



ASTURIAS

RESIDENCIAL

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION Y ADMINISTRACION

ENERO DE 2017
RESIDENCIAL ASTURIAS
INGENIERIA MAPERJ

ÍNDICE

PRESENTACIÓN

Estimado vecino.

Con la finalidad de proporcionarle la ayuda que se merece durante el proceso de diseño, autorización y edificación de su vivienda dentro del Fraccionamiento, lo que le ayudará a evitar gastos innecesarios y 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 construcción para que funja como Director Responsable del Proyecto de su vivienda.
2. Consultar dudas y efectuar los trámites necesarios ante la Administración del Fraccionamiento y ante el Comité de Arquitectura y Diseño (CAD).
3. Seguir paso a paso los procedimientos establecidos dentro del presente ordenamiento para la construcción de su vivienda.
4. Comenzar los trabajos de construcción, una vez que se haya sido deslindado físicamente su predio, haya obtenido la Autorización del Proyecto y cuente con su respectiva Licencia de Construcción, para lo cual se recomienda, que la persona que usted designe como Director Responsable del Proyecto, acuda a nuestras oficinas para aprobación del CAD, se le oriente sobre el procedimiento interno a seguir para la ubicación de las construcciones, así como se le comenten 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 y su familia se merece durante las distintas fases del proceso de construcción de su proyecto, convencidos de que sus expectativas de calidad de vida serán totalmente satisfechas.

Atentamente,

Asturias Residencial

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- El presente Reglamento es de orden y utilidad común para todos los vecinos del Fraccionamiento Asturias Residencial, y tiene por objeto la regulación de los proyectos y obras que se asienten dentro del mismo, y se expide bajo los términos descritos en el “Reglamento para el Funcionamiento de los Comités de Vecinos del Municipio de Chihuahua”; a los propios descritos dentro del “Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua”, así como lo previsto por el “Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Chihuahua 2040”.

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

- I. Asociación: La organización de vecinos 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 vecinos que lo integran.
- II. Vecino: Cualquier propietario o arrendatario de terreno o vivienda, dentro del Fraccionamiento Asturias Residencial.
- III. Código Urbano: Los códigos o normas dictadas dentro de los Reglamentos que tienen Jurisdicción dentro de los Fraccionamientos Habitacionales.
- IV. CAD: El Comité de Arquitectura y Diseño que es un grupo de profesionales técnicos con los conocimientos suficientes, designados por el Fraccionador o por la Asociación de vecinos, para la aplicación del presente ordenamiento.
- V. Dirección: La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- VI. Fraccionador: Persona moral que desarrolla y administra el Fraccionamiento hasta en tanto se constituya legalmente la Asociación de Vecinos.
- VII. Fraccionamiento: Al conjunto habitacional denominado Asturias Residencial.
- VIII. Lote: Porción de terreno con frente a la vía pública o alguna vialidad en común, y que forma parte del Fraccionamiento.
- IX. Reglamento: El Reglamento de Construcción y Administración del Fraccionamiento Asturias Residencial.
- X. 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.
- XI. COS: Coeficiente de Ocupación de Suelo.
- XII. CUS: Coeficiente de Utilización de Suelo.
- XIII. CAS: Coeficiente de Absorción de Suelo. XIV. CFE: Comisión Federal de Electricidad.

Lineamientos de construcción obligatorios
dentro del Fraccionamiento

Artículo 3.- Todos los vecinos quedarán sujetos a las disposiciones contempladas dentro del presente Reglamento 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 Reglamento, estarán a cargo del Fraccionador, hasta en tanto el Fraccionamiento se encuentre formalmente entregado al Municipio de Chihuahua, para lo cual deberá estar legalmente constituida la Asociación de Vecinos, que cuando menos el 60% de la totalidad de los lotes se encuentran vendidos y tributando el Impuesto Predial y que por lo menos el 50% de la totalidad de los lotes se encuentren *construidos*.

Una vez que la Asociación sea la responsable de aplicar y hacer cumplir el presente Reglamento, el Fraccionador podrá participar de manera directa en las autorizaciones de proyectos hasta en tanto dicha Asociación lo crea conveniente.

