68 y 326.20 metros con propiedad de la familia Barragán,
- Oriente en 739.06 metros con zona federal y Golfo de México y
- Poniente en línea quebrada de 414.56, 85.62 y 333.36 metros con el Corredor Urbano Madero – Altamira



### TITULO III FUNDAMENTO LEGAL

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Art. 27 PARRAFO 3°;
- Ley General de Asentamientos Humanos Artículos, 8,32 y33;
- Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Tamaulipas, Arts. 3,4 ;
- Reglamento de Construcciones del Estado de Tamaulipas.
- Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.
- Decreto mediante el cual se establece el Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo.

**TITULO IV  
USO DEL SUELO, CONSTRUCCION, FUSION  
Y SUBDIVISION DE PREDIOS.**

**DEL USO**

**Artículo 11.-** El Fraccionamiento está integrado por lotes destinados únicamente al uso del suelo de vivienda unifamiliar; y en su caso de no existir construcción o vivienda, el predio deberá conservarse en limpieza y belleza óptima en armonía con el conjunto habitacional.

**DE LA CONSTRUCCION**

**Artículo 12.-** Las construcciones se ajustarán a las disposiciones del presente Reglamento, y supletoriamente por el Reglamento de Construcciones para el estado de Tamaulipas.

**Artículo 13.-** Con el objeto de lograr que predominen las áreas verdes en el Desarrollo se podrá construir hasta el 70% del total del predio en planta baja.

**Artículo 14.-** En lo que respecta a la planta alta se podrá construir hasta un 100% del área construida en la primera planta de cada una de las casas.

**Artículo 15.-** Se dejará como mínimo libre de construcción de acuerdo al plano general:

- Frente: 2.50 m
- Lateral: 1.00 m en uno de los lados del lote
- Atrás: 3.00 m

En la restricción lateral no se permitirá la construcción de espacios habitables ni techos de ningún tipo a excepción de los volados.

**DE LA FUSION DE LOTES**

**Artículo 16.-** En el caso de que dos o más predios se integren, la colindancia intermedia entre los lotes podrá ser utilizada para la construcción, siempre y cuando se respete el porcentaje de ocupación máxima y el número de vivienda especificado por lote.

**DE LA SUBDIVISION DE PREDIOS**

**Artículo 17.-** Los lotes del fraccionamiento no son susceptibles de ser subdivididos en fracciones.

**TITULO V  
PROCESO DE AUTORIZACION DE PROYECTOS.**

**Artículo 18.-** Una vez autorizado el proyecto del Fraccionamiento "FUNDADORES" y del Fraccionamiento "CARACOLES fracciones 4, 5 y 6" por el Ayuntamiento, se dará inicio al procedimiento de autorización de los proyectos conforme a las disposiciones del presente instrumento.

**Artículo 19.-** El propietario deberá acreditar al profesionista responsable de la construcción de la vivienda y presentar los requisitos que se mencionan en el artículo siguiente ante el ITAVU, para obtener la aprobación. Lo anterior previo a los trámites de solicitud de licencia de construcción ante las autoridades del Municipio.

**Artículo 20.-** Requisitos para la aprobación del proyecto construcción de la casa habitación:

1. Plano de las plantas del lote; indicando los árboles existentes, las restricciones de construcción que marca el Reglamento, la ubicación de la construcción y la superficie construida.

2. Plano de los Cortes y fachadas; con sus respectivas medidas de altura máxima de la construcción sobre los niveles de calle y del desplante de la planta baja.

3. Planos de las plantas arquitectónicas, con las especificaciones de: altura de las bardas, materiales de construcción y acabados al exterior.

4. Planos estructurales y de instalaciones.

5. Los planos deberán contener el número del lote, nombre del propietario y nombre del profesionista Director responsable de la obra.

6. Plano Oficial para trámite de licencia de construcción cumpliendo con los requisitos del Municipio.

**Artículo 21.-** El Municipio no tramitará la solicitud de licencia de construcción de aquellos que no cuenten con la aprobación del ITAVU.

**Artículo 22.-** El propietario deberá dar aviso al ITAVU al quedar terminada la obra y obtener su autorización para cancelar la reserva de dominio y habitar la vivienda. Se entenderá como vivienda terminada, aquella que haya cumplido con los requisitos del presente Reglamento interno.

## **TITULO VI DISEÑO ARQUITECTONICO**

### **ESTILO DE CONSTRUCCION**

**Artículo 23.-** Todas las casas deberán tener el mismo estilo de construcción para conservar el significado y contexto del fraccionamiento en su entorno de playa. El estilo deberá ser contemporáneo. En el entendido de que el diseño interior de la vivienda quedará al libre albedrío de los propietarios, sin que con esto se permita la variación del diseño exterior.

