

**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES
PARA EL CONDOMINIO CABO DEL SOL**

INDICE

<u>TÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES</u>	<u>2</u>
<u>TÍTULO SEGUNDO. CONSTRUCCIONES EN EL CONDOMINIO CABO DEL SOL</u>	<u>3</u>
CAPÍTULO I. GENERALIDADES	3
CAPÍTULO II. COMITÉ DE DISEÑO DE CABO DEL SOL	3
CAPÍTULO III. AUTORIZACIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS Y EDIFICACIONES	4
CAPÍTULO IV. REGULACIONES APLICABLES A LAS CONSTRUCCIONES EN LOS LOTES DEL CONDOMINIO CABO DEL SOL	5
CAPÍTULO V. DESARROLLO DE OBRAS Y ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN	6
CAPÍTULO VI. TRABAJADORES Y PERSONAL INVOLUCRADO EN LAS OBRAS Y ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN	9
CAPÍTULO VII. SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, SUSPENSIÓN Y REVOCACIÓN DE PERMISOS	10
CAPÍTULO VIII. TERMINACIÓN DE OBRAS	11
<u>TÍTULO III. DE LAS ÁREAS COMUNES</u>	<u>12</u>
CAPÍTULO I. GENERALIDADES	12
CAPÍTULO II. AUTORIZACIÓN DE OBRAS O ACTIVIDADES EN LAS ÁREAS COMUNES.	12
<u>TÍTULO IV. DE LAS CONSTRUCCIONES Y LA PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE Y LA ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO.</u>	<u>14</u>
CAPÍTULO I. IMPACTO AMBIENTAL DE LAS CONSTRUCCIONES	14
CAPÍTULO II. ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO	14
<u>TÍTULO VI. DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES ECONÓMICAS</u>	<u>15</u>

Título I. Disposiciones Preliminares

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de este reglamento tienen por objeto regular:

- I. La autorización de obras y construcciones en Cabo del Sol.
- II. Los procedimientos para obtener la autorización de obras y construcciones en Cabo del Sol.
- III. Las medidas para la reducción del impacto ambiental de las obras en el condominio Cabo del Sol
- IV. Las medidas para la adaptación al cambio climático de las obras e infraestructura del condominio Cabo del Sol.
- V. Las mmedidas para el debido cumplimiento de este reglamento y las sanciones aplicables a quienes infrinjan sus disposiciones.

ARTÍCULO 2.- Para los fines de este reglamento, los siguientes términos significan:

Administrador del Condominio / Administrador: Es la entidad autorizada para administrar y mantener las áreas comunes del condominio Cabo del Sol y hacer cumplir la legislación aplicable del mismo.

Áreas Comunes: son aquellas áreas del condominio Cabo del Sol, destinadas al uso y servicio de todos los condóminos y que pertenecen en copropiedad a los mismos.

Autorización de Impacto Ambiental: Autorización emitida por la autoridad ambiental federal, por la que se autoriza al condominio Cabo del Sol, el desarrollo de construcciones, obras, y actividades, sujetando el desarrollo de las mismas a las condicionantes establecidas en dicha autorización, sus renovaciones y autorizaciones conexas.

Comité de Diseño: El Comité de Diseño del condominio Cabo del Sol, encargado de la revisión y aprobación de las obras que se deseen desarrollar en el condominio Cabo del Sol, de conformidad con los requisitos establecidos en el presente Reglamento y en las Guías de Diseño de Cabo del Sol. El Comité de Diseño estará encargado igualmente de la supervisión del desarrollo de las construcciones, de conformidad con las autorizaciones otorgadas.

Condómino: es la persona física o moral, nacional o extranjera que por cualquier título legal adquiera una propiedad en el Condominio Cabo del Sol.

Guías de Diseño: son los estándares establecidos para la conservación de la imagen arquitectónica del diseño de las fachadas, el paisaje, el manejo arquitectónico de los elementos electromecánicos, el alumbrado, la señalización y cualquier otro estándar y criterio respecto a las construcciones, cambios a las mismas, adiciones, reparaciones y mantenimiento de las construcciones dentro del condominio Cabo del Sol. Las Guías de Diseño contemplan igualmente, las regulaciones referentes al proceso de autorización de toda edificación en el condominio Cabo del Sol.

Infraestructura del Condominio Cabo del Sol: son aquellas instalaciones que se construyan dentro del condominio Cabo del Sol para dotarlo de servicios, tales como calles, agua potable, energía eléctrica, red de riego, alcantarillado sanitario y pluvial, telefonía, televisión por cable,

etc., tanto a las zonas privativas como a las comunes y cuyo uso, operación y mantenimiento deberá ser cubierta por los condóminos.

Licencia de Construcción: son las autorizaciones municipales para llevar a cabo la construcción y ejecución de obras y edificaciones de infraestructura en el condominio Cabo del Sol.

ARTÍCULO 3.- La observancia de este Reglamento es de cumplimiento obligatorio por parte de los condóminos de Cabo del Sol, de sus contratistas, de los arquitectos, diseñadores y de los trabajadores que desarrollan sus actividades dentro del mismo condominio.

Título Segundo. Construcciones en el Condominio Cabo del Sol

Capítulo I. Generalidades

ARTÍCULO 4.- Regulación de construcciones. Ninguna edificación, instalación, estructura u obra, se podrá realizar, modificar, utilizar o cambiar de uso, si no se cumplen los requisitos y condiciones establecidos en el presente Reglamento, en las Guías de Diseño, en la legislación urbana y ambiental federal, estatal y municipal, y demás ordenamientos legales aplicables.

