

REGLAMENTO
DE
CONSTRUCCIÓN



GR

A stylized, light gray graphic of a ship's hull and mast, positioned behind the letters 'GR'. The hull is curved and has a cross on the mast.

EL GRULLO CAMPESTRE

Tu Hogar, Tu Esencia

Construir tu hogar es una de las experiencias más emocionantes y trascendentes que puede vivir una familia. Más aún cuando este hogar es diseñado desde cero, pensado con amor, detalle y personalidad, en un entorno que respalda y realza ese sueño. En **El Grullo Campestre**, compartimos contigo esa visión: crear un lugar donde puedas construir no solo una casa, sino un legado, rodeado de naturaleza, tranquilidad, seguridad y una comunidad afín.

Desde su concepción, El Grullo Campestre nació con un propósito claro: ser un fraccionamiento exclusivo que ofrezca calidad de vida, conexión con el entorno y libertad creativa dentro de un marco arquitectónico armónico. Por ello, cada propietario tendrá la posibilidad de diseñar y construir su vivienda conforme a sus propias necesidades y gustos, pero bajo lineamientos cuidadosamente definidos que aseguran la coherencia estética y funcional del conjunto.

Queremos que tu inversión esté respaldada no solo por el valor tangible del terreno o la edificación, sino también por la certeza de pertenecer a un desarrollo ordenado, bien planificado y con una visión a largo plazo. Este **Código Arquitectónico** ha sido creado como una guía clara para acompañarte antes, durante y después del proceso de construcción, asegurando que cada proyecto individual sume a la visión colectiva de El Grullo Campestre.

El estilo arquitectónico campirano-ganadero que rige el desarrollo está fuertemente inspirado en la elegancia atemporal de la arquitectura andaluza española, con el uso de colores claros, bardas y fachadas en tonos blancos, tejas rojizas, herrería ornamental y materiales naturales que dialogan con el paisaje de Tlaxco. Cada decisión de diseño propuesta en este documento tiene la intención de mantener la armonía del entorno, proteger la inversión de todos los propietarios y garantizar que El Grullo Campestre crezca con identidad, calidad y belleza.

Este manual es el primer paso hacia la construcción del hogar que imaginaste. Estamos aquí para ayudarte a lograrlo.

El sueño comienza ahora.

Ocho Pasos para Construir Tu Hogar en El Grullo Campestre

Construir tu residencia en **El Grullo Campestre** no solo representa una inversión, sino la oportunidad de dar vida a un espacio que refleje tu esencia, tu historia y tu futuro. Para acompañarte en este camino, hemos diseñado una ruta clara que te guiará paso a paso hacia la realización de tu proyecto arquitectónico dentro del marco establecido por nuestro Código Arquitectónico.

1. Entrega del terreno y Junta de Inducción

El proceso inicia con la entrega formal de tu lote. Durante esta primera etapa, se te proporcionarán los planos de tu terreno, el Código Arquitectónico y el Reglamento de Convivencia, junto con toda la información relevante para comenzar a planear tu residencia. Tendrás también una **junta introductoria** con nuestro equipo para resolver dudas y asegurar que comprendas plenamente los lineamientos del fraccionamiento.

2. Elige a tu Arquitecto

La selección del arquitecto es una de las decisiones más trascendentales del proceso. Te sugerimos tomarte el tiempo necesario para conocer distintos perfiles y asegurarte de que comprenden tu visión, estilo de vida y expectativas. Recuerda que el arquitecto debe trabajar dentro de los lineamientos de El Grullo Campestre, pero con libertad suficiente para crear algo único para ti.

3. Forma tu equipo de diseño e ingenierías

Además del arquitecto, será necesario integrar un equipo técnico multidisciplinario que incluya especialistas en estructuras, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, diseño de interiores, paisajismo, sistemas de captación de agua, ecotecnologías, entre otros. El arquitecto que elijas podrá orientarte para conformar un equipo profesional adecuado.

Ingenierías Fundamentales

Para garantizar la correcta ejecución del proyecto arquitectónico, se recomienda contar con los siguientes especialistas desde la etapa de diseño:

- **Proyecto Estructural**
Asegura la solidez y estabilidad de la construcción de acuerdo con la normatividad vigente.

- **Proyecto Eléctrico e Iluminación**
Diseña la red eléctrica y propone soluciones de iluminación funcional y estética, de preferencia con luminarias cálidas y de bajo consumo.
- **Proyecto Hidrosanitario**
Planea el abastecimiento y desalojo de agua considerando cisternas, biodigestores o fosas sépticas, de acuerdo con lo establecido en el Código Arquitectónico.
- **Proyecto de Aire Acondicionado**
Opcional, pero útil si se desea integrar sistemas pasivos o activos que no afecten la estética del conjunto.
- **Proyecto de Riego**
Diseña un sistema eficiente que respete la flora permitida en El Grullo Campestre y conserve el equilibrio del paisaje rural.
- **Instalaciones Especiales**
Considera aspectos como protección perimetral, cámaras de seguridad y automatizaciones residenciales.

Especialistas de Diseño y Proyectos Complementarios

Dependiendo del nivel de personalización que desees para tu hogar, podrás integrar profesionales adicionales en distintas disciplinas. Estas decisiones las tomarás junto con tu arquitecto, conforme avance el desarrollo del proyecto.

- **Arquitectura de Paisaje**
Clave para integrar tu jardín o áreas verdes al estilo campirano de El Grullo Campestre, utilizando especies aprobadas por el comité de imagen.
- **Voz y Datos**
Planeación de conectividad, redes domésticas y telecomunicaciones.
- **Audio y Video**
Diseño de sistemas audiovisuales, especialmente en áreas sociales o de entretenimiento.
- **Automatización Residencial**
Para quienes desean integrar tecnología de control en iluminación, seguridad y clima sin romper con la estética general.
- **Diseño de Interiores**
Da cohesión a los espacios interiores para reflejar el estilo de vida de cada familia con materiales y acabados acordes al entorno.

4. Juntas de Avance

La comunicación fluida y constante con tu equipo de diseño es clave para el éxito del proyecto. Programa juntas regulares para revisar avances, alinear criterios estéticos y técnicos, y asegurar que cada etapa del proyecto se mantenga dentro del marco de calidad que requiere El Grullo Campestre.

5. Anteproyecto

El anteproyecto incluye los planos generales (plantas y fachadas preliminares) que muestran la propuesta inicial de tu residencia. En esta etapa se recomienda agendar una **revisión preliminar** con el Comité de Imagen y Arquitectura de El Grullo Campestre, con el objetivo de recibir retroalimentación antes de avanzar al desarrollo ejecutivo del proyecto.

6. Revisión y Autorización del Proyecto

Una vez finalizados los planos ejecutivos, se presentarán ante el Comité para su evaluación. Esta revisión es esencial para asegurar que el proyecto cumpla con todos los lineamientos del Código Arquitectónico.

Revisión Preliminar

- Fachadas
- Uso y ocupación de suelo
- Alturas
- Estilo

7. Selección de la Empresa Constructora

Con el proyecto aprobado, podrás elegir la empresa constructora que llevará a cabo tu obra. Te recomendamos entrevistar a varios candidatos y solicitar cotizaciones detalladas para tomar una decisión bien informada. Asegúrate de que la empresa comprenda los estándares constructivos, normativos y de diseño establecidos por El Grullo Campestre.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

Introducción

El Grullo Campestre es un desarrollo residencial de vocación campestre, concebido con una visión a largo plazo y basado en una planeación arquitectónica, ecológica y comunitaria de alto nivel. Inspirado en el estilo de vida rural tradicional de Tlaxco, Tlaxcala, e influenciado por la elegancia atemporal de la arquitectura andaluza. El Grullo Campestre busca ofrecer a sus residentes un entorno natural, armónico y de gran carácter estético.

Desde su concepción, El Grullo Campestre ha priorizado el respeto por el entorno: sus laderas, flora nativa y paisaje semi-boscoso, integrando estos elementos como parte esencial del desarrollo. Las vialidades, áreas comunes y lotes han sido trazados de forma cuidadosa para preservar la topografía y permitir que la arquitectura se adapte al terreno, y no al revés.