CAPITULO II

DE LAS FACULTADES DEL FRACCIONADOR Y/O DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS

Artículo 5.- El Fraccionador o la Asociación de vecinos, tendrá las siguientes facultades:

- I. Normar, vigilar y hacer respetar en lo que respecta a los proyectos y/o edificaciones de las residencias ubicados en el Fraccionamiento, de conformidad con el presente Reglamento.
- II. Verificar, aprobar o 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.
- III. Verificar y/o sancionar, por si o por terceras personas, el cumplimiento de las disposiciones contenidas dentro de este Reglamento, mediante un citatorio, apercibimiento ó requerimiento para:
 - La modificación y/o rectificación de alguna obra que se esté ejecutando.
 - La suspensión parcial de la obra.
 - La cancelación del Registro del Director Responsable de Obra.
 - La aplicación de la garantía que se haya constituido para efectos del cumplimiento del presente Reglamento.

Lineamientos de construcción obligatorios
dentro del Fraccionamiento

- La demolición de obra.
 - Proceder Administrativa y/o legalmente contra quien resulte responsable del incumplimiento de las normas contenidas en este Reglamento.
- IV. Dar aviso a las autoridades competentes para la exacta aplicación de las normas y procedimientos establecidos, para la ubicación de viviendas dentro del Fraccionamiento.
- V. Proponer las modificaciones técnicas, sustituciones o adiciones al presente Reglamento.
- VI. Establecer convenios con las Autoridades gubernamentales para implementar acciones conjuntas, complementarias y/o supletorias que optimicen la aplicación de este ordenamiento.

Artículo 6.- Para el caso que existiese controversia alguna entre los vecinos, deberán dirigirse como primera instancia ante el Fraccionador o la asociación, quien actuará como amigable conciliador y en caso de que aun así no se resolviese dicha controversia, quedara a salvo sus derechos para hacerlos valer ante la autoridad competente.

CAPITULO III

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES PARA LOS VECINOS

Artículo 7.- Cada vecino puede usar, gozar, disfrutar y disponer de su terreno y construcción enajenándolo, gravándolo o arrendándolo, esto sin necesidad del consentimiento de los demás vecinos, 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 vecino 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 hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente, ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás 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 vecino 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 la normatividad expedida por las autoridades federales, estatales y municipales.

Lineamientos de construcción obligatorios
dentro del Fraccionamiento

Artículo 10.- El vecino 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 Reglamento, siempre y cuando no sean restringidos bajo ninguna circunstancia los derechos de los demás vecinos.

Artículo 11.- Cuando un vecino no hiciere uso de sus derechos o renuncie a la utilización de determinados equipamientos, continuará sujeto a las obligaciones que impone este Reglamento, el Código Urbano, el Reglamento de Construcción y demás legislaciones aplicables.

Artículo 12.- Cuando los vecinos tengan que ejercer alguno o algunos de los derechos que anteceden, en contra de algún otro vecino 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, los vecinos afectados podrán 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.

Artículo 14.- Para el caso en donde el predio o vivienda 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 el presente Reglamento.

Artículo 15.- El vecino, el arrendatario o cualquier otro cesionario del uso de algún inmueble contenido dentro del Fraccionamiento, podrán 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 seguirá siendo el propietario del mismo.

Artículo 16.- Todo vecino estará obligado a cubrir de manera puntual su respectiva cuota de mantenimiento ante el Fraccionador y en su momento, ante la asociación, una vez que éstos, hayan determinado sus respectivas cuotas.

Artículo 17.- Las viviendas ubicadas dentro del Fraccionamiento, deberán tener a la vista su respectivo número oficial, de acuerdo a las especificaciones señaladas dentro de este Reglamento.

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

Lineamientos de construcción obligatorios
dentro del Fraccionamiento

Artículo 19.- El vecino 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 través del CAD y en su caso, también deberá hacerse del conocimiento de la autoridad municipal.

Artículo 20.- Los vecinos pagarán de manera independiente, los servicios de agua potable, drenaje, energía eléctrica, teléfono, gas, sistema de televisión por cable, membresías, cuotas de vecinos y cualquier otro servicio que utilice y/o contrate en forma exclusiva para 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 (CFE), o bien en las líneas de cableado subterráneo para el alumbrado público; por lo que será obligación y responsabilidad de cada vecino, el celebrar en su momento su respectivo contrato individual ante esa Dependencia, aún para el caso de contrataciones provisionales.