### **ALTURAS Y NIVELES DE CONSTRUCCION PERMITIDOS**

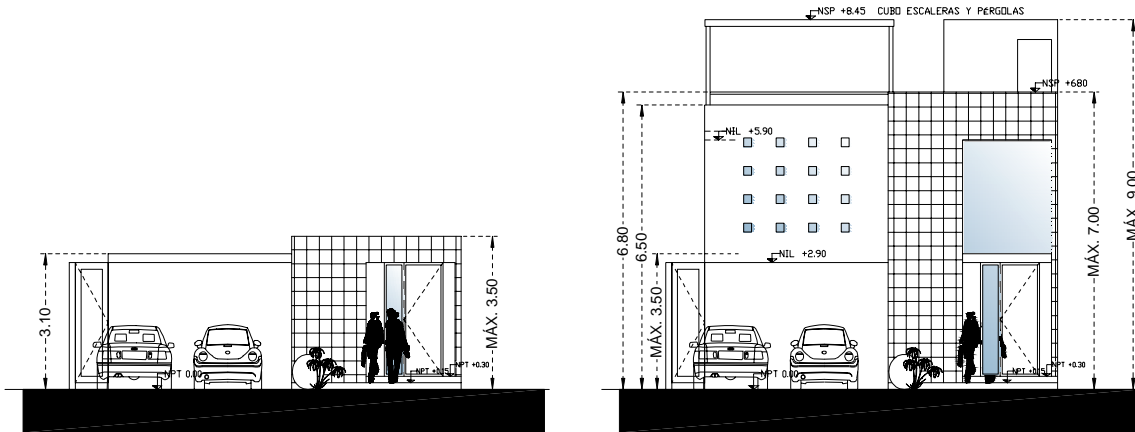
**Artículo 24.-** Las altura de las construcciones no excederán de las siguientes especificaciones:

Primer nivel: máximo 3.50 metros.

Segundo nivel: máximo 7.00 metros.

Azotea: máximo 9.00 metros en cubo de escalera y área semitechada. (ver ejemplo.)

## ALTURAS Y NIVELES DE ENTREPISO

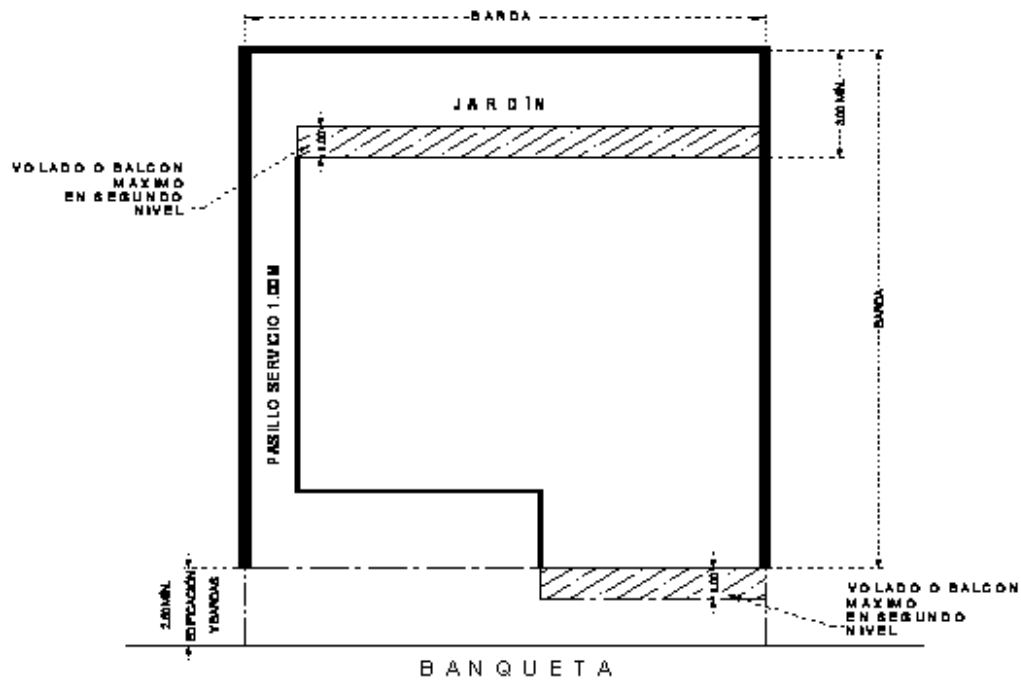


## TECHOS Y VOLADOS

**Artículo 25.-** Como máximo el 30% del total de las losas, techos y cubiertas, podrán ser inclinadas y deberán estar recubiertos de teja de cualquier tipo con acabado mate.

