



RESIDENCIAL

*Misión*

eco

REGLAMENTO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES  
LOTES UNIFAMILIARES

## CAPÍTULO 1

### Disposiciones Generales

1.	Obligatoriedad	5
2.	Facultades del Comité de Arquitectura	6
3.	Proceso para seguir para construir en Residencial Misión eco	7
4.	Sanciones por incumplimiento	14

## CAPÍTULO 2

### Proyecto Arquitectónica: Criterios y restricciones.

1.	Lineamientos estéticos y estilo de diseño	15
2.	Acceso al lote y barda sobre Av. Principal	18
3.	Desplante de construcción	21
4.	Restricciones generales en el terreno	22
5.	Fachadas y cancelerías	28
6.	Quinta fachada: techos y techumbres	29
7.	Paleta de colores	30
8.	Derribo de árboles	31
9.	Jardinería	32
10.	Estacionamientos	33
11.	Bardas y mallas	34
12.	Muros de contención, excavaciones y rellenos	35
13.	Banquetas	37
14.	Alumbrado exterior	38
15.	Patios de servicio y manejo de basura	38
16.	Antenas y cables exteriores	39
17.	Tinacos y tanques de gas	39
18.	Drenaje sanitario y pluvial	40
19.	Acometida eléctrica y telefónica	41
20.	Restricciones a propietarios de animales	41



## CAPÍTULO 3

### Manual de Obra

1.	Datos de la Obra	46
2.	Información de la Obra y Control de Acceso	46
3.	Promoción del proyectista o constructor	46
4.	Horarios y calendario de la obra	47
5.	Control de personal	47
6.	Normas de construcción	48
7.	Puntos clave del reglamento	49
8.	Inspección terminación de Obra	

# INTRODUCCIÓN



Residencial Misión eco es un desarrollo residencial con un especial interés por la seguridad y la integración de las construcciones con el entorno natural, buscando una armonía urbana y arquitectónica.

Pensando en vigilar celosamente dicha armonía, hemos redactado una serie de normas cuya finalidad es la de cuidar, por un lado, que no exista construcciones que provoquen un impacto negativo en el conjunto y por otro, evitar problemas o roces entre los distintos propietarios.

Dichas normas y restricciones constituyen una aportación para el bien común y por lo tanto, son obligatorias y resultarán beneficiosas para todos los compradores y futuros habitantes de este desarrollo residencial.

Residencial Misión eco es un fraccionamiento proyectado sobre 15,028.37 m<sup>2</sup> con una combinación de topografía y vegetación que genera panoramas y remates visuales fantásticos.

El concepto de Residencial Misión eco fue creado tomando la naturaleza como clave del proyecto y el resultado es una disposición que, a la vez de proporcionar tranquilidad, generarán una mayor integración en la comunidad.

Su acceso restringido por medio de una caseta de vigilancia, hacen de este complejo un lugar seguro y armonioso para los habitantes de este.

Cabe mencionar que no habrá más accesos al residencial, y en sus alrededores tiene colindancia con propiedad privada que lo hacen aún más confiable.

Ya sea usted propietario de lotes en Residencial Misión eco o proyectista, le damos la bienvenida a este desarrollo, esperando que su experiencia de vida o trabajo en él sea muy agradable.

## CAPÍTULO 1

### DISPOSICIONES GENERALES



#### 1. OBLIGATORIEDAD

- Las disposiciones incluidas en este reglamento son obligatorias para todos los propietarios o cualquier otra persona que ejerza derechos de posesión o propiedad en el Residencial Misión eco ubicado en Jiutepec, Cuernavaca, Morelos, de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula SEXTA del contrato de compra venta, ya que este Reglamento de Construcción es parte integrante de dicho contrato.
- Corresponde al Comité de Arquitectura la aplicación del presente Reglamento, para la autorización de los proyectos Arquitectónicos dentro del fraccionamiento.
- Este Comité tiene como objeto normar el desarrollo arquitectónico, así como la aprobación y la supervisión de las construcciones de acuerdo con los criterios técnicos aplicables.

El presente reglamento fungirá como primer instrumento de regulación en materia de construcción para las edificaciones que se pretendan construir dentro del Fraccionamiento Misión Eco y se complementará con las disposiciones establecidas por el Reglamento Municipal de Construcciones del Municipio; siempre considerando en primera instancia a los artículos en este reglamento se establecen.

## 2. FACULTADES DEL COMITÉ DE ARQUITECTURA



¿Quién es el comité de arquitectura?, que perfil tienen? ¿Quién los propone y quienes los ratifican?

- El Comité de Arquitectura es el encargado de supervisar la aplicación de este Reglamento de Construcción en todas las fases del proceso de revisión de los proyectos propuestos por los propietarios de predios de Residencial Misión eco, considerando la compatibilidad de diseño con el concepto de imagen del fraccionamiento, así como con los predios colindantes y áreas comunes.
- Este comité de arquitectura estará integrado por un arquitecto y un ingeniero titulado con al menos 10 años de experiencia en rubro de proyectista y constructor, los cuales serán aprobados en sesión ordinaria de la asamblea de colonos y ratificados cada año de la misma manera.
- El Comité de Arquitectura analizará y revisará los proyectos presentados por el propietario en un lapso no mayor a 15 días calendario. En caso de que dichos proyectos no cumplieran con las disposiciones de este Reglamento, el Comité de Arquitectura señalará y en su caso propondrá al propietario las modificaciones necesarias.
- Es facultad del Comité de Arquitectura realizar las modificaciones que considere pertinentes a este reglamento, las cuales no serán aplicadas de manera retroactiva a los proyectos aprobados. El reglamento en vigor será el que esté publicado en la página web del Residencial Misión eco y es esa versión, publicada en la página web, la que será obligatoria para todos.
- La falta de una respuesta del Comité de Arquitectura no podrá interpretarse como aprobación tácita del proyecto.
- El Comité de Arquitectura o cualquiera de sus miembros no tendrán responsabilidad legal ante cualquier autoridad o cualquier propietario, por daños y perjuicios derivados de la aprobación de planos, dibujos o especificaciones defectuosas, así como por la construcción que se realice de acuerdo o no a los planos, dibujos o especificaciones, previamente aprobados ya que en todos los casos se deberán respetar las Leyes y Reglamentos oficiales vigentes.
- El visto bueno del Comité de Arquitectura es requisito indispensable para poder ingresar los planos y documentos para la obtención de la licencia de construcción, ante las autoridades Municipales correspondientes.