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

Asimismo, cuando por razones ajenas al vecino, éste no pueda realizar su contrato ante la instancia mencionada, el Fraccionador le podrá proporcionar el servicio de energía eléctrica siempre y cuando el lote cuente con el murete de instalaciones y servicios de acuerdo a las normas aplicables establecidas por la CFE.

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 servicios contratados, así como del impuesto predial urbano.

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

Artículo 23.- Las viviendas construidas, no podrán ser destinadas a la utilización como “casas de asistencia” o de cualquier otro uso que no signifique la vivienda unifamiliar.

**Lineamientos de construcción obligatorios
dentro del Fraccionamiento**

Artículo 24.- Todo vecino, así como respectivos visitantes, y/o trabajadores tendrán la obligación de acatar las normas de seguridad descritas dentro del Capítulo VI del presente ordenamiento.

Artículo 25.- En los casos en que el vecino no edifique de manera inmediata sobre su respectivo lote, no lo exime del cumplimiento de las obligaciones que impone este Reglamento, el Código Urbano, el Reglamento de Construcción y demás legislaciones aplicables.

Artículo 26.- Bajo ninguna circunstancia los vecinos 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 bajo los términos de este Reglamento.

Artículo 27.- No podrán instalarse o desempeñarse sobre los lotes de terreno o en las construcciones del Fraccionamiento, actividades que resulten peligrosas, insalubres, contaminantes, inseguras, molestas para los vecinos ó que contravengan la moral y buenas costumbres.

Artículo 28.- Ningún vecino, 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 objetos que dificulten 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 29.- La ubicación y diseño de cualquier tipo de anuncio o rótulo sobre los inmuebles contenidos del Fraccionamiento, incluyendo fachadas y bardas lateral deberá ser autorizada por el CAD y posteriormente por la Dirección.

Artículo 30.- Queda prohibido realizar tendidos de ropa a la vista de los demás vecinos, debiéndose realizar dentro del patio de servicio con el que la vivienda cuente; así como la instalación de equipos de refrigeración y/o calefacción en las ventanas de la misma.

Artículo 31.- Ningún vecino 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 32.- Todo vecino 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.

**Lineamientos de construcción obligatorios
dentro del Fraccionamiento**

Artículo 33.- 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, para estos casos, la permanencia de los mismos dentro del Fraccionamiento, no deberá exceder la autorizada al momento de su acceso.

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 vecino que pretenda utilizarlos, obtenga una autorización por escrito por parte de sus respectivos propietarios.

Artículo 35.- 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 36.- Los vecinos 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 37.- 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 38.- 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 39.- Ningún vecino podrá derribar, trasplantar o cortar los árboles, plantas de ornato, o arbustos localizados dentro de las áreas verdes o de alguna otra área de equipamiento, contenida dentro del Fraccionamiento.

Artículo 40.- 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.

Artículo 41.- No se podrán plantar árboles de altura mayor a 2.50 mts. a menos de dos metros de la línea divisoria entre una propiedad y otra; asimismo toda vegetación contenida dentro de la misma, deberá ser podada y mantenida por el vecino.

Lineamientos de construcción obligatorios
dentro del Fraccionamiento

Artículo 42.- 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.

CAPITULO IV
DE LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

Artículo 43.- Considerando el nivel residencial 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 deberá ser revisado y aprobado por el CAD nombrado por el Fraccionador y en su momento por la asociación

**Lineamientos de construcción obligatorios
dentro del Fraccionamiento**

Artículo 44.- Todos los lotes contenidos dentro del Fraccionamiento son de carácter unifamiliar y sólo se permitirá la construcción de una vivienda por predio y de acuerdo con la densidad de población establecida dentro de los programas de desarrollo urbano municipales y demás normatividades aplicables.