**Artículo 26.-** Se permitirán volados en losas, marquesinas, balcones y terrazas de hasta 1.00 m. en las porciones frontal y posterior del lote sobre las restricciones. No se permitirán volados en la restricción lateral. (ver ejemplo.)

## VOLADOS Y BALCONES



**Artículo 27.-** En ningún caso se permitirán elementos sobre volados que formen parte del espacio habitable o interior de la vivienda.

### INSTALACIONES OCULTAS

**Artículo 28.-** Los tanques, tinacos, para agua o combustible, patios de servicio, escaleras de servicio, tendederos, calentadores, depósitos de basura, antenas de TV., parabólicas, equipos de aire acondicionado central, de ventana, mini split y otros, quedarán ocultos desde cualquier punto exterior del predio, para evitar ser visualizados desde cualquier punto exterior del predio; estos deberán cubrirse con muros o ante pechos.

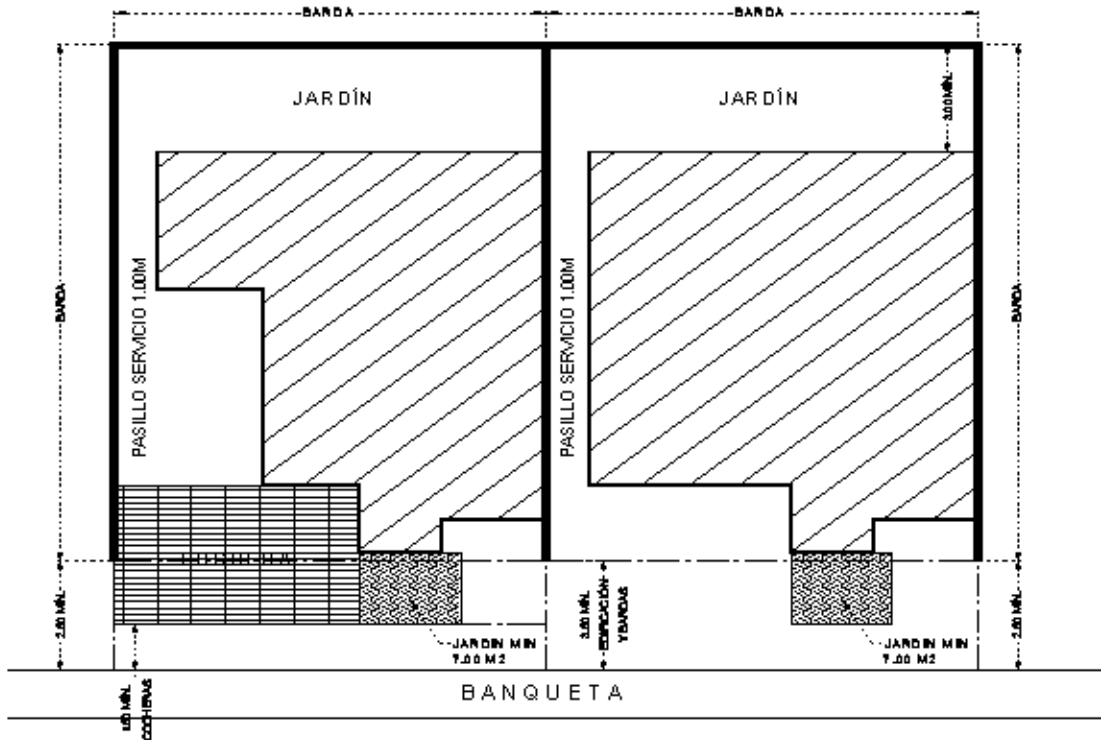
**Artículo 29.-** Las salidas y/o tuberías de mini split o aire acondicionado de ventana no podrán ir al frente de la fachada principal.

**Artículo 30.-** La colocación de las torres de radio comunicación estarán sujetas a la revisión y aprobación del ITAVU.

**Artículo 31.-** No está permitida la construcción de bardas en las colindancias de los jardines del frente de la casa que el diseño arquitectónico de éste reglamento indica el plano.

Así mismo también está prohibida la construcción de bardas en las colindancias de los predios del lado opuesto donde no existe el jardín en la medida que presente donde termina el pasillo de servicio y empieza la cochera, hasta el límite del predio hacia la calle, de acuerdo al diseño arquitectónico que indica éste reglamento. (ver ejemplo.)

