



ANTECEDENTES

Tlalpuente es una comunidad que ha nacido, convive, crece y se desarrolla convocada por la antigua magia del bosque. A las faldas del cerro del Ajusco, muralla sur del Valle de México, los vecinos de Tlalpuente buscamos un modo de vida que tiene al bosque como eje y como origen. De la existencia, la salud y la fortaleza del bosque depende la salud, la fortaleza y la existencia de Tlalpuente.

El Reglamento General de Tlalpuente responde al triple compromiso que tenemos los colonos con el bosque, con la Ciudad y con nuestros vecinos.

Esta tercera edición ha sido reestructurada de acuerdo a las necesidades cambiantes desde 1996. Así, han sido incorporados los diversos planteamientos propuestos tanto por el Consejo Directivo en curso, como por los vecinos de Tlalpuente. La presente edición fue aprobada por unanimidad en la Asamblea General Ordinaria realizada el

Este reglamento ha sido formulado con base en las disposiciones establecidas en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 31 de Octubre de 1990 para la Zona Especial de Desarrollo Controlado Tlalpuente y ratificado como Programa Parcial de Desarrollo Urbano Tlalpuente el 9 de Junio de 1997.

EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO TLAPUENTE es el resultado del trabajo concertado y convenido entre nuestra comunidad y las autoridades de la Ciudad de México.

El tiempo y los esfuerzos que se han requerido para el logro de este PLAN bien valen la pena para lograr la mejor conservación de la zona. Sin embargo, este PLAN PARCIAL constituye solamente el marco teórico y científico. Lo que verdaderamente conservará el bosque y sus ecosistemas será el estricto cumplimiento de la normatividad que hemos firmado y convenido con el Gobierno del Distrito Federal y que este reglamento presenta.

Agradecemos el trabajo de muchos colonos que, día con día y desde hace muchos años, han venido atendiendo y respetando estas normas que el bosque nos enseña y que estamos seguros que TODOS podremos seguir cumpliendo



CAPITULO 1

Disposiciones Generales

1.1 Objetivos

El presente reglamento tiene por objeto el ordenamiento y regulación del uso del suelo y de las características de las edificaciones dentro del área de Tlalpuente así mismo contempla una serie de normas generales y específicas que nos permiten definir como queremos que sea nuestra relación, en lo que respecta a intereses que nos son comunes, mediante el establecimiento de lineamientos que aseguren la preservación de la belleza natural, de las condiciones ecológicas del medio ambiente y la sana convivencia. No pretende negar las expresiones individuales en el desarrollo cotidiano y de las construcciones, sino descubrir las posibilidades de cada ente individual, manteniendo la armonía del conjunto.

Para crear un fuerte sentido de identidad, carácter y calidad de zona, es necesario coordinar el diseño exterior en todo el Desarrollo.

Estos criterios regulan el aspecto exterior de todas las construcciones nuevas, ampliaciones o remodelaciones, diseño de jardines, accesos vehiculares y peatonales, patios, servicios, equipos mecánicos, iluminación, señalización y cualquier otro tipo de desarrollo, cambio, alteración y mantenimiento exterior que sea visible o cause un impacto en las calles o lotes contiguos o en el conjunto en general. Estos criterios no se refieren ni regulan los interiores de las construcciones.

En el caso de alguna cuestión de diseño que no esté contemplada dentro de estos lineamientos, la evaluación necesaria para la autorización tomará en cuenta si la propuesta es apropiada o no al carácter, identidad y calidad del conjunto.

1.2 Area de aplicación

Serán sujetos de este reglamento todos los propietarios y arrendatarios de predios y/o inmuebles localizados dentro de la poligonal externa de Tlalpuente que



establece el plano general que forma parte inseparable del Acuerdo por el que se aprueba y publica la normatividad de la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) Tlalpuente, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de Octubre de 1990.

1.3 Obligatoriedad

1.3.1 Las disposiciones comprendidas en este reglamento son obligatorias para todos los propietarios y arrendatarios de lotes y/o inmuebles dentro del área de aplicación.

1.3.2 El Consejo Directivo de la Asociación Civil de los Colonos de Tlalpuente, A.C. es el único órgano autorizado por la Asamblea General para cumplir y hacer cumplir internamente la normatividad que regula la ZEDEC (Ahora Plan Parcial), los Estatutos de la Asociación, los acuerdos de la Asamblea General y el presente Reglamento.

1.3.3 Toda compraventa y/o arrendamiento de lotes o inmuebles ubicados en el Plan Parcial Tlalpuente que realicen los colonos deberá ser sometida a la aprobación de la Asociación. Dicha aprobación se otorgará en aquellos casos en que se hayan cumplido las disposiciones, términos y condiciones que establece el Acuerdo de creación, los estatutos de la Asociación, los Acuerdos de las Asamblea General y este Reglamento.

1.4 Derechos y Obligaciones de los Asociados

1.4.1 Los Asociados tendrán los derechos y obligaciones que les confieren las Leyes de la materia, los Estatutos de la Asociación, los que emanen de la Asamblea General y este Reglamento y podrán ejercitarlos conforme a lo que dispongan los mismos dispositivos, siempre que se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones estatutarias y de las que se derivan de este Reglamento.

1.4.2 Cada Asociado gozará de un voto en las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias, independientemente del número de inmuebles de que sea propietario dentro de la "ZEDEC Tlalpuente", de acuerdo con lo establecido por el artículo 2678 del Código Civil del Distrito Federal vigente.



1.4.3 Los Asociados tendrán derecho a recibir del Consejo Directivo de la Asociación, cuando menos una vez al año, en Asamblea General Ordinaria, el informe de la situación financiera y operativa de la Asociación a que se refiere el artículo 2.1.3.



CAPITULO 2

De la Administración

2.1 Del Consejo Directivo

2.1.1 Conforme a lo dispuesto en los Estatutos de la Asociación, El Consejo Directivo estará integrado como sigue :

Presidente
Vicepresidente
Secretario
Tesorero
Comité de Planeación y Obras
Vocalía de Reforestación y Ecología
Vocalía de Vigilancia, Seguridad y Prevención de Incendios
Representante de Propietarios de Predios Baldíos
y las que requiera de apoyo el Consejo en base a las necesidades del Desarrollo

El Consejo Directivo tendrá las facultades y obligaciones que establecen los Estatutos Sociales y este Reglamento.

2.1.2 Para ocupar cargos dentro del Consejo Directivo se requerirá estar en pleno goce de derechos como Asociado y tener establecida casa habitación y residencia legal dentro del "ZEDEC Tlalpuente".

2.1.3 Son obligaciones del Consejo Directivo las siguientes:

- 1) Realizar todo tipo de trámites ante el Gobierno del Distrito Federal y demás instancias que correspondan, dirigidos a la conservación y ratificación del Acuerdo que establece la creación y normatividad técnica de usos y destinos del PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO TLALPUENTE.
- 2) Administrar los recursos de la Asociación



3) Presentar a la Asamblea General, a mas tardar en el mes de noviembre de cada año, para su aprobación:

- a) El presupuesto anual de ingresos y egresos para el año siguiente, mismo que se presentará de manera comparativa con lo realmente obtenido hasta el mes de octubre del año corriente, mas lo presupuestado para noviembre y diciembre del mismo año.
- b) El programa de actividades a desarrollar para el año siguiente
- c) Presentar a la Asamblea General, a mas tardar en el mes de abril de cada año:

El informe anual de la situación financiera de la Asociación correspondiente al año inmediato anterior. Este informe deberá ser presentado de manera comparativa entre el presupuesto aprobado por la Asamblea General para el año de que se trate, y lo realmente obtenido, y deberá estar compuesto, cuando menos, por los estados de: posición financiera, ingresos y egresos, variaciones en el patrimonio social y cambios en la situación financiera, los que deberán ser acompañados de las correspondientes notas y anexos, entre los que se incluirá el correspondiente listado de las cuentas por cobrar a los Asociados cuya antigüedad sea mayor a 90 días y los análisis explicativos de las variaciones entre lo presupuestado y lo realmente obtenido.

El informe del programa de actividades correspondiente al año inmediato anterior, comparativo entre lo propuesto para aprobación de la Asamblea General para el año de que se trate, y lo efectivamente realizado, explicando, en su caso, las razones de las discrepancias.

- d) Mantener un archivo de los asuntos atendidos durante su gestión. El Secretario llevará una minuta consecutiva de los mismos, así como de los asuntos tratados en las juntas periódicas ordinarias o extraordinarias que celebre el propio Consejo.
- e) Informar del estado jurídico que guarda el Acuerdo de normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Tlalpuente, propuestas de cambio y ratificaciones ocurridas en el período y perspectivas para su conservación, indicando los procesos involucrados en este trámite.



2.1.4 Es facultad específica de la Asamblea General de Asociados la aprobación de los siguientes asuntos:

- a) Los planes o programas económicos y financieros conforme a los cuales realizará sus operaciones la Asociación.
- b) Contraer obligaciones que excedan de dos salarios mínimos anuales del Distrito Federal que no hayan estado contempladas en el presupuesto anual aprobado en la Asamblea General de que se trate.
- c) La ejecución de obras, acciones o convenios en los que se involucre el patrimonio de la Asociación o implique un cambio a la condición del "ZEDEC Tlalpuente".
- d) La admisión o exclusión de Asociados o la destitución de algún miembro del Consejo Directivo.

2.1.5 La administración de los recursos de la Asociación estará bajo la responsabilidad de quienes funjan como integrantes del Consejo Directivo.

2.1.6 Los bienes, derechos y valores propiedad de la Asociación deberán estar debidamente protegidos y asegurados para evitar un menoscabo patrimonial en caso fortuito o intencional. El manejo de los recursos deberá hacerse en forma mancomunada por cuando menos dos miembros del Consejo Directivo y deberá caucionarse el manejo de recursos que esté a cargo de empleados de la Asociación.

2.1.7 Cuando la administración de los recursos de la Asociación se encomiende a terceros ajenos a la misma, estos deberán otorgar fianza equivalente a un mes de los ingresos promedio presupuestados por la Asociación, para el año de que se trate.

2.1.8 Los Comités y Vocalías atenderán los asuntos que les competen de acuerdo con los Estatutos Sociales, este Reglamento y los que específicamente les encomiende la Asamblea General de Asociados.

2.1.9 Cada miembro del consejo Directivo durará en su cargo dos años y no podrá ser reelecto para el mismo puesto, excepto que obtenga votación a su favor por un mínimo del 75% de los asociados que se encuentren presentes en la Asamblea General en la que se lleve a cabo la elección. El cambio del Consejo Directivo



deberá efectuarse el 1° de Diciembre de cada dos años, por lo que el Consejo Directivo en funciones deberá convocar a Asamblea General que deberá llevarse a cabo en el mes de Noviembre, con el objeto de elegir a los nuevos miembros del Consejo Directivo.