Capítulo II. Comité de Diseño de Cabo del Sol

ARTÍCULO 5.- Atribuciones del Comité de Diseño. El Comité de Diseño tiene por función vigilar el cumplimiento y la aplicación de las disposiciones establecidas en este Reglamento y en las Guías de Diseño, y tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Revisar las obras, y actividades que le sean sometidas para su aprobación, de conformidad con el presente Reglamento, las Guías de Diseño, y la Autorización de Impacto Ambiental de Cabo del Sol.
- II. Otorgar o negar las aprobaciones, para la ejecución de las obras, edificaciones e instalaciones, y establecer en su caso condicionantes para su desarrollo, de conformidad con lo establecido en este Reglamento, las Guías de Diseño, y la Autorización de Impacto Ambiental de Cabo del Sol.
- III. Dictar las medidas y condicionantes necesarias a las que deberán sujetarse el desarrollo de obras y actividades en el Condominio Cabo del Sol, a fin de cumplir con este Reglamento y las Guías de Diseño.
- IV. Realizar inspecciones a las obras autorizadas, desde su inicio hasta su terminación, para verificar el cumplimiento de las regulaciones referidas en el numeral I, y II de este artículo.
- V. En caso de encontrarse que las obras inspeccionadas no cumplen con las autorizaciones y condicionantes establecidas para el desarrollo de las mismas, imponer las sanciones correspondientes de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento.

VI. Otorgar el consentimiento de “Terminación de Obra”, cuando se hubieren terminado las obras y construcciones en cumplimiento con las obligaciones y condicionantes establecidas para el desarrollo de las obras y edificaciones.

VII. Modificar las Guías de Diseño.

VIII. Las demás atribuciones que le otorgare este Reglamento y las Guías de Diseño.

ARTÍCULO 6.- De la Integración del Comité de Diseño. Las Guías de Diseño establecerán la forma en que el Comité de Diseño deberá integrarse, la forma de designación de sus miembros, los requisitos que deberán cumplir sus miembros, sus reuniones, y compensaciones entre otros.

ARTÍCULO 7.- Modificaciones de las Guías de Diseño. Las Guías de Diseño podrán ser modificadas de conformidad con el proceso establecido en dichas Guías.

Capítulo III. Autorizaciones para la construcción de obras y edificaciones

ARTÍCULO 8.- Toda obra de edificación que se realice dentro del Condominio Cabo del Sol deberá contar con la aprobación por escrito del Comité de Diseño.

La aprobación de la construcción de la obra o la negación de la misma, se basará en lo establecido en este Reglamento, las Guías de Diseño (lineamientos de imagen y diseño arquitectónico), la Autorización de Impacto Ambiental del condominio Cabo del Sol, y la legislación aplicable.

Las aprobaciones que se otorguen por parte del Comité de Diseño de Cabo del Sol, se harán a través de una “Carta de Aprobación” que establecerá las condiciones a las que se sujetará el desarrollo de las obras. El propietario del lote donde se desarrollará la obra y su contratista, serán solidariamente responsables del cumplimiento de las condicionantes establecidas en la Carta de Aprobación. Dichas condicionantes, considerarán entre otras las siguientes obligaciones: el pago del depósito de garantía, la obtención de permisos y licencias, la entrega de reportes fotográficos que prueben las condiciones de las zonas aledañas previo al inicio de la construcción, copia de contratos laborales y cumplimiento de obligaciones laborales, incluyendo acuerdos sindicales, así como cualquier otra obligación referida en el presente reglamento.

ARTÍCULO 9.- Proceso de revisión de proyectos de construcción. El interesado en obtener una autorización para la construcción en el condómino Cabo del Sol deberá seguir el procedimiento de autorización de obras establecido en las Guías de Diseño. Antes de presentar la solicitud de autorización, el interesado deberá sostener una reunión con el Comité de Diseño para discutir los procesos, logística y programa de obra.

Una copia firmada de la autorización de construcción emitida por el Comité de Diseño y de los planos aprobados por el mismo, deberán permanecer en la obra en todo momento, junto con la licencia de construcción.

ARTÍCULO 10.- Cuotas de revisión. Para dar inicio a los trabajos de cualquier edificación, se deberán cubrir las cuotas de revisión que se indican en las Guías de Diseño, en los formatos establecidos para dicho efecto.

ARTÍCULO 11. Licencia de Construcción. El propietario o su contratista es el responsable de obtener la licencia de construcción respectiva por parte del ayuntamiento municipal, cuya solicitud deberá de ir siempre acompañada de los planos aprobados por el Comité de Diseño de Cabo del Sol.

La obtención de la licencia de construcción es obligatoria y específica para cada obra, y una copia de todas las licencias debe de ser entregada al Comité, antes del inicio de actividades relativas a las obras autorizadas.

ARTÍCULO 12.- Depósito de garantía. Para dar inicio a los trabajos de cualquier edificación, se deberán cubrir los depósitos de garantía que se indican en las Guías de Diseño, en los formatos establecidos para dicho efecto.

ARTÍCULO 13.- Contratación de servicios. El propietario y/o su contratista, serán responsables de tramitar con el Administrador del Condómino y las autoridades locales los siguientes servicios:

1. Permiso y conexión de agua potable
2. Conexiones eléctricas temporales y permanentes
3. Conexión al sistema de drenaje sanitario
4. Conexión telefónica

ARTÍCULO 14.- Modificaciones al proyecto de construcción autorizado. Cualquier cambio en el proyecto autorizado, deberá obtener la autorización del Comité de Diseño, previo a la construcción de la obra.