### RESTRICCIONES AL FRENTE



## VENTANERIA Y ALUMINIO

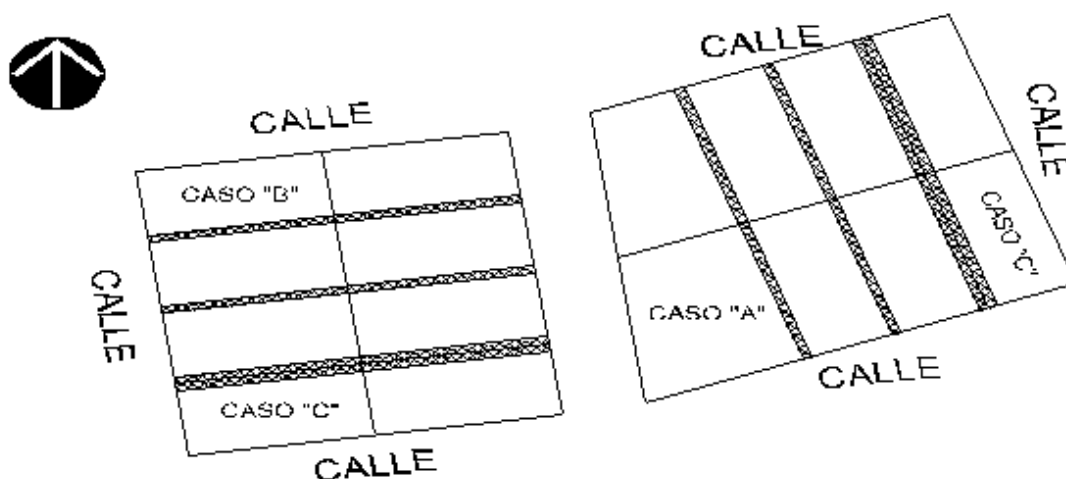
**Artículo 32.-** Todas las ventanas deberán tener vidrios tintex color verde o vidrio natural con aluminio tipo acuarela color blanco o beige. Se podrán utilizar ventanas de PVC en los mismos colores que las de aluminio. Se prohíbe el uso de cristales reflectasol y ahumados oscuros.

## PASILLO DE SERVICIO

**Artículo 33.-** Este debe tener un ancho mínimo de 1 mt., no tendrá ningún tipo de techumbre y deberá estar cerrado por una puerta de herrería según el diseño de la casa habitación. Se ubicará en la porción lateral del lote dependiendo de su orientación:

Todos los lotes cuyo frente tenga orientación norte o sur deberán contar con el pasillo de servicio en el lado oriente del mismo (Caso "A"). Todos los lotes cuyo frente tengan orientación oriente o poniente deberán contar con el pasillo de servicio en el lado sur (Caso "B"). En los lotes en que el pasillo de servicio coincida con una calle o privada deberá ubicarse el pasillo de servicio del lado opuesto a la calle. (Caso "C"). (ver ejemplo.)

## UBICACIÓN DEL PASILLO DE SERVICIO



## PASILLO DE ACCESO

**Artículo 34.-** Este debe tener un ancho mínimo de 1 mt., con recubrimiento de adoquín de concreto de 20x20 cm y 5 cm de espesor en color ocre o gris.

## COCHERA

**Artículo 35.-** Debe tener un frente máximo y mínimo de 6 mts. de claro sin rejas, portones o cualquier implemento que los cierre. El pavimento de la cochera podrá ser únicamente de concreto de 20x20 cm y 5 cm de espesor en color ocre o gris.

## JARDINERIA

**Artículo 36.-** Se debe conservar un jardín al frente con plantas de la región para conservar su buen mantenimiento como:

Encino idole; Encino siempre verde; Olmo; Sabino; Ciprés Italiano; Framboyán; Pino Blanco; Palma Sabal; Palma; Palma Pita; Cenizo; Laurel Enano.

## BARDA

**Artículo 37.-** En ningún caso podrá llevar barda al frente de la casa habitación, ni en los costados hasta el límite de construcción, solo podrá llevar barda en el área del jardín trasero y pasillo de servicio. Las bardas deberán tener un mismo estilo y no podrán ser utilizados como puntos de apoyo sobre las mismas o en ambos lados de la misma, es decir no se podrá construir en éstas ni utilizarlas para apoyarse con cualquier elemento fijo o móvil, así mismo deberán tener la resistencia necesaria para soportar cualquier tipo de fenómeno meteorológico.

## NOMENCLATURA

**Artículo 38.-** El número oficial correspondiente a cada predio, deberá ser colocado en el Murete de acometida y/o servicios en parte visible del acceso principal.