Este reglamento tiene como finalidad principal ordenar y guiar el desarrollo arquitectónico de cada lote, garantizando que las construcciones mantengan una línea coherente con el carácter del fraccionamiento, su entorno natural, y la calidad de vida de sus habitantes.

Objetivos

Al implementar el presente Reglamento, se persiguen los siguientes fines:

- **Conservar la identidad natural y rural del entorno**, respetando la topografía, vegetación local, cuerpos de agua y la biodiversidad presente en la zona.
- **Fomentar una arquitectura integrada al paisaje**, que armonice con los elementos campiranos y se inspire en el estilo andaluz adaptado al contexto de Tlaxco.
- **Evitar construcciones que rompan con la estética del desarrollo**, limitando estilos ajenos o recargados que no correspondan al concepto general del fraccionamiento.
- **Preservar y reforzar la plusvalía del fraccionamiento**, garantizando la calidad arquitectónica, ambiental y urbana del conjunto.
- **Impulsar el uso de materiales naturales y paletas de color claras**, en coherencia con el diseño general propuesto.

- **Guiar a propietarios, arquitectos y constructores**, mediante lineamientos técnicos y estéticos que aseguren un resultado homogéneo, funcional y visualmente atractivo.
- **Establecer procesos claros para la presentación, evaluación y autorización de proyectos**, brindando seguridad y claridad a quienes deseen construir en El Grullo Campestre.
- **Garantizar que el diseño de cada vivienda contribuya al carácter colectivo del desarrollo**, integrándose al paisaje y respetando su escala y proporción.

Este Reglamento es la herramienta base para mantener el orden, la coherencia visual y la calidad de vida en El Grullo Campestre. Cada propietario deberá colaborar activamente, junto con el Comité de Arquitectura y el Comité de Convivencia, para asegurar que las construcciones respeten no solo los aspectos técnicos y normativos, sino también la esencia misma del proyecto: un desarrollo campestre de alto nivel, en sintonía con su entorno, y pensado para disfrutarse en familia por generaciones.

Disposiciones Generales

ARTÍCULO 1. Las disposiciones contenidas en este Reglamento, así como los lineamientos arquitectónicos y criterios técnicos emitidos por el **Comité de Imagen y Arquitectura de El Grullo Campestre**, son de aplicación obligatoria para todas las construcciones que se realicen dentro de los lotes del Fraccionamiento El Grullo Campestre, ubicado en Tlaxco, Tlaxcala. Este Reglamento forma parte integral del marco normativo del desarrollo y solo podrá ser modificado por acuerdo formal del Comité, previa consulta con la Asamblea General de Propietarios.

ARTÍCULO 2. Están sujetos al cumplimiento de este Reglamento todos los propietarios de lotes dentro del Fraccionamiento El Grullo Campestre, así como cualquier persona que ocupe o haga uso de estos, por cualquier título legal. Esto incluye a familiares, residentes, trabajadores domésticos, empleados de obra, visitantes, proveedores o cualquier otra persona que acceda o realice actividades dentro del desarrollo.

ARTÍCULO 3. La adquisición de un lote en El Grullo Campestre implica el reconocimiento expreso y tácito de la obligación de acatar el presente Reglamento, así como cualquier norma complementaria emitida por el Comité de Imagen y

Arquitectura o la administración del fraccionamiento. Este Reglamento constituye el instrumento rector del diseño y construcción dentro del desarrollo.

ARTÍCULO 4. El presente Reglamento es aplicable a todas las actividades relacionadas con el uso de los terrenos y sus construcciones, incluyendo: desarrollo de proyectos arquitectónicos, ejecución de obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento, así como intervenciones en el entorno vegetal, paisajístico o de fauna asociada al lote o sus colindancias.

ARTÍCULO 5. Ninguna construcción, modificación, ampliación o intervención arquitectónica podrá llevarse a cabo sin contar previamente con la aprobación formal del proyecto por parte del Comité de Imagen y Arquitectura de El Grullo Campestre. Toda obra deberá apegarse estrictamente a los lineamientos establecidos en este Reglamento y en la aprobación emitida.

Servicios Urbanos Del Fraccionamiento

ARTÍCULO 6. El Fraccionamiento El Grullo Campestre contará con servicios urbanos acordes al concepto campirano-ganadero y sustentable del desarrollo. A continuación, se describen los lineamientos generales:

Vialidades

Las calles interiores serán de terracería confinada con diseño ecológico, lo que permitirá la adecuada filtración natural del agua pluvial al subsuelo, evitando la saturación superficial y fomentando la recarga de mantos acuíferos.

Abastecimiento de Agua Potable

El suministro de agua potable no se realizará mediante red hidráulica general; en su lugar, la administración del fraccionamiento proporcionará el agua mediante pipas, abasteciendo directamente las cisternas individuales de cada vivienda.

Sistemas de Drenaje y Tratamiento de Aguas Residuales

Cada lote deberá contar con un sistema individual de fosa séptica o biodigestor, cuyo diseño, construcción, operación y mantenimiento serán responsabilidad exclusiva del propietario, conforme a los lineamientos técnicos que se establecen en este reglamento.

Alumbrado Público

La red de alumbrado público será instalada, operada y mantenida por la administración del fraccionamiento, garantizando uniformidad estética y funcional acorde al estilo del desarrollo.

Banquetas

Es obligación de cada propietario construir la banqueta correspondiente al frente de su lote, respetando estrictamente las especificaciones técnicas, dimensiones y acabados establecidos en este reglamento, a fin de mantener la imagen urbana del fraccionamiento.

Servicios Generales Comunes

La administración central del fraccionamiento proporcionará los siguientes servicios comunes:

- Recolección de basura.
- Rondas de vigilancia.
- Mantenimiento, jardinería y riego de áreas verdes y espacios comunes.

Para la correcta operación de los servicios generales mencionados, los propietarios deberán cubrir una cuota mensual de mantenimiento. El monto de esta cuota será calculado anualmente y comunicado oportunamente a todos los condóminos.

El cumplimiento de estos lineamientos es obligatorio para todos los propietarios y residentes del fraccionamiento, con el propósito de garantizar la armonía, sustentabilidad y valor del desarrollo en el largo plazo.

ARTÍCULO 7. El suministro del fluido eléctrico a cada una de las unidades privativas se proporcionará a pie de lote, conforme al plano general de dotación de carga eléctrica que se encuentra a disposición de los condóminos en la oficina del Administrador General.

Hacia el interior de cada una de las unidades privativas, corresponderá a cada uno de los propietarios condóminos, sus inquilinos u ocupantes, adquirir los implementos eléctricos y realizar toda la instalación correspondiente, así como contratar su propia acometida eléctrica y gestionar ante la Comisión Federal de Electricidad la instalación de la toma definitiva de energía eléctrica.

Toda infraestructura visible relacionada con la red eléctrica (como registros, nichos, cajas o medidores) deberá contar con una cubierta o tratamiento arquitectónico que

la integre al diseño general de la vivienda, evitando contaminación visual. Esta deberá apegarse a los lineamientos estéticos establecidos para el fraccionamiento, utilizando materiales, colores y acabados en armonía con el estilo campirano-andaluz.

ARTÍCULO 8. Cada unidad privativa deberá contar con una cisterna cuya capacidad será determinada de acuerdo con las necesidades de su proyecto. La capacidad mínima de las cisternas es de 5 m³, es decir, 5000 litros y deberá cumplir con todos los requisitos de la normatividad vigente en la materia y garantizar el perfecto sellado para evitar cualquier tipo de filtración. En caso de utilizarse tanques elevados o tinacos para agua potabilizada y/o pluvial, deberán ubicarse de conformidad a lo estipulado para alturas en las TABLAS y no deberán ser visibles desde ningún punto del exterior.

La solicitud de suministro de agua deberá hacerse directamente a la administración general, quien abastecerá mediante pipas con un costo por servicio.

Será responsabilidad del propietario realizar la instalación hidráulica al interior de su unidad privativa, así como las adecuaciones necesarias para el llenado eficiente desde pipa. **No existirá red general de agua potable en el fraccionamiento.**

Las autorizaciones sobre el uso y aprovechamiento de agua proveniente de pozos, albercas u otras fuentes, serán responsabilidad exclusiva de cada propietario y deberán cumplir con la normatividad aplicable vigente.

