

Km.17 Carretera Mil Cumbres,
Rancho el Vaquerito, Charo, Mich, Méx.

REGLAMENTO DEL BUEN VECINO

REGLAMENTO INTERNO PARA CAMPESTRES BOSQUES DEL PARAISO, A.C.

I. PRINCIPIOS GENERALES

El objetivo del presente reglamento es el de proteger el medio ambiente natural de el Campestres Bosques del Paraíso, A.C. y que exista una convivencia en armonía con la naturaleza.

Este reglamento se diseñó para especificar los ordenamientos, regulaciones en general y disposiciones particulares establecidas por las autoridades municipales, estatales y federales y por las leyes sobre la materia en vigor o las que se dicten en un futuro, por lo tanto en el caso de contravenirse el presente reglamento interno se ajustará a los mandatos oficiales.

Quedan sujetos a este reglamento los socios dueños de los lotes y casas que integran el Campestre. El presente reglamento podrá ser modificado únicamente por el comité del campestre o por el Consejo directivo previa asamblea de socios, manteniendo su vigencia para la futura protección del Campestres Bosques del Paraíso A.C.

II. **USOS DE SUELO DE CAMPESTRES BOSQUES DEL PARAISO, A.C.**

Uso:

Éste conjunto es exclusivamente para habitación unifamiliar, permitiéndose sólo la construcción de casas habitación unifamiliar, sujeta a las restricciones del presente reglamento. Por lo anterior se prohíbe estrictamente usar dichas habitaciones familiares para establecer cualquier comercio o servicio dentro del mismo.

El uso de suelo solo permite Casas, Quintas, Palapas, Albercas y Área para Jardín. La vivienda tendrá un énfasis habitacional, vacacional y de fin de semana.

Los propietarios de lotes podrán hacer uso de las áreas verdes, caminos perimetrales y de acceso a los lotes, agua que se encuentre en las áreas comunes (estanques artificiales) Kioscos, área deportiva, siempre y cuando no sea para fines lucrativos.

Esta prohibido cambiar el uso de suelo.

III. **DENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN**

Objetivo:

La limitación en la densidad de la edificación tiene el propósito de proteger la zona residencial y preservar su entorno natural. Para lograr estos objetivos se establecen los siguientes controles de las densidades y de los metros cuadrados (m²) construidos.

División de los lotes:

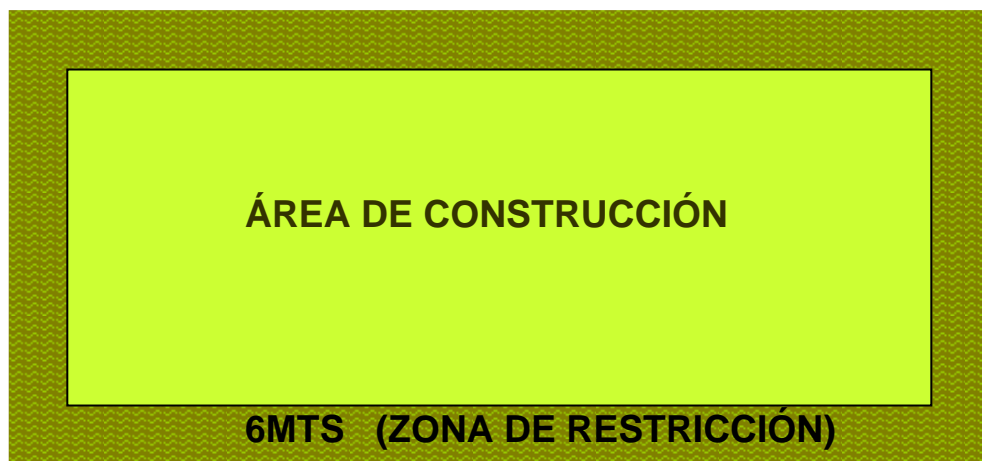
La subdivisión de lotes no está permitida



Se permitirá la construcción de una casa principal y una casa de huéspedes. La casa principal no deberá exceder el 20% de la medida del lote en metros cuadrados (no incluye las terrazas, patios, cocheras y pórticos, alberca, baños, palapas, asadores, jardinería, fosa séptica, cuarto de triques, barda o cerco). Las casa de huéspedes no deberá exceder de 30 metros cuadrados (no incluye las terrazas, patios, cocheras y pórticos).