2.1.10 El Presidente del Consejo Directivo gozará de la facultad de designar a los miembros de los Comités o Vocalías y de removerlos si así lo considera necesario.

2.2 De los Prestadores de Servicios

2.2.1 Para la adecuada prestación de servicios a los asociados, la Asociación podrá contratar los servicios especializados que considere necesarios. En los casos en que así se haga, la Asociación no podrá asumir ninguna responsabilidad u obligación laboral, civil o de cualquier otra índole que originalmente corresponda al prestador del servicio.

Cuando el prestador del servicio no cumpla con lo establecido en su contrato, el Consejo Directivo deberá proceder a tomar las medidas legales y administrativas que correspondan para resarcir el daño que el incumplimiento hubiere ocasionado a la Asociación.



CAPITULO 3

De los Servicios

3.1 Del Servicio de Vigilancia

3.1.1 La Asociación contratará con una empresa especializada la prestación de los servicios de seguridad y vigilancia dentro de la "ZEDEC Tlalpuente". Los Asociados se obligan a respetar y apoyar a dicha empresa, aún cuando en lo individual y para seguridad personal o de sus casas hayan contratado servicios de esta índole con otra empresa.

En este ultimo caso dicho personal de seguridad y las características de sus armas deberá quedar registrada ante la Administración de la Asociación.

3.2 Del Servicio de Agua Potable

3.2.1 La Asociación es la responsable, en tanto realiza la entrega al Gobierno del Distrito Federal, del cuidado y mantenimiento de la red de agua potable instalada dentro de la "ZEDEC Tlalpuente". Consecuentemente todo asunto relacionado con la misma deberá ser tratado por los Colonos con la Asociación.

3.2.2 La Asociación autorizará a los Asociados la conexión a la red de agua potable en sus propiedades siempre que se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones para con la propia Asociación. La conexión a la red y la instalación del medidor correspondiente a los consumos, será realizada por la persona o empresa que designen las autoridades del Distrito Federal, sin responsabilidad para la Asociación.

Los Asociados serán los únicos responsables del pago de los consumos determinados sobre la base de las lecturas de los medidores que les hayan sido instalados conforme al párrafo anterior.

3.2.3 La Asociación, en tanto realiza la entrega de la red de agua potable al Gobierno del Distrito Federal, realizará el cobro a los Asociados, del costo de la energía



eléctrica consumida para el bombeo del agua hacia los tanques de almacenamiento interno, sobre la base del promedio cuatrimestral de los consumos en litros que arrojen las lecturas de sus medidores.

A efecto de que la Asociación se asegure el suministro de los recursos por este concepto, durante la Asamblea General que se realice durante el mes de noviembre para aprobación de presupuestos del año siguiente, se incluirá la aprobación de la cuota anual provisional para este concepto. La Asociación una vez determinados cuatrimestralmente los consumos de agua definitivos de cada Asociado, bonificará a estos cualesquiera cantidad que tuvieran a su favor derivada de este mismo concepto, o les cobrará la diferencia.

3.2.4 Cuando el Consejo Directivo o el personal de la Asociación determinen la existencia de tomas de agua clandestinas, procederá de inmediato a su clausura y darán aviso inmediato a las autoridades para que se apliquen las sanciones pecuniarias que el caso amerite y se hará del conocimiento de todos los asociados esta situación, independientemente de que al responsable se le apliquen las sanciones que este reglamento establezca.

Aunado a lo anterior, se cobrará al Colono o Asociado propietario del predio en que se determine la existencia de una toma de agua clandestina, un importe equivalente a un año de la cuota que en promedio paguen los demás Asociados por concepto del costo de la energía eléctrica de la red de agua potable, adicionada en un 50%, aplicable a los consumos de agua que se hubieran realizado con dicha toma clandestina.

La Asociación se reservará el derecho de ejercer en contra del propietario del predio o arrendatario del inmueble en que se determine la existencia de tomas clandestinas de agua potable, las acciones legales que procedan

3.2.5 Los asociados se obligan a utilizar el agua suministrada a través de la red de agua potable de manera consciente y cuidadosa y se comprometen a no utilizarla para riego de áreas verdes, lavado de áreas exteriores o en general en cualquier forma que implique desperdicio.

3.3 Del Servicio de Energía Eléctrica



3.3.1 El Consejo Directivo es el único órgano facultado por la Asamblea General para tratar frente a la Comisión Federal de Electricidad y frente a la Cía. De Luz y Fuerza del Centro, asuntos relacionados con el suministro de la energía eléctrica dentro de la "ZEDEC Tlalpuente", así como de los problemas operativos derivados de dicho suministro.

3.3.2 Los Asociados cuando requieran de la instalación de energía eléctrica en sus propiedades, así como de modificaciones, ampliaciones o reparaciones a la red de energía eléctrica deberán obtener la aprobación de la Asociación respecto del servicio de que se trate. La Asociación lo otorgará en aquellos casos en que el Asociado se encuentre en pleno goce de sus derechos como Asociado, respecto del inmueble de que se trate, y siempre que sea técnicamente posible.

El Asociado o Colono que por violar esta disposición ocasione daños a la red eléctrica de Tlalpuente será denunciado por la Asociación ante las autoridades competentes.

3.3.3 Los Asociados serán responsables de la contratación directa del servicio de energía eléctrica frente a la entidad que suministre el servicio y, en consecuencia, serán responsables de celebrar y conservar el contrato de servicio correspondiente, así como de realizar el pago de los consumos que realice.

3.3.4 La Asociación colaborará con los Asociados que deseen regularizar su instalación eléctrica, siempre que dichos Asociados se encuentren en pleno goce de sus derechos frente a la Asociación, respecto del inmueble de que se trate.

3.3.5 Los Asociados se obligan a utilizar la energía eléctrica de manera racional, por lo que la iluminación nocturna será la indispensable para permitir que la flora y fauna del desarrollo habitacional ecológico de la "ZEDEC Tlalpuente", pueda contar con las horas de obscuridad natural que su hábitat requiere. Para la iluminación del exterior de sus predios, los Asociados deberán utilizar sensores de tiempo y movimiento y lámparas de vapor de mercurio.

3.4 De la Limpieza

3.4.1 La limpieza de terrenos y caminos será responsabilidad de la Asociación, quien la realizará a su costa. Los Asociados deberán abstenerse de arrojar a los caminos y



terrenos baldíos troncos, ramas, hojas y todo aquél desperdicio vegetal producto de la limpieza que realicen de sus terrenos y propiedades.

A efecto de evitar incendios o la proliferación de plagas, la Asociación realizará, por cuenta de los Asociados o Colonos, la limpieza de terrenos baldíos.

3.4.2 Los Asociados serán responsables de mantener sus áreas privativas debidamente limpias y despejadas para evitar posibles siniestros como incendios o desarrollo de plagas.

3.4.3 La basura que se genere en cada casa deberá ser clasificada de acuerdo a los planes ecológicos de la Asociación, y colocada en bolsas plásticas como sigue:

Desechos sólidos reciclables en bolsas verdes o blancas, preferentemente separando por categorías 1) papel y cartón, 2) plásticos suaves y rígidos, 3) latas y metales, 4) botellas y vidrio, 5) varios y reusables (madera, cuero, hule, trapo, etc.) y 6) los periódicos que deberán ser amarrados en paquetes semanales.

El resto de la basura (materia orgánica) deberá ser guardada en bolsas negras. No se recogerán las bolsas negras que contengan desechos sólidos reciclables.

Los Asociados colocarán la basura en bolsas plásticas y la guardarán en sus predios hasta que esta sea recogida por el transporte de limpia que suministra la Asociación. Cuando la basura sea colocada en el exterior de una propiedad y algún animal rompa la bolsa o la desperdigue, el Asociado que haya colocado esa basura será responsable de su recolección.

3.5 Del Servicio Telefónico

3.5.1 Toda reparación o instalación de la red telefónica deberá ser realizada por la Compañía prestadora del servicio, por lo que los Asociados se abstendrán de realizarla de manera directa. Cuando existan desperfectos en el funcionamiento de la red, estos deberán hacerse del conocimiento de la Asociación para que ella sea quién realice las gestiones para su reparación, frente a la Compañía prestadora del servicio

3.6 De la Gestoría



3.6.1 Algunos trámites de gestoría a favor de los usuarios de servicios públicos los prestará la Asociación gratuitamente a aquellos Asociados que se encuentren en pleno goce de sus derechos Estatutarios y Reglamentarios.



CAPITULO 4

De las Cuotas

4.1 Cuotas de Mantenimiento

4.1.1 Los saldos por cuotas de mantenimiento, obras de infraestructura o por cualesquiera otro concepto, que hubieran sido fijados por la Asamblea General, que no sean cubiertos en el plazo fijado por la misma, estarán sujetos a ajuste o actualización o a la causación de intereses moratorios según lo establezca la propia Asamblea General.



CAPITULO 5

De los Animales

5.1 De la Posesión y Cuidado de los Animales

5.1.1 Se permitirán los animales domésticos y de producción pecuaria, siempre y cuando se obtenga la autorización de la Asociación de Colonos y se haga el registro correspondiente.

5.1.2 Quienes tengan animales en sus propiedades serán responsables de su control para evitar que éstos puedan infringir daños a cualquier persona o animal dentro de la "ZEDEC Tlalpuente". El asociado propietario de un animal que haya atacado a alguna persona o animal dentro de la "ZEDEC Tlalpuente", estará obligado a retirar a dicho animal del perímetro de la ZEDEC. En caso de hacerse retirar a algún animal agresor de la zona, se contactará con las asociaciones protectoras de animales para su donación, de no obtener respuesta de aceptación, se solicitará la intervención de los servicios públicos de la delegación Tlalpan para su sacrificio a fin de evitar en lo posible el maltrato a los animales.

5.1.3 Los animales no deberán salir de los predios, en caso de tránsito deberán estar acompañados de alguna persona responsable. Los perros deberán utilizar bozal y correa para su control.

5.1.4 Cuando algún animal propiedad de un Asociado o Colono ataque a una persona dentro de la "ZEDEC Tlalpuente", la Asociación proporcionara el apoyo legal a la persona lesionada para que esta pueda denunciar los hechos ante las autoridades competentes y prestara a estas todo el apoyo que se le requiera para llevar a cabo la investigación conducente.



