



RANCHO
SAN JUAN
RESIDENCIAL

REGLAMENTO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES
LOTES UNIFAMILIARES

2025

IMPORTANTE

Estimado cliente o proyectista, el primer paso para empezar su proyecto en Rancho San Juan es que revise la guía rápida para el inicio de construcción, ubicada en la página 8 de este reglamento, o bien solicitarla por correo electrónico : arquitectura@rsanjuan.com.mx o WhatsApp a: 55 1354 6668

Recomendamos mucho hacer esto antes de empezar a proyectar.



CAPÍTULO 1 Disposiciones generales

1.	Obligatoriedad	5
2.	Facultades del Comité de Arquitectura	6
3.	Proceso a seguir para construir en Rancho San Juan	7
4.	Sanciones por incumplimiento	12

CAPÍTULO 2 Proyecto Arquitectónico

1.	Lineamientos estéticos y estilo de diseño	13
2.	Accesos al lote y barda sobre Boulevard Rancho San Juan	16
3.	Restricciones generales en el terreno	19
4.	Ecología	27
5.	Fachadas y cancelerías	29
6.	Quinta fachada: techos y techumbres	30
7.	Paleta de colores	31
8.	Derribo de árboles	32
9.	Jardinería	33
10.	Estacionamientos	34
11.	Bardas y mallas	35
12.	Muros de contención, excavaciones y rellenos	36
13.	Banquetas	38
14.	Alumbrado exterior	39
15.	Patios de servicio y manejo de basura	39
16.	Antenas y cables exteriores	40
17.	Tínacos y tanques de gas	40
18.	Drenaje sanitario y pluvial	41
19.	Acometida eléctrica	42
20.	Restricciones a propietarios de caballos	42
21.	Telefonía, Alarmas y cableado estructurado	42
22.	Remodelaciones	43
23.	Galería fotográfica de ejemplos análogos	44



CAPÍTULO 3 Manual de Obra

1.	Datos de la obra	47
2.	Información de Obra y Control de Acceso	48
3.	Promoción del proyectista o constructor	48
4.	Horarios y calendario de obra	49
5.	Control de Personal	49
6.	Normas de construcción	50
7.	Puntos clave del Reglamento	51
8.	Inspección de Terminación de Obra	55

INTRODUCCIÓN

Rancho San Juan es un desarrollo residencial hípico 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 existan 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.

Rancho San Juan es un fraccionamiento proyectado sobre aproximadamente 240 hectáreas con una combinación de topografía y vegetación que genera panoramas y remates visuales fantásticos.

El concepto urbano de Rancho San Juan fue creado tomando la seguridad como clave del proyecto y el resultado es una disposición a manera de clusters o privadas entrando por casetas sobre el Boulevard que a la vez de proporcionar tranquilidad, generarán una mayor integración en la comunidad.

De igual forma las calles y avenidas fueron proyectadas con agradables curvas y pendientes que llevan al usuario a ir descubriendo los distintos lugares y vistas del fraccionamiento.

El boulevard Rancho San Juan es un circuito que junto con las calles de Fresnos y Encinos dan acceso a los clusters por medio de casetas de vigilancia.

Ya sea usted propietario de lotes en Rancho San Juan 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 Fraccionamiento RANCHO SAN JUAN ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Edo. de México, 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.

2. FACULTADES DEL COMITÉ DE ARQUITECTURA

- 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 RANCHO SAN JUAN, considerando la compatibilidad de diseño con el concepto de imagen del fraccionamiento, así como con los predios colindantes y áreas comunes.
- El Comité de Arquitectura analizará y revisará los proyectos presentados por el propietario. 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. El reglamento en vigor será el que esté publicado en la página web del Fraccionamiento Rancho San Juan y es esa versión, publicada en la página web (www.rsanjuan.com.mx), 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 prejuicios 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 podrá pedir la demolición de un elemento en caso de que este incumpliendo o dañando la imagen.
- 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 en el proceso de obra.
- 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.



3. PROCESO A SEGUIR PARA CONSTRUIR EN RANCHO SAN JUAN



1. Acreditar la propiedad con el Comité Vecinal

Presentar contrato de compraventa o escrituras con el área administrativa en el fraccionamiento.

Se entregará al propietario el estado de cuenta de su propiedad.

2. Pago de Topografía Certificada

Contactar a Lic. César Flores: 55 5364 2735.

Realizar pago de la misma por \$17,052.00 (Diecisiete mil cincuenta y dos pesos) iva incluido. A partir del pago se recibirán archivos en 10 días hábiles.

3. Entrega de Topografía Certificada

Se programará visita en el terreno para ver dudas con el proyectista sobre el Reglamento y se determinarán los árboles estratégicos.

Se entregarán archivos de topografía certificada, esta cuenta con una vigencia de 12 meses por el conteo de árboles.

4. Revisión y Aprobación de Proyecto

Revisión vía correo electrónico siguiendo normas y formato que indica el Reglamento, una vez aprobado el proyecto se entregará ficha técnica del arbolado con la que el cliente podrá obtener los permisos de derribo de árboles en la Dirección de Medio Ambiente de Atizapán de Zaragoza.

5. Pago de derechos y sellado de planos

Acudir a las oficinas de Edificadora Atizapán en Ciudad Brisa con el Lic. César Flores 55 5364 2735 y presentar permiso de derribo de árboles de la Dirección de Medio Ambiente de Atizapán. También realizar los siguientes tres pagos:

- Revisión de Proyecto por \$37 000.00 (Treinta y siete mil pesos).

- Deposito en garantía por daños a infraestructura por \$70 000.00 (setenta mil pesos).

- Mano de obra del derribo de árboles de \$2 800.00 (dos mil ochocientos pesos) por árbol. Se firmará pagaré por respeto al proyecto aprobado y se entregarán los planos sellados para iniciar tramites de licencias de construcción.

6. Junta de inducción para obras nuevas y pago adelantado de mantenimiento

Acudir a oficina de Comité Vecinal con el Gerente operativo y realizar pago de 24 meses de cuota de mantenimiento vigente.

7. Derribo de árboles

Los árboles sólo pueden ser derribados por personal de Rancho San Juan, una vez que se presente la carta de inicio de obra.

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 Rancho San Juan para poder ver físicamente el lote y se le 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:

- **Calle, Número oficial y Número de lote y manzana**
Para corroborar ubicación del lote, medidas y área.
- **Última hoja de este Reglamento firmada por el cliente y el proyectista**
En caso de tener una versión anterior del Reglamento, se le entregará la versión actualizada explicando los cambios.
- **Plano de Topografía Certificada con listado de árboles de acuerdo a los contabilizados en la elaboración de su topografía.**
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.



FORMATO Y REQUERIMIENTOS PARA LA REVISIÓN DEL PROYECTO

El proceso puede iniciar con croquis conceptuales para dar paso a la revisión en forma que puede ser presentada impresa o en formato digital enviando los archivos al correo arquitectura@rsanjuan.com.mx



Formato de entrega:

Archivos con un peso total máximo de 20 Mb:

- Un sólo archivo dwg con todos los planos arquitectónicos y polilíneas de cada planta conforme a la cuantificación de los metros de construcción finales, cualquier superficie cubierta debe ser cuantificada (peso no mayor a 5Mb)
- Un sólo archivo SketchUp 2020 montado sobre la topografía certificada (peso no mayor a 10Mb)
- Un sólo archivo PDF con las siguientes características (peso no mayor a 5Mb y 16 páginas como máximo)
- Dos renders, cada uno de forma independiente en formato jpg.

Formato cuadro de áreas

Área del terreno:	1000 m2	
Área de desplante:	424 m2	42%
m2 construidos:	866 m2	87%
Área total de techos:	442 m2	
Área de techos inclinados	196 m2	44%

El archivo PDF será en tamaño doble carta y deberá estar en modo landscape con panel de navegación lateral.

Orden de páginas y contenido del PDF:

- 1.- Portada: Renders y carátula de datos: Calle, número oficial, Manzana y Lote, Propietario, Arquitecto, planta de conjunto y un corte.
- 2.- 4 Isométricos o perspectivas del modelo 3d sobre topografía certificada (screenshots de sketchup).
- 3.- Topografía certificada con árboles marcando fronda y tabla de árboles a derribar.
- 4.- Planta de conjunto marcando restricciones del terreno y acotando los linderos del predio, así como ubicación de tinacos y paneles solares.
- 5.- Plantas arquitectónicas 3-4 páginas marcando restricciones del terreno y acotando los linderos del predio.
- 6.- Cortes 2-3 páginas indicando el nivel natural de terreno y un nivel a 9.00 metros correspondiente a restricción de altura.
- 7.- Fachadas 2-3 páginas indicando el nivel natural de terreno y un nivel a 9.00 metros correspondiente a restricción de altura.
- 8.- Plano de jardinería marcando ubicación de árboles y plantas recomendadas en este Reglamento.
- 9.- Última hoja de presente Reglamento firmada por cliente y proyectista, reconociendo estar totalmente de acuerdo a lo especificado.

- Diseño de portada para archivo PDF



Mimbres #24

M89-L02

Arquitecto

Arq. Nombre Apellido

Propietario

Nombre Apellido

Fecha

Corte Longitudinal

Planta de conjunto

Render 1

Render 2

Render 3

10

Versión: 2025

ÍNDICE

OBTENCIÓN DE LICENCIAS E INICIO DE OBRA



Para dar inicio a la obra es necesario tener el proyecto aprobado por el Comité de Arquitectura de Rancho San Juan, 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:

- **Derechos pagados de derribo de árboles**
Para cotejar con el proyecto aprobado.
- **Letrero de propiedad acreditada**

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 previas a su ejecución.

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.

TERMINACIÓN DE OBRA



Una vez terminada la construcción y previo al aviso de terminación de obra se deberá dar aviso al área de Atención al Cliente, Comité de Arquitectura, y administración del fraccionamiento, para que verifique el apego a este reglamento y obtener su autorización para habitar la vivienda, así como no tener ningún tipo de adeudo.

El Comité de Arquitectura realizará una inspección final que de cumplir con los siguientes puntos será la base para otorgar el Vo. Bo. Con ello dar aviso para la cancelación y devolución al propietario de las fianzas y depósitos de garantía.

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 por ambos lados
☐	Limpieza de lotes colindantes
☐	Arbol plantado al frente
☐	Banqueta bajo especificación

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, colonos otorgará el cambio de estatus, que es requisito indispensable para que se permita el acceso al Fraccionamiento de cualquier camión de mudanza.

4. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO

- En caso de no cumplir con el proyecto autorizado, se cobrará una penalización de \$20 000.00 pesos por cada mes que no se corrija este incumplimiento, cuota garantizada por el pagaré antes mencionado.
- El plazo máximo para la construcción de la casa, será de veinticuatro meses contados a partir de la fecha de inicio de la obra. En caso que la obra dure más del plazo arriba estipulado, el propietario deberá pagar a la asociación una multa de \$50 000.00 pesos por cada mes o fracción que se alargue la construcción de la obra, cuota garantizada por el pagaré antes mencionado.

CAPÍTULO 2

PROYECTO ARQUITECTÓNICO: CRITERIOS Y RESTRICCIONES



1. LINEAMIENTOS ESTÉTICOS Y ESTILO DE DISEÑO

Rancho San Juan 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 Mexicano 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 bosque y con los rasgos arquitectónicos mexicanos actuales.



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. El proyectista deberá de hacer uso de losas inclinadas y planas para componer la volumetría de la residencia.

Por la topografía del fraccionamiento es muy probable que de una residencia se vean las azoteas de otra por esto es sumamente importante que las azoteas sean consideradas como “quinta fachada” dándoles la importancia que merecen, esto significa que deben de tener algún tipo de acabado.



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 Y 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.



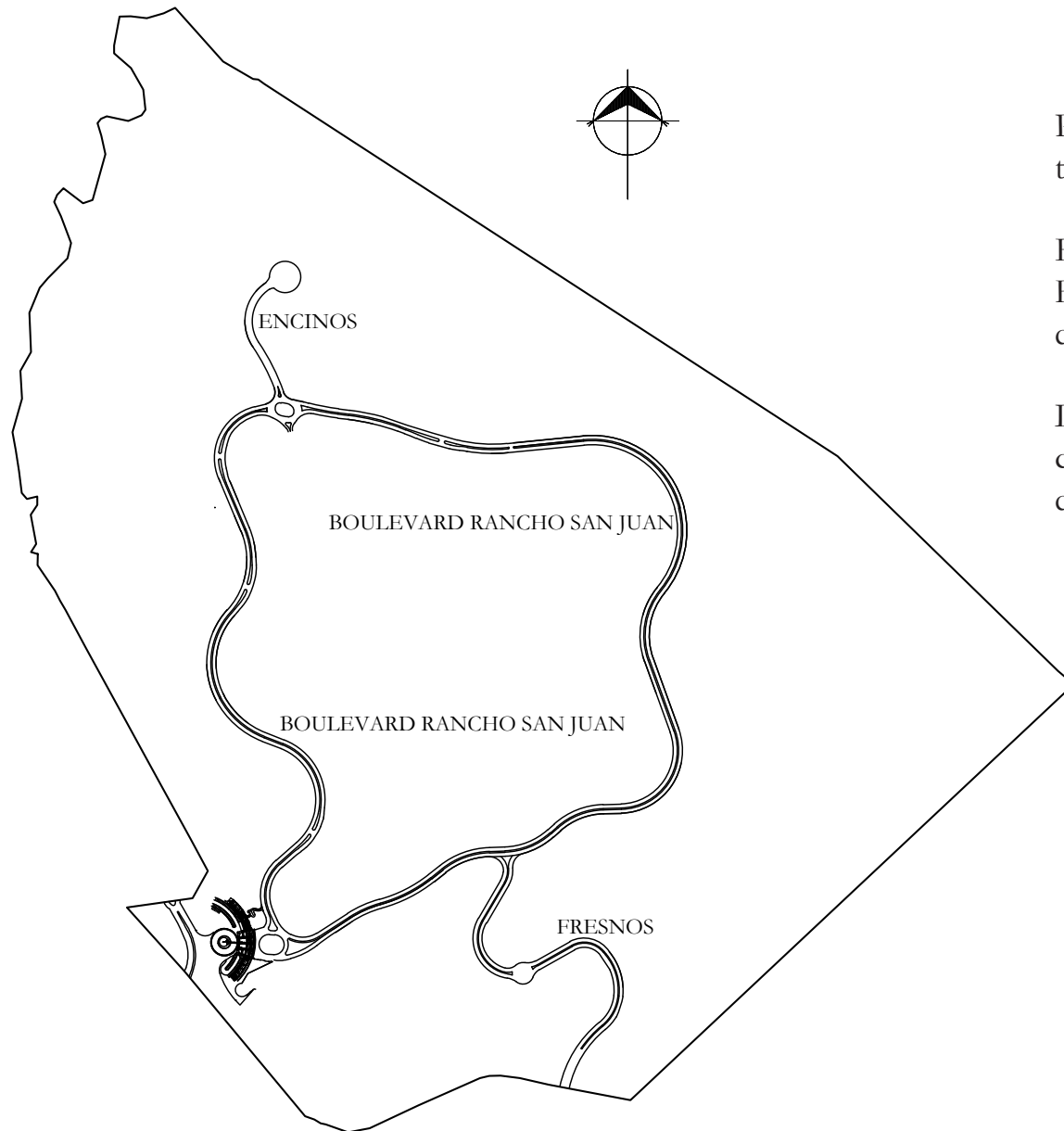
2. ACCESOS AL LOTE Y BARDA SOBRE BOULEVARD RANCHO SAN JUAN



Por motivos de seguridad, NINGÚN lote del Fraccionamiento tendrá acceso excepto por el interior del Cluster al que pertenezca.

El Boulevard Rancho San Juan, así como las calles de Encinos y Fresnos, solamente darán acceso a Clusters, y por ningún motivo darán acceso directo a ninguna casa.

Los lotes que colinden con las calles arriba mencionadas, mismas que se marcan en el siguiente croquis, deberán hacer su proyecto dándole la espalda a las mismas.



Boulevard Rancho San Juan



El Boulevard Rancho San Juan es la vialidad que da acceso a los distintos Clusters del fraccionamiento. Como se puede ver en el plano anterior es un circuito, por lo que en la entrada del fraccionamiento se puede ir a la izquierda o a la derecha y sigue siendo la misma vialidad.

Como parte de la imagen urbana del fraccionamiento, después de ambas banquetas del boulevard se ha diseñado una barda que corresponde a las partes posteriores de los lotes.

El concepto consta de bardas con distintas alturas, longitudes y paños para generar una volumetría que no fuera monótona.

Será construida por el fraccionamiento con cargo al dueño de cada lote de acuerdo a la altura y la longitud de su colindancia.

Es indispensable que si el lote a desarrollar se encuentra dando al Boulevard Rancho San Juan se consulte con el Comité de Arquitectura el procedimiento a seguir.

El propietario de cada lote deberá dar mantenimiento de forma periódica a está barda. Al igual al terminar la construcción de la misma estará obligado a sembrar árboles tipo Fresno de 4 o 5 metros de altura separados con una distancia de 4 metros en forma tresbolillo realizando un cajete de 1 m³ de tierra negra y arbustos tipo clavo en toda la longitud de la barda.



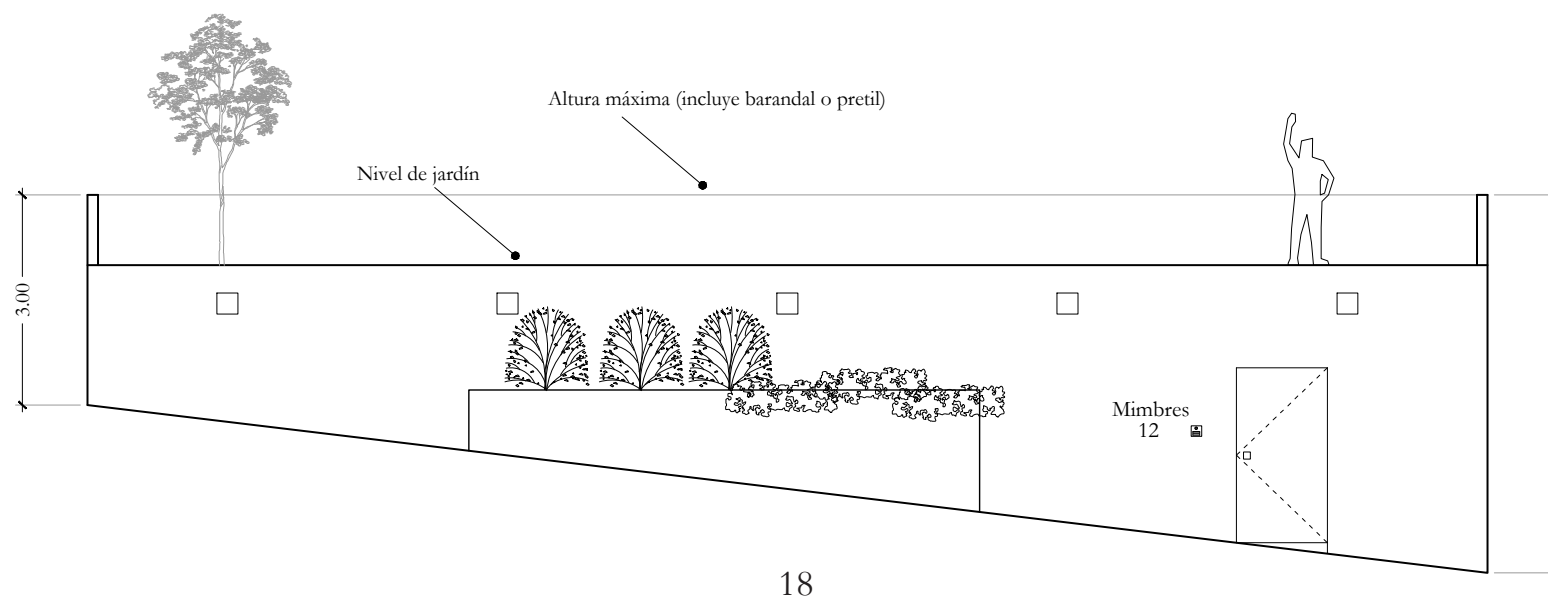
Andadores peatonales y ecuestres

Existen andadores peatonales y ecuestres que recorren las cañadas del fraccionamiento, si un lote colinda con estos andadores es indispensable que se diseñe esta fachada como una segunda fachada principal, generando una volumetria agradable.

Los andadores ecuestres no contarán con iluminación por parte del municipio por esta razón es obligatorio que cada casa tenga luminarias hacia las cañadas para iluminarlas y que sean lugares seguros por la noche. Esta fachada deberá de contar con los siguientes elementos:

- Acceso peatonal que se deberá poder cerrar completamente con una puerta y contar con un timbre e interfón
- Nombre de la calle y número oficial
- Diseño de iluminación con sensor lumínico que enciendan automaticamente por la noche

El trazo de esta fachada se hará a partir del punto más alto de la colindancia, en ese lugar la altura será de 3 metros como máximo ya incluyendo barandal o pretil.