Área de restricción de construcción:

No se podrá edificar ningún tipo de construcción en un área de 6 mts. alrededor del lote a partir de la línea de propiedad. El área de restricción está designada como área verde, solamente para árboles, plantas, pasto, cercas etc.



Alturas:

La altura de la construcción está limitada a dos plantas o a 6 mts, no se incluye la protección del área ocupada por la cimentación.

IV. ESTACIONAMIENTOS:

Se deben mantener los automóviles dentro de las cocheras esto es para mejorar la vialidad y evitar daños de los mismos.

V. VELOCIDAD:

La velocidad máxima permitida dentro del campestre es de 30 km/hr.

Los niños que jueguen en la calle deberán tener supervisión de un adulto.

VI. ANIMALES:

No se aceptan animales de granja para engorda, tales como: cerdos, borregos, reses, cabritos y similares.

Se aceptan los siguientes animales para uso domestico perros y gatos; para uso deportivo, recreativo u ornamental: Caballos, Venados y Cebras.- Se deberá contar con instalaciones adecuadas que eviten mal olor o mala apariencia dentro del campestre.

El Campestres Bosques del Paraíso, A.C. se reserva el derecho de admisión de animales exóticos, de aceptarse dichos animales en cuestión, el permiso será otorgado por escrito por parte del comité en turno (previa autorización de SEMARNAT)

Los vecinos que tengan mascotas deberán responsabilizarse por recoger las heces fecales dejadas sobre el camino, jardín o cualquier área pública

Queda estrictamente prohibido causar algún tipo de daño a la fauna del campestre (venados, pavo real, aves, etc.)



VII. VEGETACIÓN

La mayoría de los lotes cuentan con árboles típicos de la región, la tala de los mismos está prohibida. El derribo o desplante de árboles sólo se permitirá con la aprobación del comité de supervisión del rancho y de la Secretaría Forestal. (SEMARNAT)

Los arbustos o maleza pueden ser talados a discreción por el propietario del lote.

Los propietarios de los lotes quedan obligados a la preservación, restauración y mejoramiento de la forestación en el área libre no construida.

Queda prohibido poner pasto en un área mayor al 10% del total del terreno, así como dañar o quitar la capa fértil de la superficie excepto que sea el área permitida de construcción.

Es responsabilidad de los adquirientes solicitar permiso de desmonte a la Secretaria Forestal y éste no deberá ser mayor a 10 días antes del inicio de la obra. (SEMARNAT)

Reubicar árboles afectados por el proyecto los cuales sean aquellos que tengan un diámetro de por lo menos 10 cms de la base del tronco y una altura de 2 metros.

VIII. PROYECTOS DE COSTRUCIÓN

Estilo arquitectónico:

Debido a la ubicación del Campestre y su medio ambiente natural se hace necesario preservar el entorno en donde predomine el manejo de elementos naturales como piedra, madera, adobe, etc. En caso de utilizar cualquier otro material, como block o tabiques deberá tener la apariencia de la textura del adobe. Una muestra de la textura deberá ser entregada al comité del campestre para su aprobación.



Bardas o cercas:

Sólo se permitirán bardas o cercas a una altura máxima de 1.20 metros, éstas deberán ser construidas de piedra o madera. En caso de utilizar cualquier otro material, como block o tabiques deberá tener la apariencia de la textura del adobe.

El uso de malla ciclónica está permitido exclusivamente en los límites externos del Campestre.

Los techos deberán ser de teja natural, cerámica o teja comercial, se permiten únicamente tejas individuales.

Balcones. Puertas y ventanas:

Se permitirán balcones o prolongaciones de terrazas sobre al área de restricción de construcción. Los barandales de los balcones sólo podrán ser de herrería artística o madera.