CAPITULO 6

De las Construcciones

Tlalpuente se encuentra localizado dentro de la delegación Tlalpan del Distrito Federal y por tanto, está sujeto a las normas y reglamentos de la Ciudad y de la delegación. Sin embargo, por las condiciones especiales del Plan Parcial de Desarrollo Urbano y por los convenios con el Gobierno del Distrito Federal se han establecido las siguientes normas complementarias :

6.1 Generales

6.1.1 Los Asociados, que lleven a cabo construcciones nuevas o ampliaciones de las existentes, dentro de la "ZEDEC Tlalpuente", deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el Acuerdo de creación de la ZEDEC a que se refiere el artículo 1.2 del presente Reglamento, con las disposiciones Estatutarias y con las que se acuerden en la Asamblea General.

6.1.2 El Consejo Directivo es responsable de autorizar, promover, contratar y ejecutar la obras públicas, previa consulta y aprobación de la Asamblea General.

6.1.3 Cualquier cambio de propietario o venta de predios, así como arrendamientos, deberán ser notificados al Consejo Directivo y obtener constancia de no adeudo ante la Asociación.

6.1.4 Por indicaciones del Gobierno del Distrito Federal, en los predios ubicados en la ladera de la calle Amacampo, en el extremo sur del Tlalpuente, la construcción queda restringida hasta contar con la autorización de dotar a los terrenos con vialidad y servicios, el visto bueno de la Asamblea General y la opinión técnica de las autoridades competentes. Las construcciones en estos predios estarán limitadas a un solo nivel.

6.2 Del Proceso de Revisión de Proyectos.

6.2.1 Se ha establecido un proceso de revisión de proyectos y procedimiento para obtener la licencia de construcción para asegurar que toda construcción en Tlalpuente cumpla con los requisitos de los criterios de diseño establecidos en este



reglamento, por el Acuerdo publicado y por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano autorizado por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal. Esta revisión es necesaria para toda obra nueva, así como cualquier cambio, ampliación o renovación a cualquier elemento dentro del terreno.

Este proceso de revisión se divide en cuatro etapas :

- 1) Orientación con el Comité de Planeación y Obras.
- 2) Revisión del Proyecto Conceptual
- 3) Revisión del Proyecto Ejecutivo
- 4) Verificación de la obra

Para iniciar la revisión del proyecto deberán presentarse los siguientes documentos :

- 1) Acreditar debidamente la PROPIEDAD con la escritura pública correspondiente.
- 2) Acreditar mediante carta expedida por la Asociación de Colonos, no tener ningún adeudo.
- 3) Solicitud por escrito de revisión de proyecto, incluyendo el número de ZEDEC que ostente el predio.
- 4) Conocer y firmar de conocimiento y aceptación el presente reglamento.

6.3 De los Requisitos para la Solicitud

6.3.1 Etapa 1) Orientación

Antes de iniciar el proyecto, el Comité de Planeación y Obras llevará a cabo una sesión de orientación de diseño con el propietario y su arquitecto, ingeniero y/o contratista. Esta sesión incluirá la discusión del concepto arquitectónico, los criterios de diseño para el terreno en cuestión y el proceso de revisión y autorización del proyecto.

6.3.2 Etapa 2) Revisión del Proyecto Conceptual

Cuando ya se tiene el proyecto conceptual, los planos conceptuales deben ser presentados al Comité de Planeación y Obras para revisión. Esta revisión incluye la planeación y visita al terreno, arquitectura, diseños exterior y topografía del terreno.



El objetivo de esta revisión es proporcionar al propietario y al arquitecto una garantía escrita de que el diseño conceptual es aceptable, antes de llevar a cabo el proyecto ejecutivo. Esta revisión también proporciona una lista de puntos específicos que deben ser resueltos para que se pueda dar la autorización final al proyecto.

Para esta revisión, se deben presentar 3 (tres) juegos de planos conceptuales, dibujados a una escala mínima de 1:100. Cuando sea negada la autorización del proyecto, se deben corregir las razones de la negativa, y solicitar otra revisión. Una autorización condicional permite que el proceso de diseño continúe hasta la siguiente etapa de revisión, sujeto a que las condicionantes impuestas sean resueltas antes de la siguiente presentación.

Solicitudes informales o parciales son recomendables para una comunicación y solución tempranas. Sin embargo, respuestas orales a solicitudes informales o parciales no son oficiales y están sujetas a cambios en una respuesta por escrito.

Los planos deberán incluir lo siguiente :

- 1) Indicar todas las colindancias, separaciones, derechos de vía y límites del área construible.
- 2) Indicar todas las construcciones, accesos vehiculares y peatonales, patios, atrios, terrazas y cualquier otro elemento sobre el nivel del terreno.
- 3) Indicar un plano de ubicación mostrando la relación del terreno con el resto de Tlalpuente.
- 4) Demostrar que el diseño de los exteriores y de la barda hacia la calle cumplen con los criterios de diseño de las calles de Tlalpuente.
- 5) Indicar los niveles del terreno existentes y los propuestos.
- 6) Indicar tratamiento de pendientes y el concepto del sistema de drenaje pluvial hacia cisternas o pozos de infiltración con trampas para hojas, ramas, arena y tierra.

Plantas arquitectónicas conceptuales :

- 1) Indicar la distribución y ubicación de las construcciones, terrazas, cocheras y cualquier otra estructura y área impermeable propuestas.
- 2) Indicar el área total construida en metros cuadrados de todo espacio techado.
- 3) Indicar el nivel de piso terminado de todos los niveles, terrazas, etc.



Planta conceptual de techos :

- 1) Indicar todos los techos propuestos con las pendientes y altura de las cumbres, así como cualquier condición especial.

Alzados conceptuales :

- 1) Proporcionar un mínimo de dos fachadas principales de toda construcción propuesta.
- 2) Indicar alturas máximas de la construcción.
- 3) Indicar el concepto de acabados, colores y texturas.

Cortes conceptuales :

- 1) Proporcionar un mínimo de dos cortes, uno longitudinal y otro transversal, del terreno y la construcción principal.
- 2) Indicar niveles, pendientes y alturas importantes.
- 3) Se recomienda presentar apuntes en perspectiva, maqueta del terreno con volúmenes de construcción y vegetación existente.

Una vez cubiertos todos los requisitos de documentación, se debe efectuar en la caseta de administración el pago del 50% de la cuota de construcción para que se inicie el proceso de revisión del proyecto y en su caso se proceda a la autorización, aclarando que la vigencia de este permiso una vez aprobado será de 1 (un) año.

El Comité de Planeación y Obras tendrá dos semanas para revisar los planos conceptuales y emitir su opinión, durante este periodo se exhibirá una copia del proyecto conceptual en la caseta a la comunidad para conocer sus opiniones.

6.3.3 Etapa 3) Revisión de Proyecto Ejecutivo

Cuando ya se tienen los planos ejecutivos y todas las especificaciones, éstos deben ser presentados al Comité de Planeación y Obras para ser revisados y aprobados. La revisión cubre todo el diseño necesario para la construcción, incluyendo planificación, topografía, instalaciones, solución arquitectónica, diseño de paisaje, bardas, equipo mecánico y alumbrado ámbar adecuado y no fluorescente.



Para esta revisión se deben presentar 3 (tres) juegos de planos ejecutivos, conteniendo la siguiente documentación :

Planta final de conjunto :

- 1) Indicar ubicación definitiva de todas las estructuras, terrazas, patios, accesos vehiculares y peatonales e indicar distancias entre las superficies construidas e impermeables y los límites de separación y colindancias.
- 2) Indicar ubicación de todo equipo mecánico que no sea subterráneo, incluyendo transformadores eléctricos, tanques de gas, tinacos, filtros, equipo de riego, etc.
- 3) Indicar los niveles definitivos del terreno, sus contornos y el tratamiento de pendientes.

Plantas arquitectónicas :

- 1) Plantas arquitectónicas y detalles constructivos para todas las estructuras propuestas.
- 2) Indicar el área total en metros cuadrados de toda superficie construida, y el nivel de piso terminado para todos los pisos, terrazas, patios, etc.
- 3) Alzados definitivos de todas las estructuras propuestas, indicando acabados y colores exteriores, así como alturas máximas.
- 4) Dos cortes del terreno y construcción principal, indicando alturas máximas.
- 5) Indicar la localización de cisternas, diagramas definitivos de instalación hidráulica y sanitaria con sistema de captación, conducción, filtrado y almacenamiento adecuado de agua pluvial, así como el sistema de reciclamiento de jabonosas y/o servidas, drenaje de la demasía pluvial a pozos de infiltración con trampas adecuadas.
- 6) Proporcionar muestrario final de todos los acabados y colores exteriores que serán utilizados.
- 7) Presentar diagrama de ubicación y tipo de luz ámbar autorizada para todo alumbrado exterior.
- 8) Presentar todas las especificaciones escritas para la construcción y memoria de cálculo.
- 9) Planos estructurales debidamente firmados por perito responsable.
- 10) Estudio de impacto ambiental y visual
- 11) Estudio hidrológico del terreno
- 12) Estudio solicitado por la CORENA



Cuando los proyectos reúnan las especificaciones reglamentarias, el Comité de planeación y Obras contará con un plazo de dos semanas para dar su fallo definitivo y entregará 2 (dos) juegos de copias del proyecto sellados, firmados y fechados. El colono deberá hacer el pago del 50% restante de las cuotas correspondientes a la autorización de construcción una vez aprobado, previo a la recepción de la documentación.

Una vez obtenido el visto bueno de la Asociación de Colonos, deberá procederse a tramitar la licencia de construcción ante las autoridades antes de iniciar la obra, presentando los planos sellados por la Asociación. **NO SE DEBERA INICIAR NINGUN TRABAJO U OBRA SIN ENTREGAR COPIA DE LA LICENCIA CORRESPONDIENTE A LA ASOCIACION DE COLONOS. EL CONSEJO DIRECTIVO TENDRA LA FACULTAD DE DENUNCIAR Y SOLICITAR ANTE LAS AUTORIDADES LA CLAUSURA DE DICHA OBRA E IMPEDIR EL PASO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION.**

6.3.4 Etapa 4) Verificación en Obra

Durante el proceso de la obra, se deben cumplir y verificar los siguientes requisitos :

- 1) El horario autorizado para la realización de cualquier trabajo y/o surtimiento de material es de lunes a viernes de 8:00 a 18:00 horas y los sábados de 8:00 a 14:00 horas exclusivamente.
- 2) Durante el desarrollo de la construcción y desde su inicio, los trabajadores deberán contar con letrinas y agua potable, así como una estufa de gas proporcionados por el propietario. El responsable de la obra deberá entregar semanalmente a la Administración el registro y listado de los operarios quienes en todo momento deberán tener consigo el gafete de identificación que para este efecto existe.
- 3) Toda el agua para el proceso de construcción deberá ser exclusivamente de pipas, mientras se construyen las captaciones y cisternas y se obtiene agua de captación pluvial. **NUNCA** se podrá utilizar agua potable de la RED.
- 4) Los materiales de construcción y bodegas deberán ubicarse a una distancia mínima de 10 metros de los caminos.
- 5) El Comité de Planeación y Obras revisará periódicamente el desarrollo de la obra para vigilar su estricto apego al proyecto autorizado. Para los



trabajos de topografía se prohíbe afectar el bosque y terreno fuera del área de desplante de la obra autorizada.