ARTÍCULO 9. Cada unidad privativa deberá prever en su proyecto la construcción de una fosa séptica o biodigestor cuya capacidad será determinada conforme a las necesidades específicas del inmueble. La construcción, operación y mantenimiento de dicha fosa será responsabilidad total del propietario.

La instalación del sistema de drenaje sanitario será construida por cada unidad privativa, conforme a lo que requiera el proyecto de cada propietario, siguiendo las especificaciones y normas técnicas establecidas para garantizar el adecuado funcionamiento y cumplimiento con las regulaciones de saneamiento.

Queda estrictamente prohibido descargar las aguas servidas de manera superficial ni a los cauces naturales. Del mismo modo, queda prohibido descargar aguas pluviales, recolectadas temporalmente de los techos y azoteas o que pudieran acumular en caso siniestros o fenómenos naturales, estas deberán drenar al terreno natural de su propia unidad privativa. Queda estrictamente prohibido el vertido de dichas aguas a las áreas comunes, lotes colindantes, vialidades y/o drenaje sanitario del Desarrollo.

En caso de mal uso, falta de mantenimiento o afectaciones a terceros o al medio ambiente debido a la fosa séptica, el propietario será sancionado con una multa de \$ 10,000.00 pesos mexicanos. Esta sanción es independiente de otras posibles sanciones que puedan aplicarse según las leyes y normativas locales.

ARTÍCULO 10. Debido a las características del Fraccionamiento El Grullo Campestre, se contará con un servicio de vigilancia privada para las áreas comunes y exteriores del desarrollo. Este servicio será gestionado, supervisado y operado por la administración general del fraccionamiento.

En cuanto a la seguridad dentro de cada unidad privativa, será responsabilidad de cada propietario condómino, sus inquilinos u ocupantes contratar el servicio de vigilancia que consideren adecuado, eligiendo la empresa de su preferencia.

ARTÍCULO 11. La gestión y operación del servicio de recolección de residuos sólidos será definida y coordinada por la administración general del Fraccionamiento El Grullo Campestre.

Sin embargo, todos los propietarios condóminos, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad privativa, deberán separar y clasificar adecuadamente sus desechos, incluyendo residuos orgánicos, inorgánicos y tóxico-infecciosos, así como sus subdivisiones, tales como: papel, Tetrapak, vidrio, metal, cartón, entre otros.

En el caso específico de los residuos tóxico-infecciosos, el contenedor correspondiente deberá estar debidamente marcado con un listón de color rojo para su correcta identificación y manejo.

Para mejorar la eficiencia de la recolección, todos los propietarios deberán contar con tres contenedores al menos, uno para residuos generales, uno para residuos orgánicos y uno para residuos tóxico-infecciosos. Los contenedores deberán tener ruedas y tapa y ser de 35 o 65 galones. Consultar la [guía visual](#) correspondiente a los contenedores sugeridos.

ARTÍCULO 12. Cada uno de los propietarios condóminos, sus inquilinos u ocupantes deberá realizar labores de limpieza y chapeo en su unidad privativa o lote baldío, con una periodicidad mínima de cada tres meses, con el objetivo de reducir el riesgo de incendios y mantener libre de maleza o vegetación nociva su propiedad.

ARTÍCULO 13. En caso de que se presenten desperfectos durante la interconexión de los servicios hacia alguna de las unidades privativas o en áreas comunes, dicha situación deberá ser reportada de inmediato al Administrador General del Fraccionamiento El Grullo Campestre.

Los propietarios condóminos, sus inquilinos u ocupantes no están autorizados a intervenir, modificar o realizar reparaciones en la construcción, mantenimiento o reparación de dichos desperfectos. Las intervenciones deberán ser gestionadas y ejecutadas exclusivamente por el Administrador General o los profesionales designados por la administración.

ARTÍCULO 14. La instalación de iluminación exterior será responsabilidad de cada propietario de las unidades privativas. Queda estrictamente prohibida la instalación de sistemas de iluminación con luz blanca. Todos los propietarios deberán utilizar únicamente iluminación cálida, la cual armonice con el carácter campirano-ganadero del fraccionamiento. Esta medida busca preservar la estética visual y ambiental de El Grullo. Para mayor claridad sobre las especificaciones permitidas, consultar la [guía visual](#) correspondiente, la cual detalla ejemplos de luminarias autorizadas y aquellas que están prohibidas.

Diseño Y Control De Las Edificaciones

En el presente capítulo se señalan, de manera enunciativa y no limitativa, diversos aspectos inherentes a la construcción de edificaciones, dentro del conjunto inmobiliario “EL GRULLO CAMPESTRE”

ARTÍCULO 15. El estilo arquitectónico que deberá regir en todos los proyectos dentro del fraccionamiento será el **campirano-ganadero con influencia andaluza**. No se autorizarán diseños de carácter monocromático o ajenos a esta línea estética.

Cada proyecto deberá incorporar al menos dos elementos arquitectónicos o de acabado de los siguientes (de manera enunciativa, no limitativa): madera, piedra, pintura, pasta, teja, entre otros materiales que refuercen la identidad del desarrollo, previa autorización del Comité de Administración.

Los colores predominantes deberán ser tonos claros, priorizando fachadas y bardas en color blanco, tejas en tonos rojizos, herrería ornamental en acabado oscuro y el uso de materiales naturales.

Para asegurar el cumplimiento con la identidad visual del fraccionamiento, se deberá consultar la [guía visual](#) anexa, la cual define con claridad la paleta de colores, acabados y ejemplos de estilos permitidos.

ARTÍCULO 16. Cada propietario de una unidad privativa estará obligado a realizar un levantamiento topográfico del predio correspondiente antes de iniciar cualquier proyecto, construcción o intervención en el terreno. Dicho levantamiento deberá identificar:

- La ubicación exacta de árboles cuyo tronco mida como mínimo 4” (10.16 cm).
- La posible existencia de ejemplares catalogables como joya botánica (diámetro mayor a 25 cm).
- Los escurrimientos pluviales naturales y las pendientes existentes del terreno.

- Las construcciones y elementos relevantes en lotes colindantes y áreas comunes.
- Un levantamiento topográfico completo del terreno y su entorno inmediato.

Esta información deberá ser entregada al Comité de Administración para su revisión y aprobación previa al desarrollo del proyecto.

Queda estrictamente prohibido el uso de relleno en la ejecución de cualquier obra que eleve el nivel del terreno natural por encima de los valores establecidos en la **TABLA 1 DE COTAS. CRITERIO DE ALTURAS DE CONSTRUCCIÓN EN LOTES DE USO PRIVATIVO**, así como superar la altura máxima de construcción establecida con relación al nivel de piso terminado del primer nivel. Se anexa un plano topográfico general del fraccionamiento con la ubicación del banco de nivel de referencia correspondiente a la cota +10.00. Cualquier modificación a esta cota deberá justificarse técnicamente y contar con aprobación expresa del Comité de Administración.

ARTÍCULO 17. La nivelación de cada una de las unidades privativas deberá solucionarse sin provocar modificación radical o sustancial a la conformación natural del terreno.

Todos los propietarios condóminos que pretendan desarrollar una construcción aceptan expresamente que la topografía de sus unidades privativas forma parte del drenaje natural y se compromete a que el proyecto arquitectónico buscará la mínima afectación.

En base a lo anterior, no se podrá modificar la topografía de las áreas privadas para construir plataformas o terrazas que requieran muros de contención o que afecten el drenaje pluvial de las unidades privativas o comunes colindantes.

ARTÍCULO 18. Todo lote dentro del fraccionamiento contará con una restricción de construcción perimetral de 1.50 metros hacia el interior de su unidad privativa. Dentro de esta franja no podrá levantarse ningún tipo de construcción permanente, salvo lo expresamente permitido en este reglamento. Esta restricción tiene como finalidad preservar la ventilación, iluminación natural y privacidad entre unidades, así como mantener la imagen armónica del desarrollo.

ARTÍCULO 19. Dentro de las franjas de restricción de cada una de las unidades privativas no podrá existir construcción, estructura o paramento alguno. Se considera construcción cualquier alero, volado, marquesina, balcón, fuente, cornisa o muro.

Dichas restricciones solo podrán ser usadas para áreas libres exteriores, jardines, acceso vehicular y peatonal sin techumbre.