Las ventanas, los marcos y divisiones de las mismas sólo podrán ser de madera o metal de herrería artística. En ningún caso se permitirá el uso de hierro tubular, aluminio dorado, natural o negro ni de baquetas que no sean del material autorizado.

El material de las puertas debe ser preferentemente de madera en caso de ser de metal deberán tener apariencia rústica.

Queda excluido cualquier diseño industrial o modernista.

Tanques y tinacos:

Todos los tanques, tinacos tuberías o aditamentos accesorios, se construirán como parte integral de la construcción, debiendo ocultarse a la vista por todos lados.



Instalaciones solares o tendederos:

Estos elementos deberán ocultarse a la vista desde cualquier lado circulante.

Alumbrado exterior:

El alumbrado exterior no deberá deslumbrar a las propiedades vecinas, la avenida principal o calles de penetración y en ningún caso podrán ser de neón o fluorescente, sólo se permitirán fuentes de luz en amarillo, naranja o blanco.

Materiales prohibidos:

No se permitirá la aplicación externa de materiales reflejantes, de elementos de plástico o de láminas metálicas de asbesto o aluminio.

Los colores permitidos son: blanco, crema, arena, beige o cualquier otro color en tono tierra. Queda estrictamente prohibido utilizar cualquier otro color.

Anuncios:

Se prohíbe la colocación de anuncios de cualquier tipo.

Antenas:

Se permite la instalación de antenas para satélite de un tamaño no mayor al de "SKY".

Fachadas Laterales:

Todas las construcciones deberán quedar terminadas en su totalidad.

Albercas:

Toda instalación de piscinas o hidromasajes deberá contar con sistema de filtros; en caso de fuentes se deberá contar con sistemas de reciclado con el objeto esencial de no desperdiciar el agua. En caso de reutilizar el agua para riego se verificará el nivel de cloración y el PH para proteger el medio ambiente.

Resto de Instalaciones:

Esta permitido construir: asadores, albercas, Palapas, Juegos infantiles. Todos estos deben de tener acabados y pintura de apariencia rustica.

IX. APROBACIÓN DE PROYECTOS

Es necesario presentar una copia del proyecto de construcción a los integrantes del comité del campestre para aprobar el esquema general del mismo que incluya la distribución de cada elemento de dentro de la propiedad, dicho proyecto de construcción puede incluir: casa, alberca, baños, palapas, asadores, jardinería, fosa séptica, cuarto de triques, barda o cerco, entre otros elementos para su autorización. El comité del campestre necesitará 30 días para revisar y aprobar el esquema general. Deberá presentarse un expediente conteniendo:

- A) Plano topográfico de ubicación de la construcción dentro del lote respectivo.
- B) Cálculo de áreas por construir (m²).
- C) Especificación de los materiales, texturas y colores a usar en exteriores.
- D) Perspectiva de fachadas.
- E) Descripción preliminar de la jardinería y tratamiento de espacios exteriores.
- F) Plano de herrería
- G) Plano del proyecto ejecutivo
- H) Lista con todos los requerimientos, la cual se deberá entregar completa.

- I) Constancia del comité, indicando que se cubrió completa o parcialmente el precio de venta del lote.
- J) Presupuesto estimado del costo de construcción terminada.
- Se deberán de establecer tiempos de terminación de obra, no está permitido iniciar obras que no sean concluidas.
 - Constancia de haber entregado original y copia legible de lo siguiente: Fianza a favor del comité del campestre para garantizar el cumplimiento del reglamento de construcción por un importe equivalente al 10% (diez por ciento) del valor de la construcción. Ésta fianza hace constar que sólo podrá cancelarse con la autorización expresa y por escrito del comité del campestre.
 - Presentar copia legible del permiso municipal de construcción y de cualquier otro permiso que se requiera por parte de las autoridades competentes.
 - La lista con los requerimientos será proporcionada por el comité del campestre.
 - Las operaciones de construcción están restringidas al horario de 7:30 a 18:00 horas, así como la permanencia de vehículos de materiales y de proveedores.
 - El velador de la obra será el único que podrá permanecer permanentemente sin acompañantes ni animales.
 - Utilizar silenciadores adecuados en equipos motorizados así como equipos de supresión y deflexión de ruido. No utilizar barrenos.
 - Durante la construcción rentar servicios sanitarios portátiles, los albañiles no deberán utilizar otros lotes como baño.
 - Los materiales producto del despalme o corte de terreno, como piedras o escombros que exceda, deberán ser retirados inmediatamente tanto del terreno como del campestre. Si parte de ellos se pueda alojar dentro de la propiedad, en caso de rellenar otro lote, se requerirá la aprobación por escrito de su propietario.