- 6) Cualquier modificación realizada en obra deberá ser presentada al Comité de Planeación y Obras para ser aprobada ANTES DE SU CONSTRUCCION.
- 7) Al concluir la construcción deberá darse aviso de terminación de obra a la Asociación de Colonos y a las autoridades de la Ciudad para poder habitar la casa.
- 8) La Asociación de Colonos realizará una ultima visita con el propietario para verificar que se ha cumplido con lo establecido, verificará que no haya adeudos con la Asociación incluyendo las aportaciones para infraestructuras de agua, energía eléctrica, teléfono, etc., y sólo entonces otorgará una carta de autorización de ocupación y una dirigida a cada una de las dependencias correspondientes a la contratación de servicios para que procedan a su conexión.

6.4 De las remodelaciones y ampliaciones

6.4.1 Para toda remodelación, modificación y/o ampliación de construcciones, se deberán presentar los proyectos al Comité de Planeación y Obras y proceder de igual forma que una obra nueva.

6.4.2 Para el caso de obras de mantenimiento, se deberá avisar por escrito a la administración sobre la cantidad y tipo de materiales que se utilizarán, a fin de permitir el acceso de los mismos. El colono en todo momento permitirá el acceso de personal de la Asociación de Colonos para supervisión.

6.5 De las sesiones de revisión y autorización

6.5.1 El Comité de Planeación y Obras sesionará los primeros martes de cada mes para efecto de revisión, discusión y/o autorización de proyectos. Los Colonos interesados podrán asistir a estas reuniones en compañía de su arquitecto, ingeniero y/o contratista.



CAPITULO 7

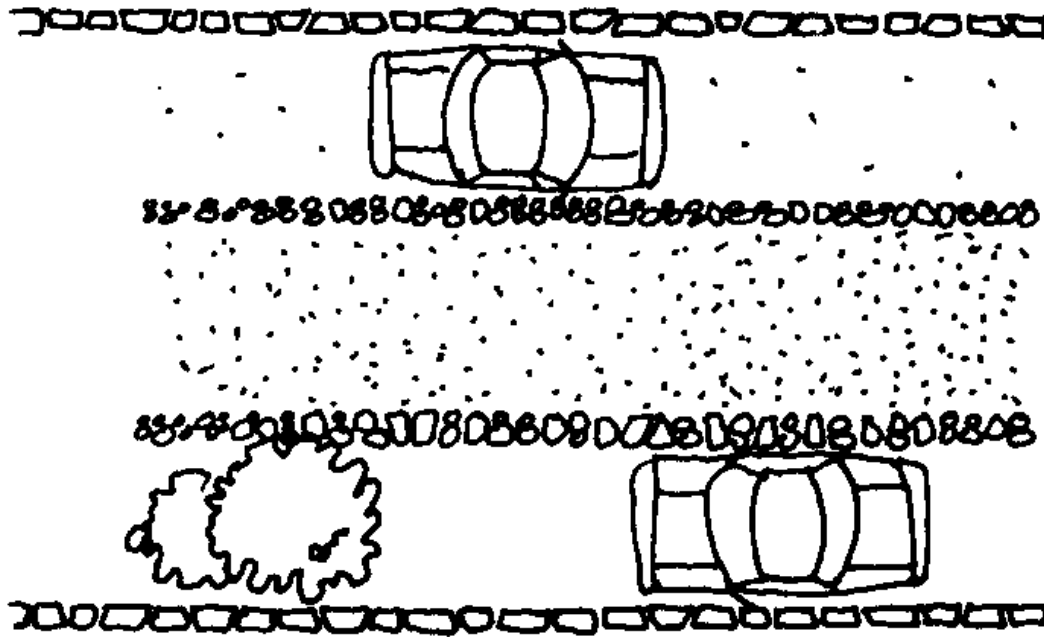
Diseño Conceptual

Uno de los principales objetivos de Tlalpuente es el de lograr ser en alto grado una comunidad con ecotécnicas dirigidas al mejoramiento del medio ambiente. De esta manera la Asociación de Colonos se comprometió con las autoridades de la Ciudad, al manejo adecuado de la basura, vigilancia y cuidado del bosque así como la administración racional de los servicios de agua, electricidad y teléfono.

7.1 Diseño de Calles Internas

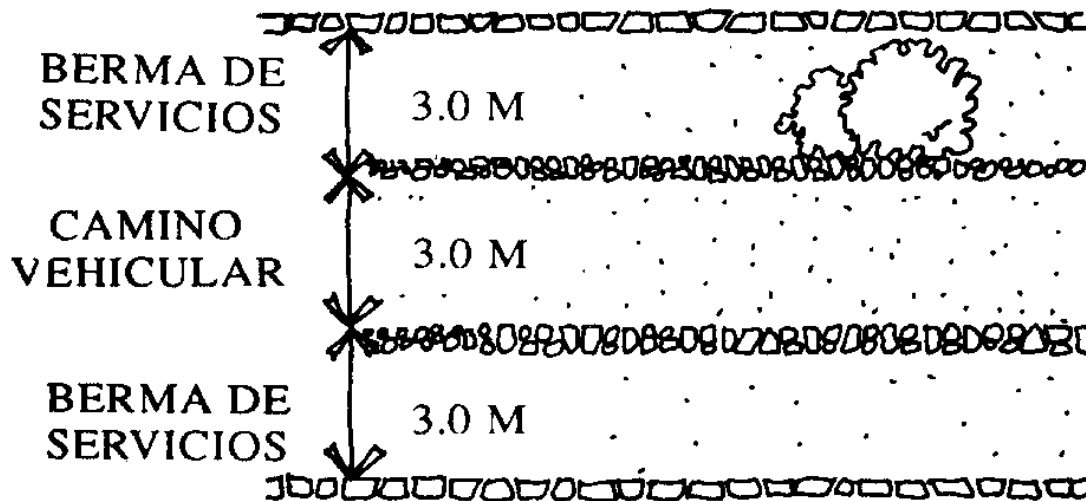
7.1.1 De acuerdo con el plan registrado ante el Gobierno del Distrito Federal, la Asociación de Colonos solamente podrá autorizar caminos públicos, su prioridad y su período de construcción. Las vías deberán ser construidas conforme al PLAN ZEDEC. Cualquier modificación deberá ser originada únicamente por una mejor opción en cuanto a costo, longitud, distribución de flujo o mejoramiento de la circulación en su conjunto. Ningún particular podrá construir ni reparar vías publicas, ni cambiar su trazo. Por disposiciones del PLAN ZEDEC, ninguna vialidad en Tlalpuente deberá continuarse a zonas vecinas. Todos los caminos vecinales en Tlalpuente son propiedad de los colonos que dan servidumbre de paso a la comunidad.

7.1.2 Para proteger el bosque reduciendo al máximo la superficie alterada por vialidad, los caminos tendrán un ancho de solo 4 (cuatro) metros incluyendo la retención del adoquín. Por lo cual, el estacionamiento de los vehículos de los propietarios y visitantes deberá hacerse obligatoriamente en el interior de los predios, nunca en las calles.



INCORRECTO

7.1.3 A partir del retén del adoquín se debe respetar una franja mínima de 3 metros de ancho a cada lado, para protección peatonal, construcción de veredas, libramientos vehiculares y permitir el paso de los servicios generales (berma de servicios). Cada predio deberá conceder esta superficie, que además deberá arbolar bajo la supervisión de la Asociación de Colonos y mantener adecuadamente.



7.1.4 Los caminos de caballos y peatones tendrán un ancho de 3 (tres) metros, serán de terracería y quedarán cubiertos con arena negra gruesa. La circulación de vehículos de motor en casos de emergencia por estos caminos deberá ser a una velocidad máxima de 10 Kilómetros por hora.

7.1.5 Las vialidades serán de adocreto o ecocreto en forma de cruz, gris oscuro, con el retén en piedra basáltica negra, con cuneta para respetar el cauce natural del agua pluvial.

7.1.6 Es facultad de la Asociación de Colonos determinar el uso de suelo que más convenga a las franjas laterales (veredas peatonales), libramientos vehiculares, etc.

7.1.7 Las Casetas de Apoyo a la Vigilancia deberán ser circulares, construidas en piedra cantera, con elementos de madera y techumbre a 4 (cuatro) aguas, se ubicarán en lugares estratégicos que no impidan el adecuado tránsito y operación en los caminos.

7.1.8 El señalamiento de las vialidades será por cuenta de la Asociación de Colonos quien deberá colocar lo letreros necesarios para que colonos y visitantes se ubiquen dentro del desarrollo, éstos deberán ser de madera en color oscuro, con letras amarillas y tipografía rústica.