- El Comité de Arquitectura a través de la Vigilancia y Seguridad del fraccionamiento podrá impedir el acceso de personal o materiales si el propietario infringe algún punto de este Reglamento.
- El Comité de Arquitectura se reserva el derecho de autorizar proyectos que no se apeguen en su totalidad al reglamento cuando a su juicio las condiciones particulares de los terrenos así lo ameriten.



## PROCESO A SEGUIR PARA CONSTRUIR EN RESIDENCIAL MISION ECO



### Resumen

#### **A. Orientación de diseño**

Este es un primer acercamiento al Comité de Arquitectura y se recomienda que se haga antes de empezar a proyectar. Esta cita se programará enviando un correo electrónico a: [arquitectura@residencialmision.com.mx](mailto:arquitectura@residencialmision.com.mx) y [asc@beles.mx](mailto:asc@beles.mx) y constituye el inicio del proceso para construir en Residencial Misión eco.

#### **B. Revisión de Proyecto**

Esta entrega se realizará con previa cita y en caso de no cumplir con los requerimientos para la revisión de Anteproyecto no se recibirán los documentos ni planos, y en un lapso no mayor a 15 días calendario se emitirá dictamen de aprobación u observaciones al mismo. Para la revisión de este es requisito indispensable estar al corriente con las cuotas de mantenimiento establecidas, así mismo es importante mencionar que toda información que proporcione el propietario al comité será considerada y tratada por este como estrictamente confidencial.

#### **C. Aprobación de Proyecto**

Una vez aceptado el proyecto, se deben de pagar los derechos correspondientes y presentar 3 juegos de los planos, así como archivos digitales en formato PDF.

#### **D. Obtención de Licencias e Inicio de Obra**

Con los planos sellados por el Comité de Arquitectura se podrán obtener las Licencias con las autoridades correspondientes. Es importante mencionar que ninguna obra puede comenzar sin haber cumplido con los puntos anteriores. Por motivos de seguridad una vez obtenidas las Licencias es necesario presentar a la Asociación de Colonos cierta información básica sobre la obra y el personal.

#### **E. Terminación de Obra**

Cuando la obra esté pronta a finalizar es necesario requerir una inspección de terminación de obra que es requisito para poder habitar la residencia.

## A. ORIENTACIÓN DE DISEÑO

Previo al inicio del proceso de diseño, se recomienda que el diseñador tenga una reunión con el representante del Comité de Arquitectura. En esta primera reunión se hablará sobre el concepto de diseño, los lineamientos de diseño que se indican en el Capítulo 2, los criterios específicos para el lote en cuestión y el proceso de revisión y aprobación del proyecto.

Esta plática de orientación será en Residencial Misión eco para poder ver físicamente el lote y proporcionará al propietario y al diseñador valiosa información necesaria para acelerar el proceso de aprobación del diseño.

En caso de que el lote tenga una forma irregular es en esta reunión donde se informará de las restricciones específicas que pueda tener. Es indispensable en esta reunión que se lleven los siguientes documentos:

- **Numero de lote**

Para corroborar ubicación del lote, medidas y área.

- **Primera y última hoja de este Reglamento firmadas por el cliente**

En caso de tener una versión anterior del Reglamento, se le entregará la versión actualizada explicando los cambios.

- **Plano del lote con curvas de nivel**

Con este plano empezaremos a ver los criterios específicos del predio para indicar una línea conceptual de diseño.



**Los documentos arriba mencionados no se entregarán en este momento, solo se necesitan en la junta a manera de referencia.**

## B. REQUERIMIENTOS PARA LA REVISIÓN DEL PROYECTO

Este proceso de revisión tiene como fin evitar, si es que hay cambios substanciales en el anteproyecto, tener que modificar un proyecto ejecutivo.

El proceso puede iniciar con croquis conceptuales para dar paso a la revisión en forma que debe ser presentada en el siguiente formato.

La entrega se hará preferentemente en una carpeta blanca de argollas tamaño carta con ancho de 1" (una pulgada), los planos y documentos vendrán dentro de protectores de plástico.

En la portada y lomo de la carpeta vendrá una hoja con la siguiente información y formato:

Tipo y tamaño de letra Lomo: Arial 40 pts.

Portada: Arial 20 pts.



Lomo

RME LOTE # \_\_\_\_\_

### RESIDENCIAL MISION ECO

eco Lote: #

**Superficie de terreno:**

329.83 m

**Propietarios:**

María Hernández

José González

55 5555-5555

maria@hotmail.com

**Proyecto:**

Arq. PedroMartínez

55 5555-555555 5555-5555

arqpedro@hotmail.com



Para iniciar el proceso de revisión del Anteproyecto se deberá presentar la carpeta antes mencionada con los siguientes planos y documentos:

**a. Comprobante de pago.**

Comprobante de pago de la revisión del Proyecto que se debe de realizar a la cuenta de la Asociación de Colonos Misión Eco

**b. Copia de la portada y ultima hoja del presente Reglamento**

Firmado por el cliente, reconociendo estar totalmente de acuerdo con las obligaciones y normatividad que en él se especifican.

**c. Plano topográfico con altimetría y árboles**

Si el terreno es plano, se presentará de todas formas indicando la ubicación de árboles con el diámetro de los troncos.

**d. Plantas arquitectónicas y de conjunto**

Marcando en el plano de conjunto las restricciones del terreno y acotando los linderos del predio

**e. Cortes**

Mínimo 2 que no sean paralelos e indicando el nivel natural del terreno.

**f. Criterio de instalaciones sanitaria**

Solo en plantas.

**g. Fachadas**

También se harán fachadas exclusivamente para mostrar el diseño de las bardas.

**h. Cuadro de áreas con porcentajes**

El cuadro de áreas deberá aparecer por lo menos en el plano de conjunto y seguirá un formato como este:

**i. Ejemplos de obras anteriores (opcional)**

Página web del arquitecto o imágenes de obra construida.

Todos los planos deberán estar a una sola escala (mínima de 1:100).