- La construcción deberá ser realizada, invariablemente, de acuerdo a los planos autorizados por el comité del campestre, de no ser así el comité está facultado para suspender las obras hasta que dicha modificación sea corregida y/o autorizada, requiriéndose su aprobación por escrito para continuar con los trabajos de construcción. De contravenir esta disposición se hará efectiva inmediatamente la fianza señalada, Cualquier modificación al proyecto deberá ser presentada, al comité del campestre, con un mínimo de 10 días de anticipación para su autorización.
- Las calles y lotes adyacentes o caminos peatonales, deberán estar libres de materiales utilizados o sobrantes de la construcción, también deberá dejarse libre de estos materiales una zona de 2.00 metros al frente a partir de la línea de inicio de la propiedad.
- Asimismo se prohíbe terminantemente preparar mezclas en la calle o en áreas de propiedad común y se deberá retirar cualquier sobrante de materiales, mezclas o desechos de la obra en el momento de su terminación definitiva. En caso de violar esta disposición el costo correspondiente será con cargo al propietario de la construcción y además será motivo de suspensión de la obra.
- Correrán por cuenta del propietario de la obra los daños causados por el constructor, los contratistas y subcontratistas o proveedores en las tapas de registro, líneas de alta tensión u otras instalaciones ubicadas en áreas de propiedad común.
- Integrar al proyecto constructivo la Separación de aguas grises (lavamanos, lavado de ropa y regaderas) para riego de áreas verdes. Así como las aguas negras dirigirlas a la fosa séptica.
- Impermeabilizar adecuadamente las fosas sépticas.
- Se permitirá el uso de radios por parte de los trabajadores, en el horario normal de trabajo antes mencionado y a volumen moderado.

- No se permitirá la ingestión de bebidas alcohólicas o drogas por parte de los trabajadores dentro del campestre, la infracción a este punto será motivo suficiente para suspender la obra hasta el despido definitivo de la persona o personas que hayan infringido esta disposición.
- El Campestres Bosques del Paraíso A.C. (Comité del campestre o Raymundo López Olivera) no asume responsabilidad alguna por la contratación y conexión de servicios de energía eléctrica, agua potable, TV o cable y servicio telefónico, por lo que es responsabilidad del propietario hacer los trámites y gestiones, en forma oportuna, ante la autoridad correspondiente.
- 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 la permanencia dentro del Campestre.

X. CALIDAD AMBIENTAL

Contaminación Acústica:

Se prohíbe la colocación, instalación y operación de bocinas, timbres, máquinas, equipos y otros instrumentos que ocasionen molestias o problemas a los vecinos; en ningún caso la emisión de ruidos o sonidos deberá sobrepasar los 65 decibeles, excepto en el caso de obras de construcción y esto exclusivamente durante el periodo de la obra.

Basura:

Los desperdicios y la basura deberán ser colocados en recipientes de plástico cubiertos, (azul, gris o verde). Será obligatorio el manejo de residuos, que consta de separar y reciclar, todo lo anterior con la finalidad de implementar una composta con desperdicios orgánicos. El contenedor de basura se extraerá sólo por el tiempo necesario para su recolección, prohibiéndose tirar basura en el interior del lote, en las áreas de vialidad, en lotes baldíos y áreas verdes.

Productos o materiales peligrosos:

Se prohíbe manejar o almacenar dentro de campestre materiales inflamables o explosivos.