ARTÍCULO 20. Las unidades privativas colindantes con la barda perimetral del Desarrollo “**El Grullo Campestre**” tienen contacto con un área de ganadería de 0.50 metros, menos el espesor del desplante de la barda perimetral; ambas son propiedad del Condominio Maestro “**El Grullo Campestre**”. Exceptuando al Constituyente o Desarrollador, en esta franja perimetral y barda que la compone, queda estrictamente prohibido conectar a predios colindantes al Condominio Maestro de dicha barda, así como apoyar cualquier estructura o elemento constructivo.

ARTÍCULO 21. En caso de que se construya alberca, alberca infinita, piscina, tanque, jacuzzi, canal de nado o similar en cualesquiera en las unidades privativas, cada propietario condómino, sus inquilinos u ocupantes, deberán realizar las obras necesarias para obtener el suministro de agua para la carga y la descarga de su alberca o similar, quedando bajo su estricta responsabilidad el contar y obtener los permisos necesarios de cualquier autoridad competente.

ARTÍCULO 22. El uso de toldos y/o lonarias no está permitido en la fachada frontal y para el caso de los lotes que colinda su fachada posterior la ganadería, el uso de toldos y/o lonarias no estará permitido.

Podrá ser autorizado su uso en fachadas laterales y la posterior siempre y cuando dichos toldos o lonarias no tengan una invasión aérea al área de restricción.

El diseño y mecanismo de toldos y lonarios propuesto deberá ser presentado al Comité, quedando dicha autorización a criterio de este, siempre buscando el conservar la imagen que prevalece en el Desarrollo.

ARTÍCULO 23. La iluminación que se proyecte instalar en el exterior de todas las construcciones en cualquiera de las unidades privativas deberá conservar el estilo arquitectónico característico de El Grullo Campestre, no exceder los 1.80 metros de altura, y estar dentro del concepto El Grullo Campestre utilizado dentro del Desarrollo.

ARTÍCULO 24. En cuanto a los criterios de iluminación en las superficies no edificadas dentro de las unidades privativas, ésta deberá ser de diseño conservador, indirecta, direccional, de un tamaño pequeño no mayor a 1.00 m. de altura y deberá dirigirse hacia la residencia en cuestión, para minimizar los reflejos a las unidades privativas vecinas o a las áreas comunes. Tampoco se permitirá la instalación o colocación de alumbrados de neón, fluorescente, de vapor de mercurio, sodio o similares.

Para este tipo de iluminación se utilizarán luminarias ahorrativas o LED de luz cálida, al menos para el 90% del total de la iluminación exterior o interconexión de la unidad privativa y/o generadores eléctricos solares como paneles, tejas, calentadores, entre otros. Para este tipo de ahorradores quedan prohibidos los generadores y ventiladores eólicos.

ARTÍCULO 25. Durante la ejecución de un proyecto o construcción que se realice dentro del interior de cualquier unidad privativa, queda estrictamente prohibido instalar o colocar cualquier tipo de iluminación elevada adosada a fachadas o techos. Tampoco se permitirá la instalación o colocación de postes de alumbrado con luz de neón, fluorescente, de vapor de mercurio, sodio, reflectores.

ARTÍCULO 26. Cada unidad privativa tendrá como límite de altura de construcción el que se establece en la **TABLA 1 DE COTAS. CRITERIO DE ALTURAS DE CONSTRUCCIÓN EN LOTES DE USO PRIVATIVO**, tomando como referencia el nivel de desplante que también se indica en dicha tabla para cada unidad privativa.

El cumplimiento de estas alturas máximas será obligatorio para la aprobación de los proyectos arquitectónicos por parte del Comité de Administración. No se permitirá exceder estas alturas bajo ningún concepto, salvo modificaciones aprobadas de forma expresa y documentada por el Comité, previa presentación de justificación técnica debidamente elaborada por un profesional autorizado.

ARTÍCULO 27. Las edificaciones que se desarrollen dentro de cada una de las unidades privativas podrán tener como máximo, dos niveles de área de uso, siempre y cuando cumplan con lo establecido en el ARTÍCULO anterior y que cumplan también con las restricciones de superficie de construcción COS, CAS y CUS, especificadas en el anexo la **TABLA 2. CRITERIO DE DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN EN LOTES DE USO PRIVATIVO**.

ARTÍCULO 28. Dentro de las unidades privativas de uso habitacional, los patios de servicio, depósitos de basura, tendederos de ropa, cualquier tipo de antenas, compresores, paneles fotovoltaicos, instalaciones de servicio, áreas de mantenimiento, calentadores, transformadores tipo pedestal, tanques de depósito de agua, plantas de emergencia de gas, depósitos de combustible o cualquier otra sustancia, entre otros, no podrán quedar visibles desde el exterior o de los predios colindantes.

ARTÍCULO 29. En la construcción que se realice dentro de las unidades privativas de uso habitacional unifamiliar, los ductos de interconexión de los servicios de energía eléctrica, agua potabilizada, drenaje, teléfono, internet y otros, serán previstos en forma subterránea, con el objeto de evitar la contaminación visual de las vialidades comunes.

ARTÍCULO 30. Para conservar la imagen unificada del fraccionamiento, la privacidad entre Unidades Privativas y la correcta delimitación entre predios, se establecen las siguientes disposiciones en relación con la **construcción de bardas**:

- **Bardeado perimetral no obligatorio:** Los propietarios de una o más Unidades Privativas no estarán obligados a construir las bardas laterales y de fondo

dentro de los límites de su propio lote, sin embargo, se sugiere su construcción para garantizar su seguridad y privacidad. En caso de elegir construir bardas, éstas deberán estar completamente **desplantadas dentro del terreno privado**, sin invadir colindancias ni áreas comunes.

- **Materiales prohibidos:** No se permite el uso de materiales ajenos a la estética de El Grullo Campestre, tales como:
 - Malla ciclónica galvanizada (en acabado natural)
 - Alambre de púas
 - Rejas de hierro forjado industrial
 - Cadenas, bolardos u otros materiales metálicos expuestos
 - Cualquier otro elemento que no cumpla con los criterios definidos por el Comité de Imagen y Arquitectura.
- **Cercado durante construcción:** Durante el periodo de obra, el lote deberá estar cerrado y protegido con un **cercado provisional**, el cual deberá retirarse una vez concluida la construcción.
- **Límites con áreas comunes:** En los lotes que colinden con áreas comunes, vialidades internas o zonas verdes, **no se permitirá la construcción de cercas, vallas, perforaciones ni ninguna alteración física** en dichos límites. Estas áreas deberán permanecer libres y sin obstrucción.
- **Responsabilidad del primer propietario en habitar:** En caso de que un propietario ocupe su Unidad Privativa antes que sus vecinos colindantes, podrá solicitar al Comité autorización para construir las bardas que correspondan a sus colindancias. No obstante, dichas bardas **no serán consideradas válidas como bardeado obligatorio para las Unidades Privativas vecinas**, a menos que el Comité así lo determine.
- **Excepciones por continuidad de bardeado:** Sólo con autorización expresa del Comité, se podrá eximir a un propietario de construir una barda en caso de que ya exista un muro colindante con las dimensiones, acabados y ubicación adecuados conforme al reglamento.

No se permite la construcción de muros de contención en las colindancias laterales, debiendo conservar los espacios libres, las pendientes y vegetación naturales del terreno para que no se destruya el paisaje. En caso de que debido al proyecto arquitectónico se modifiquen niveles del terreno natural y resulten desniveles entre la construcción y las colindancias, éstos se resolverán mediante pendientes en las

franjas de restricción de construcción hasta llegar al nivel natural del terreno colindante.

ARTÍCULO 31. Los materiales, acabados ornamentales y recubrimientos de las obras exteriores de las construcciones y bardas a ejecutar, serán los que se especifican claramente en la [Paleta de Acabados](#).

Concluida la obra, solo se permitirá hacer modificaciones o adecuaciones a la fachada exterior, previa autorización por parte del Comité.

En lo referente a la gama de colores, ésta solo podrá ser utilizada de acuerdo con lo señalado en la [Paleta de Colores del Desarrollo](#).