**Artículo 39.-** El murete será de acuerdo a las especificaciones y medidas del modelo aprobado por éste reglamento. (ver ejemplo.)



## TITULO VII MATERIALES DE CONSTRUCCION

**Artículo 40.-** El espíritu de éste Reglamento es en el sentido de crear una atmósfera de arquitectura en base a texturas, materiales y colores.

**Artículo 41.-** Los materiales de construcción que pueden utilizarse en los muros, fachadas, techos y pisos son los siguientes:

**Muros y Fachadas:** Materiales aparentes, artificiales o manufacturados, siempre que terminen aplanados y/o pintados o se utilicen materiales de recubrimiento, tales como: fachaletas, piedra artificial, pastas, madera, laja dorada, careyes, castillo europeo beige de piedra, carolma onix, en muro deberán ir zarpeado liso con el color elegido dentro de la gama de colores terracotas, blancos, marfil, beige u ocres etc.

Las construcciones se terminaran y se detallarán en todas sus fachadas y vistas. Sin excepción alguna, no quedarán expuestas y a la vista, fachadas o muros, sin revestimiento, acabado o pintura. En ninguna casa quedarán materiales de construcción (tabique, block, etc.) que no haya sido trabajado como acabado o revestido y pintado.



**Techos:** Los colores de la impermeabilización serán blanco o rojo solamente, en caso de colocar algún piso para su uso como terraza será en la gama de colores de las fachadas.

Se podrán edificar en los techos terrazas semi cubiertas tipo pergolado para aprovechar las vistas, el área máxima de ocupación de los techos con éste tipo de construcción no deberá exceder el 20% del área de la azotea.

**Pisos exteriores:** De adoquín cuadrado color ocre o gris, asentado sobre cama de arena, con la finalidad de mantener la uniformidad de los pisos exteriores, dada su facilidad de reposición y reinstalación en caso de reparaciones.

**Colores de Fachadas:** En todos los casos se recomienda el uso de colores suaves, que vayan desde colores terracotas, blancos, marfil, beige u ocres etc. evitando el uso de colores oscuros o brillantes.

**Artículo 42.-** En ningún caso se permitirá el uso de materiales deslumbrantes y/o reflejantes el exterior de la construcción.

## **TITULO VIII MEDIDAS DE SEGURIDAD DURANTE LA CONSTRUCCION**

**Artículo 43.-** Durante el proceso de construcción el propietario del predio se compromete a:

1. Tramitar con el organismo correspondiente, la toma de agua y energía eléctrica provisional durante el proceso de construcción.
2. Antes de iniciar la obra, se deberá de instalar una letrina para uso de los trabajadores durante el tiempo que dure la construcción.
3. Se deberá obtener autorización del ITAVU, según corresponda al caso el uso de maquinaria pesada que tenga que transitar por el área común.
4. No podrán permanecer en el predio o en áreas comunes, materiales o escombros alguno. No podrán permanecer en la banqueta, la calle o las áreas comunes materiales de construcción ni escombros, el almacenamiento de los mismos deberá ser en el interior del lote.

## **TITULO IX DISEÑO URBANO**

### **BANQUETAS**

**Artículo 44.-** Todas las casas deberán llevar una banqueta de 1.20 mt. de ancho sin excepción, con adoquín como material en todos los casos. Con las siguientes especificaciones

(ver ejemplo.):

Color: Gris.

Largo: 20 cms.

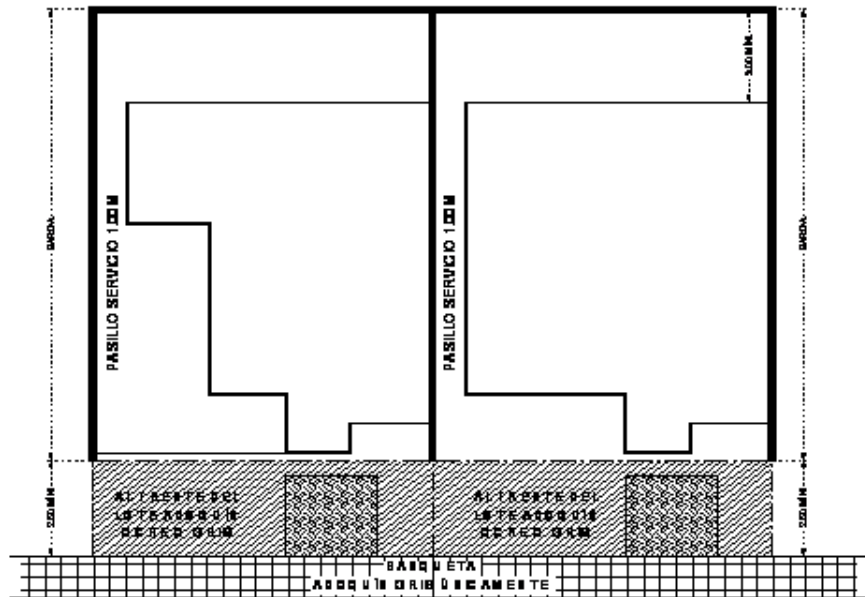
Ancho: 20 cms.