Capítulo IV. Regulaciones aplicables a las construcciones en los lotes del Condominio Cabo del Sol

ARTÍCULO 15. Usos permitidos, tipos, alturas y restricciones a las construcciones. Toda construcción en el Condominio Cabo del Sol deberá respetar las alturas máximas de construcción y las zonas de restricción que el Comité de Diseño establezca para cada lote.

El Comité de Diseño determinará los usos a los que podrán destinarse los predios, así como el tipo, clase y altura de las construcciones o de las instalaciones que puedan levantarse en ellos, con fundamento en el Plan Maestro de Cabo del Sol, la normativa urbana y ambiental aplicable, incluyendo sin limitar, los planes y programas urbanos estatales y municipales.

ARTÍCULO 16.- Lotes. Las regulaciones referentes a la fusión de lotes; a los lotes con frente de playa y la protección de costa; a la nivelación de lotes y terrenos y el drenaje pluvial; a los muros de contención; a los patios, terrazas, y escalinatas exteriores; a la excavación en lotes; estará contemplada en las Guías de Diseño.

ARTÍCULO 17.- Construcciones colindantes al mar. Están prohibidas las construcciones permanentes a menos de 8.5 metros sobre el nivel del mar. Toda construcción costera que pudiera sufrir inundación, deberá implementar el desarrollo de infraestructura que minimice los riesgos, tales como la construcción de un muro marino.

ARTÍCULO 18.- Delimitación de lotes. No está permitida la colocación de cercas o alambrados para la delimitación de los lotes.

ARTÍCULO 19.- Características de las construcciones. Las Guías de Diseño regularán lo referente a las características y criterios con los que deberán cumplir las cimentaciones, el levantamiento topográfico del lote, la huella del edificio permisible, la superficie mínima y máxima de construcción, la altura de los edificios, la información de niveles y la información del número de pisos, la masa y forma de los edificios, la cubiertas y losas planas, las terrazas y jardinerías en azoteas, las proyecciones de edificación y accesorios estructurales, las albercas y fuentes, las estructuras de jardinería, la iluminación, las áreas de servicios, las canchas deportivas, el equipo exterior para juego o recreación, las decoraciones exteriores para festividades, y los acabados entre otras.

ARTÍCULO 20.- Señalización. Los contratistas y sus trabajadores, deberán respetar los lineamientos en materia de señalización establecidos en las Guías de Diseño. En caso de que se quisiera colocar alguna señalización, la propuesta de la misma deberá presentarse al Comité de Diseño, a fin de que la misma sea aprobada si la propuesta cumpliera con los requerimientos de señalizaciones de la Guía de Diseño.

Capítulo V. Desarrollo de obras y actividades de construcción

ARTÍCULO 21.- Letrero con información de la obra. Se deberá colocar en lugar visible de la obra, un letrero con el nombre del propietario del lote, del contratista para el desarrollo de la obra, el número de registro, número de licencia de la obra y ubicación de la misma, con las especificaciones que al respecto se marcan en las Guías de Diseño. Deberá colocarse también una lona con la información del sindicato al cual esté afiliada la obra, misma que deberá estar visible en todo momento.

ARTÍCULO 22.- Horarios de actividades de construcción. Todas las construcciones que se realicen dentro del condominio Cabo del Sol, deberán realizarse dentro del siguiente horario:

Lunes a viernes de 7:00 a 18:00 hrs. Sábado de 7:00 a 13:00 hrs.

Antes de las 8:30 am, están estrictamente prohibidos ruidos intensos, tales como los generados por equipos eléctricos, equipos mecánicos, demoliciones, cortes, martilleos, paleo, y operación de equipo pesado.

No se permitirán trabajos de construcción fuera del horario autorizado salvo autorización expresa del Administrador Condominial de Cabo del Sol. Adicionalmente, no se permitirán trabajos de construcción durante un periodo vacacional designado cada año que comenzará el 24 de diciembre de cada año y terminará el primer día hábil siguiente al 1ero de enero del año subsecuente.

El acceso al condominio Cabo del Sol para el inicio de actividades será a partir de las 6:30 hrs. La permanencia en la construcción no podrá prolongarse más allá de las 18:30 hrs. En caso de que se desee extender el horario antes referido, se deberá solicitar al Administrador y obtener autorización por escrito.

Fuera del horario de trabajo, no está permitida la permanencia de los trabajadores que laboren en las construcciones.

ARTÍCULO 23.- Acceso a la construcción. El acceso y salida a la construcción, por parte de los trabajadores y empresas contratistas con materiales de construcción, requerirá la autorización del

Administrador Condominal de Cabo del Sol, y deberá hacerse por el acceso que establezca el Comité de Diseño, de conformidad a lo establecido por la autorización de la obra.

El acceso y la salida de los trabajadores de las áreas de construcción, se deberá hacer única y exclusivamente, a través de vehículos. No está permitida la circulación peatonal de trabajadores por las áreas comunes, por los arroyos, por los campos de golf y zonas privativas del desarrollo.

Las Guías de Diseño establecerán las regulaciones adicionales referentes al acceso a la obra, vehículos y áreas de estacionamiento,

ARTÍCULO 24.- Actividades relacionadas con la construcción. Las Guías de Diseño establecerán las regulaciones referentes a las oficinas móviles y/o estructuras temporales; los señalamientos de construcción; la prohibición de mascotas; el pre tratamiento para termitas; el almacenamiento de materiales y equipo; y el paisaje temporal en el comienzo de la construcción, entre otras.

ARTÍCULO 25.- Personas no autorizadas en las construcciones. El acceso al área de construcciones no está permitida a personas que no trabajen en las mismas, o a personas de menor edad.