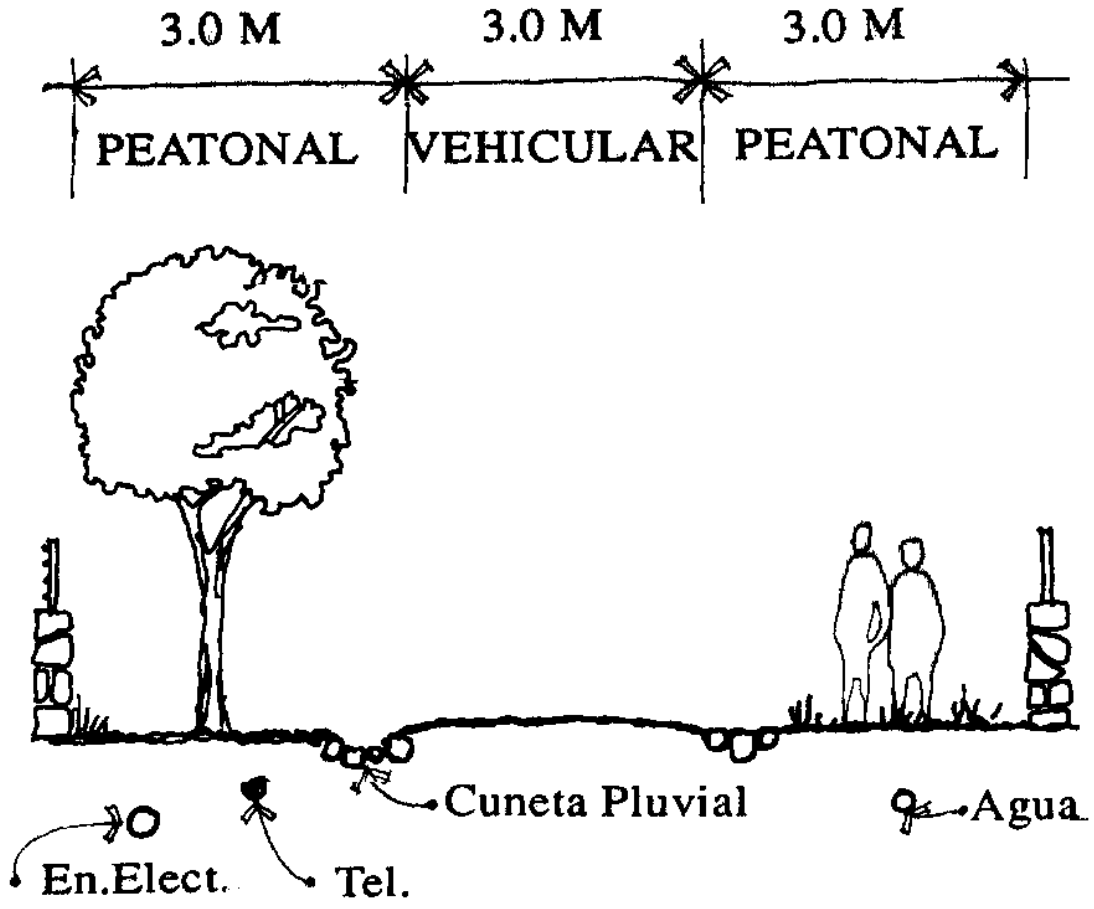
7.1.9 Queda prohibido instalar señalizaciones o letreros provisionales para indicar direcciones de fiestas o eventos que realicen los colonos ya que el colocar alambres y clavos en los árboles, destruye la corteza de los mismos y propicia la proliferación de plagas. Los colonos deberán entregar en la caseta de vigilancia a la entrada de Tlalpuente copias fotostáticas de plano de localización de su domicilio para que sea entregado a sus invitados.

7.1.10 De acuerdo a convenios establecidos con las comunidades vecinas de San Buenaventura y Xentitla, se permitirá el libre paso de los colonos de esas zonas por las vialidades de Tlalpuente siempre y cuando estén al corriente en el pago de sus aportaciones. Esta disposición es únicamente para vehículos particulares, no se permitirá el paso de materiales de construcción y/o camiones de servicio.

7.2 Alumbrado Público e Instalaciones

7.2.1 Con el objeto de darle a la fauna y flora de Tlalpuente sus horas normales de descanso, no se permitirá ningún tipo de alumbrado público en las vialidades.

7.2.2 Toda infraestructura será oculta y pagada por aportaciones de colonos. Todas las instalaciones y redes públicas son propiedad de la Asociación de Colonos y únicamente a ella corresponde su construcción, operación, modificación o revisión.



Cesión de
Propiedad Privada

BERMA DE
SERVICIOS

Cesión de
Propiedad Privada

BERMA DE
SERVICIOS



CAPITULO 8

Planeación y Usos del Suelo

El estricto respeto a las normas urbanas es la expresión concreta de esta doble responsabilidad. Para garantizar el respeto al bien común, la Asociación de Colonos se reserva el derecho de revisar y dar el visto bueno a todas las obras públicas, comunitarias y privadas.

8.1 Los Usos

8.1.1 En Tlalpuente solamente está permitido es uso habitacional unifamiliar, es decir, la casa habitación para una sola familia dentro de un mismo predio.

8.1.2 El equipamiento autorizado por la ZEDEC para zonas comunitarias y de servicio, está limitado en su conjunto a no más de 2,650 m² totales de construcción, en terrenos que sumen 16,000 m² como mínimo :

EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	METRAJE MAXIMO DE CONSTRUCCION	SUPERFICIE REQUERIDA
Oficinas Administrativas	150 m ²	1,000 m ²
Educación y Cultura	500 m ²	3,000 m ²
Tiendas de Abasto	400 m ²	2,400 m ²
Recreación y Deportes	1,000 m ²	6,000 m ²
Protección y Seguridad (6 Casetas)	200 m ²	1,200 m ²
Capilla	200 m ²	1,200 m ²
Investigación	200 m ²	1,200 m ²
Total :	<hr/> 2,650 m ²	16,000 m ²

La Asociación de Colonos revisará las propuestas que existan para autorizar los servicios oficialmente permitidos, los cuales se pondrán a consideración de la Comunidad.

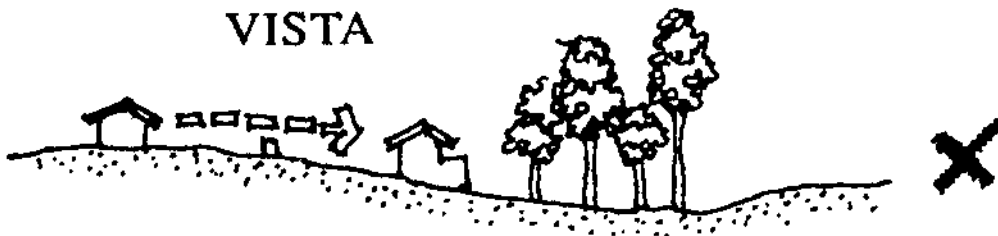
8.2 Areas Libres

8.2.1 Las zonas federales deberán ser respetadas y por ningún motivo se podrá edificar en las áreas de influencia de las torres de alta tensión y márgenes del Río

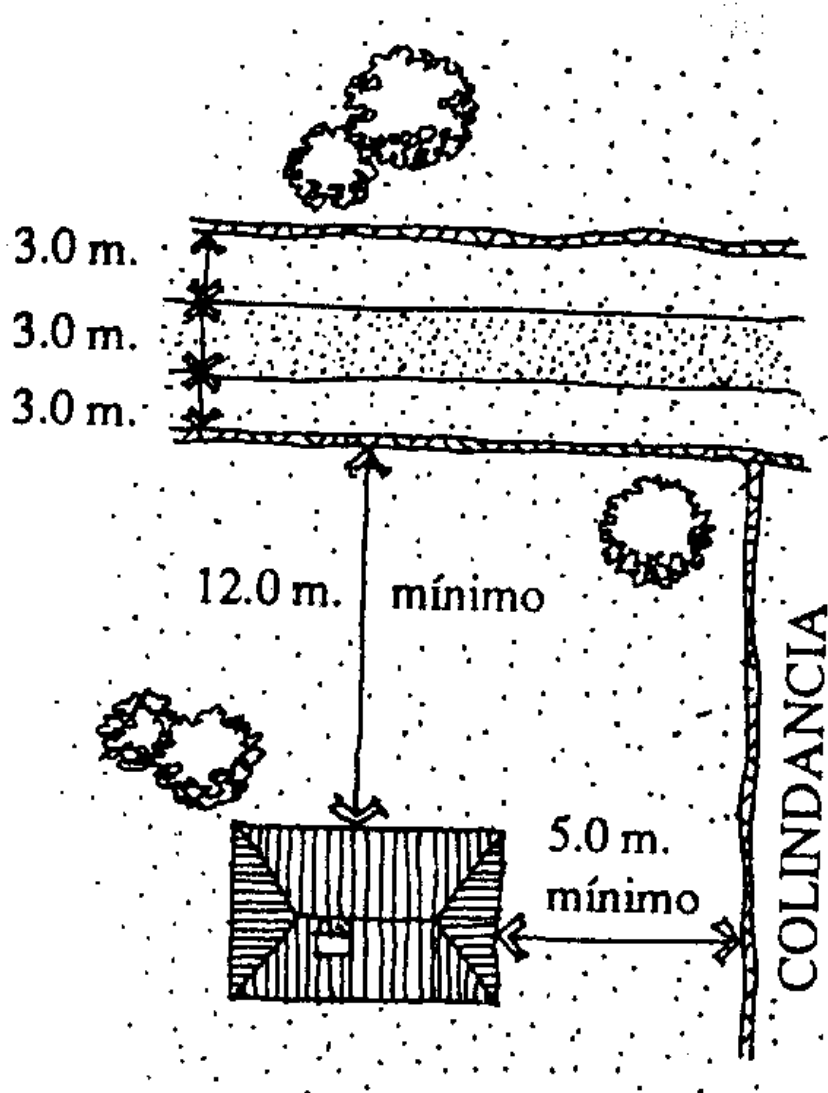


San Buenaventura, tendrán que quedar cuando menos 5 metros a partir del borde superior del río como precaución para el caso de tromba y desbordamiento.

8.2.2 Las construcciones no deberán obstaculizar vistas de los vecinos establecidos con anterioridad.



8.2.3 Deberán dejarse 12 metros libres como mínimo entre la construcción y el lindero con vialidad primaria, 6 metros como mínimo entre la construcción y la vialidad de las calles privadas y retornos, y 5 metros como mínimo entre la construcción y la colindancia con vecinos. Sin embargo se podrán establecer acuerdos por escrito entre colonos que les permita construir a menor distancia o junto a las colindancias cuando las circunstancias lo ameriten. Estos acuerdos deberán ser registrados ante la Asociación de Colonos y serán indisolubles.



8.3 Areas Construibles

8.3.1 Se considerará áreas construida toda superficie que impida la infiltración del agua al subsuelo.

8.3.1 La construcción máxima será de 350 metros cuadrados incluyendo la totalidad de áreas cubiertas.



8.3.2 Se permitirán construcciones máximas de 180 metros cuadrados en terrenos menores a 2,250 m².

8.3.3 Se permitirá un metraje máximo de construcción equivalente al 8% del tamaño del terreno en predios entre 2,250 y 4,375 metros cuadrados.

8.3.4 Las construcciones deberán tener una superficie de desplante igual o menor al 5% de la superficie del terreno, sin rebasar nunca el área máxima de construcción permitida que será de 350 m².