3. RESTRICCIONES GENERALES EN EL TERRENO

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



Jardín frontal (restricción al frente)	1.00 m + 5.00 m	Circulación peatonal.
Restricción lateral	2.50 m	Todos los niveles de la casa.
Restricción de fondo	8.00 m	Únicamente jardín.
Restricción de altura	9.00 m	Siguiendo de forma paralela el terreno natural.
Superficie de desplante	50% de la superficie del terreno	
Metros cuadrados construidos	No mayor a los metros cuadrados del terreno	
Cajones de estacionamiento	6 cajones como mínimo.	
Techos	Min. 40% Max 60% de techos inclinados. Teja roja natural, no vidriada.	
Inclinación de techos	18% pendiente mínima, 35% pendiente máxima.	

Jardín frontal: Restricción al frente

Dado el rico entorno natural de Rancho San Juan en la restricción al frente (6 metros) es obligatorio dar prioridad a la jardinería haciendo uso de las especies recomendadas más adelante y que estas áreas sean diseñadas por un especialista en arquitectura del paisaje.

Teniendo en cuenta estas consideraciones, el 50% de esta área como mínimo, será ocupado por áreas verdes y lo ideal es desarrollar el proyecto teniendo un 70% de jardín frontal.



- En esta restricción únicamente se podrán proyectar circulaciones peatonales.
- Se deberá respetar la mayor cantidad de árboles existentes para una mejor intergración con la fachada principal (árboles estratégicos).
- Se deberá reducir significativamente el uso de pavimentos.
- Se deberá plantar como mínimo un árbol nuevo que será exclusivamente Fresno o Liquidambar con una altura mínima de 4.5 metros cuando sea plantado.
- En las zonas más áridas del fraccionamiento, se plantarán 2 árboles en el jardín frontal.



Jardín frontal continuación

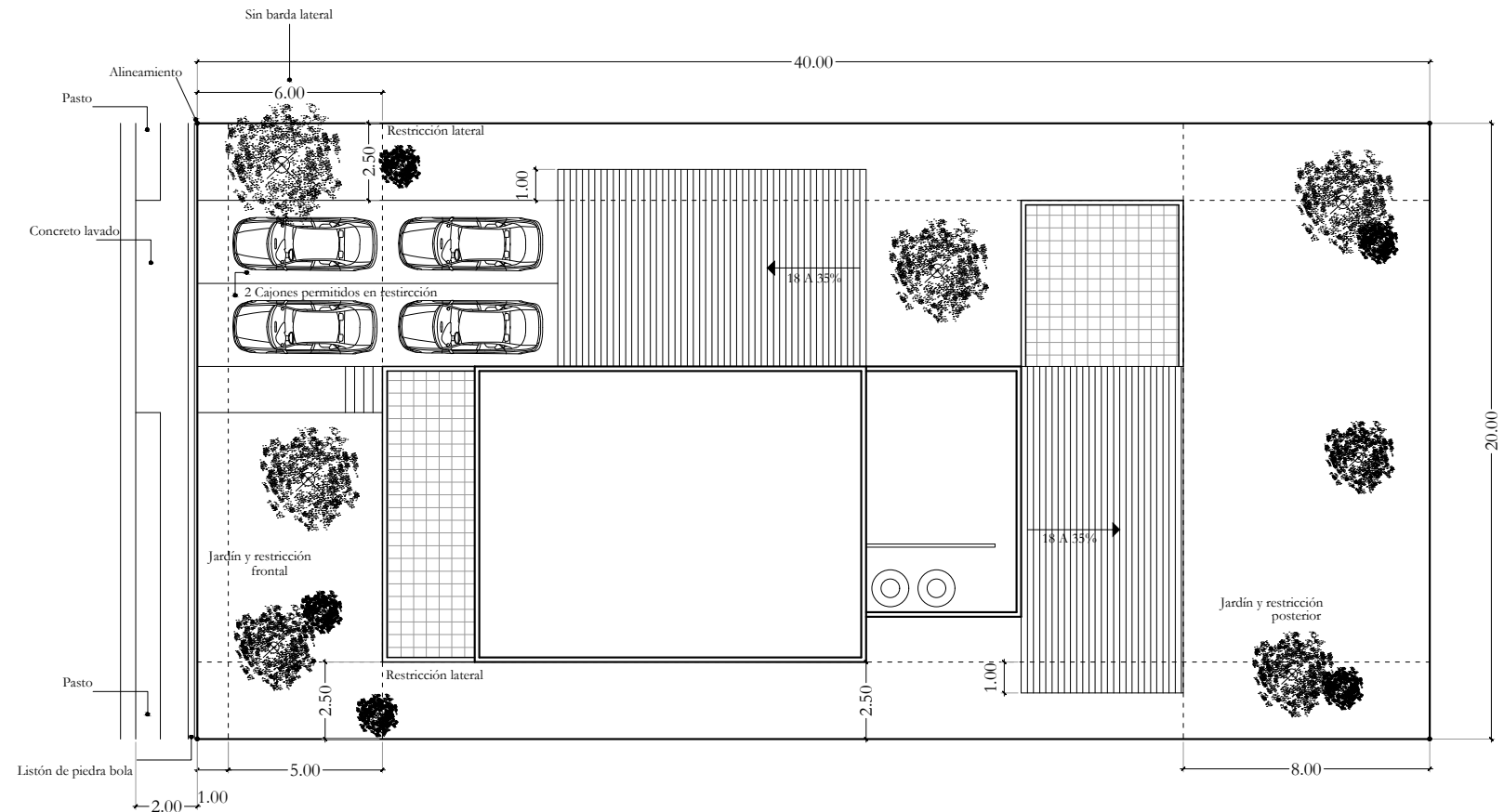
- 1 metro: Al frente del terreno se deberá dejar una franja de 1.00 metro paralela al alineamiento y al nivel de la banquetta en la cual no se podrá realizar ningún tipo de construcción y se sembrará vegetación únicamente.
- 6 metros: A partir del primer metro, en los siguientes 5.00 m paralelos al alineamiento, se podrán hacer jardines, andadores, en ningún caso se podrán hacer áreas que tengan otro uso.
- El resultado es restricción total de 6.00 m (ver croquis página 24).
- La proyección de los aleros de las losas inclinadas, podrá ser hasta de 1.00 m como máximo hacia esta restricción.
- Queda prohibida la construcción de bardas, rejas, mallas o cercas en el alineamiento frontal del lote o indiviso. Estas deberán de estar al paño posterior de la restricción de 6 m del frente del predio.
- Las bardas laterales en la restricción de 6 m serán evitadas, construir únicamente una guarnición a nivel de jardín para delimitar el predio, la finalidad de esto, es que los jardines frontales se integren a la imagen urbana de la calle.
- El uso de puertas, rejas o portones de estacionamiento en esta restricción queda prohibido, posterior a la restricción el diseño de los mismos deberá ser evaluado antes de su colocación.

Restricciones laterales

- Todos los terrenos deberán dejar dos franjas de 2.50 m, paralelas a la colindancia lateral con el terreno vecino a todo lo largo de la restricción.
- El segundo nivel debe de respetar la restricción de 2.50 m sobre las dos colindancias laterales.
- La proyección de los aleros hacia esta restricción (en caso de ser techos inclinados), deberá ser de 1.00 m como máximo.
- Reducir al mínimo las ventanas con vistas laterales, la privacidad entre una casa y otra es primordial dentro del desarrollo.

Restricción posterior

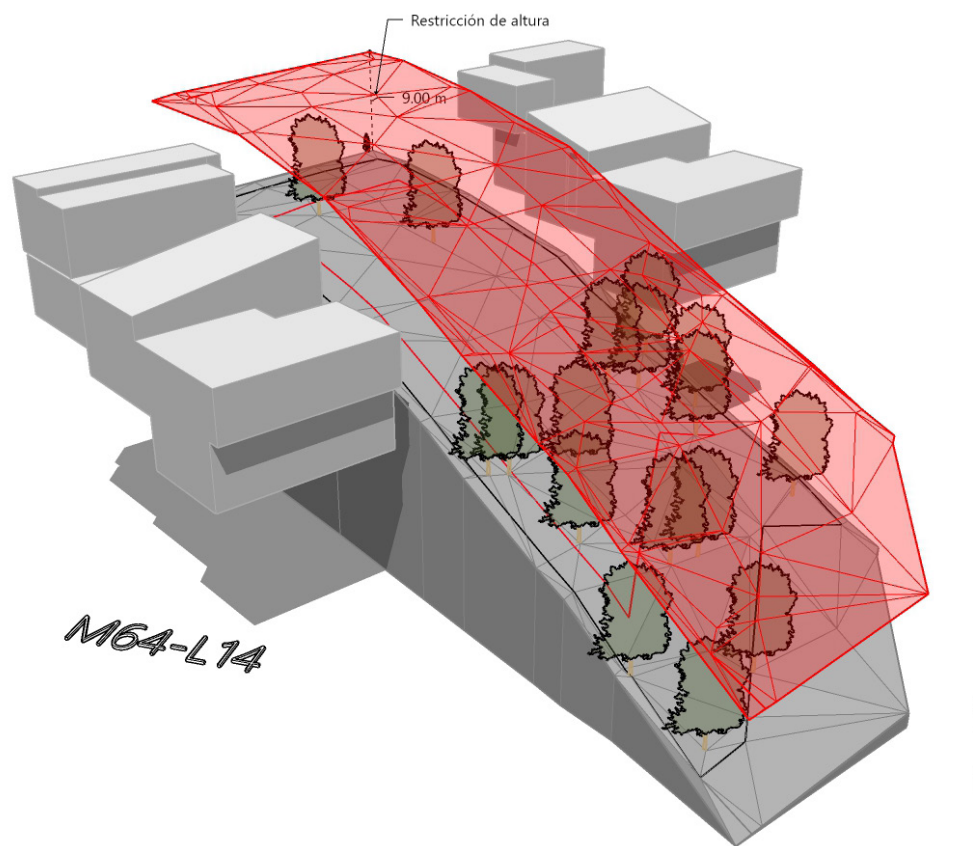
- En la superficie que se ubica en la parte posterior de un lote o indiviso, se deberá de dejar una franja como restricción en todo el fondo del terreno de por lo menos 8.00 m.
- Esta área debe de ser utilizada exclusivamente como jardín o terrazas descubiertas.
- La proyección de los aleros de las construcciones (losas inclinadas), deberán ser de 1.00 m como máximo hacia esta restricción, por lo que el uso de aleros en estas losas es obligatorio.
- En estas áreas sólo se permitirá la construcción de muros y estructuras para soportar los jardines (ver restricciones de estos elementos).
- La construcción de proyectos con alberca fuera o dentro de las restricciones del lote será negada de forma definitiva principalmente por temas de escasez de agua y dentro del fraccionamiento se vuelven lugares de nulo uso y mantenimiento costoso, únicamente se permitirá la construcción de carriles de nada con una capacidad máxima para 35,000 litros, también está permitida la colocación de jacuzzis, en caso de que lo descrito se encuentre fuera de las restricciones del terreno por ningún motivo se podrán techar.