ARTÍCULO 32. Para los proyectos o edificaciones que el Comité hubiere autorizado, se ajustará a lo siguiente:

b) Se permitirá el uso de pérgolas para cubrir patios, pasillos y terrazas, siempre y cuando respeten las restricciones propias del lote y las unidades privativas colindantes no sufran deterioro visual, auditivo u operativo.

Dentro de estos casos, las superficies cubiertas con estos elementos serán parte integrante del COS y del CAS.

c) Está permitida la construcción dentro de las unidades privativas de techos con mansardas, áticos, líneas curvas y otras formas no convencionales, siempre y cuando estén autorizadas por el Comité.

d) Los materiales de recubrimiento en techos con pendientes deberán contener una solución arquitectónica preferentemente a base de tejas marsellesas, españolas, o similares de barro color natural. La utilización de otro tipo de teja cuya apariencia pueda afectar la imagen hacia o desde el exterior de cualquier unidad privativa, tendrá que presentar una muestra ante el Comité para su autorización.

e) No está permitida la instalación de protectores o rejas empotradas en los vanos de puertas y ventanas que sean visibles en las fachadas exteriores, de igual forma no está permitido la instalación en dichas fachadas de gárgolas y bajantes pluviales.

ARTÍCULO 33. En lo referente a la volumetría de las construcciones que se pretendan realizar dentro de las unidades privativas ubicadas en el Desarrollo, el propietario condómino, deberá garantizar que, en el diseño de sus proyectos, los muros y techos puedan ser usados para dar movimiento, interés visual e integración al entorno natural, ayudando a que la construcción se relacione con el paisaje circundante.

ARTÍCULO 34. Todas las fachadas, además de techos o azoteas, deberán concluirse completamente, empleando formas y materiales que se integren al medio y a la imagen

contemporánea del conjunto, quedando prohibido dejar las construcciones en obra negra y/o gris.

ARTÍCULO 35. Para el uso de polarizado y ahumado en los vanos de las fachadas exteriores, se requerirá la autorización del Comité, y en caso de aprobación, éstos tendrán un nivel mínimo de 70% de transparencia. Queda prohibida la utilización de aluminio color natural, oro o cobre, así como, cristal y/o vidrio tipo espejo y tintex en fachadas exteriores.

ARTÍCULO 36. Se prohíbe la construcción de estructuras o edificaciones provisionales, así como la colocación de remolques, tiendas de campaña o similares, excepto durante el proceso de la obra, los cuales deberán ser retirados después de que la construcción haya sido terminada.

ARTÍCULO 37. Si un propietario adquiere dos o más Unidades Privativas contiguas dentro del Fraccionamiento El Grullo Campestre y desea integrarlas como parte de un mismo proyecto arquitectónico, podrá hacerlo con la autorización previa del Comité de Imagen y Arquitectura, así como con el visto bueno de las autoridades competentes. Esta integración será válida siempre y cuando no afecte la privacidad, vistas, iluminación natural o ventilación de las Unidades Privativas vecinas, ni interfiera con el uso adecuado de áreas comunes.

Protección Y Normas De Construcción

ARTÍCULO 38. Los propietarios condóminos y las demás personas físicas o morales que por orden o por cuenta de ellos, intervengan en la construcción y trabajos dentro de las unidades privativas o comunes, están obligados a cumplir con las siguientes normas de procedimiento:

- a) Se establece la existencia del Comité de Construcción y Arquitectura del Paisaje del Condominio Maestro.
- b) Deberán presentar con 15 días de anticipación ante el departamento asignado por el Administrador General del Desarrollo, los documentos autorizados y requeridos para el inicio de obra.
- c) El horario de construcción y/o ejecución de obra, introducir, cargar y descargar vehículos, maquinaria, objetos o sustancias relacionadas con la construcción será de lunes a viernes de las 8:00 a las 17:00 horas y los sábados de 8:00 a 13:00 horas exclusivamente. Al solicitar el acceso deberán comprobar al personal de vigilancia la documentación respectiva, a que persona y propiedad va consignada la entrega y/o

salida de esos materiales. Después de ese lapso no se permitirá la estancia ni el acceso de personas al interior del Desarrollo.

De igual manera las visitas a obra realizadas por parte del propietario condómino, arquitecto, constructor y/o responsable de obra deberán respetar dicho horario.

d) Toda bodega, depósito de materiales, maquinaria, vehículos, herramientas, sanitarios portátiles y otros deberán ubicarse por lo menos 7.00 metros dentro de los límites de la unidad privativa en que se esté llevando a cabo la construcción. Los trabajadores deberán permanecer dentro del inmueble en que se realice la obra, en sus horas de trabajo, descanso y de alimentos.

e) Está estrictamente prohibido hacer fogatas o cualquier tipo de actividad que involucre fuego, dentro y fuera del área privativa. Si llegase a propagarse algún fuego e incendiar y destruir bienes, vegetación de otros propietarios o áreas comunes será de la absoluta responsabilidad del propietario condómino del lote en cuestión tal situación.

f) No podrá llevarse a cabo durante la construcción de alguna obra, festejos ni reuniones de tipo social por parte de los propietarios, dirigentes y empleados por cuestiones de orden y seguridad.

g) Debe de permanecer limpio, ordenado y almacenado diariamente el frente de la unidad privativa en proceso de construcción. En caso de no atender a la notificación previamente entregada donde se informa que no se está dando cumplimiento a este punto, el Administrador General resolverá esta problemática y se realizará a cuenta del propietario de la unidad privativa en cuestión.

h) Queda prohibido hacer instalaciones clandestinas en las líneas eléctricas existentes en el Desarrollo. En caso de que el Administrador General detecte alguna conexión irregular, en ese mismo momento se dará por suspendida la obra y aviso a la Comisión Federal de Electricidad para que ésta pueda comenzar con su procedimiento al respecto.

i) De igual forma está prohibido conectarse de manera clandestina a líneas hidráulicas, sanitarias u otras en el proceso de construcción.

j) El personal que haya realizado cualquier conexión clandestina será vetado del Desarrollo de forma definitiva.

k) Es obligatorio el uso de cascos, pantalón, manga larga y zapato cerrado para cualquier persona que se encuentre dentro de una obra en proceso de construcción.

l) Las sustancias peligrosas o inflamables deberán almacenarse en lugares con acceso controlado.

m) En toda obra deberá existir un extintor de incendios para todo tipo de fuego, cargado, en buenas condiciones y no caducado para que permita su buen uso.

n) Se obliga a todas las construcciones del Desarrollo a contar con una instalación especial tipo SANIRENT (Baño Móvil) para dar servicio a todos sus trabajadores. El número de unidades tendrá que ser: un baño móvil por lote. Por ningún motivo se permitirán la instalación de letrinas provisionales, el fecalismo al aire libre o ningún tipo de instalación que pueda contaminar las aguas freáticas del Desarrollo.

o) No deberán permitir la presencia de perros, gatos o de cualquier otro animal doméstico durante el proceso de construcción de cualquier obra.

Se negará el permiso de acceso a camiones que tengan peso superior a 20 toneladas. Se deberá contratar vehículos alternos de menor tamaño para la transportación hacia el "LOTE" de que se trate.

ARTÍCULO 39. Con la intención de evitar perjudicar en cualquier forma los bienes privativos y los bienes comunes, durante el proceso de construcción o durante el uso de los inmuebles, las unidades privativas colindantes a cualquier construcción no podrán ser utilizados, de manera temporal ni permanente, para el almacenamiento de materiales, desechos de la obra, escombros, basura, paso de vehículos u operarios y cualquier otra actividad relacionada con la obra en construcción.

ARTÍCULO 40. No se permitirá el depósito de materiales, desechos de obra, escombros, bodegas o cualquiera otra construcción provisional en tanto no se obtenga la Licencia de construcción. Al término de la obra, las bodegas o cualquiera otra construcción provisional deberán ser retiradas, antes de obtener el Visto Bueno de Terminación de Obra.

ARTÍCULO 41. Esta estrictamente prohibido el uso de cualquier clase de artefactos explosivos en las construcciones y obras que se realicen dentro de cualquiera de las unidades privativas pertenecientes al Desarrollo.