Formato cuadro de áreas:

Área del terreno:	450 m <sup>2</sup>	
Área de desplante:	225 m <sup>2</sup>	50%
m <sup>2</sup> construidos:	400 m <sup>2</sup>	88%
Área total de techos:	230 m <sup>2</sup>	
Área de techos inclinados	100 m <sup>2</sup>	43%

## Comité de Arquitectura

### Revisión de Proyecto



#### 1- Entrega Completa

- Entrega en carpeta y bajo el formato especificado
- Primera y última hoja del reglamento firmada por el cliente
- Plano topográfico con árboles
- Plantas incluyendo conjunto y colindancias
- Propuesta de jardinería y espacio para arbustos o trepadoras en barda perimetral
- Renders a color
- Cuadro de áreas con porcentajes
- Fachadas marcando el nivel natural del terreno
- Fachadas de las bardas de colindancia marcando el nivel natural del terreno
- Cortes marcando el nivel natural del terreno
- Planos en formato digital (.PDF)

#### 2- Restricciones Generales

- Altura (9m)
- Desplante (50% del área del lote)
- Intensidad (max de m2 construidos=m2 del lote)
- Cajones de estacionamiento
- Techos aa
- Muros de contención
- Tinacos, tanques de gas, área de basura y tendederos
- Respeto del entorno natural

#### 3- Arquitectura e intención estética

El comité de arquitectura cuenta con esta lista de requisitos para revisar y aprobar un Proyecto, es de gran ayuda revisarla por el solicitante antes de entregar la carpeta para revisión.

## C. APROBACIÓN DE PROYECTO

Una vez aceptado el proyecto en su totalidad se deberán presentar 3 juegos de todos los planos y pagar los siguientes derechos:



- **Pago de la cuota por Revisión de Proyecto**

La cuota por revisión de proyecto es de \$10, 000.00 (Diez mil pesos). Este pago está destinado a la Asociación de Colonos de Residencial Misión Eco, y se debe de depositar a la cuenta de este. La transferencia sirve de comprobante de pago y hace las veces de amplio recibo. Este pago incluye la revisión de proyecto en función al cumplimiento con el reglamento, así como la rectificación en campo de los linderos correspondientes una vez que se inicie la obra.

- **Pago de derechos por derribo de árboles**

Este deberá de ser tramitado por el propietario del inmueble con las autoridades correspondiente, previo al inicio de la obra y ser agregado a su carpeta de autorización el acuse correspondiente y la autorización por parte de la autoridad que contenga la identificación de cuáles y cuantos arboles pueden ser retirados.

- **Firma de pagaré como garantía de respeto al proyecto aprobado**

Este pagaré por un monto de \$40,000.00 (cuarenta mil pesos) tiene como fin garantizar que la construcción se efectuará de acuerdo con los planos aprobados. De esta forma protegemos el patrimonio de los colonos de Residencial Misión Eco, garantizando construcciones de calidad que no disminuyan la plusvalía del fraccionamiento, mismo que se será devuelta al propietario una vez concluida la obra y la aprobación del comité en un lapso no mayor a 15 días calendario.

Cumplidos los puntos anteriores, los tres juegos de planos serán sellados y firmados por el Comité de Arquitectura, se le devolverán al cliente o proyectista 2 de estos juegos con los que se podrá iniciar tramitar las licencias de construcción.



## **D. OBTENCIÓN DE LICENCIAS E INICIO DE OBRA**

Para iniciar la obra es necesario tener el proyecto aprobado por el Comité de Arquitectura del Residencial Misión Eco, haber pagado los derechos correspondientes a la Asociación de Colonos y tener las Licencias y autorizaciones expedidas por las dependencias gubernamentales correspondientes. Se deberá corroborar en las dependencias la totalidad de los procesos y documentos requeridos.

**Una vez que se cuenta con lo anterior se seguirán los siguientes puntos:**

### **Formato de Información de obra y Control de acceso**

Es un formato con la información básica de la obra, su ubicación y la lista de personal que laborará en ella. Se debe de entregar en las oficinas del fraccionamiento.

### **Deslinde de Terreno**

Se le solicitará al fraccionamiento y se realizará una visita al terreno para constatar la ubicación de las mojoneras.

### **Tapial y letrero con información de la obra**

Ambos bajo las especificaciones marcadas en el Capítulo 3.

Es de suma importancia, por el bien de la obra y los vecinos, acatar las normas de construcción y control de personal explicadas en el Capítulo 3. En caso de haber modificaciones al proyecto aprobado en el transcurso de la obra, estas deberán ser notificadas al Comité de Arquitectura. Una vez terminada la residencia, se procede a la Inspección de Terminación de Obra, los detalles de dicho proceso se explican al final de este reglamento.

## E. TERMINACIÓN DE OBRA

Una vez terminada la construcción y previo al aviso de terminación de obra se deberá dar aviso al Comité de Arquitectura, para que verifique el apego a este reglamento y obtener su autorización para habitar la vivienda. El Comité de Arquitectura realizará una inspección final que de cumplir con los siguientes puntos será la base para la cancelación y devolución al propietario de las fianzas y depósitos de garantía en un lapso de 15 días calendario.



### Terminación de Obra

- Acabados exteriores completos Servicios básicos (cocina y baño)
- Biodigestor aguas negras
- Acabado en azoteas o roof gardens
- Tinacos cubiertos por todos lados
- Bardas de colindancia repelladas y pintadas
- Limpieza de lotes colindantes

## E. TERMINACIÓN DE OBRA

Es importante mencionar que el propietario deberá estar al corriente con todas las cuotas y obligaciones establecidas en el presente reglamento. Una vez concluido el proceso anterior, se otorgará la autorización de ocupación, que es requisito indispensable para que se permita el acceso al Fraccionamiento de cualquier camión de mudanza.



## CAPÍTULO 2

### PROYECTO ARQUITECTÓNICO: CRITERIOS Y RESTRICCIONES



#### 1. LINEAMIENTOS ESTÉTICOS Y ESTILO DE DISEÑO

Residencial Misión eco es un desarrollo residencial con un especial interés por la integración del ámbito natural con las construcciones buscando una plena armonía entre la casa habitación y la conexión con el espacio natural que la rodea.

Con este antecedente buscamos un estilo arquitectónico descrito como Minimalista, Moderno y/o Contemporáneo, que nos brinde una cierta unidad en el contexto, sin perder la individualidad de cada construcción.

La gama de materiales exteriores y colores se apegará a esta filosofía de arquitectura que busque una continuidad con el entorno y con los rasgos arquitectónicos.