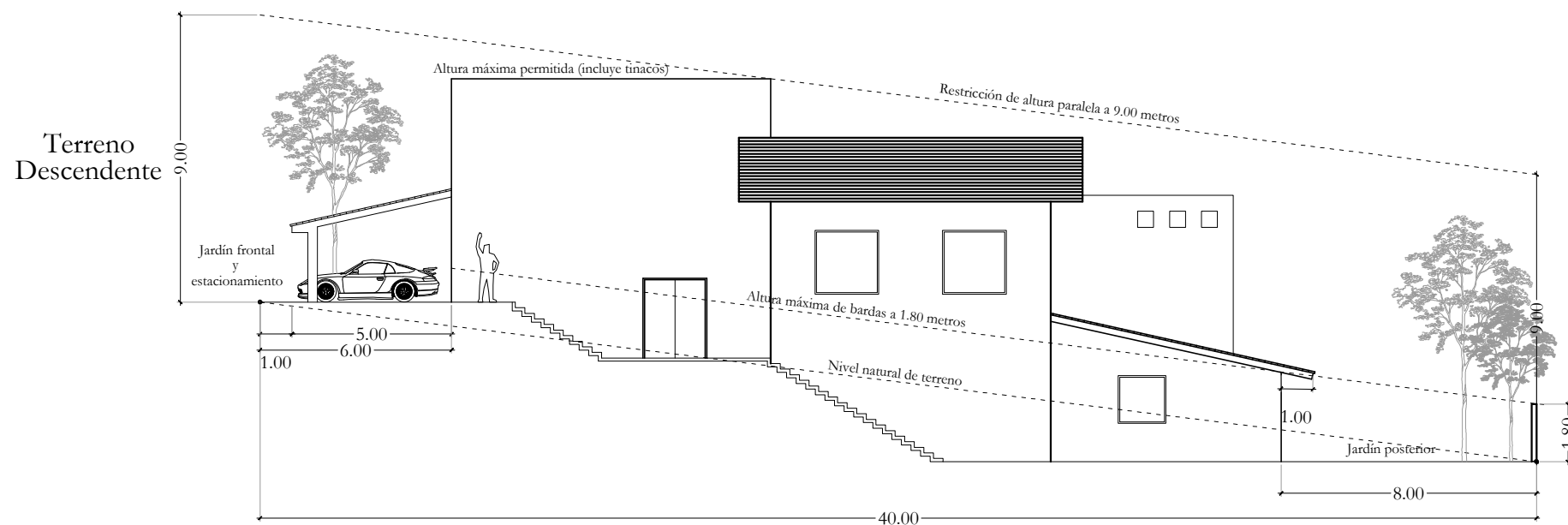


Restricción de altura

- 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.

Modelo 3d con restricción de altura correspondiente a la topografía certificada.





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 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 es 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, cocheras cubiertas, volados, etc.

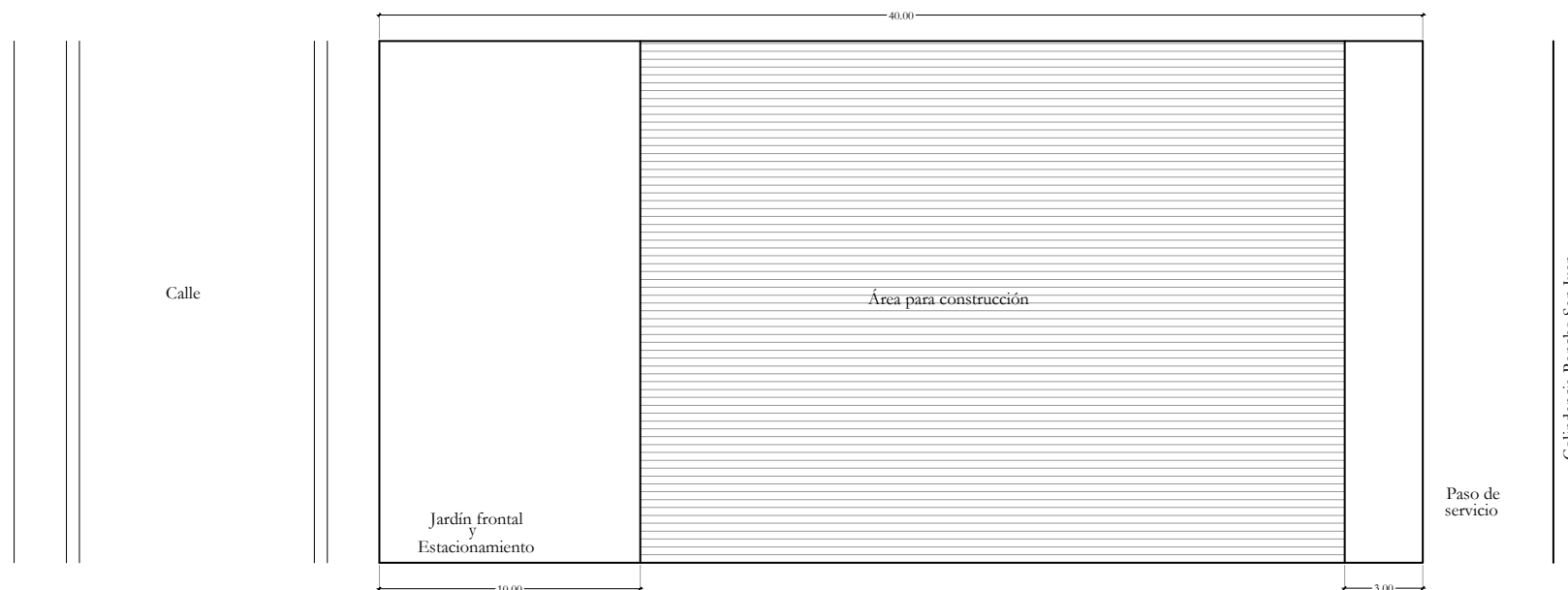


Restricción a lotes en la colindancia del fraccionamiento con Nicolás Romero

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 Rancho San Juan.

Bajo este criterio las construcciones se situarán en la parte posterior del terreno haciendo que las vistas del proyecto y el jardín estén al frente del lote.

- Restricción al frente de 10.00 m
- En la colindancia posterior habrá una restricción de 3.00 m, inmediatamente después de esos 3 metros empezará la construcción.
- Las construcciones abarcarán en el sentido lateral, todo el ancho del terreno, esto con el fin de no dejar pasos entre construcciones.
- El jardín se desarrollará al frente del Lote.
- El resto de las restricciones aplican normalmente.



4. ECOLOGÍA

Rancho San Juan es un fraccionamiento comprometido con el medio ambiente y a favor de generar una conciencia ecológica, a continuación se mencionan los puntos obligatorios que se deben de cumplir y una lista de recomendaciones que en la medida de lo posible se deberán de implementar.



- Árboles y vegetación: Se buscará conservar lo más posible los árboles del terreno, evitando rellenos altos en jardines y en caso de hacerlo consultar con un especialista. De igual forma se plantará por lo menos un árbol en la restricción frontal del terreno, consulte la sección de jardinería del Reglamento para ver opciones de especies, por ningún motivo podran permanecer dentro de casas habitadas o proyectos nuevos árboles secos ya que puede ser contraproducente para la salud de los árboles vivos, estos tendrán que sustuirse por especies nuevas .
- Agua: Todas las casas contarán con un biodigestor anaerobio para aguas negras que sirve como un pre-tratamiento antes de entregarlas a la red de drenaje del fraccionamiento. Los detalles se pueden consultar en la sección de drenaje de este Reglamento.
- Captación de agua: El agua de lluvia se podrá captar para riego o instalación sanitaria. Instalar las cisternas prefabricadas necesarias para llegar a un volumen de 30,000 litros.
- Cisterna de agua tratada: De forma obligatoria las construcciones deberán contar con una cisterna de agua tratada con capacidad mínima de 5,000 litros.
- Trampa de grasas: Se deberá contar con trampa de grasas antes de la conexión con el biodigestor.



Recomendaciones

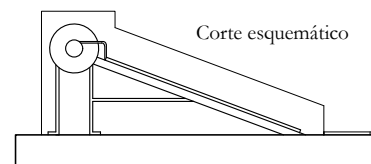
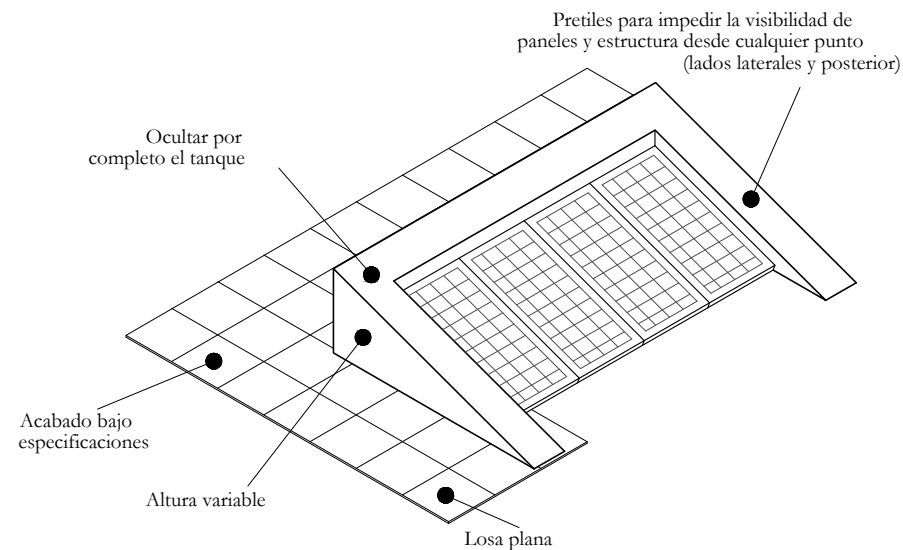
- Instalación eléctrica: Se recomienda que desde proyecto se diseñe una instalación eléctrica de bajo consumo tomando en cuenta elementos como focos de leds y generación de energía con paneles fotovoltaicos.
- Hortaliza familiar: Ya sea en el jardín con árboles frutales o en interiores usando conceptos como hidroponia o cultivos verticales, se pueden obtener ingredientes frescos para la cocina.