Artículo 45.- En todos los lotes habitacionales será obligatorio respetar una restricción normativa frontal y posterior libres de cualquier construcción tanto en planta baja, como en planta alta de 3.00 metros, contados a partir del alineamiento frontal y del límite de la colindancia posterior del predio; de acuerdo a lo dispuesto dentro de las Normas del “Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua”, tal y como se aprecia en las siguientes figuras:

Artículo 46.- Para garantizar el nivel residencial del Fraccionamiento, las viviendas que se ubiquen dentro del mismo, deberán contar con mínimo 2 niveles; sin embargo, previa autorización del CAD, podrán ubicarse viviendas de un solo nivel, siempre y cuando su volumetría, distribución, carácter arquitectónico y acabados, reflejen una vivienda acorde con el nivel inmobiliario arriba señalado. Asimismo, las viviendas que contemplen la ubicación de una segunda planta (tercer nivel), y siempre y cuando no excedan el CUS establecido; deberán prever que los espacios habitables, cubiertos o semi-descubiertos que se localicen en ese nivel, se encuentren remetidos del paño delantero del primer nivel por lo menos 3.00 mts. y 2.00 mts. del paño trasero, tal y como se aprecia en la siguiente figura.

Artículo 47.- Todo lote habitacional podrá ser ocupado en un máximo del 60% de su superficie total, debiéndose dejar libre de construcción el 40% de la superficie total restante. Lo anterior para dar cumplimiento al COS, establecido dentro de las Normas del “Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua”.

Asimismo, se deberá respetar en todos los casos, el CUS previsto en el citado ordenamiento, pudiéndose construir solamente el equivalente al 1.8% de la superficie total del lote, siempre y cuando no se exceda el COS arriba señalado.

La construcción de sótanos o semisótanos también contarán para el cálculo de COS y CUS, y deberán de respetar en todo momento las restricciones de construcción que más adelante se detallan.

De igual forma, de acuerdo al “Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua”, todo proyecto deberá respetar un CAS del 12.5% (mínimo o máximo) el cual se refiere al área que puede ser susceptible de destinarse a área verde o que permita la infiltración natural del agua pluvial. Dicho porcentaje podrá formar parte del 40% de la superficie del lote, a destinarse como área libres.

Artículo 48.- La restricción frontal de 3.00 mts. establecida para los lotes, deberá quedar libre de cualquier construcción a excepción del murete de instalaciones y servicios, sin embargo dentro de dicha restricción,

**Lineamientos de construcción obligatorios
dentro del Fraccionamiento**

para el caso de las viviendas, se permitirá la ubicación de elementos arquitectónicos semi-descubiertos o volados que proporcionen sombra a los estacionamientos vehiculares de la vivienda, siempre y cuando, su ubicación no implique rebasar el 40% de área libre que cada lote debe respetar como mínimo de acuerdo con el COS arriba señalado; asimismo, que dichos elementos no sean de carácter masivo, o sean elementos que puedan servir de base para generar algún otro espacio arquitectónico habitable, por lo que su ubicación y diseño, quedarán sujetos a la aprobación del CAD.

Artículo 49.- Los lotes irregulares que se encuentren en esquina, deberán respetar de igual forma las restricciones antes señaladas, considerándose que la restricción frontal aplicará únicamente para el frente del lote que, espacialmente complemente la franja de restricción frontal del resto de los lotes regulares de su propia manzana.

Artículo 50.- La altura máxima de las viviendas, no podrá exceder de 3 (tres) niveles o 10.50 mts. de altura total medida contando a partir del nivel 0.00 de banquetta para terrenos planos y con pendiente descendente; para los terrenos con pendiente ascendente el punto 0.00, será el punto medio promedio de terreno natural. Para ambos casos, la altura máxima de la vivienda será el punto máximo del pretil alcanzado por la construcción en caso de techumbres planas, o en su defecto, el punto más alto de la cumbrera o linternilla si se tratase de losas inclinadas o bóvedas.

Artículo 51.- De acuerdo a lo dispuesto por el “Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua”, toda construcción deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 1.0 mts. (junta constructiva), para ello, cada vecino deberá considerar una separación de 1.0 mts. 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 cada junta constructiva, auxiliado por el CAD, quien funcionará 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.

Artículo 52.- El total de las viviendas del Fraccionamiento deberán contar de manera obligatoria con elementos de limitativos de propiedad tanto en sus colindancias laterales, como traseras, con altura máxima de 2.40 mts.

Por lo que respecta a los elementos de limitativos de colindancia delanteros, se aplicara lo siguiente:

- a. Para el caso de los lotes regulares y lotes regulares en esquina, se podrán ubicar 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.

Lineamientos de construcción obligatorios
dentro del Fraccionamiento

Dichos elementos, podrán ser ubicados dentro de la franja de restricción frontal del predio (3.00 mts.)