ARTÍCULO 26.- Limitación de actividades de construcción al área del predio. Las actividades de construcción deberán restringirse a los límites de propiedad del terreno, Ningún área de trabajo, área de depósito de basura, almacén, descarga, estacionamiento, o actividades complementarias pueden ocurrir en los lotes adyacentes, calles o áreas comunes, con excepción de obtener un permiso por escrito por parte del Comité de Diseño.

ARTÍCULO 27.- Camiones de Concreto. Los camiones de concreto premezclado no podrán lavar sus ollas en ningún lote o área común del condominio Cabo del Sol. El contratista será responsable de comunicar dicha restricción a los operadores de camiones de concreto, así como la responsabilidad de cubrir cualquier daño que se provoque por el desarrollo de sus actividades.

ARTÍCULO 28.- Derrame de materiales. En el caso de derrames de residuos o materiales de construcción (tierra, arena, agua, piedra, etc.), en las vialidades o en las áreas comunes; el propietario del lote, o el contratista, tendrá la obligación de enviar a su personal para la reparación y limpieza de las áreas afectadas por el material. En caso de no hacerlo, se suspenderá el permiso de construcción al contratista hasta que las vialidades no hayan sido reparadas.

ARTÍCULO 29.- Residuos. Los desperdicios de materiales y los productos de demoliciones deberán ser retirados para su depósito final de conformidad con la regulación aplicable, y con la frecuencia necesaria para evitar su acumulación excesiva. Se deberá seguir lo establecido en las Guías de Diseño, y la legislación federal, estatal, y municipal aplicable, respecto a la disposición final de los residuos generados por la obra, de conformidad con el tipo de residuo de que se trate.

ARTÍCULO 30.- Basura. El propietario del lote o su contratista deberá proveer de depósitos para basura de tipo doméstica, que se genere del consumo de alimentos de los trabajadores de la obra. Estos depósitos deberán de ser retirados con la frecuencia necesaria de tal manera que se impida la acumulación excesiva de este tipo de desechos. La basura de tipo doméstica no debe ser depositada o mezclada con el escombros.

ARTÍCULO 31.- Limpieza del área de construcción. El propietario del lote, o su contratista, son responsables del mantenimiento, limpieza y el orden del terreno, así como de mantener limpio el frente de su lote, la vialidad y las áreas de estacionamiento que utilice.

Al finalizar la obra, se deberá limpiar los remanentes de la actividad de construcción, y retirar los materiales, el equipo y el escombros.

ARTÍCULO 32.- Seguridad del área de trabajo. La seguridad del área de trabajo deberá cumplir con las regulaciones laborales en materia de seguridad del área de trabajo y del desarrollo de actividades en la misma. El propietario del lote, así como el contratista de la obra, serán solidariamente responsables de la seguridad del área de la construcción, a fin de que los andamios, pasarelas, escaleras, sean contruidos por personal experimentado, con materiales de buena calidad, y con capacidad de carga suficiente. De igual forma, las vías de acceso a zonas de trabajo, las escaleras, los andamios, deberán ser adecuados conforme al uso que se le pretenda dar, y deberán considerar la reducción de los riesgos de las instalaciones temporales.

Si durante el proceso de obra se identifican actividades, procesos, maniobras, estructuras u otros elementos que representen un riesgo para la integridad de los trabajadores, el Administrador estará facultado para suspender las obras y aplicar las sanciones correspondientes. La reanudación de las obras sólo podrá llevarse a cabo una vez que los elementos o actividades que originaron la situación de riesgo hayan sido eliminados o modificados, garantizando así la eliminación del riesgo. Para autorizar la reanudación de actividades, será obligatoria una visita de inspección previa por parte del Administrador, o el personal que el mismo asigne, que verifique y confirme la eliminación del riesgo.

ARTICULO 33. Prohibidas las armas de fuego, bebidas alcohólicas y drogas. No están permitidas las armas de fuego dentro del condominio Cabo del Sol, y se encuentra estrictamente prohibido el consumo de alcohol y de drogas en el desarrollo.

ARTÍCULO 34.- Construcciones en lotes con colindancia a lotes contruidos. Para aquellas construcciones que se lleven a cabo junto a una construcción terminada, se deberá colocar un tapial en la colindancia con el lote construido. Lo anterior a efecto de impedir la vista hacia la construcción terminada e invadir la privacidad de ésta.

Durante la hora de descanso, los trabajadores deberán reposar en el interior de la construcción o en un lugar no visible desde las casas o construcciones vecinas o el camino de golf.

ARTÍCULO 35.- Ruido. Con el fin de evitar molestas y perjuicios a los predios colindantes, está prohibido que los trabajadores escuchen música que pueda resultar perturbadora para los vecinos. En este sentido, el contratista deberá cumplir con las regulaciones en materia de ruido de las Guías de Diseño.

ARTÍCULO 36.- Vigilancia de las obras de construcción. El área de construcción deberá contar con infraestructura que permita el resguardo de materiales y de la obra. Las obras deberán contar con vigilancia que permita supervisar el desarrollo seguro de las obras de construcción durante las horas de trabajo, y la vigilancia del lugar, en las horas fuera de la jornada laboral. La vigilancia de la obra deberá hacerse a través de medios electrónicos tales como cámaras de vigilancia, no permitiéndose la presencia de veladores en el sitio de la obra.

Para la seguridad de los predios, el contratista y el propietario, deberán implementar las medidas de seguridad establecidas en las Guías de Diseño.

ARTÍCULO 37.- Protección contra incendios. El contratista deberá implementar las medidas necesarias para evitar incendios en el sitio de construcción, de conformidad con lo establecido por las Guías de Diseño.