Espesor: 6 cms.

Peso: 120 kg/m<sup>2</sup>.

Guarniciones: de pecho de paloma, concreto de 40x30 cm.

## ACABADOS EN PISOS EXTERIORES



## VIALIDAD

### Artículo 45.

El espíritu de este reglamento es el de mantener un ambiente de cordialidad entre los usuarios de la vía pública: peatones, ciclistas, conductores de vehículos, y de respeto a las indicaciones contenidas en el señalamiento vial existente, sobre todo en el presente caso en el que las calles del fraccionamiento Fundadores tienen restricción en sus dimensiones y geometría, por lo que se requerirá un esfuerzo adicional para lograr una adecuada operación vial.

Es obligación del desarrollador del fraccionamiento al momento de construir pavimentos y banquetas, respetar en todo momento lo indicado en el plano del Proyecto de Señalización de clave PS-01, elaborado por el "ITAVU" y autorizado por el Ayuntamiento, tanto en los sentidos de circulación de las calles como en el señalamiento vial considerado, y supletoriamente atender lo indicado en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras, editado por la Secretaría de Comunicaciones y transportes.

### Artículo 46.

Los usuarios de la vía pública y habitantes del fraccionamiento atenderán en todo momento lo siguiente:

1. El estacionamiento de vehículos deberá considerarse fuera de la vía pública, o sea dentro de los predios, por lo que las calles estarán en todo momento libres a la circulación. Debido a las dimensiones de la vialidad, ya que si se estacionan vehículos en un lado de la calle se obstruye la circulación.
2. Todas las calles del fraccionamiento deberán funcionar en 1 solo sentido de circulación con excepción a las calles cerradas y al Boulevard Nacionalista que operarán en dos sentidos.
3. Para cruzar las calles los peatones utilizarán las áreas marcadas para ellos y en las esquinas.
4. Respeto absoluto al peatón, el cual tendrá preferencia respecto de los vehículos dentro del fraccionamiento, pero sobre todo en los espacios marcados para ellos en el pavimento y en las esquinas.
5. Respetar y obedecer todo el señalamiento vial instalado en las calles.

## **INFRAESTRUCTURA PARA LOS SERVICIOS PUBLICOS**

### **Artículo 47.**

La construcción de la infraestructura y la operación de los servicios públicos dentro del fraccionamiento Fundadores, deberán de respetar los siguientes lineamientos:

1. Todos los servicios de drenaje, agua potable, electrificación deberán estar alojados en el área del arroyo, las instalaciones de telefonía y comunicaciones podrán estar alojadas en el área de banqueta. Todos los servicios deberán ser subterráneos.

2. Todos los servicios (agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, telefonía, televisión e Internet), deberán ser construidos con sistema subterráneo, utilizando los materiales, procedimientos constructivos y las normas técnicas de los organismos operadores correspondientes, así como de las leyes y reglamentos supletorios vigentes.

3. El servicio de alumbrado público será por medio de arbotantes, con registros y cableado oculto, el cual deberá construirse de acuerdo al proyecto de alumbrado público autorizado por el Ayuntamiento y el visto bueno del ITAVU.

4. Las tomas domiciliarias de todos los servicios públicos, deberán ser congruentes con el diseño arquitectónico considerado, respetando lo indicado en el artículo 39 de este mismo reglamento.

## **TITULO X ORGANOS DE VIGILANCIA**

### **CAPITULO UNICO DE LAS ATRIBUCIONES**

**Artículo 48.-** “El ITAVU” llevará a cabo las siguientes acciones:

1. Coadyuvar con la Dirección de Obras Públicas del Municipio en lo relacionado al fraccionamiento y uso de suelo.

2. Recibir y revisar los proyectos de construcción que presenten los propietarios de predios del desarrollo.

3. Otorgar su aprobación de cumplimiento según del Reglamento Interno de Construcción.

4. Vigilar que no se inicien construcciones sin la autorización municipal correspondiente.

5. Reportar al gobierno municipal, las violaciones que cometan los propietarios de los predios a las disposiciones de uso de suelo y contrición establecidas en el Reglamento Interno de Construcción, el Reglamento de Construcción del Estado de Tamaulipas, Ley y Reglamento para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas o en las demás leyes o reglamentos que este sentido emitan los gobiernos Federal, Estatal o Municipal.