- b. Para el caso de los lotes irregulares en esquina, se utilizará el mismo criterio mencionado anteriormente, pero su ubicación aplicará solo para el lado de la colindancia que linde con el resto de la franja de lotes regulares de su propia manzana.

Artículo 53.- Todo lote que presente desnivel topográfico o cuando la construcción habitacional requiera el uso de terraplenes, éstos deberán estar confinados por sus respectivos muros de contención, a fin de evitar cualquier tipo de invasión por el “pateo” de la plataforma utilizada, así como para evitar posibles erosiones sobre la misma. En caso de no utilizarlos, el vecino será el responsable de solventar los posibles inconvenientes constructivos y legales que se deriven por la afectación a propiedades vecinas.

Artículo 54.- Queda prohibida la ubicación de bardas y portones al frente de las viviendas, únicamente se podrán ubicar rejas, esto conforme a lo señalado en el inciso a, del artículo 52 del presente documento.

Artículo 55.- 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 56.- Únicamente se podrán colocar, antenas de T.V. por cable, tanques de gas estacionario, equipos de aire acondicionado y otras instalaciones especiales o complementarias, siempre y cuando su ubicación no sobresalga de la altura del pretil, debiendo quedar ocultas de tal manera que no sean visibles desde cualquier punto del exterior de la vivienda incluyendo la fachada posterior.

Artículo 57.- 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 “Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua”, mismos que deberán contar con las dimensiones mínimas de 2.50 m. X 5.50 m., de acuerdo a ese mismo ordenamiento.

Artículo 58.- Cada una de las viviendas que se construyan dentro de los lotes individuales deberá considerar un murete de instalaciones y servicios, el cual contendrá mínimamente el medidor de energía eléctrica, el interruptor termo magnético general, un registro para telefonía, un registro para televisión por cable y opcionalmente, un nicho para el medidor de gas natural.

**Lineamientos de construcción obligatorios
dentro del Fraccionamiento**

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 intercomunicador o timbre, buzón y un espacio para número oficial.

Dicho murete deberá contar con las siguientes características:

1. Deberá cumplir las especificaciones oficiales de la CFE (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 banquetta, 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. de frente, .70 cms. de fondo (.95 cms. si considera gas natural) y 1.20 mts. de altura.
5. Podrá contar con el número oficial del predio, debiéndose colocar de manera adosada al mismo y bajo ninguna circunstancia estar pintado.
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.

Artículo 59.- El murete de instalaciones y servicios para comercios, será propuesto por el interesado y será aprobado por CAD, pero deberá de igual forma ser estético, que cumpla con las especificaciones establecidas por la C.F.E., y estar acorde con la arquitectura del local o conjunto comercial a construir.

Artículo 60.- Las propuestas de diseño para el murete de instalaciones y servicios, deberán ser similares a las siguientes:

Artículo 61.- La pintura en fachadas exteriores podrá ser aplicada integralmente en el acabado o aplicarse las siguientes técnicas: 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 62.- Los colores a utilizar en exteriores para viviendas, deberán ser predominantemente colores claros o bien blanco mate como color preferencial y se podrá utilizar colores contrastantes tales como terracotas y azules para resaltar volúmenes arquitectónicos en fachadas, mismos que serán aprobados por el CAD, o bien materiales pétreos en su color original.

Lineamientos de construcción obligatorios
dentro del Fraccionamiento

Artículo 63.- La cancelería exterior de la vivienda podrá ser de aluminio en color beige, blanco, negro o natural; de herrería, en color blanco o negro, madera en tonos similares al tabaco. El uso de cualquier otro material para cancelería, será estudiado y en su caso aprobado por el CAD.

Artículo 64.- Únicamente se permitirá el uso de cristal natural transparente o tintex verde claro, quedando terminantemente prohibido el uso de cristales reflejantes, tales como reflectasol, bronce solar, filtrasol, ahumados o similares, así como el uso de vitro block en fachadas, salvo que el uso de éste último sea autorizado por el CAD.

Artículo 65.- 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 66.- Las losas inclinadas, contarán con una pendiente que se encuentre entre el los 18° y 35° con respecto a la horizontal.