ARTÍCULO 38.- Reparación de daños. Los propietarios de lotes, o sus contratistas, deben prevenir daños a las áreas comunes en el desarrollo de sus actividades, y estarán obligados solidariamente a reparar cualquier daño causado a las áreas comunes, lotes desarrollados o sin desarrollar, calles, banquetas, infraestructura del desarrollo, señalización o área jardineada que se pudiera causar durante el proceso de construcción, ya sea por sus trabajadores, por sus propios vehículos o maquinaria o los de sus contratistas o de sus proveedores.

Capítulo VI. Trabajadores y personal involucrado en las obras y actividades de construcción

ARTÍCULO 39.- Seguridad y bienestar de los trabajadores. El contratista de una obra será el único responsable de la seguridad y bienestar de los trabajadores, y de cualquier otra persona que se encuentre en el lote en construcción, durante la ejecución de los trabajos. El contratista deberá seguir las regulaciones establecidas en las Guía de Diseño, respecto a las conductas que deberán seguir el personal de la construcción y la administración de la seguridad de la obra.

Si durante el proceso de obra se identifican actividades, procesos, estructuras, que representen un riesgo para la seguridad y bienestar de los trabajadores, el Administrador estará facultado para suspender las obras y aplicar las sanciones correspondientes. La reanudación de las obras sólo podrá llevarse a cabo una vez que los elementos o actividades que originaron la situación de riesgo y falta de bienestar de los trabajadores haya cesado. Para autorizar la reanudación de actividades, será obligatoria una visita de inspección previa por parte del Administrador, o el personal que el mismo designe, que verifique y confirme la seguridad y bienestar de los trabajadores.

ARTÍCULO 40.- Actividades personales de los trabajadores. No está permitido que los trabajadores de la construcción residan dentro de la obra en proceso, ni que realicen actividades personales de aseo, como lavar y tender ropa.

ARTÍCULO 41.- Sanitarios temporales. El contratista, deberá suministrar sanitarios temporales para los trabajadores de la construcción. Estos sanitarios deberán ser mantenidos en óptimas condiciones de funcionamiento, debiendo tener un mínimo de limpieza de los mismos, de tres veces por semana, y cumplir con las condiciones establecidas en las Guías de Diseño.

No está permitida la utilización de fosas sépticas o de cualquier otro método que descargue aguas residuales al subsuelo y que pudiera contaminarlo. Así mismo, no está permitida la descarga de agua hacia los arroyos.

ARTÍCULO 42.- Estacionamiento del personal de construcción. El estacionamiento de los vehículos del personal trabajando en la construcción, debe estar confinado a los límites de la propiedad del predio en donde se desarrollen las construcciones, a las zonas de estacionamiento que le sean indicadas por el Comité de Diseño, cumpliendo con las regulaciones de las Guías de Diseño en materia de estacionamiento. El uso de una zona de estacionamiento fuera de estas áreas requerirá la obtención de un permiso especial por parte del Administrador.

ARTÍCULO 43.- Restricción de actividades de trabajadores al lote en construcción. El contratista será el responsable de evitar que trabajadores de su obra, ingresen a otras áreas privativas del Condominio Cabo del Sol, tales como las zonas de golf, arroyos, playas, etc.

ARTÍCULO 44.- Servicios de alimentos en el lote de construcción. El servicio de alimentos en el lote requiere una autorización por escrito del administrador del condominio de Cabo del Sol. Dicho servicio deberá ser brindado exclusivamente en el interior del lote en el que se esté construyendo, quedando prohibido que se haga en los lotes aledaños. El uso de estufas de leña o carbón para preparar alimentos podrán permitirse bajo autorización por escrito del Comité de Diseño, y podrán utilizarse únicamente en el área del lote con la construcción.

Capítulo VII. Supervisión de las obras de construcción, suspensión y revocación de permisos

ARTÍCULO 45.- Supervisión de las obras de construcción. Durante el proceso de ejecución de la obra, el Comité de Diseño, a través de sus miembros o representante(s), realizara visitas periódicas para verificar que la construcción se esté llevando a cabo conforme a:

- I. los planos aprobados;
- II. los términos y autorizaciones establecidos en la autorización de obra otorgada por el Comité de Diseño;
- III. la licencia de construcción;
- IV. el presente Reglamento de Construcción;
- V. las regulaciones establecidas en las Guías de Diseño; y
- VI. las condicionantes de la Autorización de Impacto Ambiental de Cabo del Sol y autorizaciones conexas.

Para la supervisión del cumplimiento con los elementos antes referidos, el Comité de Diseño emitirá “Certificados” del cumplimiento de los mismos, que serán obtenidos a partir de las inspecciones que dicho Comité lleve a cabo a la obra.

Los Certificados que se deberán obtener son los siguientes:

1. Certificado de Trazo y Plataforma.
 - a. El certificado confirmará que el trazo de cimentaciones, restricciones, límites de propiedad, plataformas, niveles y ejes, se encuentran conforme a lo autorizado por la Carta de Aprobación. La inspección que se haga para la obtención del certificado, incluirá las cimentaciones en etapa de excavación, a fin de corroborar que el trazo y/o los niveles no fueron alterados o modificados durante las maniobras.
2. Certificado de Losas y Cumbreras.
 - a. El certificado confirmará que los niveles de azoteas y cumbreras cumplen con lo establecido por la Carta de Aprobación.
3. Certificado de Aprobación de Exteriores
 - a. El certificado confirmará que los materiales, colores y demás elementos elegidos para el exterior de las construcciones, han sido aprobadas por el Comité de Diseño, antes de su colocación en los elementos exteriores, tales como fachadas, pisos, etc.
4. Certificado de Terminación de Obra.
 - a. El certificado confirmará que la obra cumplió con la Carta de Aprobación y regulaciones aplicables.