Paneles solares

- Los paneles solares, ya sean calentadores de agua o fotovoltaicos, deberán estar integrados a alguna losa inclinada y rodeados por teja. No se permite que dichos paneles esten soportados por una estructura extra, por lo que deberá preverse este requerimiento desde el proyecto dejando una losa inclinada hacia el sur con una inclinación aproximada de 20°.
- En la etapa de revisión se deberá colocar la ubicación de por lo menos 10 paneles en la planta de azoteas.

En el caso de que los paneles tuvieran que ser instalados en una losa plana:

- La estructura o parte inferior de los paneles no podrá ser visible desde ningún punto.
- Adosarlos a un pretil existente o construir uno nuevo para ocultarlos desde cualquier vista.
- Acomodarlos de manera horizontal para disminuir su altura.
- Los tanques de calentamiento de agua deberán ocultarse mediante pretiles o nichos.



5. FACHADAS Y CANCELERÍAS

- Todas las fachadas que estén aplanadas, deberán ser pintadas con la gama de colores autorizada y solo se podrán utilizar un máximo de dos colores por fachada, los acabados o pintura deberán ser colocados por volúmenes completos y no únicamente por caras de un elemento.
- Puede haber acentos recubiertos con materiales naturales como: piedras naturales, canteras, tabique o tepetate sin exceder de un 30% de la fachada, este volumen deberá ir cubierto con el material seleccionado en su totalidad y no solo hacia la fachada principal. Las losetas cerámicas no están permitidas para ninguna de las fachadas.
- Queda prohibido la colocación de materiales reflejantes como plásticos o mármoles brillantes.
- Únicamente está permitido cristal claro. En baños se podrá usar cristal esmerilado.
- Los muros hacia la fachada principal deberán ser de un grosor superior a 20 cm para generar volumen en las ventanas, la cancelería puede ser de los siguientes materiales: madera, aluminio en colores: blanco, arena, natural y negro.
- Queda prohibido el uso de paramentos inclinados, así como elementos cilíndricos en la volumetría del proyecto, se deberán proyectar elementos ortogonales únicamente.
- 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, no hacer uso de barandales de cristal en zonas exteriores.
- No está permitido el uso de vitrales emplomados que sean visibles al exterior.
- Queda estrictamente prohibido que los baños tengan ventanas hacia la fachada principal de la casa.
- Se prohíbe la protección con rejas en las ventanas.
- Se deberá buscar tamaños de ventanas uniformes y se evitarán las ventanas curvas o cilíndricas.
- Se buscará evitar cenefas tanto como remate de volúmenes así como marcos de ventanas.
- El uso de escaleras marinas visibles desde cualquier fachada no está permitido.
- Se prohíbe la colocación de lámparas tipo candelabro con vista hacia la calle o fachada principal.
- Hacer uso únicamente de macetas cilíndricas o cuadradas, construidas de barro o algún tipo de piedra natural.



6. QUINTA FACHADA: TECHOS Y TECHUMBRES

- Es requisito de Zona Esmeralda la utilización de techos inclinados, debiendo de manejarse un mínimo del 40% y un máximo del 60% del área de azoteas.
- Inclinados con pendiente mínima del 18% y máximo 35%, procurando que todos los techos de la casa tengan la misma inclinación, no hacer recortes en éstas losas.
- Los techos inclinados deberán estar cubiertos con teja de barro rojo natural (no vidriada), y no se permite bloquear la vista de éstas con pretilas. No se permite teja de otro color.
- Las losas inclinadas donde se vea el grosor de la losa, este no deberá ser menor a 20 cm y no tendrán 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 están permitidas las instalaciones aparentes. No está permitido dejar azoteas con impermeabilizantes como acabado ni el uso de materiales reflejantes.
- No están permitidos los techos con acabado de cristal como domos o solariums que tengan vista desde el exterior. En caso que se requiera de ellos, estos se cubrirán por pretilas.
- No está permitido el uso de bóvedas o cúpulas.
- No está permitido el uso de losas a dos o más aguas o losas inclinadas intersectandose, así como el uso de losas inclinadas en nichos de medidores o volumetrías pequeñas.
- Deberá notificarse a Comité el colado de las losas inclinadas, será verificado que los armados cuenten con la pendiente y aleros correspondientes antes de ejecutar el colado.



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 Rancho San Juan 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.
- La aplicación de pintura negra hacia cualquier fachada queda prohibida, las tonalidades en color gris deberán ser evaluadas para que no se confundan con el tono negro, usar tonalidades negras sólo en recubrimientos (recinto, laja, cantera, madera, etc.)

Blancos, arenas y beiges



Ocres y terrosos



Detalles en color



8. DERRIBO DE ÁRBOLES

- Es responsabilidad del propietario del terreno y del proyectista formular un proyecto arquitectónico que respete lo más posible los árboles del lote, evitando el derribo innecesario de árboles.
- Si es indispensable, se podrá trasplantar algún árbol a otro sitio del terreno, operación supervisada por expertos forestales para garantizar su supervivencia.
- En caso de que en el proceso de obra se detecte algún árbol muerto por negligencia o la tala indebida ya sea dentro del lote o lotes vecinos, se cobrará una multa de \$10 000.00 (diez mil pesos) y la donación en especie de 30 árboles tipo Fresno o Liquidambar de mínimo 1.80 metros de altura por cada árbol dañado. Estos serán sembrados en las zonas de donación y parques del fraccionamiento.
- Si un árbol muere posterior a la liberación de obra el mismo deberá ser retirado ya que podría enfermar a otros árboles sanos, este árbol deberá ser sustituido por uno nuevo y se hará la aplicación de multa conforme al punto anterior.
- En caso de que un árbol invada con ramas o raíces el terreno vecino, el terreno invadido está en su derecho de solicitar el corte de las ramas o raíces si es que no existe otra alternativa, esto será con cargo al solicitante, a su vez si el árbol se seca será responsabilidad del solicitante del corte.



9. JARDINERÍA

Para garantizar la calidad de la jardinería en el fraccionamiento, es obligatorio que la jardinería de la fachada principal sea diseñada por un especialista en arquitectura del paisaje y esta deberá cumplir como mínimo el 50% de la restricción frontal.



- En la fachada principal se deberá sembrar por lo menos 1 árbol de las especies aquí descritas, 2 para los terrenos ubicados en zonas áridas del fraccionamiento.
- En la sección que se encuentra en la restricción frontal de 6.00 metros se deberán sembrar setos y arbustos.
- Árboles: Principalmente Encino, Fresno y Liquidámbar. Todos los arboles 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, el uso de palmeras o especies no endémicas de la zona queda estrictamente prohibido en cualquier zona de jardines.
- Setos y Arbustos: El uso abundante Viburnios, Clavo, Eleagnos, o Fresa son recomendados para generar una imagen frondosa, prohibida la colocación de piedra de río blanca como remate en el perímetro de los arreglos jardinados.
- No realizar la combinación de las especies Duranta y Amaranto, usarlas de forma independiente.
- 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 prohibida, incluyendo pinos con forma helicoidal.
- Prohibida la colocación de plantas, pasto o muros verdes artificiales en cualquier punto de la casa.

10. ESTACIONAMIENTOS

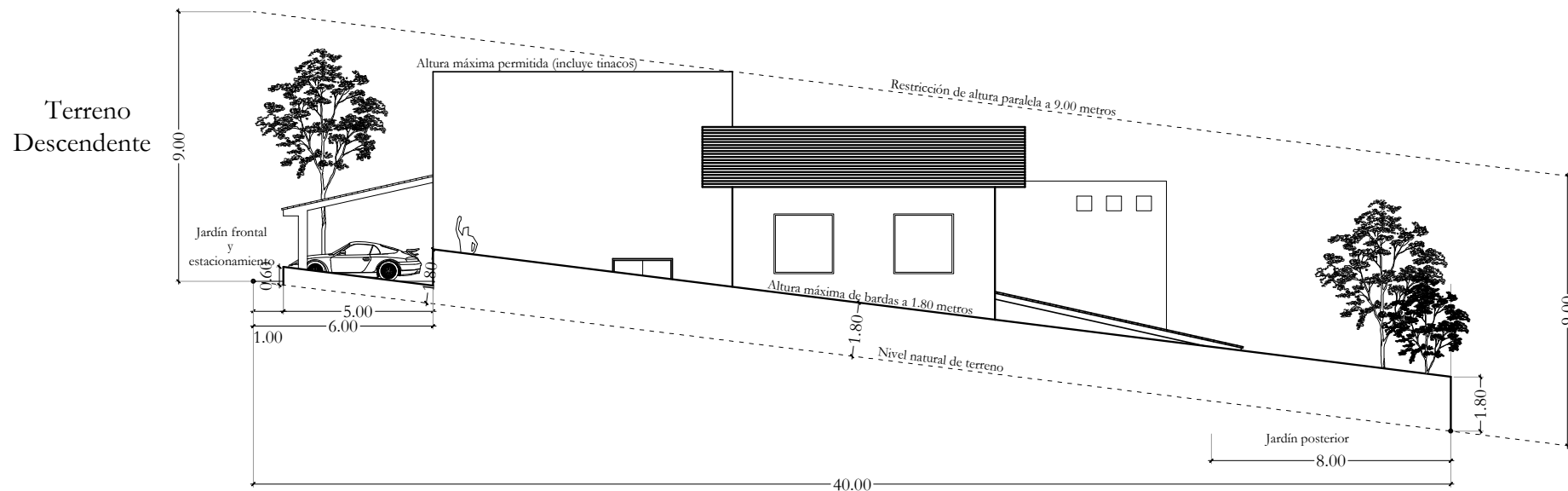
- Cada vivienda debe contar con 6 cajones de estacionamiento como mínimo detras de la restricción de 6 metros.
- Todos los vehiculos deben pernoctar dentro del domicilio.
- En caso de exceder los 375 m² se requiere de 1 cajón adicional por cada 125 m² extra de construcción.
- En el caso de estacionamientos cubiertos que estén en el área de restricción de 6.00 m se podrán cubrir ambos cajones, autos electricos se deben cargar dentro del garage.
- Se recomienda al proyectista un esquema en que los cajones de estacionamiento queden despues de la restricción de 6.00 m para mejorar el jardín frontal.
- Los estacionameintos no podrán ser proyectados en restricciones laterales y tampoco ocupar la banqueta como garage.
- 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 imagen y seguridad los automóviles se estacionarán con el frente dando hacia la calle.
- Las rampas necesarias para llegar a estacionamientos no podrán modificar la guarnición o banqueta, se recomienda que antes de que empiece la pendiente en la rampa se deje un espacio totalmente horizontal de por lo menos 1.50 m.