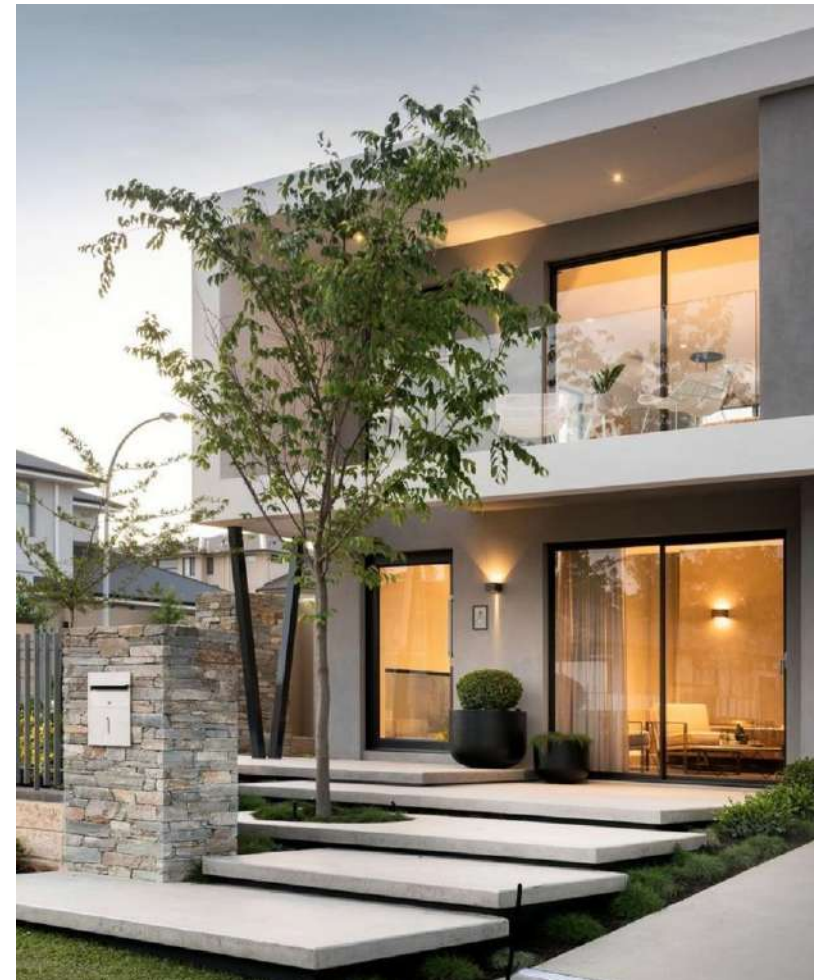


Los muros aplanados con mezcla de cemento y pintados con la gama de colores aprobados, deberán predominar en el lenguaje arquitectónico pudiendo agregar acentos con materiales regionales como la cantera, la piedra, el sillar o la madera; encontrando que los estilos grecorromanos, afrancesados, californianos, tudor, postmodernos, o cualquier otro estilo que tenga un uso exagerado de ornamentos, demerita la imagen arquitectónica del fraccionamiento, por lo que quedan estrictamente prohibidos en este conjunto habitacional.

Dado a las nuevas tendencias arquitectónicas, no se puede pensar en el manejo exclusivo de un tipo de techumbre ya sea inclinada o plana.

Es por eso por lo que se deja en libertad al proyectista el poder utilizarla de la manera que mejor exprese su forma de proyectar, siempre y cuando estas las azoteas sean consideradas como "quinta fachada" dándoles la importancia que merecen o en su caso acondicionarlas como roof Garden y/o azotea verde.

Estas últimas cuidando que se busque conserva en todo momento privacidad de las casas vecinas.



Se debe poner especial atención a:

- La adecuación de la construcción al terreno con su topografía existente.
- Considerar en el proyecto arquitectónico las vistas y orientaciones.
- Buscar la relación armónica de la construcción con el medio ambiente.
- Respetar a los elementos naturales en el lote como son los árboles, rocas y demás elementos propios de cada terreno.
- Buscar una armónica volumetría de la construcción en relación con su entorno natural, así como con las construcciones vecinas, no obstruir vistas de casas ya construidas y seguir el perfil de su barda.



**ES MUY IMPORTANTE MENCIONAR QUE LOS ESTÁNDARES DE CALIDAD DE DISEÑO DE LOS PROYECTOS SON ALTOS SI EL PROYECTO PRESENTADO ESTÁ POR DEBAJO DE ESTOS ESTÁNDARES O SU LENGUAJE ARQUITECTÓNICO EXPRESA UN NIVEL DE CONSTRUCCIÓN POR DEBAJO DEL BUSCADO, NO SERÁ AUTORIZADO.**

## 2. Accesos al Residencial Misión eco



Por motivos de seguridad y diseño, NINGÚN lote del Residencial Misión eco tendrá acceso por otro medio que no sea la caseta de vigilancia ubicada sobre la calle Jose Parres.

La calle José Parres, es la que da acceso al Residencial Misión eco.

Como se puede ver en el plano anterior, por lo que la entrada al fraccionamiento podrá ser en ambos sentidos de la calle, y el concepto del Residencial contará con una caseta de vigilancia la cual controlará accesos y salidas de los residentes y visitantes.



### 3. DESPLANTE DE CONSTRUCCIÓN

Con el propósito de mantener el equilibrio entre construcción y espacio abierto, deberá diseñarse el sembrado de las casas buscando su integración al perfil natural del terreno, buscando al máximo una independencia visual y funcional de las casas.



- El desplante de la construcción no deberá de exceder del 50% de la superficie total del terreno
- El área total máxima de construcción se determinará como un porcentaje del área del lote, el cual no deberá exceder del 100% de la superficie de terreno.
- Las áreas permeables mínimas por lote son de 40% sobre la superficie total del terreno. Si se quieren hacer patios, se deberá utilizar Ecocreto, o algún otro material que permita la infiltración del agua de lluvia.
- Se consideran metros cuadrados construidos todas las superficies techadas como terrazas techadas, cocheras cubiertas, volados, etc.



#### 4. RESTRICCIONES GENERALES EN EL TERRENO

Prevalecen siempre las restricciones individuales de los terrenos sobre las generales especificadas en este reglamento.



Restricciones de frente	No aplica.
Restricción lateral	No aplica.
Restricción de fondo	No aplica.
Restricción de altura	9.00 m Dos niveles.
Superficie de desplante	50% de la superficie del terreno
Metros cuadrados construidos	No mayor a los metros cuadrados del terreno
Cajones de estacionamiento	2 cajones como mínimo. Cajones de 2.50 x 5.00 m
Techos	Teja roja natural, no vidriada.
Inclinación de techos	18% pendiente mínima, 35% pendiente máxima.

## Restricción de altura

- La altura máxima permitida de las construcciones se tomará sobre el nivel natural del terreno y ésta será de 9.00 m, permitiéndose únicamente la construcción de dos niveles, excepto cuando se haga un tercer nivel con cuarto de servicio y lavandería.

Es decir, se trazará una línea imaginaria, paralela a la superficie del terreno que vaya a una distancia de nueve metros por encima de dicha superficie, y las construcciones en ningún caso podrán cruzar esta línea imaginaria.