6. Cancelar la Reserva de Dominio a los propietarios que cumplan con el Reglamento Interno.

**Artículo 49.-** “El ITAVU” conjuntamente con “El Ayuntamiento”, llevará a cabo las siguientes acciones:

1. Aprobar y vigilar el cumplimiento del Reglamento Interno de Construcción.

2. Vigilar que no se formen asentamientos irregulares.

3. Evitar el mal uso del terreno o que se utilice para depositar materiales de construcción o basura.

4. Evitar la tala de árboles en el fraccionamiento.

5. Evitar la construcción de bardas, instalaciones provisionales o elementos contravengan el uso de suelo de casa lote, según la zonificación del fraccionamiento así como anuncios o cualquier

tipo de estructura en los lotes y todo aquellos que no esté de acuerdo a las disposiciones del presente instrumento.

6. Vigilar que no se depositen materiales de construcción o escombros en las áreas comunes, en las vialidades ni en los predios, especialmente en aquellos que no tienen licencia de construcción.

7. Revisar constantemente que se encuentre en buenas condiciones los pavimentos, el servicio de alumbrado público, y las redes de agua, drenaje, alcantarillado, gas y energía eléctrica en el desarrollo.

**Artículo 50.-** De "El Ayuntamiento".

1. Organizar a los propietarios en Asociación Civil para la conservación y mantenimiento del fraccionamiento "FUNDADORES" y del fraccionamiento "CARACOLES fracciones 4, 5 y 6" en su estado original una vez que el ITAVU haya liberado de la reserva del dominio, al total de los propietarios.

2. Formar parte de la Asociación de Propietarios con voz y voto y en el caso de empate tendrá el voto de calidad.

3. Vigilar la conservación y mantenimiento de la urbanización.

4. Vigilar permanentemente las atribuciones de "EL ITAVU", una vez que éste ya no las ejercite.

5. Otorgar los permisos de construcción a los propietarios que cumplan con las disposiciones del Reglamento Interno y del Reglamento Municipal vigente.

6. Coordinarse con la Asociación mencionada en la fracción 1 de éste mismo artículo para llevar a cabo las acciones que realizaba conjuntamente con el ITAVU mencionadas en artículo anterior de éste mismo título.

**Artículo 51.-** De "La Asociación de los Propietarios".

1. Constituirse en Asociación civil conforme a las Leyes correspondientes.

2. Crear sus estatutos.

3. Elaborará un Reglamento de Convivencia.

4. Deberán conjuntamente con el Ayuntamiento dar cumplimiento al Reglamento interno del fraccionamiento "FUNDADORES" y del fraccionamiento "CARACOLES fracciones 4, 5 y 6" en la esfera de su competencia.

5. Dar su aprobación a todas las modificaciones, ampliaciones o reparaciones siempre y cuando se consideren como eminentemente necesarias y no afecten fundamentalmente la imagen original del fraccionamiento.

6. Cumplir y promover el cumplimiento de las disposiciones de éste Reglamento.

**TITULO XI  
PRESERVACION URBANA, ECOLOGICA  
Y DE LA IMAGEN URBANA**

**CAPITULO I  
DE LA IMAGEN URBANA**

**Artículo 52.-** Para la preservación se deberán observar las siguientes acciones:

1. Los propietarios deberán respetar el diseño urbano del fraccionamiento y el diseño arquitectónico de las viviendas.

2. Los propietarios de los predios evitarán todo tipo de invasiones a los lotes colindantes.

3. La construcción, modificación o ampliación de construcciones, solo serán procedentes si se cuenta con la aprobación de la Asociación de propietarios y el Ayuntamiento como eminentemente necesaria y no afecte fundamentalmente la imagen original del fraccionamiento.

4. El propietario tiene la obligación de mantener en buenas condiciones de aspecto e higiene, el lote de su propiedad.

5. Está prohibido el depósito de materiales de construcción, escombros o basura, y la construcción de bardas o casa de cuidador en tanto no se obtenga la licencia de construcción.

6. Queda estrictamente prohibido depositar material de construcción desechos de obra o basura en los predios colindantes, vialidades y banquetas, así como el paso de vehículos o de operarios a través de los predios.

7. El propietario deberá conservar las fachadas pintadas, aseadas y con buena apariencia y las áreas jardinería en buen estado.