11. BARDAS Y MALLAS



- Deberán tener una altura máxima de 1.80 m sobre el perfil del terreno, pudiéndose emparejar con el nivel de la barda del vecino en caso de que ésta sea más alta por razones de la topografía de los terrenos colindantes, éstas serán construidas a partir del sexto metro de la restricción al frente.
- No está permitido el uso de malla ciclónica o malla electrificada así como protecciones de tipo alambre de púas o concertina.
- Todas las bardas deberán ser pintadas y repelladas por ambos lados, hacia el exterior deben tener tonalidades cafés.
- Pueden ser construidas o recubiertas con materiales naturales como: piedra, tabique, tepetate, cantera, etc.
- En caso de que el lote colinde con un andador hípico, es obligatorio que se dé acceso desde la casa al andador y que se diseñe esa fachada, los detalles se pueden revisar en el punto de Accesos al lote de este Reglamento.



12. MUROS DE CONTENCIÓN, EXCAVACIONES Y RELLENOS

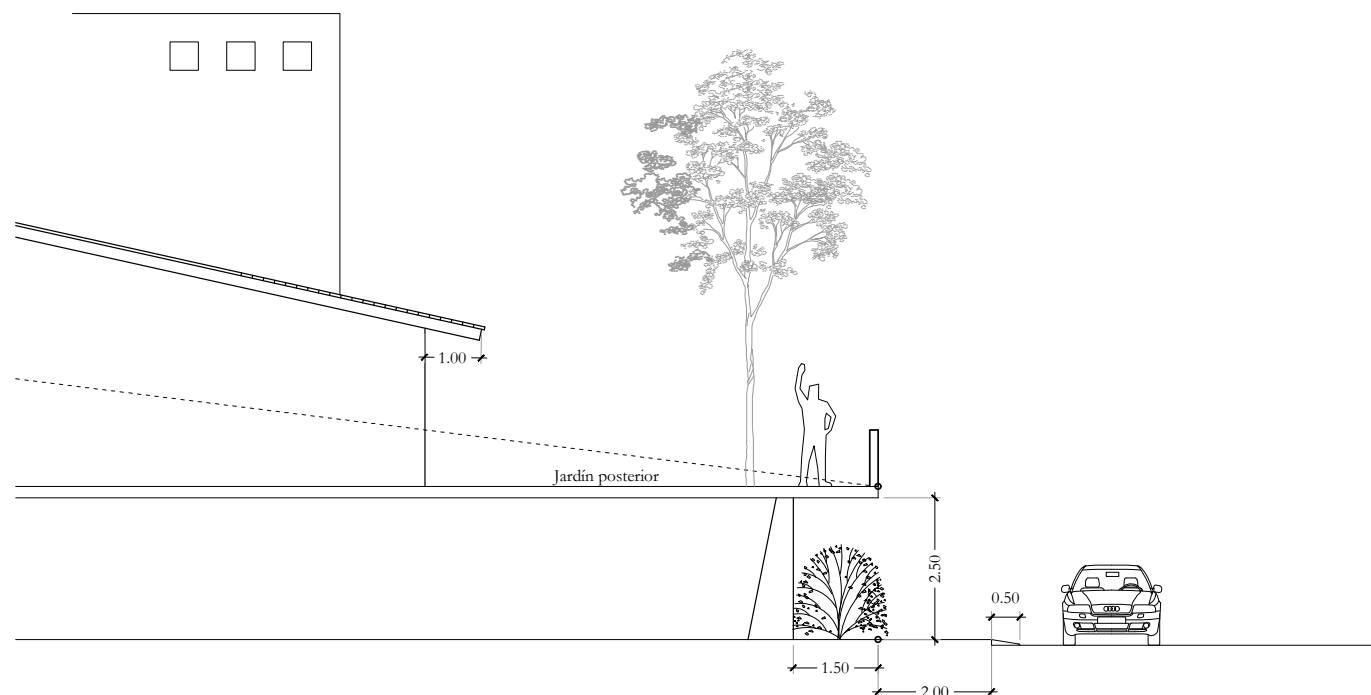
Para mantener la naturalidad del ambiente, es indispensable que los proyectos se ajusten al máximo a la topografía natural del terreno, reduciendo lo más posible los muros de contención, en los terrenos con desnivel. Para romper la verticalidad del terreno, se debe optar por terrazas, los muros de estas 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 %	4.00 m
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 huecas 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 aterrazados 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.
- En caso que la estructura tenga frente a alguna vialidad, esta debe de remeterse 1.50 m de la colindancia, para sembrar una área jardinada. Esta área puede ser recuperada a nivel del jardín con un volado sobre la restricción, siempre y cuando esta esté por lo menos a 2.50 m sobre el nivel de la guarnición.
- Dadas las características topográficas del fraccionamiento Rancho San Juan, 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
- Los cortes y excavaciones a terrenos naturales deberán estabilizarse al 100%, si el corte es realizado al límite del terreno por temas de erosión es probable que el lote vecino pueda perder cierta superficie de su terreno; para evitar este tema debe hacerse uso de las siguientes opciones: Concreto lanzado cubierto con plantas tipo enredadera o uso de un muro de contención que garantice la estabilidad de terrenos ajenos.

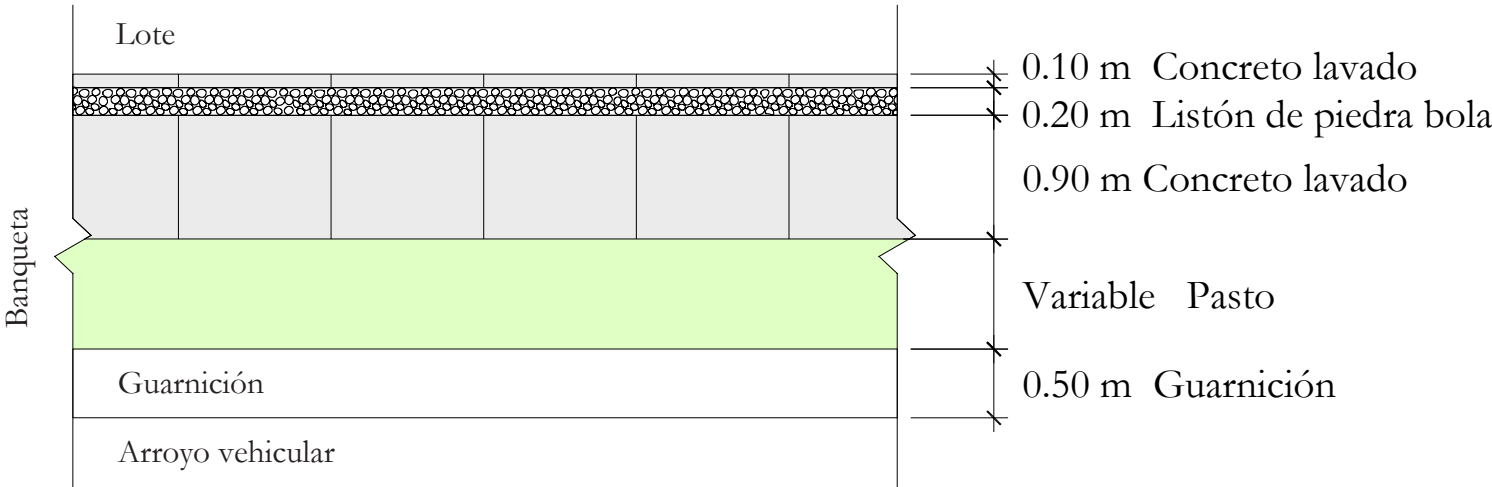


13. BANQUETAS



El lote será entregado con obra de vía pública hasta la guarnición, por lo que el propietario se obliga a construir las banquetas. El ancho de las banquetas dentro de los clusters, dependiendo de la calle, pueden variar entre 2.00 y 3.00m, tomando en cuenta esto y para generar una imagen consistente a lo largo del fraccionamiento, se hizo un diseño único de banqueta y se explica a continuación.

- Por ningún motivo se podrá destruir la guarnición o modificar los niveles de la banqueta para hacer rampas de acceso a garajes, el diseño de la guarnición es suficiente para dejar pasar a los vehículos y la banqueta seguirá el trazo de la calle en todo momento, cualquier desnivel necesario se hará partiendo de la colindancia y hacia adentro del lote, no generar escalones.
- El acabado de la banqueta es concreto lavado color gris natural con agregado fino (granzón de 3/8”). A 10 cm del frente del lote y al mismo nivel, se hará un listón de piedra bola color gris de 1” fijada con cemento con un grosor de 20 centímetros.
- Queda prohibido plantar árboles en la banqueta pues por ahí pasan las instalaciones del fraccionaiento.

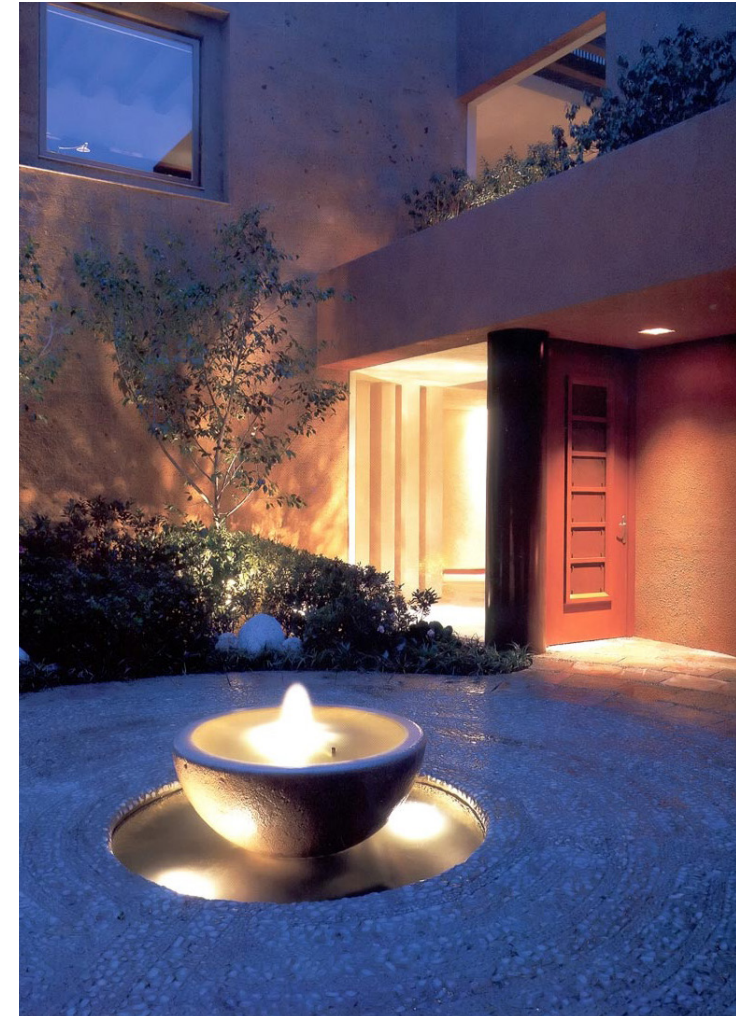


14. ALUMBRADO EXTERIOR

- El alumbrado exterior y de jardines, deberá de estar oculto, quedando prohibido el uso de reflectores adosados a los muros o bardas, evitándo alumbrar a los lotes vecinos.
- Se recomienda la iluminación baja con nichos de luz en los muros.
- Por razones de seguridad es indispensable que los lotes que colindan con los andadores en cañadas se considere una iluminación de esta fachada hacia la misma.