ARTÍCULO 42. En virtud de que el Desarrollo inmobiliario constituye una entidad privada, el Administrador General debe llevar riguroso control del acceso de personas y vehículos al interior del mismo. Por lo que dicho proceso corresponde al Depto. de Seguridad y deberá ser cumplido para el acceso al Desarrollo.

ARTÍCULO 43. El propietario condómino será el responsable de los daños que se causen durante la construcción o ejecución de la obra, en las calles, avenidas pavimentadas, banquetas, guarniciones o recubrimientos de las vías de acceso y circulación interior, áreas comunes y verdes, tendrá la obligación de reparar los desperfectos en la misma forma en que fueron originalmente construidos. En caso de no hacerlo, el Administrador General podrá contratar su ejecución y su costo será cubierto por el propietario condómino responsable.

En general todas las áreas comunes del Desarrollo no podrán ser modificadas y/o alteradas de su forma original por el propietario condómino, arquitecto, constructor y/o responsable de obra.

ARTÍCULO 44. Sobre ampliaciones y terminación de las obras de construcción. Las ampliaciones deben ser tratadas como nuevos proyectos y seguir el proceso completo de revisión y autorización.

Al concluir una obra, se debe solicitar al Comité el Visto Bueno de Terminación de Obra. Toda modificación posterior a la entrega debe ser reportada y aprobada.

El incumplimiento de este proceso será sancionado y podrá implicar la invalidez del Certificado de Aprobación original.

Supervisión De Construcciones Y Remodelaciones

ARTÍCULO 45. El **Comité de Imagen y Arquitectura de El Grullo Campestre** tendrá la facultad de realizar inspecciones en cualquier momento durante el proceso de construcción, ampliación o remodelación de una Unidad Privativa. Si se detecta que la obra se está ejecutando en desacuerdo con el proyecto previamente aprobado, el Comité podrá ordenar la **suspensión inmediata** de la obra.

ARTÍCULO 46. En caso de incumplimiento grave, el Comité estará facultado para solicitar la **demolición parcial o total** de los elementos construidos fuera de norma, así como aplicar sanciones o hacer efectivas las **fianzas** o garantías que se hayan establecido.

ARTÍCULO 47. Si se iniciara una obra **sin contar con la autorización formal** del Comité, el propietario deberá regularizar su situación en un plazo máximo de **30 días naturales**. De no hacerlo, se procederá a aplicar sanciones, ya sea mediante restricciones a la obra, multas o medidas adicionales determinadas por la administración.

ARTÍCULO 48. Todo proyecto aprobado que **no inicie obra en un plazo de seis meses** a partir de la fecha de emisión del Certificado de Aprobación perderá su vigencia. El propietario deberá iniciar nuevamente el trámite ante el Comité para obtener una nueva aprobación del proyecto actualizado.

Impacto Urbano

ARTÍCULO 49. No se permitirá la instalación de antenas exteriores o cualquier otro aparato de transmisión o recepción de televisión, radio, satélite u otras señales que sean visibles desde fuera de las unidades privativas.

ARTÍCULO 50. Sólo se podrán instalar números o nomenclatura en el exterior de las unidades privativas o de las residencias, en base al diseño unificado, color y materiales, aprobado por el Comité.

ARTÍCULO 51. En cada una de las unidades privativas se deberá implementar un espacio especial, respetando las restricciones propias del terreno, para ubicar los contenedores de desechos sólidos y desperdicios, a los cuales deberá tener libre acceso el recolector de basura.

El diseño de estos contenedores será aprobado por el Comité a cada uno de los propietarios condóminos, arquitecto, constructor y/o responsable de obra o diseño al ser autorizado su proyecto. Y tendrá la característica de estar integrado a la fachada.

ARTÍCULO 52. En lo concerniente a la tenencia de mascotas, únicamente se aceptan como tales los siguientes animales y en las siguientes cantidades:

- 3 perros
- 2 gatos
- 5 gallinas
- 1 borrego
- 2 patos
- 2 gansos
- 1 guajolote

Los propietarios condóminos, arquitecto, constructor y/o responsable de obra o diseño de las unidades privativas deberán considerar estos espacios dentro de su proyecto, diseñándolos debidamente ocultos de la vista desde la calle, desde áreas comunes y unidades privativas vecinas.

ARTÍCULO 53. Toda unidad privativa que colinde directamente con el área destinada a la ganadería dentro del fraccionamiento tendrá estrictamente prohibido construir accesos, portones, puertas o cualquier tipo de paso directo hacia dicha zona. Esta medida tiene como finalidad preservar la seguridad operativa de la zona ganadera, así como garantizar la privacidad, delimitación y correcto uso de cada lote conforme a su vocación habitacional.

ARTÍCULO 54. Las vías de acceso y circulación interior de este Desarrollo deberán conservarse en libre circulación de vehículos y personas, por ello se prohíbe estrictamente estacionar o bloquearlas con cualquier tipo de vehículos, objetos y materiales que impidan u obstruyan parcial o totalmente la libre circulación en ellas.

ARTÍCULO 55. Con el fin de mantener el orden vial, la funcionalidad de cada vivienda y evitar la saturación de vehículos en las vialidades internas del fraccionamiento, se

establecen los siguientes lineamientos mínimos y óptimos de cajones de estacionamiento dentro de cada Unidad Privativa, de acuerdo con su superficie:

Superficie del Lote (m ²)	Cajones Mínimos	Cajones Óptimos
400 – 500 m ²	2	3
501 m ² en adelante	3	Según necesidades

Los cajones deberán ubicarse dentro del lote, respetando los retiros establecidos en el Código Arquitectónico.

No se permitirá habilitar áreas verdes o banquetas como estacionamiento.

El Comité podrá evaluar propuestas especiales siempre que se integren armónicamente al diseño arquitectónico y no generen afectaciones a la vialidad o a los lotes vecinos.

En caso de recibir visitas, estas podrán estacionar sus vehículos únicamente sobre la vialidad, del lado de la banqueta que esté debidamente señalizado para tal efecto, y siempre respetando los horarios y lineamientos establecidos por la administración del fraccionamiento.

Responsabilidades Legales

ARTÍCULO 56. El propietario será legalmente responsable de:

- Presentar oficialmente toda la documentación de licencia aprobada para construir y demás permisos autorizados por el estado / municipio, según aplique.
- Cualquier daño causado a las vialidades, áreas comunes, lotes vecinos o infraestructura durante la construcción.
- Cumplir con la normatividad estatal y municipal vigente (Tlaxco, Tlaxcala), además del reglamento interno.
- De pagar las cuotas de mantenimiento.

Proceso Para La Presentación Y Aprobación De Proyectos

Con el fin de mantener la armonía estética, funcional y ambiental del fraccionamiento, todo proyecto de construcción deberá seguir el siguiente proceso de autorización ante el **Comité de Imagen y Arquitectura de El Grullo Campestre**:

1. Solicitud Inicial. El propietario o su constructor deberá presentar una solicitud por escrito al Comité de Imagen, solicitando la revisión general del proyecto. Se programará una cita con el propietario y su arquitecto para una primera reunión informativa.

2. Lineamientos y Requisitos. En esta primera reunión, el Comité emitirá criterios, recomendaciones iniciales y una lista detallada de requisitos técnicos, planos y documentación a entregar.

3. Entrega de Documentación. El propietario o constructor entregará al Comité todos los documentos requeridos para iniciar formalmente la revisión del proyecto.

4. Programación de Revisión. El Comité, dentro de un plazo máximo de 20 días hábiles a partir de la recepción de la documentación completa, programará la junta de revisión del proyecto.

5. Revisión del Proyecto. El proyecto será revisado en sesión regular del Comité. Si se trata de un anteproyecto o un proyecto de mayor complejidad, podrán realizarse varias reuniones según sea necesario.

6. Resolución del Comité. En un máximo de 20 días hábiles posteriores a la revisión, el Comité emitirá por escrito su dictamen, que podrá ser:

- **Aprobación completa**
- **Aprobación condicionada** (requiere ajustes)
- **Desaprobación**

7. En caso de Desaprobación. Si la desaprobación es total, el proyecto deberá reformularse y presentarse nuevamente.

- Si la desaprobación es parcial, se programará una nueva reunión en un plazo máximo de 20 días hábiles para revisar los ajustes solicitados.