- Esta altura máxima es incluyendo tinacos, cuarto de servicio, lavandería o cualquier instalación que se encuentre en la azotea.
- Se considera el nivel de altura máxima permitida a partir del nivel de desplante, independientemente del nivel que presente el terreno sobre el nivel de banquetta.



## Restricción a lotes en la colindancia del fraccionamiento

Todos los lotes que estén situados en los límites del fraccionamiento tienen restricciones distintas a las mencionadas anteriormente. La idea de las siguientes restricciones es generar una barrera de construcciones que en su momento ayudarán a la seguridad en Residencial Misión eco.

Del lote 28 al 33 se encuentra el drenaje sanitario el cual se deben de respetar en el criterio de la cimentación y nivelaciones de acuerdo a proyecto.

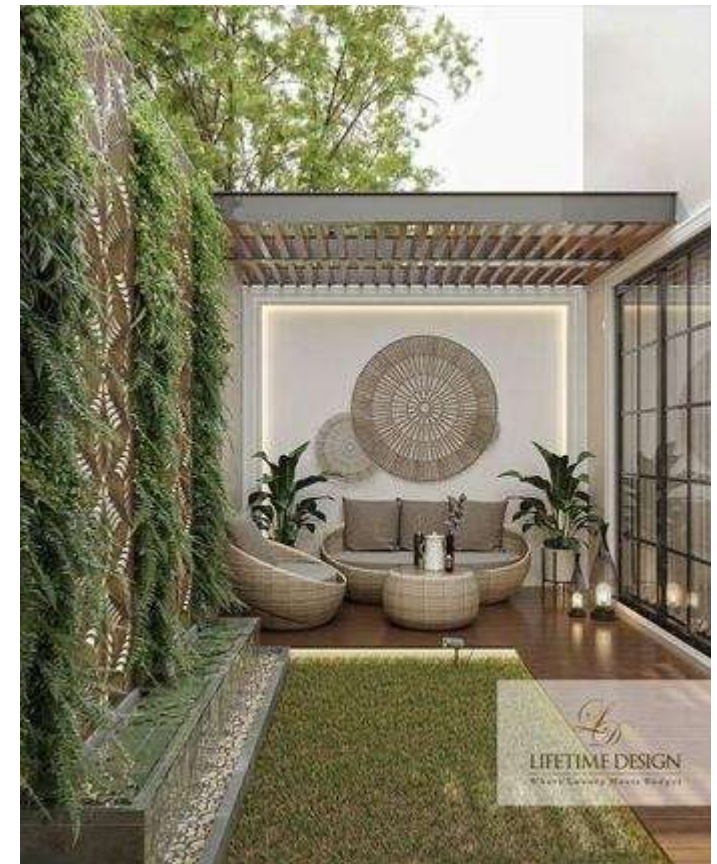
- El resto de las restricciones aplican normalmente.



## 5. FACHADAS Y CANCELERÍAS



- Todas las fachadas que estén aplanadas deberán ser pintadas con la gama de colores autorizada por el Comité de Arquitectura.
- Puede haber acentos recubiertos con materiales naturales como: piedras naturales, canteras, tabique o tepetate sin exceder de un 30% de la fachada.
- Queda prohibido la colocación de materiales reflejantes como plásticos o mármoles brillantes.
- Se pueden utilizar un máximo de dos colores por fachada.
- El uso de arcos en puertas y ventanas, así como de cualquier tipo de arcada en fachadas está prohibido.
- El uso de ornamentos afrancesados como balaustradas o herrería compleja no está permitido.
- Los muros hacia la fachada principal podrán ser de un grosor superior a 20 cm para generar volumen en las ventanas, la cancelería puede ser de los siguientes materiales: madera, aluminio colores: gris, negro, blanco, arena y natural.
- En el caso de ventanas de baños que den a fachadas, el cristal claro se podrá esmerilar para dar privacidad. Queda estrictamente prohibido que los baños tengan ventanas hacia la fachada principal o frontal de la casa.
- Se prohíbe la protección con rejas en las ventanas.
- Se buscará evitar cenefas tanto como remate de volúmenes, así como marcos de ventanas.



## 6. QUINTA FACHADA: TECHOS Y TECHUMBRES



- Inclutados con pendiente mínima del 18% y máximo 35%, procurando que todos los techos de la casa tengan la misma inclinación.
- Los techos inclinados deberán estar cubiertos con teja de barro rojo natural, ésta deberá ser no vidriada.
- Las losas inclinadas donde se vea el grosor de la losa, este no deberá ser menor a 20 cm y se evitarán los adornos como pecho de paloma.
- Si hay una losa inclinada que se vea de forma lateral deberá de llevar alero y el alero para cualquier cubierta inclinada nunca deberá ser menor a 60 cm.
- Se buscará que las losas planas sean lugares de uso, a manera de terrazas o azoteas verdes. Es necesario que tengan acabados como loseta de barro natural o piedra de río suelta. No está permitido dejar azoteas con impermeabilizantes como acabado ni el uso de materiales reflejantes.
- No está permitido el uso de bóvedas o cúpulas.



## 7. PALETA DE COLORES

- El máximo número de colores diferentes en los exteriores de una casa serán 2.

- Los colores básicos que predominarán en las residencias seguirán 2 familias: Blancos y Ocre. Una de estas dos gamas deberá predominar en el lenguaje de fachadas.

- Dentro del proyecto podrá haber detalles en color cuya superficie no excederá en un 30% de la fachada. Se procurará que estos colores sean colores sólidos y no brillantes.