XI. CONSERVACIÓN DE ÁREAS COMUNES:

Los pagos mensuales para los proyectos de mejora, mantenimiento, servicios y vigilancia deberán realizarse dentro de los primeros 10 días de cada mes, de no ser así se suspenderá el servicio y se hará un cargo extra del 10%, estos pagos serán de manera proporcional entre el comité del campestre que pudiera tener mas propiedades en su favor y las propietarios de lotes que hayan firmado el contrato o las escrituras, el pago será de acuerdo a los mts cuadrados de cada propietario.

XII. SERVICIOS

Los servicios proporcionados por el Campestre se sujetan a las siguientes condiciones de uso y empleo:

Uso de agua:

El agua proporcionada por el Campestre es de uso domestico, por consiguiente las necesidades adicionales de la misma, serán suministradas por el propietario del terreno.

Cada usuario debe pagar una cuota de consumo de agua después de 22.5 m³ de consumo mensual, hasta esa cantidad será gratuito.

Albercas

Las albercas deberán contar con sistema de filtración con el fin de conservar el agua en las albercas. El llenado deberá ser solo 2 o 3 veces por año.

Cada lote deberá contar con un medidor de agua. El comité del Campestre administrará las lecturas así como la recuperación por concepto de consumo de agua.



Electrificación con Energía solar:

Los terrenos deberán contar con electrificación de energía solar, cada propietario deberá de realizar su adquisición y preparar la acometida en su terreno.

El comité les proporcionará presupuestos de proveedores, necesarios para la electrificación de diferentes tipos de residencia (baja, media o alta) los cuales difieren en el nivel de sistema de consumo en W-h/día, por medio de módulos fotovoltaicos. Esto para favorecer el medio ambiente.

Drenaje:

La zona no cuenta con servicio público de drenaje, por consiguiente se les proporcionará el tipo específico de fosa séptica permitido, cada propietario que desee tener este servicio debe realizar por su cuenta la construcción de la fosa de acuerdo a las especificaciones proporcionadas por el Campestre.

Las Fosas Sépticas serán individuales con mantenimiento anual, herméticas para evitar que los líquidos se infiltren en el suelo. Situadas en la parte más baja del frente del terreno para que el agua baje por gravedad. Estarán conectadas a pozo de absorción que deberá estar a 1.5 metros arriba del nivel freático para evitar contaminar el agua del subsuelo. Ubicarlas a 15 metros de cualquier pozo de agua, río o toma de agua potable ya 3 metros de cualquier construcción, así como a 4

metros del límite de propiedad. Se recomienda el uso de productos enzimáticos para acelerar el proceso de digestión.

Puertas de acceso y cerca perimetral:

El fraccionamiento cuenta con una puerta de acceso principal y cerca perimetral. La cual a su vez cuenta con vigilancia las 24 horas del día restringiendo el acceso a personas ajenas al campestre.



BOSQUES DEL PARAÍSO
TERRENOS CAMPESTRES

Entrada principal, áreas verdes, áreas comunes y deportivas.:

Estas deberán ser mantenidas a través del comité del campestre.

Lagos artificiales:

El campestre cuenta con dos lagos para servicio del campestre.

Vigilancia:

Habrà vigilancia las 24 hrs.

Cerca Perimetral:

El campestre cuenta con un cerca perimetral que delimita el campestre.

XIII. SANCIONES

Ningún propietario podrá iniciar la construcción de obras sin contar con las autorizaciones señaladas. En caso de violar la presente reglamentación, el comité del campestre tiene la autoridad de suspender la obra, teniendo obligación el propietario de reparar las violaciones cometidas, en caso de no hacerlo, los gastos de la reparación o demolición serán cargados al propietario.

Al la firma de éste documento el cliente confirma estar de acuerdo en cumplir con todo lo aquí estipulado.

El establecimiento de estas condiciones tiene como propósito el mantener la Plusvalía de las propiedades y la buena imagen del fraccionamiento.

C.

C. RAYMUNDOLOPEZ OLVERA.