Artículo 67.- 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 68.- 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 69.- Los estilos arquitectónicos de las viviendas serán libres, siempre y cuando cuenten con una composición arquitectónica acorde a lo contenido en la "DIRECCION ARQUITECTONICA DEL RESIDENCIAL ASTURIAS", 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 70.- Todo predio cuenta con una franja de infraestructura localizada al frente del mismo, la cual no podrá ser invadida ni obstaculizada por ningún elemento constructivo, ya que forma parte de la vía pública.

Artículo 71.- En el caso en que algún vecino cuente con un lote adicional colindante a su propiedad construida y pretenda utilizarlo en su totalidad como jardín, podrá delimitarlo respetando las restricciones

Lineamientos de construcción obligatorios
dentro del Fraccionamiento

para la ubicación de bardas, y bajo las características de diseño descritas dentro del Artículo 52 del presente ordenamiento.

Artículo 72.- Queda prohibido el unificar las descargas de agua pluvial, con las líneas de descarga sanitaria de la vivienda, dichas descargas pluviales, deberán ser canalizadas al exterior de la vivienda o a las áreas verdes de la misma.

CAPITULO V

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIÓN O REMODELACIÓN

Artículo 73.- Cualquier demolición, adaptación, ampliación, remodelación, restauración y/o complemento de las edificaciones contenidas dentro del Fraccionamiento, deberá ser autorizada por el CAD, y en su caso, por la Dirección.

Artículo 74.- El proceso interno que a continuación se enumera, tiene por objeto orientar al vecino sobre los pasos a seguir para la construcción de vivienda habitacional nueva sobre alguno de los lotes 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 vecino ante el Municipio o de alguna otra Dependencia de gobierno:

1. Deslinde físico del terreno.

- Requisito formato interno de solicitud en original y copia, localizado en el apartado de anexos al presente documento.
- Contar con el terreno totalmente liquidado y escriturado.
- Cubrir en nuestras oficinas administrativas la cantidad que corresponda por dicho servicio, según la superficie del lote.
- Tiempo de entrega 8 días naturales, contados a partir de la fecha en que se cubra el pago correspondiente.

2. Alineamiento y Número oficial.

- Deberá ser tramitado por el vecino ante la Dirección correspondiente.

3. Contrato individual de JMAS.

- Trámite a realizarse ante la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS).

Lineamientos de construcción obligatorios
dentro del Fraccionamiento

4. Revisión de proyecto.

- Requisito formato interno de solicitud (Anexo).
- Contar con deslinde físico.
- Copia 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.
- Copia del proyecto hidro-sanitario incluyendo: Red de agua fría y caliente en plantas arquitectónicas, con diámetros de tuberías; isométrico hidráulico; especificaciones y notas.
- Isométrico de instalación de gas.
- Maqueta virtual (renders) para usos distintos al habitacional.
- Cubrir en nuestras oficinas administrativas la cantidad que corresponda por dicho servicio, según la superficie del lote.
- Tiempo de respuesta 3 días hábiles, contados a partir de que se recibió la totalidad de la documentación.

5. Autorización de proyecto arquitectónico para Licencia de Construcción.

- Requisito formato interno de solicitud (Anexo).
- Contar con deslinde físico.
- Copia del recibo de pago por concepto por la prestación del servicio.
- Copia del recibo de depósito de la garantía en efectivo, por la cantidad indicada.
- 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; especificaciones y notas.
- Copia del proyecto del isométrico de instalación de gas.
- Listado del personal de la construcción que laborará dentro del predio, incluyendo al responsable de la misma, anexando copia de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
- Tiempo de entrega 2 a 5 días hábiles, contados a partir de que se recibió la totalidad de la documentación.

6. Licencia de Construcción.

- Deberá ser tramitado por el vecino ante la Dirección correspondiente.

7. Aviso de inicio de obra.

Lineamientos de construcción obligatorios
dentro del Fraccionamiento

- Requisito formato de solicitud en original y copia (Anexo)
- Copia simple de la Licencia de Construcción emitida por la Dirección correspondiente.

8. Aviso de terminación de obra.

- Deberá ser tramitado por el vecino ante la Dirección correspondiente.

9.- Carta de Habitabilidad y devolución de garantía.