8. Emisión del Certificado de Aprobación. Una vez realizados los cambios requeridos, el Comité emitirá el **Certificado de Aprobación**, firmado y sellado por sus miembros.

9. Gestión de Permisos Oficiales. Con el proyecto aprobado, el propietario podrá tramitar ante las autoridades municipales (Tlaxco, Tlaxcala) las licencias y permisos oficiales que sean requeridos para la ejecución de la obra.

10. Requisito Previo para Trámites Oficiales. Ningún trámite ante autoridades podrá realizarse sin contar previamente con el **Certificado de Aprobación del Proyecto** emitido por el Comité de Imagen y Arquitectura de El Grullo Campestre.

Documentos Para Revisión Y Aprobación De Proyectos

Para garantizar que cada construcción en El Grullo Campestre se integre adecuadamente al entorno natural, cumpla con los lineamientos estéticos y técnicos establecidos, y respete la vegetación y características del terreno, será obligatorio presentar la siguiente documentación ante el **Comité de Imagen y Arquitectura**:

1. Documentación para Revisión del Anteproyecto

- a) **Plano de levantamiento físico de vegetación**
Deberá incluir árboles con diámetro igual o mayor a 10 cm y altura mínima de 1.25 m, así como manchas de vegetación relevante que se pretenda conservar o intervenir.
- b) **Plano de conjunto a escala 1:100**
Deberá mostrar la localización exacta de las construcciones dentro del lote, así como el C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo), el C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo), el área total del terreno, techumbres, estacionamientos, andadores, terrazas, pérgolas, patios, bardas, cuerpos de agua, canchas, etc.
- c) **Plantas arquitectónicas por nivel**
Escala 1:100 o 1:125, incluyendo medidas, accesos y relación entre espacios interiores y exteriores.
- d) **Fachadas y alzados**
Escala 1:100 o 1:75. Se deberán presentar todas las fachadas: frontal (hacia la calle), posterior (jardín o áreas comunes) y laterales.
- e) **Cortes arquitectónicos**
Al menos un corte longitudinal y otro transversal, escala 1:100, para mostrar relación con el terreno natural.

- f) **Criterio de jardinería**
Plano a escala 1:100 que muestre la vegetación existente a conservar, la nueva vegetación propuesta, y las especies vegetales a incorporar.
- g) **Detalles relevantes del proyecto**
Incluyendo cisternas, biodigestores, acometidas, nichos de CFE y otros elementos visibles o estructurales de impacto.
- h) **Plano de acabados exteriores e iluminación**
Escala 1:100. Deberá mostrar materiales, colores, texturas y luminarias previstas para exteriores.
- i) **Maqueta volumétrica** (*opcional pero recomendada*)
Para visualizar proporciones, alturas, integración con el terreno y relación con predios vecinos.

Documentación Para Aprobación Final Del Proyecto Ejecutivo

Una vez aprobado el anteproyecto, el propietario deberá presentar la versión desarrollada en su totalidad como **proyecto ejecutivo**, incluyendo:

- **Todos los planos anteriores**, ajustados con detalle técnico y listos para ejecución.
- **Planos de instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias**, indicando ubicación definitiva de todos los equipos, así como las soluciones arquitectónicas para ocultar tuberías, tanques o componentes visibles.
- **Carta firmada por el propietario**, confirmando que ha revisado el proyecto final y que cumple con los lineamientos del Comité, acompañada del **recibo de entrega de documentación**.
- **Plano integral de paisajismo y jardines**, con localización, tamaño y tipo de especies vegetales a plantar, áreas de riego, andadores, patios y demás elementos exteriores.
- **Planos de iluminación exterior**, indicando tipo, ubicación, altura y temperatura de color de las luminarias.
- **Especificaciones de materiales y muestras de colores** para fachadas, muros, herrería, tejas, etc.

- **Ruta crítica o cronograma de obra**, indicando fechas estimadas de inicio y conclusión de la construcción, conexión a servicios, finalización del paisajismo y fecha esperada de ocupación.

ANEXOS

Definiciones Y Términos

Comité de Imagen y Arquitectura: Órgano colegiado encargado de aprobar proyectos, verificar su cumplimiento y sancionar irregularidades.

Certificado de Aprobación: Documento que avala oficialmente que un proyecto cumple con todos los lineamientos.

Fianza de construcción: Garantía económica depositada por el propietario para asegurar la correcta ejecución de la obra.

COS: Coeficiente de Ocupación del Suelo. Define el área que se puede construir en planta baja, como porcentaje del terreno.

CUS: Coeficiente de Utilización del Suelo. Determina la superficie total construida en todos los niveles, en relación al área total del terreno.

CAS: Coeficiente de Absorción del Suelo. Especifica la superficie que debe quedar libre para áreas verdes o jardines, como parte del terreno.

Proyecto Ejecutivo: Conjunto completo de planos, detalles y especificaciones técnicas requeridas para la ejecución de la obra.

Visto Bueno de Terminación de Obra: Autorización final emitida por el Comité al verificar que la construcción se ha realizado conforme al proyecto aprobado.

TABLA 1 DE COTAS. CRITERIO DE ALTURAS DE CONSTRUCCIÓN EN LOTES DE USO PRIVATIVO.

Lote	Nivel de desplante	Altura maxima de construcción
1	4.8	6
2	5.67	6
3	6.77	6
4	7.25	6
5	6.21	6
6	7.68	6
7	8.24	6

8	8.4	6
9	8.74	6
10	9.67	6
11	9.47	6
12	9.8	6
13	6.08	6
14	6.9	6
15	12.58	6
16	13.28	6
17	14.13	6
18	14.8	6
19	15.28	6
20	16.28	6
21	16.72	6
22	16.92	6
23	17.53	6
24	18.07	6
25	18.16	6
26	17.93	6
27	17.9	6
28	16.09	6
29	16.09	6
30	16.28	6
31	16.57	6
32	16.27	6
33	14.87	6
34	15.43	6
35	14.62	6
36	14.27	6
37	13.38	6
38	13.26	6
39	13.65	6
40	12.98	6
41	14.78	6
42	14.8	6
43	14.32	6
44	14.95	6
45	14.95	6
46	13.06	6
47	13.4	6
48	12.25	6
49	7.88	6
50	10.25	6
51	10.72	6

52	9.88	6
53	11.17	6
54	11.46	6
55	11.28	6
56	10.21	6
57	10.21	6
58	8.64	6
59	9.24	6
60	8.76	6
61	7.59	6
62	6.1	6