## **CAPITULO II DE LA ECOLOGIA**

**Artículo 53.-** Para la preservación se deberán observar las siguientes acciones:

1. No se permitirá el desagüe temporal o definitivo de los desechos de aguas negras o de aguas contaminadas directamente a los lagos interiores o las lagunas de las áreas circunvecinas al desarrollo. Para las fosas sépticas temporales (antes de que esté funcionando la red de drenaje municipal) se acatarán las normas de fosas de la Secretaría de Salud.

## **CAPITULO III DE LA URBANIZACION**

**Artículo 54.-** Para la preservación.

1. Cuando en la ejecución de una obra o por el uso de vehículos, objetos, sustancias o por alguna otra causa se produzca daños a cualquier servicio público o propiedad de uso común, la reparación inmediata de los daños serán por cuenta del propietario del lote, haciendo el pago correspondiente o a la Asociación de propietarios, según sea el caso.

2. El pavimento de las calles solamente podrá romperse por la Asociación de propietarios o el Ayuntamiento según sea el caso. Será sólo para las reparaciones, idealmente se deben dejar las tomas y descargas en la banqueta para que no suceda.

3. Los daños ocasionados en las áreas comunes o en las instalaciones de servicio público, deberán ser repuestos por la Asociación de propietarios. El dueño del lote está autorizado para reparar estas instalaciones y el costo será a cargo del responsable del daño.

4. Para el uso de las vialidades y áreas comunes del fraccionamiento se establecen como, lineamientos generales los siguientes:

- a) Procurar el buen uso de las instalaciones guardando respeto y procurando la buena vecindad.
- b) Guardar la limpieza de las áreas depositando la basura en los contenedores que para dicho efecto se instalarán.
- c) Las mascotas se mantendrán sujetos con una correa, mientras estos anden en vialidades o áreas comunes.
- d) Los desechos de dichas mascotas se recogerán por el propietario.
- e) Procurar la sana convivencia en el fraccionamiento y se regule el uso de las áreas comunes y vialidades.

5. El Ayuntamiento para otorgar a los propietarios el permiso correspondiente para las modificaciones, ampliaciones o reparaciones que pretendan hacer en el predio, áreas comunes, redes de servicio, vialidades, deberá evaluarlas como eminentemente necesarias y que no afecten fundamentalmente la imagen original del fraccionamiento, contar con la aprobación de "La Asociación de los Propietarios" y que no contravengan éste Reglamento.

## **TITULO XII SANCIONES**

**Artículo 55.-** “El ITAVU” y “El Ayuntamiento” están facultados para suspender cualquier construcción que no cuente con su aprobación. También será motivo de suspensión, el incumplimiento de Reglamento Interno de Construcción, o la modificación del proyecto sin aprobación previa de ambos.

**Artículo 56.-** Para suspender la obra, “El ITAVU” y/o “El Ayuntamiento”, en cuanto a su competencia corresponda notificarán al propietario.

**Artículo 57.-** “El ITAVU” y “El Ayuntamiento” están facultados para resolver en la esfera de su competencia o conjuntamente sobre cualquier aclaración o controversia que se presente relacionado con cualquier punto no expresado en el presente Reglamento Interno de Construcción.

**Artículo 58.-** “El ITAVU” está facultado para modificar la siembra de vivienda en una, varias o todas las manzanas del Desarrollo si las circunstancias que determinen el desarrollo del fraccionamiento “FUNDADORES” y del fraccionamiento “CARACOLES fracciones 4, 5 y 6” así lo requieran, previa autorización del “El Ayuntamiento”.

**Artículo 59.-** “El ITAVU” en su momento como órgano de vigilancia, si por alguna circunstancia el propietario incumple con las disposiciones del Reglamento interno del fraccionamiento “FUNDADORES” y del fraccionamiento “CARACOLES fracciones 4, 5 y 6”, y la infracción no fuera reparable o en caso contrario si lo fuera pero reincidiera por más de tres veces, procederá a promover la cláusula de reversión.

**Artículo 60.-** “La Asociación de los Propietarios”, procederá a establecer dentro de sus estatutos un tabulador de sanciones de carácter pecuniaria o administrativas según el caso para el/o los propietarios que no cumplan con las disposiciones del presente instrumento y el Reglamento de convivencia.

**Artículo 61.-** “El Ayuntamiento” apoyará con las acciones y los criterios que estime conveniente, a “La Asociación de los Propietarios”, para el cumplimiento del presente instrumento y el Reglamento de convivencia.

## **TRANSITORIO**

**PRIMERO.-** El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.- EL C. SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO.- LIC. FLORENCIO BONILLA BARRIOS.-** Rúbrica.

---

---