- Requisito formato de solicitud en original y copia (Anexo)
- La vivienda deberá encontrarse en condiciones habitables interiores y totalmente terminadas en sus áreas exteriores.
- No existir diferencia entre el proyecto autorizado por el CAD, por la Dirección y la construcción final.
- Copia del aviso de terminación de obra emitido por la Dirección.
- No contravenir alguno de los artículos contenidos dentro del presente Reglamento.
- Terrenos adyacentes libres de basura, escombros y materiales de construcción.
- Banqueta, guarniciones, base o luminario para alumbrado público, señalética vial y pavimento localizados al frente a la vivienda, libres de daños.
- Tiempo de entrega 45 días naturales.

Artículo 75.- 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 cotas generales y particulares (baja, alta, sótano o niveles según sea el caso).
- Fachadas (todas incluyendo las exteriores).
- Simbología y nomenclatura en general.
- Calidad y tipos de línea.
- Sentidos del ascenso y descenso de escaleras con numeración de escalones.
- Cortes (longitudinal y transversal, uno de ellos sanitario).
- 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.

Lineamientos de construcción obligatorios
dentro del Fraccionamiento

- II. Hidráulicos:
 - Instalación en planta desde acometida.
 - Ubicación y capacidad de cisterna (en su caso).
 - Diámetros de tuberías (en planta). □ Isométrico Hidráulico □ Capacidad de tinaco(s).
 - Líneas de alimentación.
 - Simbología y nomenclatura aplicables según proyecto (completa y legible).
- III. Sanitarios:
 - Instalación en planta hasta descarga.
 - 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. Acabados (exteriores únicamente):
 - Se emplearán fachadas únicamente para indicar los tipos de acabados exteriores.
 - Tabla en la cual se especifiquen los acabados y las bases a las que se refieren los símbolos, indicando tipo de material, dimensiones, color, textura y de preferencia marca, existente en el mercado o similar, para muros, ventanas, puertas, etc.
 - Detalles en caso de manejarse diseños de herrería y cancelería.
- V. Información en el Pie de Plano:
 - Nombre y datos del propietario.
 - Nombre y datos del Director Responsable de la obra (D.R.O.).
 - Firmas originales y autógrafas del propietario 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.
 - Clave del plano.
 - Datos del predio, ubicación según número oficial y clave catastral.
 - Simbología y nomenclatura aplicable según proyecto (completa y legible).

Artículo 76.- En caso de que una vivienda no cuente con la carta de habitabilidad mencionada en el numeral 9 del artículo 75 de este reglamento, no se autorizara el ingreso de vehículos para mudanza para dicha ubicación.

CAPITULO VI DE LA SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA

Artículo 77.- Todas las construcciones deberán de realizarse en estricto apego a los planos autorizados tanto por el CAD, como por la Dirección y el proyecto construido, no corresponda con el proyecto autorizado, será causal inmediata para la no devolución de la garantía depositada, independientemente de las multas o sanciones a las el vecino se haga acreedor tanto por parte de la asociación, como por la Dirección.

Artículo 78.- Todas aquellas obras que permanezcan suspendidas por el vecino, deberán de tener todos los materiales de construcción dentro de la propiedad 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 vecino 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, esto en caso de que dicha licencia haya perdido vigencia durante la suspensión de trabajos.

Artículo 79.- Mientras dure la obra, será indispensable que se encuentre a la vista en todo momento, la lona solicitada por la Dirección correspondiente, la cual contendrá, el nombre del propietario, registro y nombre del Director Responsable de la Obra, número oficial y numero de licencia de construcción.

Artículo 80.- Será obligación del vecino 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 banquetas); ya que en caso contrario y previa notificación, el CAD podrá hacer válida la garantía depositada para hacer cumplir lo anterior, quedando el vecino obligado a su reposición.

Artículo 81.- 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 82.- Todas las construcciones deberán respetar el horario de trabajo permitido para laborar en obra y al que deberán sujetarse tanto contratistas como proveedores, el cual será de lunes a viernes de 7:00 a 18:00 hrs. y sábados de 8:00 a 14:00 hrs.

**Lineamientos de construcción obligatorios
dentro del Fraccionamiento**

Artículo 83.- 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 Fraccionador 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 84.- 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 Fraccionador o la Asociación, siendo el vecino el responsable de su cumplimiento.

Artículo 85.- La cuota de mantenimiento no cubrirá 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 vecinos pudieran causar a la infraestructura del Fraccionamiento, por negligencia o descuido.