Los Certificados anteriormente referidos, deberán ser solicitados en los plazos y términos que se indiquen en las Guías de Diseño.

ARTÍCULO 46. Suspensión de obras por incumplimiento de obligaciones. Si del resultado de la inspección referida en el artículo anterior, se desprenden incumplimientos de las obligaciones referidas en el artículo anterior, el Comité de Diseño presentará por escrito al propietario y al contratista, los incumplimientos que deban corregirse, y el plazo en el que deberán cumplirse. Si las obligaciones no se cumplieren en el plazo otorgado, y no se tuviera una causa justificada del incumplimiento, el Comité de Diseño podrá imponer las sanciones referidas en el presente Reglamento, incluyendo la suspensión y revocación del permiso de construcción otorgado.

Capítulo VIII. Terminación de Obras

ARTÍCULO 47.- Terminación y Suspensión de Obra.

Todas las obras y construcciones que se desarrollen en un lote del Condominio Cabo del Sol, deberán terminarse dentro de los 18 meses posteriores al comienzo de las obras, salvo que se autorice una prórroga por parte del Administrador o del Comité de Diseño.

El desarrollo de las obras no podrá suspenderse (por causas imputables al propietario y / o contratista, y no por la orden de suspensión de la obra por parte del Comité de Diseño) por más de 90 días [hábles / naturales].

Si la construcción no termina durante el periodo establecido en este artículo, o es suspendida por más de 90 días confirme al párrafo anterior, el Administrador del Condominio podrá imponer una multa de \$100 dólares americanos por cada día de retraso o de obra suspendida. La sanción anteriormente referida, no será aplicada si el Propietario demuestra al Comité de Diseño que el retraso o suspensión de la obra, son resultados de causa de fuerza mayor.

ARTÍCULO 48.- Terminación de Obra y Verificación Final. Al finalizar los trabajos de construcción, el propietario o su contratista, deberán dar aviso por escrito de la terminación de la obra al Comité de Diseño, para que éste realice la última visita de inspección y se corrobore el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 45.

Si de verificación final, el Comité de Diseño considera que la obra y sus actividades cumplieron con las obligaciones referidas en el artículo 45, el Comité de Diseño emitirá una carta de “Terminación de Obra”.

Una vez que el propietario cuente con la carta de “Terminación de Obra” podrá solicitar la devolución de la garantía otorgada al inicio de construcciones.

Una copia de dicha carta deberá ser enviada por el Comité de Diseño al Administrador del Condominio para que se proceda a la modificación de la tarifa de agua de industrial a doméstica. Se solicitará igualmente por el Comité de Diseño, que se le brinden al Propietario los servicios que el condominio Cabo del Sol ofrece a sus condóminos.

Una vez terminadas las obras, el propietario deberá mantener su lote y construcción, en óptimas condiciones para su funcionamiento, y conforme a la estética requerida por las Guías de Diseño. El propietario deberá asegurar el buen estado y funcionamiento de la infraestructura de las obras, de las instalaciones de servicios, la iluminación exterior, los medidores de consumo de agua, los jardines, etc.

Título III. De las Áreas comunes

Capítulo I. Generalidades

ARTÍCULO 49.- Regulación de las Áreas Comunes. Son áreas comunes aquellas áreas del condominio Cabo del Sol, que son de uso general por todos los condóminos y que no pertenecen en forma exclusiva a uno de los condóminos. Las áreas comunes son esenciales para el funcionamiento del condominio Cabo del Sol y están sujetas a las regulaciones establecidas en el documento de constitución del régimen de condominio, este Reglamento y las Guías de Diseño.

Las áreas comunes tendrán el uso y destino señalados en el plan maestro del condominio Cabo del Sol. Ninguna persona podrá usar o disponer de un área común como zona privativa, así como tampoco podrá entorpecer el uso y destino de la misma.

Todo permiso que se expida para la ocupación o uso de las áreas comunes del condominio Cabo del Sol, se entenderá condicionado a la observancia del presente título.

ARTÍCULO 50. Protección del uso de áreas comunes. El Condominio Cabo del Sol, a través de El Comité de Diseño, podrá implementar las medidas necesarias para proteger el disfrute y operación de las áreas comunes, incluyendo sin limitar, el recuperar la posesión de las mismas si éstas hubiesen sido invadidas, o la eliminación de obstáculos que imposibiliten el disfrute o la operación de dichas áreas comunes. Lo anterior aplicará, en ausencia de permisos para el uso de áreas comunes, o que las condiciones establecidas en el permiso, no sean respetadas.

Capítulo II. Autorización de obras o actividades en las áreas comunes.

ARTÍCULO 51.- Autorización de obras en áreas comunes. Se requiere autorización expresa y por escrito del Comité de Diseño para llevar a cabo en las áreas comunes, obras, excavaciones, construcciones, instalaciones, o modificaciones, o llevar a cabo cualquier actividad que requiera ocupar parcial o totalmente la superficie de las áreas comunes, su subsuelo o espacio aéreo, así como para depositar o colocar en ella materiales u objetos.

El Comité de Diseño, al otorgar autorización para las obras mencionadas, señalará:

- I. Las condiciones bajo las cuales se concede el permiso, de modo que al ejecutarse los trabajos sólo se interrumpa el funcionamiento de la vía pública en el espacio y por el tiempo estrictamente necesarios.
- II. El tiempo que durará el permiso para llevar a cabo las obras o actividades en las áreas comunes.