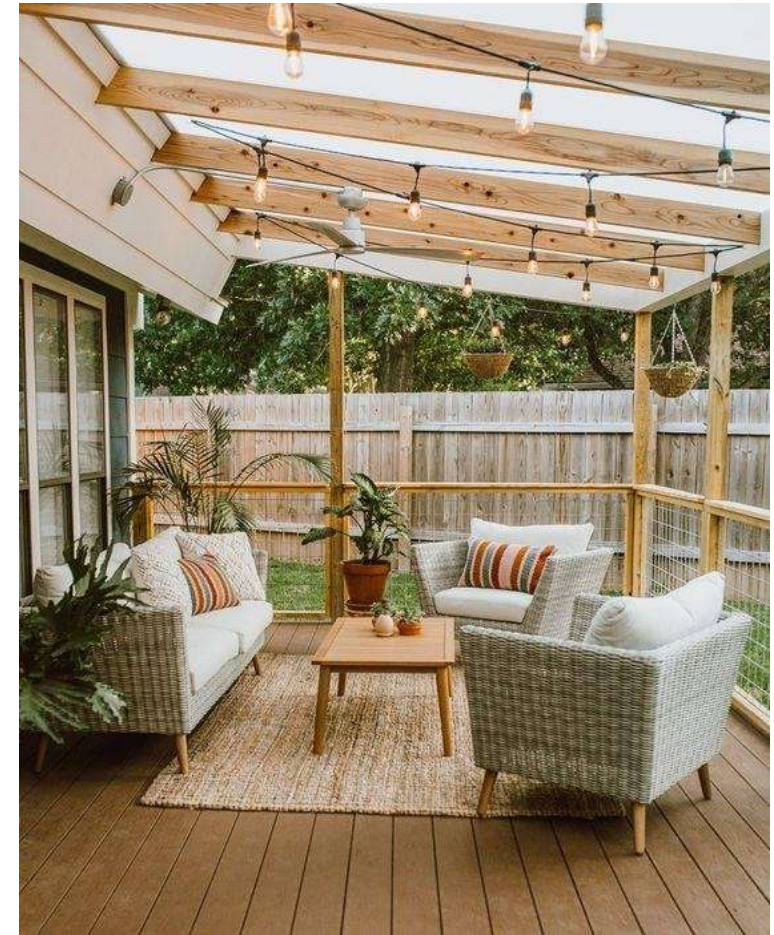
- El uso de colores pasteles ya sea en pintura o materiales naturales no está permitido.

- En Residencial Misión eco buscamos que la vegetación frondosa y abundante sea una parte esencial de las residencias, dado este factor y para evitar una saturación de verde, ningún tipo de pintura verde está permitida.



## 8. DERRIBO DE ÁRBOLES

- El fraccionamiento tiene un acuerdo con SEMARNAT para gestionar internamente bajo supervisión del organismo federal el derribo de árboles. De esta forma se garantiza que los fondos provenientes del pago de derechos por derribo de árboles se destinen a reforestar el fraccionamiento.
- Es responsabilidad del propietario del terreno que tenga árboles formular un proyecto arquitectónico que respete en lo posible los árboles del lote, evitando el derribo innecesario de árboles en la superficie susceptible a construcción.
- Si es indispensable, se podrá trasplantar algún árbol a otro sitio del terreno, operación supervisada por expertos forestales para garantizar su supervivencia.



## 9. JARDINERÍA



Para generar una imagen consistente en el fraccionamiento, la vegetación a usar en la fachada principal preferentemente se inclinará a las siguientes especies:

- En la fachada principal se deberá sembrar por lo menos 1 árbol de las especies aquí descritas.
- Árboles: Principalmente Fresno y Liquidámbar. Todos los árboles deberán sembrarse a una distancia mínima de 2.00 m de cualquier colindancia, esto es con el fin de evitar que las raíces puedan lastimar bardas instalaciones o pavimentos.
- Setos y Arbustos: El uso abundante de Clavo, Eleagnos, o Fresa son recomendados para generar una imagen frondosa.
- Como planta trepadora para cubrir muros de contención o parte de las fachadas recomendamos Moneda y Hiedra.
- El diseño de jardinería de la parte posterior del lote no necesariamente tiene que seguir este esquema, pero se recomienda tener en mente generar espacios frondosos sin provocar inconvenientes a los vecinos.
- Cualquier tipo de escultura hecha con plantas o arbustos está prohibido.



## 10. ESTACIONAMIENTOS

- Cada vivienda debe contar con 2 cajones de estacionamiento como mínimo.
- Dimensiones mínimas por cajón: 2.50 x 5.00 m.
- Los estacionamientos, así como patios, terrazas o balcones que estén a la vista, deberán estar acabados con losetas de barro, canteras, piedra bola o algún material pétreo.
- Para los estacionamientos que den a la calle se deberá tomar en cuenta que por razones de seguridad los automóviles se estacionarán con el frente dando hacia la calle.

## 11. BARDAS Y MALLAS

- No está permitido el uso de malla ciclónica, así como protecciones de tipo alambre de púas o concertina.
- Todas las bardas, en el caso que sean aplanadas deberán ser pintadas.
- Pueden ser construidas o recubiertas con materiales naturales como: piedra, tabique, tepetate, cantera, etc.



## 12. MUROS DE CONTENCIÓN, EXCAVACIONES Y RELLENOS



Para mantener la naturalidad del ambiente, se considera indispensable que los proyectos se ajusten al máximo a la topografía natural del terreno, reduciendo lo más posible los muros de contención, en los terrenos con desnivel.

Para romper la verticalidad del terreno, se debe optar por terrazas, los muros de estas terrazas deberán ser de piedra y su altura máxima será de acuerdo con las diferentes pendientes del terreno según la siguiente tabla de proporciones:

Estas estructuras podrán tener encima un barandal o barda de máximo 1.00 m de alto sobre el nivel de desplante del piso o jardín, procurando que sea un elemento transparente.

PENDIENTES	ALTURA MÁXIMA DE MUROS
0 a 10%	1.50 m
11 a 20%	2.00 m
21 a 25%	2.50 m
26 a 30%	3.00 m
31 a 35%	3.50 m
36 a 40%	4.1m
41% en adelante	Se estudiará un criterio especial a seguir.

- Para casos con cortes de terrenos motivo de vialidades o servicios, de igual forma se estudiará un criterio especial a seguir.
- La distancia entre dos muros de contención paralelos cuando se usen para generar jardines, no deberá ser nunca menor de 6.00 m. y dichos muros se deberán de cubrir con vegetación.
- En ningún caso se permitirá la construcción de estructuras tales como columnas, postes, armaduras, etc., para soportar superficies horizontales.
- Debido a las condiciones naturales del fraccionamiento, y que los lotes están localizados en un área con pendientes, los diseños aterrizados serán los más adecuados para considerarse en el concepto del proyecto, con el fin de minimizar la altura de los muros.
- Los muros de contención deberán contar con sus respectivos drenes o algún sistema similar que permita el paso del agua, esto con el fin de evitar fallas o derrumbes. En el caso de usar drenes, estos deberán de tener algún diseño para integrarse al muro, evitando materiales visibles como tubos de PVC.

- La mejor opción tanto en mantenimiento como de integración al paisaje es, sin duda, el construir muros de contención a base de piedra. En este caso, los mismos no necesitarán ser recubiertos, aunque también se deberá sembrar vegetación que gradualmente los vaya cubriendo.

- En todos los casos se deben cubrir estos elementos con enredaderas o setos vivos, como se mencionó en el punto de Jardinería, recomendamos como especies Moneda o Hiedra.