Artículo 86.- 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 87.- Toda obra en construcción deberá contar con un baño con WC portátil tipo johnny's o similar, para el servicio de los trabajadores, y será obligación del vecino evacuarlos o limpiarlos las veces que sean necesarias a fin de evitar malos olores; o bien se podrá habilitar un baño provisional construido con lámina galvanizada o ladrillo 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 88.- En el área de construcción deberá existir un depósito exclusivo para basura (nunca escombros), éste podrá ser un tambo metálico de un volumen que no exceda los 200 lts., y deberá ser retirado continuamente del Fraccionamiento por el vecino.

Artículo 89.- Las obras en construcción deberán, en lo posible mantenerse libres de desperdicios o sobrantes de materiales de construcción, 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.

**Lineamientos de construcción obligatorios
dentro del Fraccionamiento**

Artículo 90.- 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.

Artículo 91.- Queda estrictamente prohibido el realizar mezclas o revoltura de cualquier tipo de material sobre banquetas, 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 92.- En caso de utilizarse concreto premezclado y vaciado con camión-bomba, deberá tomar las previsiones necesarias para evitar que los desperdicios del mismo dañen banquetas, guarniciones o arroyo de vialidad; la reparación de cualquier daño causado será cubierto por el vecino y deberá ejecutar las reparaciones a la brevedad conforme a las especificaciones que indique el CAD.

CAPITULO VII

DE LA SEGURIDAD, VIGILANCIA Y CONVIVENCIA ENTRE VECINOS

Artículo 93.- El orden, la seguridad y convivencia entre vecinos del Fraccionamiento, se regirá por las siguientes normas:

1. Los vecinos y visitantes del Fraccionamiento, están obligados a informar al cuerpo de vigilancia, a las oficinas administrativas o en su momento, a la Asociación de Vecinos, sobre cualquier irregularidad o desacato a las normas que en adelante se mencionarán.
2. Los vecinos 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, sea colindante o no, debiéndose considerar en todo momento el respeto al derecho de paz del resto de los vecinos del Fraccionamiento. No obstante lo anterior, en caso de queja de algún vecino por alguno de los supuestos antes señalados, el vecino infractor estará obligado a suspender o aminorar dichos ruidos de manera satisfactoria a juicio del o los vecinos afectados.
3. Queda estrictamente prohibido el ingreso de vehículos que disturben el orden público o que generen ruidos molestos para los vecinos, asimismo, los vehículos que ingresen al Fraccionamiento para proporcionar algún producto o servicio a las viviendas o comercios, deberán hacerlo absteniéndose de generar cualquier tipo de ruido.

Lineamientos de construcción obligatorios
dentro del Fraccionamiento

4. No podrán ingresar vehículos con capacidad de carga mayor a 3 ½ Tons., vehículos de capacidad inferior, sean o no vecinos, deberán ingresar por el 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 Chihuahua, así como por su respectivo Reglamento.
6. El vecino que carezca de control automático de acceso, tendrá la obligación de acatar las normas de seguridad para el control de acceso, que a la fecha el Fraccionador o en su momento la Asociación de vecinos determinen. Asimismo, el vecino quedará obligado a informarles a sus respectivos visitantes, y/o trabajadores de la construcción o domésticos, sobre dichas disposiciones a fin de que sean cumplidas y acatadas sin excepción.

CAPITULO VIII DE LAS SANCIONES

Artículo 94.- Además de las ya descritas dentro de cada uno de los artículos contenidos dentro del presente Reglamento, el Fraccionador y/o la Asociación de Vecinos del Fraccionamiento, dependiendo de la falta cometida por el vecino, sus visitantes y/o trabajadores a sus servicio, podrán imponer las sanciones administrativas internas que se acuerden, independientemente de las responsabilidades adicionales y/o pago de daños y perjuicios ocasionados.

CAPITULO IX DE LAS DISPOSICIONES FINALES

Artículo 95.- Los vecinos que transmitan la propiedad de alguno de sus inmuebles comprendidos en el Fraccionamiento, quedarán obligados a proporcionarle al nuevo propietario, una copia del presente Reglamento.

Artículo 96.- Los lotes con Uso de Suelo distinto al habitacional, quedarán sujetos a las disposiciones establecidas dentro de los ordenamientos federales, estatales y municipales para su ubicación, así como a los lineamientos técnicos aplicables contenidos dentro del presente Reglamento