- III. Las obras que el solicitante tendrá que llevar a cabo para devolver al estado original las áreas de uso común, o en su caso el pago que tendrá que cubrir, para el desarrollo de dichas obras por parte de la administración del condominio Cabo del Sol.

ARTÍCULO 52.- Retiro de obras. En los permisos que el Comité de Diseño expida para la ocupación o uso de las áreas comunes, se indicará el plazo para retirar o trasladar las obras o las instalaciones autorizadas. Al término de dicho plazo, se estará obligada a retirar las obras o a cambiarlas de lugar (según lo que haya indicado el permiso) por exclusiva cuenta.

ARTÍCULO 53.- Casos en los que no procederá la autorización. No se autorizará a los particulares el uso de las áreas comunes en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un predio o una construcción.
- II. Para otras actividades o fines que ocasionen molestias a los condóminos, tales como la producción de polvo, humo, malos olores, gases, ruidos y luces intensas.
- III. Para conducir líquidos por su superficie.
- IV. Para depósito de basura y otros desechos.
- V. Si se perjudica o limita el libre, seguro y expedito tránsito, del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados o en general, de cualesquiera de los fines a que estén destinadas las áreas comunes a ocuparse.
- V. Para aquellos otros fines contrarios al interés general y buenas costumbres, según las leyes, reglamentos y disposiciones de observancia general.

ARTÍCULO 54.-Derechos que otorgan los permisos de obras en áreas comunes. Los permisos que el Comité de Diseño otorgue para el desarrollo de obras en las áreas comunes, o la ocupación de las mismas, no crean ningún derecho real o posesorio.

ARTÍCULO 55.- Revocación de permiso. Si las condiciones establecidas en el permiso, referidas en el art. 50, no son cumplidas, el Comité de Diseño podrá revocar el permiso correspondiente.

ARTÍCULO 56.- Casos de fuerza mayor. Si el condómino necesita llevar a cabo obras por causas de fuerza mayor, que requieran ocupar las áreas comunes del condominio Cabo del Sol, el condómino podrá llevarlas a cabo, pero estará obligado a dar aviso y a solicitar posteriormente el permiso correspondiente.

El permiso referido en el párrafo anterior, establecerá que el mismo fue otorgado bajo consideraciones de fuerza mayor, y determinará el plazo que se tendrá para remover dichas obras de las áreas comunes. Terminado dicho plazo, si el condómino no llevara a cabo la remoción de las obras en comento, el Condominio Cabo del Sol podrá llevarlo a cabo, bajo cargo al condómino.

ARTÍCULO 57.- Ocupación ilegal de áreas comunes. El que ocupe sin autorización las áreas comunes, con construcciones o instalaciones superficiales, áreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o demolerlas. En caso de que no lo hiciere, el Condominio Cabo del Sol, podrá llevar a cabo las obras y actividades necesarias para reestablecer al estado original las áreas comunes. Los costos que se originen de dichas actividades, serán a cargo del condómino, o personas responsables de la invasión de las áreas comunes referidas en este artículo.

ARTÍCULO 58.- Reparación de daños a áreas comunes. Los condóminos, o sus contratistas, deben prevenir daños a las áreas comunes en el desarrollo de sus actividades, y estarán obligados de reparar cualquier daño causado a las áreas comunes.

Título IV. De las construcciones y la protección al medio ambiente y la adaptación al cambio climático.

Capítulo I. Impacto Ambiental de las construcciones

ARTÍCULO 59.- Cumplimiento con normativa ambiental y la Autorización de Impacto Ambiental de Cabo del Sol. El propietario del lote y su contratista son solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Autorización de Impacto Ambiental del Condominio Cabo del Sol y autorizaciones conexas, así como de la normatividad ambiental aplicable, en el desarrollo de las obras de construcción.

Entre dichas obligaciones deberán:

- I. Rescatar las especies de flora presente en el lote, que sean consideradas especies raras, amenazadas, el peligro de extinción o sujetas a protección especial y sus endemismos por la legislación aplicable.
- II. Utilizar las plantas rescatadas para la ornamentación de su predio. En caso de no utilizar las mismas, entregarlas al Comité de Diseño de Cabo del Sol, para su integración y reproducción en el vivero de Cabo del Sol.
- III. Ornamentar los predios con especies nativas provenientes en lo posible, del vivero de Cabo del Sol.
- IV. Rescate y reubicación de las especies de fauna atrapadas en las obras.
- V. Utilizar en lo posible, agua residual tratada para el riego de las áreas verdes.
- VI. No utilizar explosivos para la construcción.
- VII. Colocar malla ciclónica en obras colindantes con la playa.
- VIII. No invadir los cauces temporales o permanentes con construcciones o actividades.
- IX. Realizar el transporte de materiales en húmedo y tapados con lonas.
- X. Implementar las medidas de seguridad que sean necesarias para evitar la contaminación ambiental, y se proteja la vegetación y elementos naturales.

Capítulo II. Adaptación al cambio climático

ARTÍCULO 60.- Infraestructura resiliente a inundaciones. Los condóminos de predios colindantes a playas o arroyos, deberán integrar en el diseño de sus edificaciones, infraestructura resiliente a inundaciones a través de acciones permanentes o desplegables, que reduzcan los daños por inundaciones.

ARTÍCULO 61.- Medidas para reducir la escasez de agua. Las residencias, condominios y hoteles del condominio de Cabo del Sol, deberán instalar en las distintas tomas de agua que contemplen sus obras, tales como baños, cocina, lavanderías y riego; dispositivos ahorradores de agua y de uso eficiente de la misma. Los condóminos deberán igualmente diseñar jardines que no impliquen un alto consumo de agua, y en la medida de lo posible, regar sus áreas verdes, con agua residual tratada.