- Dadas las características topográficas del fraccionamiento Residencial Misión eco, todos los muros de contención deberán de ser aprobados por el Comité de Arquitectura, tanto en alturas como en sistemas constructivos y acabados, tomándose en cuenta la localización del predio.



### 13. BANQUETAS

El lote será entregado con obra de vía pública con la guarnición y banqueteta.

- Por ningún motivo se podrá destruir la guarnición o modificar los niveles de la banqueteta para hacer rampas de acceso a garajes, el diseño de la guarnición es suficiente para dejar pasar a los vehículos y la banqueteta seguirá el trazo de la calle en todo momento, cualquier desnivel necesario se hará partiendo de la colindancia y hacia adentro del lote.

### 14. ALUMBRADO EXTERIOR

- El alumbrado exterior y de jardines, deberá de estar oculto, quedando prohibido el uso de reflectores adosados a los muros o bardas, evitándose alumbrar a los lotes vecinos.
- Se recomienda la iluminación baja con nichos de luz en los muros.

### 15. PATIOS DE SERVICIO Y MANEJO DE BASURA

- En relación con los patios de servicio, tendederos, contenedores de basura, perreras, equipos mecánicos y otras instalaciones de servicio y mantenimiento, éstas deberán de ocultarse a las vistas exteriores desde cualquier punto circundante.
- La basura se separará en bolsas diferentes para la basura orgánica e inorgánica.
- Los espacios para la colocación de basura deben de ocultarse tanto de la calle como de los vecinos considerando el área suficiente para poder separar basura orgánica e inorgánica.



## 16. ANTENAS Y CABLES EXTERIORES

- Se permite instalar antenas tipo D. T. H. (Sky) siempre y cuando se considere dentro del proyecto las medidas para que se instalen de tal forma que no sean visibles.
- Queda prohibido la instalación de antenas parabólicas individuales sobre azoteas.
- Cualquier otro tipo de antena aérea estará prohibida.
- Está prohibido que los cables de instalación queden visibles desde cualquier fachada.

## 17. TINACOS Y TANQUES DE GAS

- Los tinacos no podrán ser visibles desde el exterior. Es indispensable que todos estos elementos queden ocultos tanto por sus lados, como por su parte superior. En el caso superior deberá ser una cubierta plana ya sea una losa o alguna malla de tipo textil.
- Se evitará instalar los tanques de gas sobre las azoteas, cual fuere el caso no deben ser visibles desde ninguna fachada, y al igual que los tinacos deberán estar tapados por arriba. En este caso deberá ser con alguna celosía que permita el libre paso del aire.



## 18. DRENAJE SANITARIO Y PLUVIAL

- La Fraccionadora indicará específicamente a los propietarios de lotes el lugar preciso para la conexión del agua, drenaje sanitario, electricidad y teléfono. Bajo ningún pretexto se aprobará un proyecto que no respete las conexiones indicadas.
- Las aguas negras y jabonosas se canalizarán, primero, a un tanque de digestión anaerobia, que será instalado bajo el jardín de la casa, y que incluya trampa de sólidos. Solamente los efluentes del digestor anaeróbico se conectarán al drenaje del fraccionamiento, Las marcas recomendadas para los digestores son:
- Las aguas pluviales por ningún motivo se podrán conectar al drenaje sanitario, sino que, con el objeto de favorecer la recarga de los mantos acuíferos, se dejarán correr por las superficies permeables del predio (que serán, por lo menos, el 40% del área del mismo), mismas que deberán favorecer la eficiente absorción del agua hacia el subsuelo, mediante el uso de materiales permeables como el Ecocreto.
- Las aguas pluviales que se recolecten de azoteas, patios, balcones, etc. Se deberán hacer correr, también, por las superficies permeables del predio. En los casos que sea indispensable entubadas, se canalizarán a un pozo de absorción de aguas pluviales que se construirá en el punto más bajo del terreno, y que tendrá, como dimensiones mínimas, 1.5 m de ancho por 1.5 m de largo por 1.5 m de profundidad, y se rellenará con grava de pulgada y media. Es obligatoria la construcción de este pozo de absorción, independientemente que vaya a recibir aguas por medio de tubos o por filtración.
- El Comité de Arquitectura tendrá especial cuidado en revisar que ninguna bajada o colector pluvial se conecte al drenaje, ya que el hacerlo perjudicaría importantemente la operación de los digestores anaeróbicos, de la planta de tratamiento y de la red general del fraccionamiento.

## 19. ACOMETIDA ELÉCTRICA Y TELEFÓNICA

Las Acometidas eléctrica y telefónica se deberán proyectar y construir de acuerdo a los lineamientos de Comisión Federal de Electricidad y del servicio de telefonía que elija. La instalación eléctrica en Residencial Misión eco es monofásica sin embargo existe la posibilidad de cambiar a bifásica si así fuera el caso, se recomienda proyectar desde un principio con lámparas ahorradoras y revisar la compatibilidad de equipos especiales como calentadores o como hidroneumáticos

## 20. RESTRICCIONES A PROPIETARIOS DE ANIMALES

- Por ningún motivo se permitirá construir casas, jaulas o algún medio de hábitat para alguna especie animal que estén en el área de la fachada o sean visibles desde la avenida principal.

## 21. GALERÍA FOTOGRÁFICA DE EJEMPLOS ANÁLOGOS

Las Acometidas eléctrica y telefónica se deberán proyectar y construir de acuerdo con los lineamientos de Comisión Federal de Electricidad y su compañía telefónica. Los medidores y tableros deberán estar integrados al diseño, ya sea en un elemento arquitectónico aparte o diseño de jardinería con el fin de que cumplan con dos





# CAPÍTULO 3

## MANUAL DE OBRA



Este capítulo del Reglamento de Proyectos y Construcciones de Residencial Misión eco se deberá imprimir y permanecer en la obra en todo momento.

### 1. DATOS DE LA OBRA

Favor de llenar los siguientes datos:

Lote: \_\_\_\_\_

Propietario: \_\_\_\_\_

Inicio de obra \_\_\_\_\_

Proyectista: \_\_\_\_\_

Responsable en obra: \_\_\_\_\_



## 2. INFORMACIÓN DE OBRA Y CONTROL DE ACCESO

Previo al inicio de construcción se deberá entregar un formato de información donde se incluyen los siguientes datos.

- Ubicación de la Obra: Numero de Lote, Nombre de la calle y número oficial.
- Nombre y teléfono del responsable de la obra
- Relación de nombres de todos los trabajadores de la obra especificando su rango (Residente de Obra, Maestro de obra, Oficial, Peón etc), dada la alta rotación de personal en las obras, esta lista deberá ser actualizada semanalmente.