8.3.5 No contará como metros cuadrados de construcción lo siguiente siempre y cuando la suma de cualesquiera de los conceptos sea inferior al 2% de la superficie del terreno :

CONCEPTO	CONDICIONANTE
Caminos interiores de acceso	Deberán ser de materiales permeables.
Terrazas	Con permeabilidad.
Volados y Alerones	Que incluyan canaletas conectadas a sistemas de captación.
Garajes	Cuya techumbre incluya canaletas conectadas a sistemas de captación.
Tapancos	En espacios de doble altura y siempre construidos en madera.
Sótanos	Donde la topografía del terreno lo permita, que cuenten por lo menos con tres colindancias y que nunca sobresalgan más de un metro de altura del nivel natural del terreno para iluminación perimetral.
Invernaderos Ecotécnicos	Que cuenten con canaletas conectadas a sistemas de captación pluvial.
Casetas de Servicio o Vigilancia	Que incluyan canaletas conectadas a sistemas de captación.
Estanques de Almacenamiento de Agua Pluvial	Con sistemas adecuados de filtrado y trampas para basura. Su uso deberá ser destinado al riego de áreas verdes y reciclado.

8.3.6 En ningún caso las construcciones privadas, comunes y de servicios podrán tener una cobertura total mayor del 10% del terreno en Tlalpuente. Esta es la razón



por la cual obras privadas y comunales deberán respetar estrictamente los porcentajes asignados en el plan ZEDEC.

8.3.7 Las cisternas de agua potable y servidas se considerarán fuera de esta norma siempre y cuando se encuentren cubiertas con un cubrepiso vegetal de cuando menos un metro de espesor.

8.3.8 Para mantener las condiciones apropiadas de humedad y asoleamiento no se permitirá la construcción de ningún tipo de canchas deportivas.

8.4 Areas verdes

Para mantener las condiciones de humedad que hacen posible el equilibrio ecológico, solamente podrá alterarse el 20% del exterior del predio (incluyendo el acceso) con pasto, hortalizas o siembras; el resto deberá permanecer con vegetación endógena y con las características naturales del terreno.

8.5 Lotes subdivididos

8.5.1 En conjunto los lotes deberán tener un mínimo de 5,000 metros cuadrados, incluyendo áreas cedidas para caminos y derechos de vía. La Asociación de Colonos promoverá entre los propietarios de lotes menores a esta superficie registrados en el censo de 1998 la fusión de los colindantes con el fin de no incrementar la densidad de construcción en la zona.

8.5.2 Únicamente se autorizarán construcciones en predios menores a 5,000 metros cuadrados a aquellos que estén asentados en el plano del PLAN ZEDEC Tlalpuente, en el censo de colonos y cuyo registro sea anterior al 30 de Julio de 1987.

8.6 Pendientes y terracedos

8.6.1. La topografía final de cada lote debe apegarse a los siguientes requisitos :

- 1) No se permite ningún trabajo de nivelación fuera de las colindancias.
- 2) Se debe minimizar el trabajo de nivelación del terreno natural para evitar modificación a las bajadas naturales de agua.
- 3) Los niveles y pendientes definitivos de un lote deben ser compatibles con los niveles y pendientes existentes de las calles y los lotes colindantes.



- 4) Las pendientes creadas artificialmente deben integrarse a las pendientes naturales para evitar ángulos y cantos artificiales que modifiquen el cauce de las bajadas de agua naturales.

8.7 Drenajes y desagües

8.7.1 A lo largo de los años, el bosque ha construido sus escurrimientos de un modo natural y sabio. Por eso es indispensable respetar todo escurrimiento natural. Los que generen las construcciones deben ser infiltrados dentro del mismo predio con trampas para basura y a pozos de infiltración que requiera el estudio hidrológico de permeabilidad. Se deberá tener especial cuidado de no obstruir los escurrimientos naturales, así como las cunetas de los caminos, al hacer los accesos a los predios.

8.8 Muros de contención

8.8.1 Los muros de contención deben ajustarse a los siguientes criterios de diseño :

- 1) Deberán estar remetidos 5 metros como mínimo del retén del adoquín. La altura máxima será de 3.0 metros sobre el nivel de la pendiente.
- 2) Las pendientes mayores a los 3 metros de altura requieren varios muros de contención separados por una franja de vegetación con un ancho mínimo de 1 metro.
- 3) Los muros de contención visibles desde la calle deben estar recubiertos de piedra natural.
- 4) Para rematar los muros de contención se puede utilizar un chapeado con piedra natural.

8.9 Accesos vehiculares

8.9.1 Los colonos deberán solicitar autorización para construir caminos dentro de sus predios.

8.9.2 Los ingresos vehiculares a las casas deberán permitir el estacionamiento de un vehículo grande entre el camino y la puerta, remetiéndola 8 metros de la



cerca perimetral. Se deberá tener cuidado de no bloquear los escurrimientos naturales así como las cunetas.

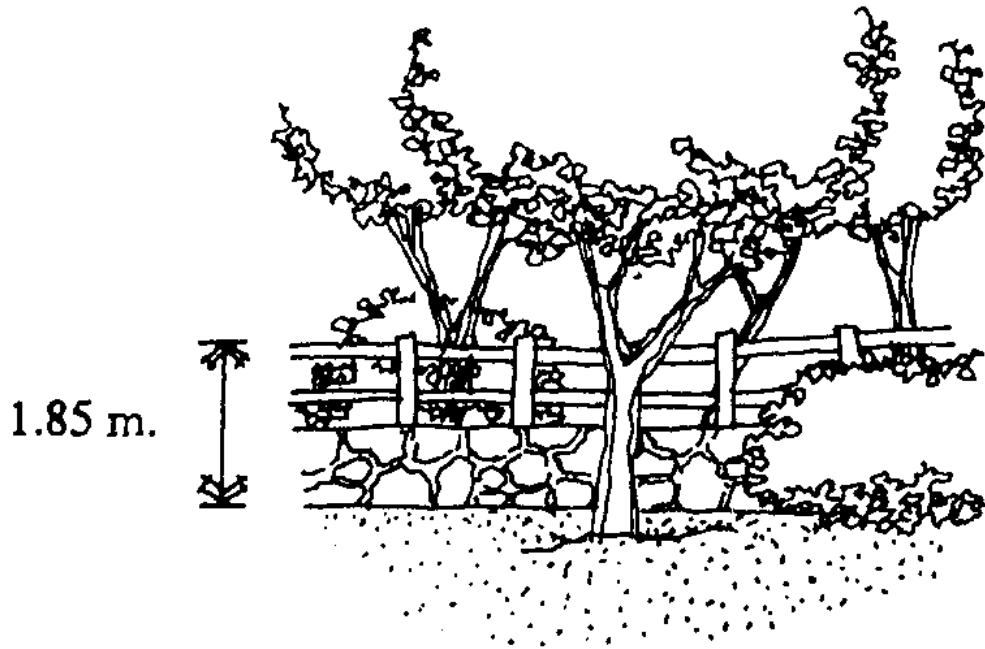
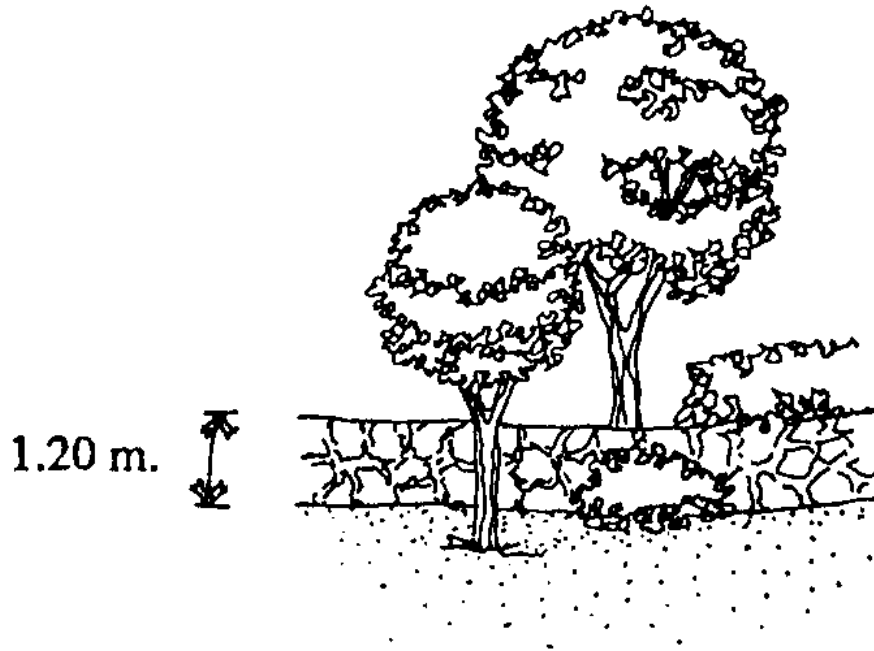
8.9.3 Las viviendas contarán con áreas de estacionamiento según el siguiente cuadro:

M² CONSTRUIDOS	ESTACIONAMIENTO PROPIETARIO	ESTACIONAMIENTO VISITAS
80	DOS	DOS
180-260	TRES	TRES
261-350	CUATRO	CUATRO

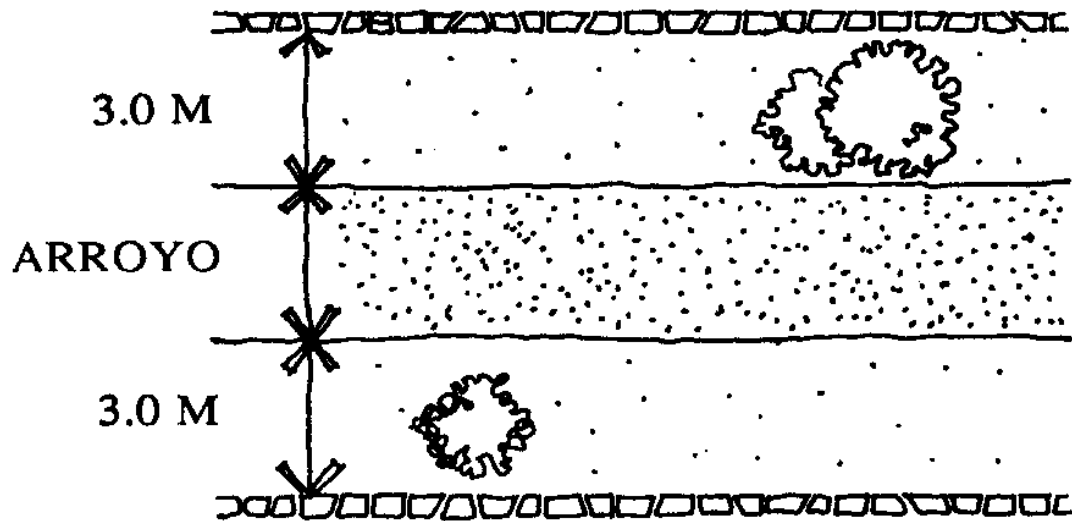
8.9.4 Los accesos y estacionamientos obligados para visitas, deberán ser pavimentados con materiales permeables o cubrepisos vegetales para no ser considerados como superficie construida, aunque sí se consideran dentro del 20% de terreno alterado.