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. Sólo se podrán usar los botes autorizados para sacar basura, y estos sólo podrán estar visibles los días de recolección.
- Está prohibido sacar la basura sólo en bolsas.



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, CISTERNAS 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.
- Todas las casas deberán tener cisterna de agua pluvial con una capacidad mínima de 5m³ (5000 litros).
- La cisterna de captación pluvial es obligatoria y deberá de construirse por separado.



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, que lo conducirá a una planta de tratamiento general, por medio de la red general del fraccionamiento. Las marcas recomendadas para los digestores son: Sanimex Montiel tel. 57584107 y Dysa tel. 55499984 www.tdysa.com.mx.
- 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 entubarlas, 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. INSTALACIÓN ELÉCTRICA

De acuerdo al contrato de compra venta del lote la capacidad de demanda para un lote unifamiliar no deberá superar 6kVA en 220 V por vivienda, la instalación eléctrica en Rancho San Juan es bifásica, se recomienda proyectar desde un principio con lámparas ahorradoras y revisar la compatibilidad de equipos especiales como calentadores o como hidroneumáticos.

Las Acometidas eléctrica y telefónica se deberán proyectar y construir de acuerdo a los lineamientos de Comisión Federal de Electricidad y de Teléfonos de México respectivamente.

20. RESTRICCIONES A PROPIETARIOS DE CABALLOS

- Salvo en el caso de lotes hípicas, por ningún motivo se permitirá construir caballerizas dentro de los lotes habitacionales.
- Los caballos se deberán alojar en el Centro Ecuestre Rancho San Juan donde existen áreas designadas para tal efecto.

21. TELEFONÍA, ALARMAS Y CABLEADO ESTRUCTURADO

En el fraccionamiento se esta implementando un sistema de seguridad en el que las cámaras exteriores de las casas podrán ser usadas por un sistema automatizado desde vigilancia del fraccionamiento. Por esto es de suma importancia que se haga un proyecto de cableado estructurado de la instalación de comunicaciones como teléfono, internet, interfon, alarmas y cámaras de seguridad para que la seguridad de cada casa se una a la seguridad del fraccionamiento y poder generar una red de vigilancia. Queda prohibido que haya cualquier tipo de instalación aparente en fachadas.



6kVA
Máximo



22. REMODELACIONES

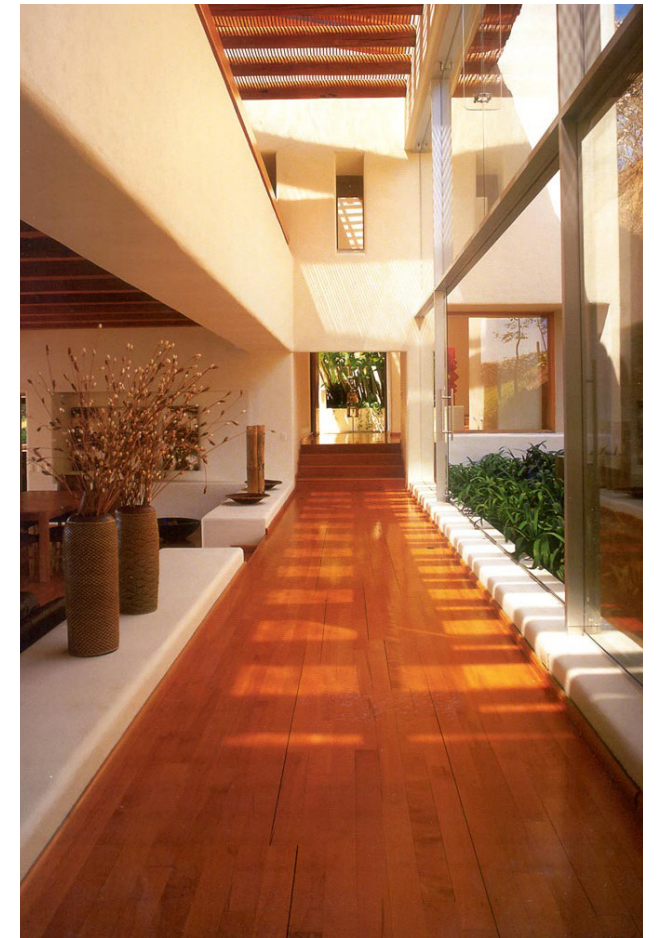
- Cualquier remodelación tiene que respetar el Reglamento en vigencia y antes de realizarse, los cambios deberán ser enviados al Comité de Arquitectura para dar la aprobación: arquitectura@rsanjuan.com.mx
- En el caso de una remodelación mayor , es decir que modifique o intervenga cualquiera de las fachadas del proyecto se deberá seguir el mismo proceso que un proyecto nuevo: Entregar los planos para que estos sean sellados y así poderlos adjuntar al expediente del proyecto así como pagar una cuota reducida de revisión de proyecto de \$18,500.00 (Dieciséis mil quinientos pesos +IVA).
- En caso de que se detecte alguna remodelación sin llevar el proceso antes mencionado los propietarios serán acreedores a las sanciones mencionadas en el capítulo 1 según sea el caso. Esto incluye la posibilidad de demoler lo que se haya construido sin autorización.
- A su vez los constructores tendrán una evaluación negativa



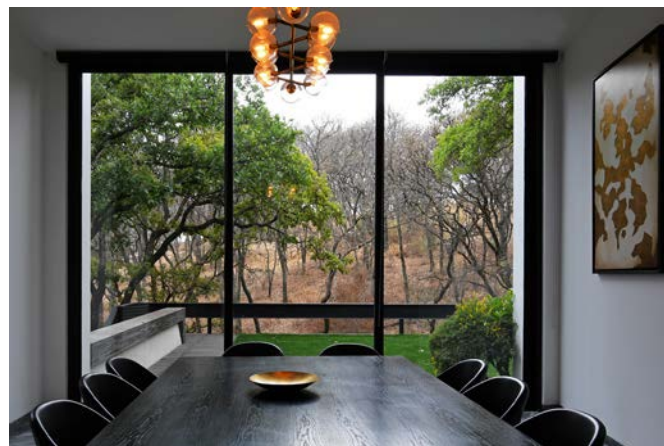
23. GALERÍA FOTOGRÁFICA DE EJEMPLOS ANÁLOGOS

Las Acometidas eléctrica y telefónica se deberán proyectar y construir de acuerdo a los lineamientos de Comisión Federal de Electricidad y de Teléfonos de México respectivamente.

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 los dos conceptos básicos.







CAPÍTULO 3

MANUAL DE OBRA



Este capítulo del Reglamento de Proyectos y Construcciones de Rancho San Juan se deberá imprimir y permanecer en la obra en todo momento.

1. DATOS DE LA OBRA

Favor de llenar los siguientes datos:

CALLE Y NUMERO: _____

PROPIETARIO: _____

MANZANA: _____

PROYECTISTA: _____

LOTE: _____

RESPONSABLE
EN OBRA: _____

INICIO DE 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: Nombre de la calle y número oficial, así como número de manzana y ote.
- 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 1 letrero por obra
- Tamaño máximo de 1.50 X 1.50 m
- No usar el nombre, logotipo o cualquier elemento alusivo a Rancho San Juan
- 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 removerlo 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.
- El acceso principal del Fraccionamiento es exclusivamente para los colonos y sus visitantes. Tanto el personal de obra como sus vehículos, así como cualquier transporte de carga, deberán entrar y salir del Fraccionamiento por los accesos de servicio.
- 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 dar inicio a la construcción física del proyecto se deberán guardar las siguientes obligaciones:

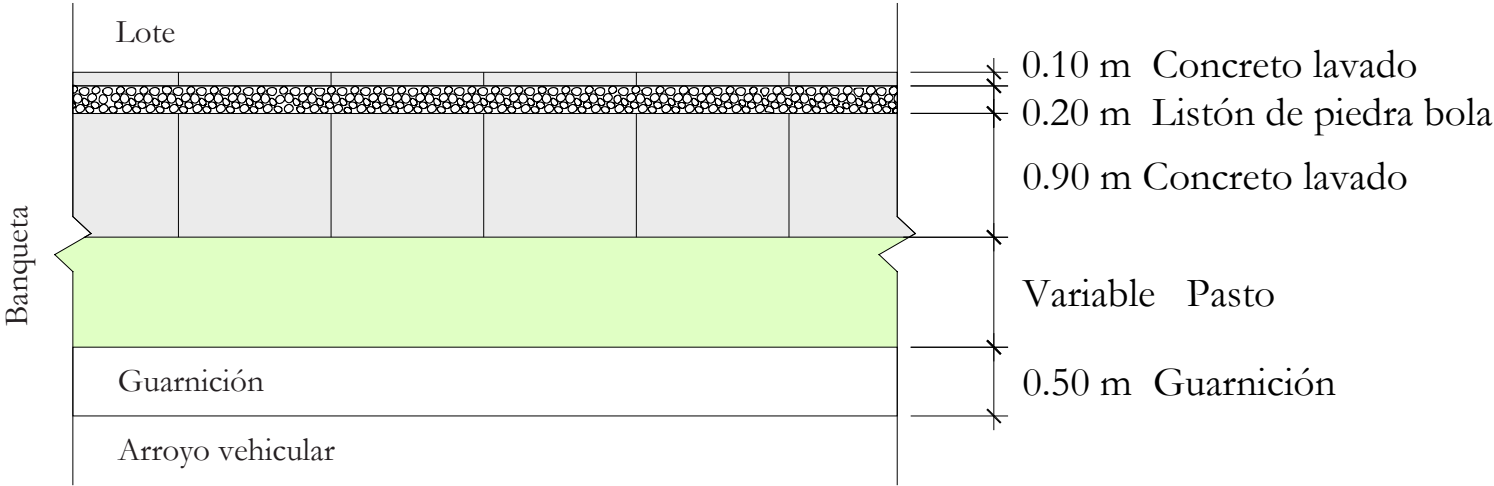
- El primer elemento a construirse será la barda perimetral del lote de manera obligatoria.
- El segundo elemento a construirse es una parte de la banquetta, siendo junto con la barda un requisito para continuar con la construcción.
- Se prohíbe la utilización de vialidades, banquetas y terrenos colindantes como deposito 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 Rancho San Juan que se puede descargar en la página web www.rsanjuan.com.mx