El acceso para los trabajadores al fraccionamiento será controlado por un sistema de seguridad. Los detalles de dicho sistema se le especificaran al constructor una vez que entregue el formato de Información de Obra.

## 3. PROMOCIÓN DEL PROYECTISTA O CONSTRUCTOR

En caso de querer poner un letrero promocionando al proyectista o constructor es necesario que cumpla con los siguientes requerimientos:•Solamente podrá haber 1letrero por obra.

- Tamaño máximo de 1.50 X 1.50 m
- No usar el nombre, logotipo o cualquier elemento alusivo a Residencial Misión eco
- No indicar ningún precio, ya sea de proyecto o construcción
- Si la asociación de colonos considera que algún letrero no es adecuado para el fraccionamiento, ya sea por contenido o imagen se le pedirá al proyectista remover lo o cambiarlo.



#### 4. HORARIOS Y CALENDARIO DE OBRA

- El horario de trabajo normal será únicamente de lunes a viernes, de 8.00 a.m. a 6.00 p.m. sábados de 8:00 a.m. a 1:00 p.m.
- No se permite construir los domingos ni los días que, por Ley Federal de Trabajo, no se labora en México (festivos).
- El acceso o salida de materiales o cascajo sólo se permitirá de lunes a viernes en los horarios antes mencionados. Los sábados no habrá acceso de maquinaria o materiales sino solamente personal.

#### 5. CONTROL DE PERSONAL

- No se permitirá que el personal que labore en las obras se quede a pernoctar o residir dentro de la construcción fuera del calendario y horario permitido, con excepción de un máximo de dos personas: un velador y un ayudante.
- No se permitirá que el personal que labore en las obras pueda estar en las calles o predios vecinos sin construir, para ser utilizados como lugares de esparcimiento en los horarios de comida, debiendo permanecer dentro del perímetro del terreno.
- Queda prohibido que el personal que labora en la obra utilice radios y otros sistemas de reproducción a volúmenes que puedan molestar a vecinos. Cualquier queja por parte de los vecinos se traducirá como amonestación al responsable de la obra.
- Se deberá colocar en el interior de la obra, la cantidad de sanitarios portátiles que corresponda, los cuales no deberán tener vista desde la calle.
- Queda estrictamente prohibido introducir al fraccionamiento cualquier tipo de sustancia tóxica o enervante. Quien sea sorprendido será remitido a las autoridades competentes.



## 6. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

Para poder iniciar la construcción física del proyecto se deberán guardar las siguientes obligaciones:

- El primer elemento para construirse será la barda perimetral del lote.
- El segundo elemento para construirse es una parte de la banqueta, siendo junto con la barda un requisito para continuar con la construcción.
- En la parte frontal se deberá realizar el tapiado de malla 6x6 10x10 con una puerta doble, con el objeto de evitar molestias a los vecinos.
- Se prohíbe la utilización de vialidades, banquetas y terrenos colindantes como depósito de materiales, escombros o construcciones temporales (remolques, oficinas y bodegas).
- Todo cambio que se pretenda realizar al proyecto original deberá ser notificado al Comité de Arquitectura para su aprobación.

**Cualquier duda con respecto a este manual,  
favor de consultar el reglamento completo de Residencial Misión eco que se  
puede descargar en la página web:  
[www.residencialmision.com.mx](http://www.residencialmision.com.mx)**

## 7. INSPECCIÓN DE TERMINACIÓN DE OBRA

Se debe de cumplir con la siguiente lista para dar por terminada una obra

### Terminación de Obra

<input type="checkbox"/>	Acabados exteriores completos
<input type="checkbox"/>	Servicios básicos (cocina y baño)
<input type="checkbox"/>	Biodigestor aguas negras
<input type="checkbox"/>	Acabado en azoteas o roof gardens
<input type="checkbox"/>	Tinacos cubiertos por todos lados
<input type="checkbox"/>	Bardas de colindancia repelladas y pintadas
<input type="checkbox"/>	Limpieza de lotes colindantes
<input type="checkbox"/>	Banqueta bajo especificación



Bajo protesta de decir verdad, el propietario del lote \_\_\_\_\_ el C. \_\_\_\_\_ se hace conocedor del presente reglamento sin que exista dolo o mala fe en su interpretación, se compromete a acatar y cumplir el presente Reglamento en todo y cada uno de los puntos. Obligándose a responder en caso de incumplimiento con las sanciones acordadas y referidas en el presente. Se prohíben las construcciones provisionales, a menos que se trate de bodega, almacén de materiales, baño o vivienda para el velador, que desaparecerán antes de la terminación de la obra autorizada. Está prohibido fijar cualquier tipo de anuncio de venta de inmuebles mayor de 2.50 X 1.50 metros. Los anuncios de venta sólo podrán colocarse dentro de la propiedad correspondiente. Se prohíben las construcciones de locales comerciales, talleres y fábricas. La ejecución del proyecto se hará por el constructor del inmueble con apego estricto al presente reglamento, bajo pena de suspensión de la obra y modificación de esta en caso de que se viole lo autorizado. En caso de que en una obra en proceso de construcción se dé cuenta el Comité de Vigilancia que la misma se aparta de la autorización concedida, a su elección solicitará a las autoridades administrativas del Ayuntamiento, que ordenen la suspensión de la obra o pedirá al Presidente de la Asociación de Colonos que solicite ante juez competente mediante un interdicto de obra nueva, la suspensión de dicha obra violatoria del permiso concedido, independientemente de la aplicación de las sanciones que establece el reglamento de la asociación para este tipo de violación.



El presente reglamento es obligatorio para todos los adquirientes de lotes y sustituye a cualquier otro que con anterioridad haya sido firmado por el cliente. Al firmar el presente documento el propietario del lote está de acuerdo en acatar las disposiciones de este Reglamento y acepta que, en caso de cometer alguna violación, la promotora no permitirá el acceso del personal y materiales a su obra. Así mismo se compromete a que en caso de transmitir la propiedad, el nuevo adquirente se comprometa a respetar los términos del presente Reglamento obligándose además a que el mismo se constituya como un anexo al contrato de compraventa y escritura respectiva.

**HE LEÍDO TODO EL PRESENTE REGLAMENTO, MISMO QUE SUSTITUYE CUALQUIER VERSIÓN ANTERIOR Y ACEPTO INCONDICIONALMENTE LO ESTABLECIDO EN ÉL PRESENTE.**

\_\_\_\_\_  
**NOMBRE Y FIRMA DEL PROPIETARIO  
DEL:LOTE:\_\_\_\_\_**