8.10 Bardas y cercas

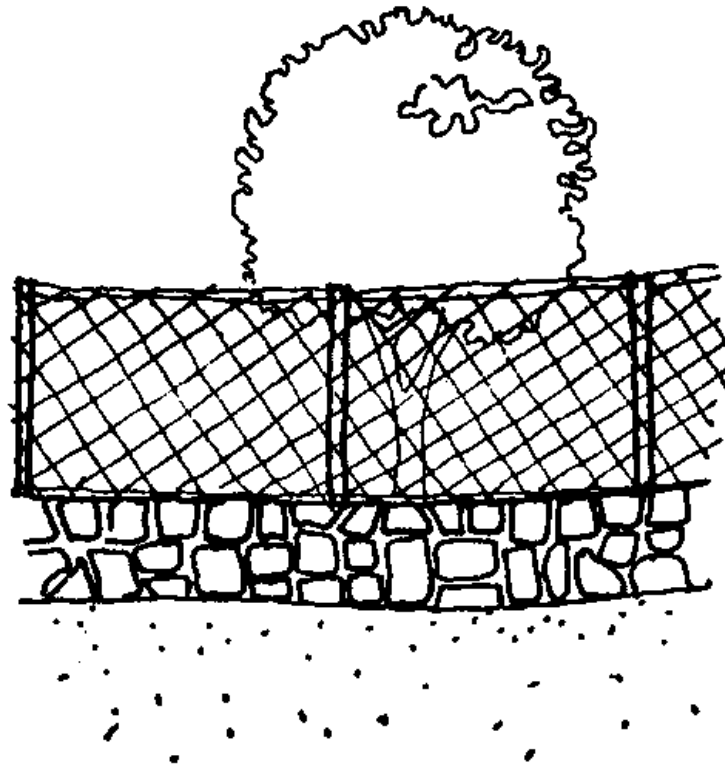
8.10.1 El bosque es un ámbito natural, generoso y amplio. Su extensión ilimitada a la vista es uno de sus mayores encantos. Por eso las bardas al frente tendrán la permeabilidad visual y física suficiente para facilitar el libre movimiento de la fauna local, por esto mismo deben tener una altura máxima de 1.20 metros y podrán alcanzar hasta 1.85 metros cuando incluyan elementos que permitan la transparencia visual. Por ningún motivo podrá usarse malla metálica ciclónica, ni entre las colindancias de los lotes ni hacia el frente del lote que colinda con las vialidades. Este tipo de malla sólo está permitido en la poligonal externa de Tlalpuente.



8.10.2 Las cercas colindantes con los caminos deberán estar remetidas un mínimo de 3.0 metros del límite del arroyo de la calle.



8.10.3 El perímetro de Tlalpuente deberá estar cercado con malla ciclónica de 2.5 metros de altura. Es el UNICO lugar en donde se permite su uso. Será responsabilidad del colono propietario del lote perimetral construir esta cerca.



INCORRECTO

8.10.4 Los materiales recomendables para las bardas son : piedra del lugar (negra o rosa), madera, adobes, sillares de tepetate.

8.11 Instalaciones y Servicios

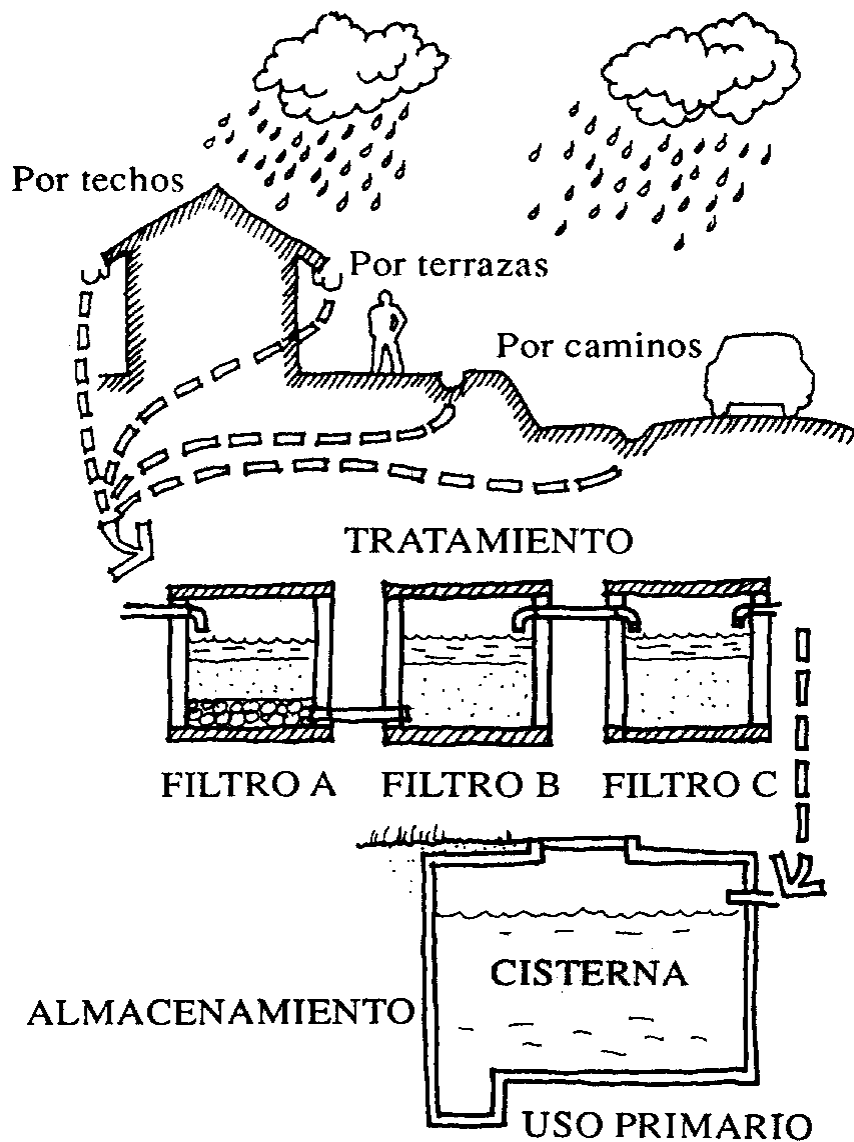
8.11.1 La dotación de agua en Tlalpuente será siempre escasa; por ello, se reservará exclusivamente para el uso interno de las viviendas. Queda prohibida la utilización de agua de la RED para riego de jardines y otros usos, este servicio deberá sustituirse con agua de captación pluvial o reciclada.

8.11.2 Todas las construcciones deberán contar con un sistema de captación de agua pluvial por techos y/o terrazas. Es necesario tener en cada predio un sistema de



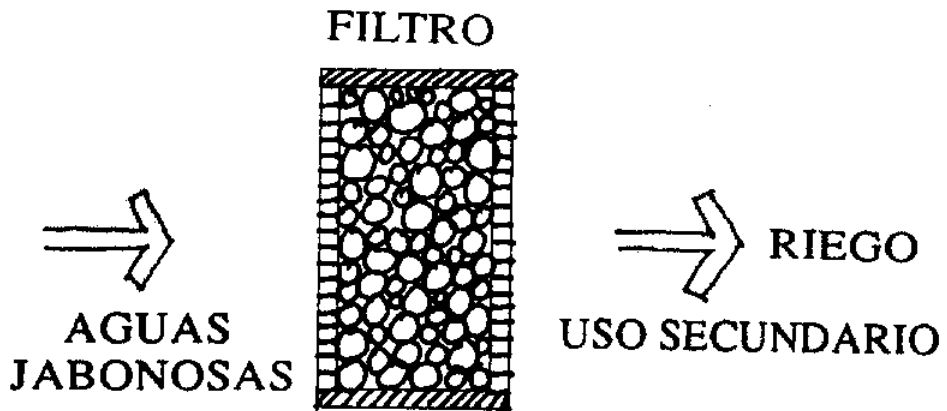
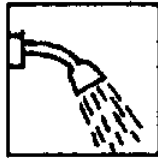
filtrado y almacenamiento en un aljibe primario para el agua de uso primario (lavabos, regaderas, fregaderos, etc.), su capacidad deberá ser equivalente o superior a 0.50 metros cúbicos por cada metro cuadrado de techumbre. Para uso secundario (excusados, lavado de patios, riego, etc.) las viviendas contarán con un sistema de filtrado y almacenamiento de agua en un tanque de capacidad mínima de 0.70 metros cúbicos por cada metro cuadrado de terrazas, patios y áreas impermeables.

CAPTACION DE AGUAS PLUVIALES



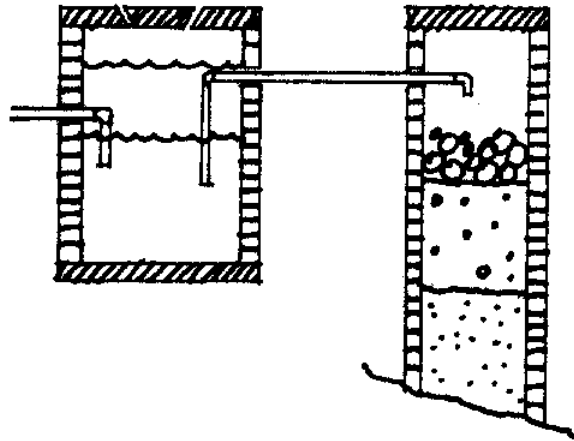


8.11.3 Las viviendas deberán contar con sistemas separados de aguas residuales jabonosas y negras. Los primeros deberán contar con una instalación primaria de tratamiento para ser reciclables en áreas verdes (previo tratamiento) y las aguas negras deberán conducirse a una fosa séptica bacteriológica o a un sistema de tratamiento (que cuente con las autorizaciones sanitarias correspondientes) antes de infiltrar esta agua al subsuelo. Queda estrictamente prohibido utilizar fosas sépticas de cárcamo o drenar aguas negras a escurrimientos naturales. TODAS las viviendas deberán usar SOLAMENTE excusados de 6 litros. Para cualquier asesoría al respecto la Asociación de Colonos cuenta con la información técnica necesaria.



AGUAS
NEGRAS

FOSA SEPTICA POZO DE
ABSORCION



8.11.4 Los planos de especificaciones de los sistemas mencionados en el punto anterior, deberán formar parte del proyecto ejecutivo.