ARTICULO 62.- Medidas para reducir el consumo energético. Las residencias, condominios y hoteles del condominio de Cabo del Sol, deberán instalar sistemas de climatización de alta eficiencia, así como llevar a cabo la integración de un diseño bioclimático que tenga por objeto la reducción de la temperatura al interior de las edificaciones de forma pasiva, reduciendo el consumo de aire acondicionado y por ende el consumo energético. La ubicación de equipos electromecánicos deberá someterse a revisión del Comité de Diseño y apegarse en todo momento a los decibeles que según se establezca en las Normas Oficiales Mexicanas vigentes.

ARTÍCULO 63.- Producción alterna de electricidad. Los hoteles del condominio Cabo del Sol, deberán contar con una producción de electricidad alterna al sistema eléctrico nacional, en caso de desastres y pérdida de energía eléctrica.

ARTÍCULO 64.- Medidas para incrementar la resiliencia ante vientos extremos. Las construcciones, infraestructura y obras a desarrollarse en el condominio Cabo del Sol, deberán integrar medidas que las protejan contra vientos extremos, tales como huracanes. Dichas medidas podrán incluir cristales templados, cortinas de metal, lonas desplegables, entre otros elementos, los cuales deberán estar en acorde con altos estándares de diseño resiliente frente a huracanes.

ARTÍCULO 65.- Producción de electricidad en caso de emergencia. Los condóminos del Condominio Cabo del Sol, deberán contar con una producción de electricidad alterna al sistema eléctrico nacional, en caso de desastres o cortes de suministro eléctrico por parte de la Comisión Federal de Electricidad. Su ubicación deberá ser acordada con el Comité de Diseño y cumplir con los decibeles establecidos en la Norma Oficial Mexicana aplicable

ARTÍCULO 66.- Reforzamiento de pérgolas. Las pérgolas que se instalen en las construcciones del condominio Cabo del Sol, deberán contar con elementos constructivos de alta resistencia, que otorguen el refuerzo necesario para resistir a vientos extremos y huracanes y disminuir con ello, el riesgo de desprendimiento de las pérgolas, y los daños que pudieran causarse. En caso de que se desee integrar paneles solares a dichas pérgolas, éstas deberán cumplir con las condicionantes que le establezca el Comité de Diseño.

Título VI. De las infracciones y sanciones económicas

ARTÍCULO 67.-El Comité de Diseño estará facultado para imponer las sanciones referidas en el artículo 68, por la falta de cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- I.** Ejecutar una obra o parte de ella, sin la aprobación correspondiente del Comité de Diseño.
- II.** Ejecutar una obra no cumpliendo con los elementos, características y condiciones establecidas por el Comité de Diseño en su autorización, y en su caso, no contar con una autorización por escrito del Comité de Diseño, autorizando la modificación del proyecto.

- III. No cumplir con lo establecido en las Guías de Diseño del Condominio Cabo del Sol.
- IV. No cumplir con las obligaciones ambientales establecidas en el presente Reglamento, la Autorización de Impacto Ambiental de Cabo del Sol.
- V. No llevar a cabo las acciones necesarias para garantizar la seguridad de las personas en las obras, así como de bienes, durante el desarrollo de la construcción.
- VI. Impedir u obstaculizar al personal de la administración del condominio, del Comité de Diseño o a las autoridades municipales, estatales o federales, cumplir con sus facultades de vigilancia y supervisión.

ARTÍCULO 68. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en este Reglamento será sancionado de acuerdo con lo siguiente:

a) Incumplimientos referentes a:

- **Construcciones no autorizadas** en la parte frontal o trasera del terreno o aledaña al campo de golf o situadas en las zonas de restricción.
- **Bloqueo de corredores de vista** de cualquier residencia o edificación residencial dentro del Desarrollo Cabo del Sol.
- **Afectación física a campo de golf.**
- **Los que pongan en peligro** otras residencias, condómino o personas en general.

Los propietarios de las zonas privativas contarán con 60 días para reparar el incumplimiento o hacer un plan con el Comité de Diseño para la regularización de la obra.

Si las obras no se reparan después de los 60 días, o durante el tiempo acordado en el Plan con el Comité de Diseño, el Administrador sancionará al propietario con una multa equivalente al 5% del valor catastral municipal de la zona privativa o sobre el avalúo comercial al momento de aplicar la sanción.

b) Incumplimiento de cualquier otra obligación de este Reglamento o de las Guías de Diseño:

Por primera ocasión: Amonestación por escrito.

Por segunda ocasión: Pago de una multa de \$ 100.00 USD, por cada día que se permanezca en incumplimiento y hasta el día en que sea subsanado. El monto total de la sanción será deducido directamente del depósito de garantía, referido en el artículo 12 de este Reglamento.

Artículo 69. Suspensión temporal y definitiva. En caso de incumplimiento con las obligaciones establecidas en este Reglamento y las Guías de Diseño, el Administrador podrá ordenar la suspensión temporal de la obra o construcciones, prohibir el acceso de los trabajadores a la construcción, así como la suspensión de los servicios al lote, hasta que el incumplimiento se resuelva.

El Administrador podrá ordenar la suspensión definitiva de la obra y construcciones, con la pérdida del depósito en garantía, y estableciendo las acciones que deban llevarse a cabo para regularizar las acciones y obras llevadas a cabo.

La suspensión temporal o definitiva de la obra o construcciones, serán impuestas en conjunto con la imposición de las sanciones establecidas en el artículo precedente.