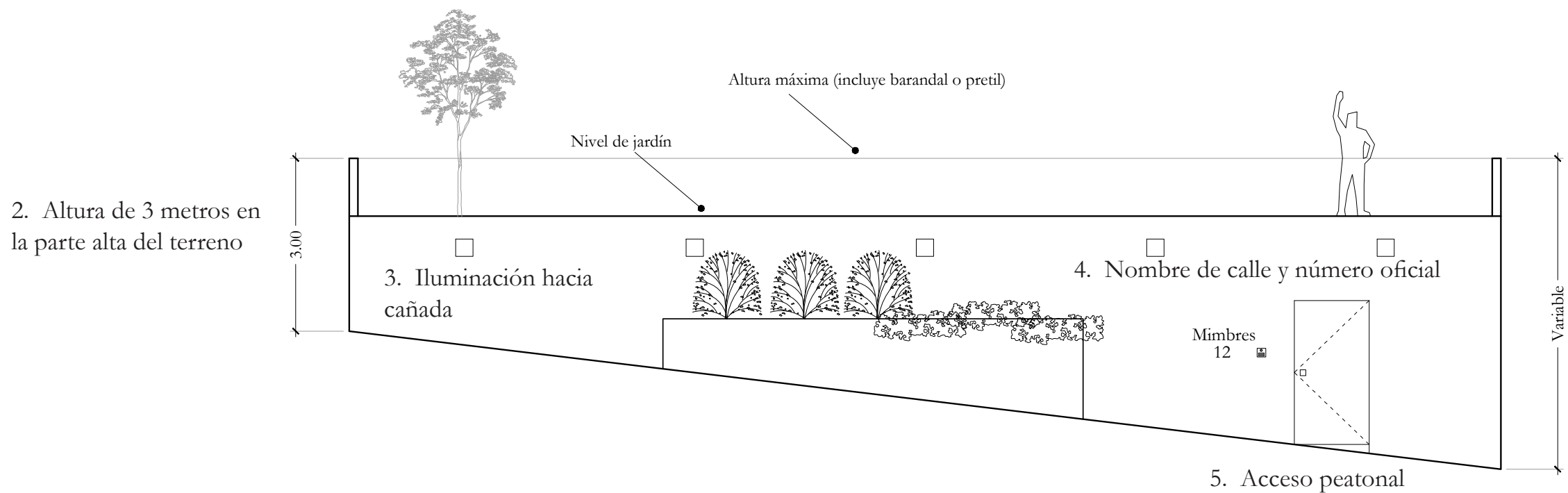
7. PUNTOS CLAVE DEL REGLAMENTO

Banqueta

- 1. Se debe construir al inicio de la obra para revisar niveles (se puede dejar un espacio sin banqueteta para acceso de material).
- 2. Siguiendo el nivel de guarnición
- 3. Sin escalones o rampas, totalmente plana
- 4. Con juntas hechas con disco para evitar cuarteaduras



1. Barda posterior cuando colinda con andador ecuestre.
Se debe construir al inicio de la obra para revisar niveles.



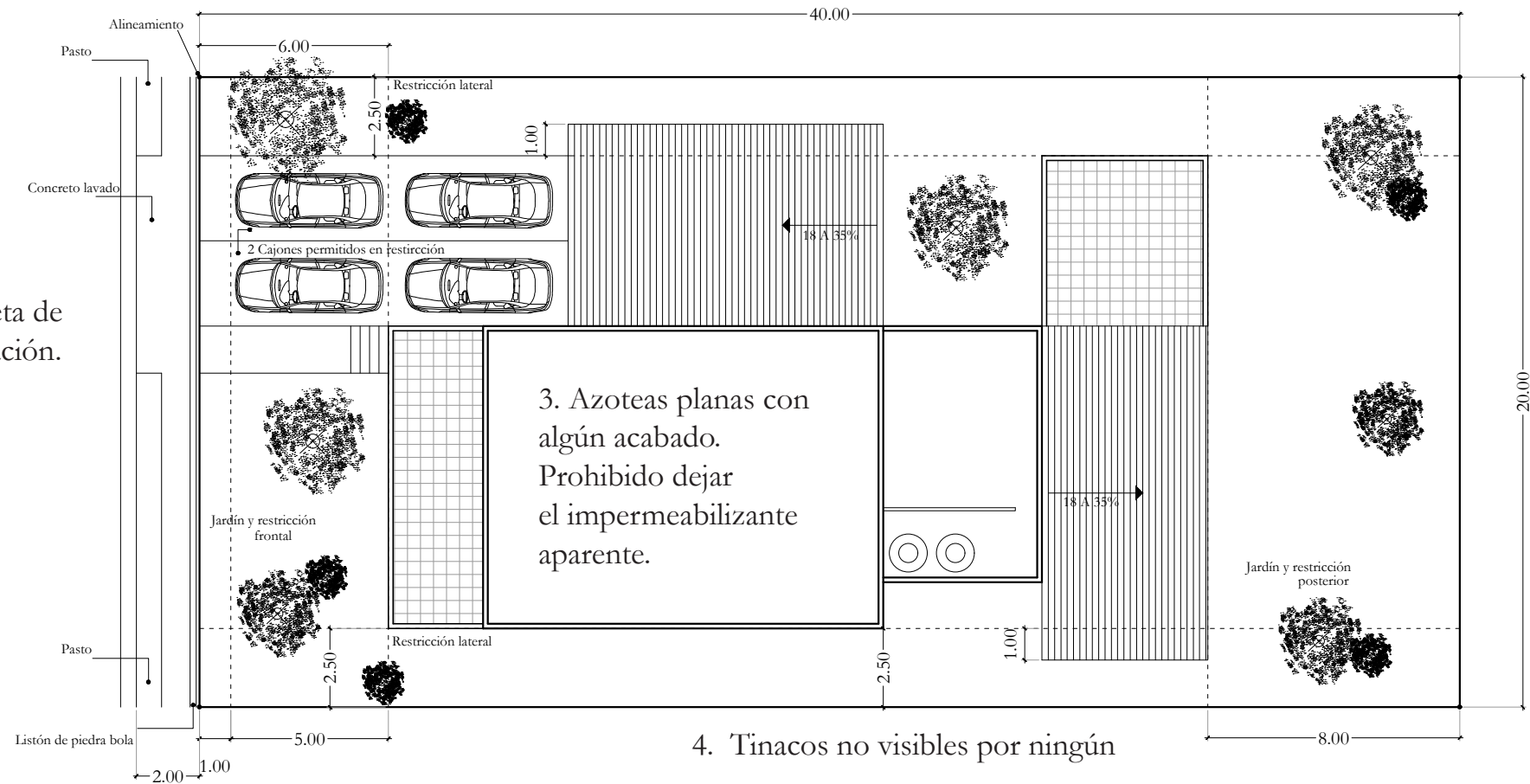
Antes de construir la barda, se debe trazar en campo para supervisión por parte del fraccionamiento.

Restricciones generales 1



2. Los primeros 6 metros no hay bardas laterales.

1. Construir banqueta de acuerdo a especificación.

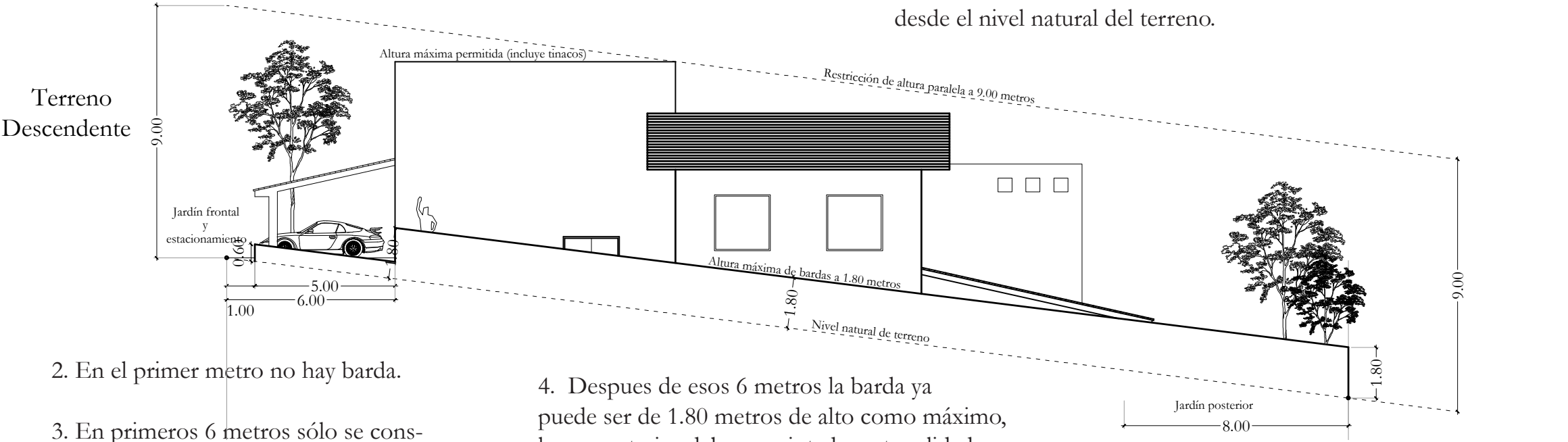


5. Instalar un biodigestor anaerobio antes de la conexión al drenaje.

Restricciones generales 2



1. Primero se debe de construir la barda perimetral y un tramo de banqueta.



2. En el primer metro no hay barda.

3. En primeros 6 metros sólo se construye guarnición de 10 centímetros de altura como máximo.

4. Después de esos 6 metros la barda ya puede ser de 1.80 metros de alto como máximo, la cara exterior debe ser pintada en tonalidades cafés.

5. Altura máxima de construcción: 9 metros desde el nivel natural del terreno.

6. Barda repellada y pintada por ambas caras.

8. INSPECCIÓN DE TERMINACIÓN DE OBRA



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

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 por
☐	Limpieza de lotes colindantes
☐	Arbol plantado al frente
☐	Banqueta bajo especificación

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 y se cobrará la sanción de \$20,000.00 pesos mensuales hasta que se corrija la infracción.

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.

El proyectista y el constructor tienen la responsabilidad de respetar este Reglamento, en caso de caer en incumplimientos se les calificará de forma negativa dentro del fraccionameinto para futuros proyectos.



CALLE	NUMERO
MANZANA	LOTE
FECHA	

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

El Propietario del Lote

El Proyectista o Constructor