TABLA 2. CRITERIO DE DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN EN LOTES DE USO PRIVATIVO

SUPERFICIE DE LOTE (M2)	COS %	CUS %	CAS %
400 a 600 m2	40	60	20
901 a 1,000 m2	40	45	20

G R

GUIA VISUAL

Arquitectura de Casas y Bardas



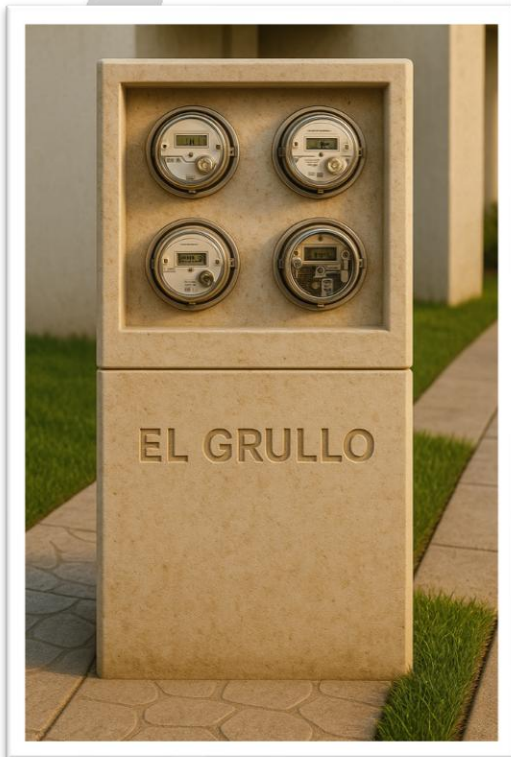




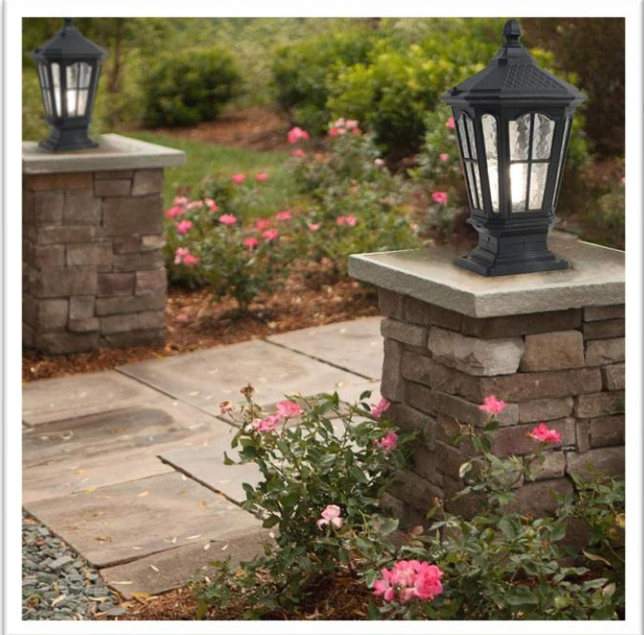
Banquetas



Nichos CFE



Iluminación Pública

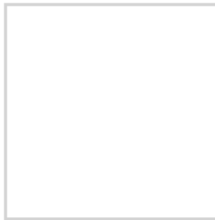


CONTENEDORES DE BASURA

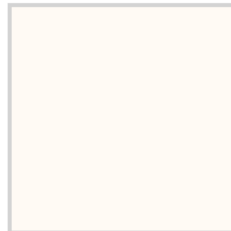


PALETA DE COLORES PARA FACHADAS (COMEX)

FACHADA PRINCIPAL

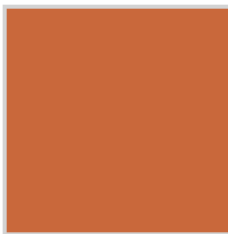


Blanco
L-010

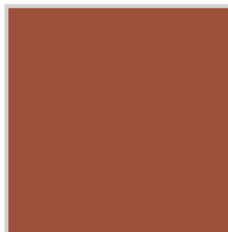


Blanco Refrigerador
24-22

TEJA/TEJADO



Tejado
066-07

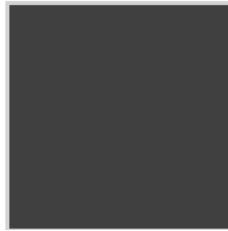


Teja
E3-13

HERRERÍA

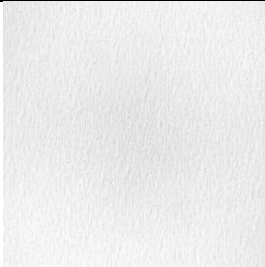







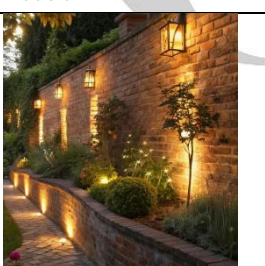
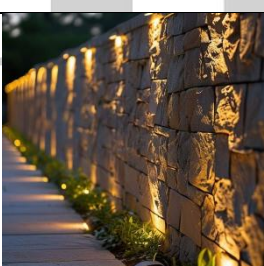
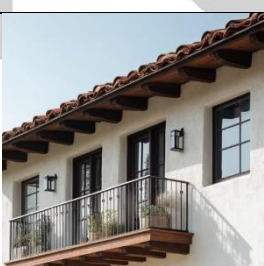
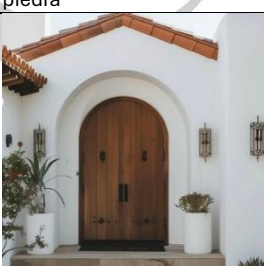


Smoking
315-07



Barro Negro
314-07

PALETA DE ACABADOS

			
<p>Estuco blanco</p>	<p>Teja de barro</p>	<p>Ornamentos de piedra y herrería colores oscuros</p>	<p>Ornamentos de piedra y herrería colores oscuros</p>
			
<p>Composiciones con piedra y madera</p>	<p>Composiciones con vegetación típica de la zona</p>	<p>Puertas de herrería</p>	<p>Patios con loseta de barro o piedra</p>
			
<p>Decoración lumínica suave y cálida</p>	<p>Muros delimitantes de piedra o mampostería</p>	<p>Voladizos / Balcones con estructura de madera y herrería ornamental</p>	<p>Puertas de accesos de madera</p>

Aceptación y Compromiso del Reglamento de Construcción de El Grullo Campestre

El presente Reglamento es de **cumplimiento obligatorio** para todos los propietarios de Unidades Privativas del Fraccionamiento El Grullo Campestre, sustituyendo en su totalidad cualquier reglamento previo que haya sido entregado o suscrito con anterioridad.

Al firmar este documento, el propietario del lote manifiesta su total conformidad con las disposiciones contenidas en el Reglamento de Construcción y Urbanización, aceptando expresamente que, en caso de incurrir en cualquier infracción a las disposiciones establecidas, la administración del Fraccionamiento El Grullo Campestre se reserva el derecho de restringir o suspender el acceso de personal, materiales, equipos o maquinaria a la obra correspondiente, hasta en tanto la infracción haya sido debidamente corregida.

El propietario se compromete además a que, en caso de transmitir la propiedad de su lote a un tercero, incluirá obligatoriamente este Reglamento como anexo al contrato de compraventa y a la escritura pública respectiva, garantizando que el nuevo adquirente quede formalmente obligado a cumplir con la totalidad de las disposiciones aquí establecidas.

El proyectista, director responsable de obra (DRO), constructor, contratistas y demás profesionales involucrados en el desarrollo de proyectos o edificaciones dentro de El Grullo Campestre, también están obligados a respetar íntegramente este Reglamento. En caso de incurrir en incumplimientos o violaciones, serán registrados negativamente por la administración del fraccionamiento, afectando su posibilidad de ser autorizados para futuros trabajos dentro del desarrollo.

Declaro que he leído, comprendido y acepto sin reservas el contenido de este Reglamento, comprometiéndome a su total cumplimiento.

Propietario del lote

Constructor



Aviso de Derechos de Autor y Propiedad Intelectual



El presente **Código Arquitectónico y de Construcción de "El Grullo Campestre"** ha sido elaborado por **BTECH Building Technologies S.A. de C.V.**, quien detenta en su totalidad los derechos patrimoniales y morales sobre este documento y su contenido, de conformidad con lo dispuesto por la **Ley Federal de Protección a la Propiedad Industrial (LFPI)**.

Se autoriza de manera exclusiva a **El Grullo Campestre** el uso, reproducción, distribución y modificación de este material **únicamente para fines propios relacionados con la planeación, desarrollo, ejecución, control y administración del fraccionamiento "El Grullo Campestre"**, quedando estrictamente prohibida cualquier reproducción total o parcial, distribución, publicación, copia, modificación o venta por terceros ajenos a esta autorización sin el consentimiento expreso y por escrito de BTECH Building Technologies S.A. de C.V.

Cualquier uso no autorizado de este documento o de su contenido constituye una violación a los derechos de propiedad intelectual, y dará lugar a las acciones legales correspondientes conforme a lo establecido en:

- **Ley Federal de Protección a la Propiedad Industrial (LFPI):**
 - **Artículo 213, fracción I, II y III:** Que sanciona el uso no autorizado de signos distintivos o creaciones protegidas.
 - **Artículo 386:** Que reconoce la titularidad de derechos patrimoniales y morales de los autores o creadores sobre su obra técnica o intelectual.
 - **Artículo 388:** Que establece la infracción administrativa derivada de la reproducción, distribución o uso no autorizado de obras protegidas.
 - **Artículo 389, fracción I y II:** Que prevé la posibilidad de imponer sanciones y medidas precautorias para evitar la violación o el uso indebido de propiedad industrial.
 - **Artículo 214 y 215:** Relativos a las medidas y sanciones en caso de infracción a derechos de propiedad industrial.

B-TECH Building Technologies S.A. de C.V. se reserva el ejercicio de las acciones legales civiles, administrativas o penales que correspondan en caso de incumplimiento de estas disposiciones.