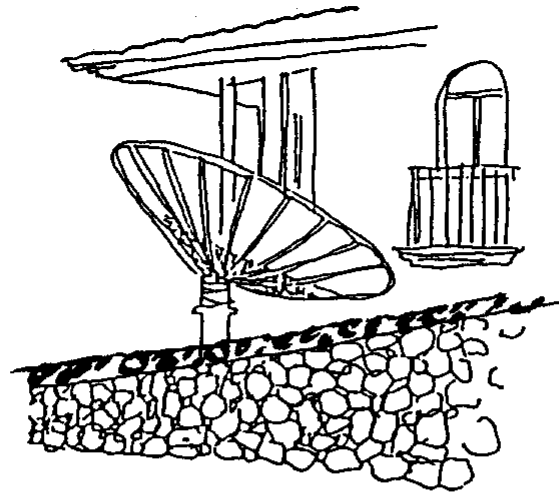


8.11.5 La carga de energía eléctrica prevista por vivienda en Tlalpuente es de 4,500 watts, por lo que es conveniente no exceder de esa cantidad. Los motores estrictamente indispensables de uso intermitente, no contarán en esta valuación.

8.11.6 Las líneas de energía y de teléfonos deberán estar ocultas y en ningún caso se apoyarán en árboles ni en ningún elemento de material combustible. Las luces exteriores, escasas en su uso cotidiano, deberán ser de vapor de mercurio (color ámbar) y con sensores de movimiento. Jamás se deberán usar reflectores que deslumbren a conductores, molesten a los vecinos ni perturben la fauna. Se recomienda el uso de unidades solares.

8.11.7 Para ayudar a la toma de descargas eléctricas y evitar incendios, se recomienda la instalación de pararrayos.

8.11.8 Las antenas parabólicas y otras instalaciones similares ajenas al paisaje natural del bosque, deberán velarse totalmente a la vista desde la calle y sitios cercanos por lo que deberán pintarse de colores miméticos con la naturaleza y ocultarse con vegetación. La queja fundamentada de un vecino inconforme causará automáticamente su reubicación o su retiro.



INCORRECTO

ANTENA PARABOLICA
OCULTA POR VEGETACION





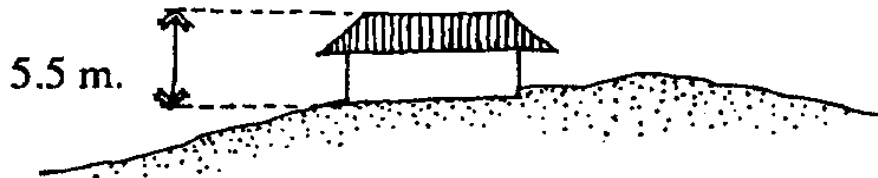
CAPITULO 9

Normas arquitectónicas

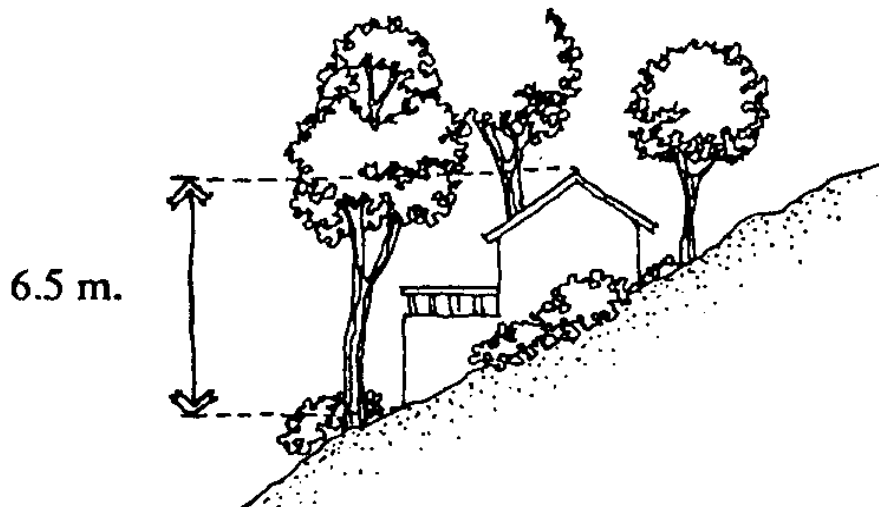
9.1 Alturas

Si la casa se ubica en claros, debe ocultarse con arbolamiento suficiente y tener una altura máxima de 5.5 metros a la cumbre del techo. En caso de localizarse en áreas boscosas puede

CASA UBICADA EN CLARO



CASA UBICADA EN AREA CON PENDIENTE



medir hasta 6.5 metros de altura.



9.2 Escala

Las casas deben tener una escala humana íntima, adecuada para la vivienda. Los tratamientos de escala correctos incluyen :

- 1) Alturas fragmentadas en componentes de un piso.
- 2) Superficies muy amplias fragmentadas mediante la utilización de vanos, aleros, nichos, cambios de plano, o detalles constructivos.
- 3) Puertas y escaleras respetando la escala humana.
- 4) Arcos, escaleras, elementos estructurales y detalles constructivos en proporciones adecuadas entre ancho y altura.

9.3 Volúmenes y Formas

Los volúmenes construidos deben tener alturas y formas variadas. Los volúmenes apropiados incluyen :

- 1) Variación en planos de la fachada.
- 2) Variación en alturas de techos.
- 3) Escalonamiento de volúmenes siguiendo la pendiente.
- 4) Composición de varias formas sencillas.

9.4 Techumbres

Para mantener la armonía del paisaje y asegurar la calidad de las vistas, los techos no serán ocupados como depósitos ni lugares de guardado para tinacos, tendedores, etc. Deberán ser inclinados de cuatro aguas en volúmenes principales y dos aguas en secundarios (nunca planos) con inclinación del 20% y deberán ser cubiertos de teja de barro oscuro no vidriada, madera, piedra laja, pasto cambray o terminado rústico en colores oscuros que se mimeticen con el entorno.



9.5 Materiales Recomendables

9.5.1

Muros :

Piedra del lugar, negra o rosa

Madera

Adobe

Tabique de barro

Sillar de tepetate o cantera

Aplanado rústico

Tejas :

Barro no vidriado

Barro no vidriado

Cobre patinado

Pisos :

Madera

Tabique o loseta de barro

Cantera

Cancelería :

Barro no vidriado

Aluminio con pintura electrostática
obscura

9.5.2 Para mantener la primacía del bosque en el paisaje, las casas deben mimetizarse con él lo más posible.

9.5.3 Para los acabados exteriores de las casas, deberán usarse materiales regionales y pintarse de colores tierra o miméticos con la naturaleza. Queda prohibido utilizar el color blanco o cualquier otro en tono claro. Se anexa catálogo de colores y porcentaje de uso permitido.

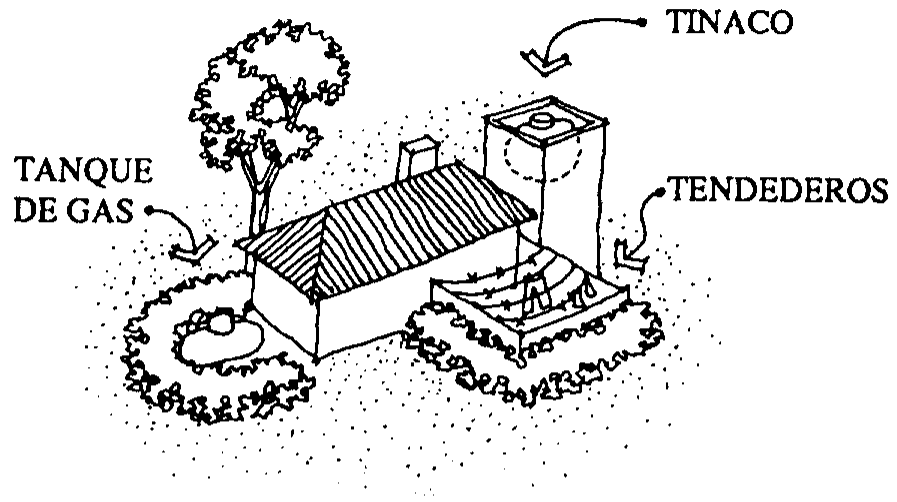
9.6 Estructuras secundarias

9.6.1 Las cocheras, cobertizos para bodegas y otras estructuras secundarias deben ser compatibles en términos arquitectónicos de la casa principal.

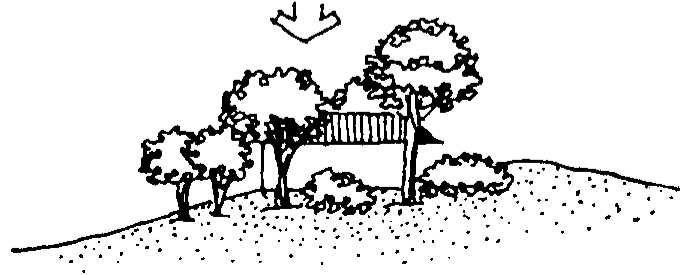
9.6.2 Los tinacos, aljibes, tendaderos, antenas parabólicas y tanques de gas deberán quedar totalmente ocultos preferentemente con vegetación.



OCULTAR:



OCULTAR





CAPITULO 10

Medio Ambiente

El bosque es un rico y frágil sistema ecológico. La presencia de los hombres que hemos decidido vivir en su reino debe ser una garantía para su conservación y mejoramiento.

10.1 Protección de árboles

10.1.1 El árbol es el rey del bosque. Está prohibido talarlos. Si se tuviera que derribar un árbol se requiere del permiso expreso de la Secretaría del Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca (SEMARNAP), la Comisión de Recursos Naturales (CORENA) y la Asociación de Colonos. En todo caso cada árbol cortado o talado deberá sustituirse por 20 árboles de la misma especie. Es facultad de la Asociación de Colonos indicar el lugar para la reforestación.

10.1.2 Durante siglos, el bosque ha hecho su propia selección de especies de árboles. Cualquier sustitución implica el riesgo de alterar su equilibrio. Para evitar este riesgo, es obligatorio obtener el visto bueno de la Asociación de Colonos en los casos en que se quiera sustituir o introducir otras especies.

10.2 Protección de vegetación local

10.2.1 Todas las plantas propias del sitio deben ser protegidas.

10.2.2 Para obtener resultados satisfactorios sin afectar a otras formas de vida silvestre, debe obtenerse la asesoría de la directiva de la Asociación de Colonos acerca de los plaguicidas autorizados para su uso en cada caso.



10.2.3

Flora del Ajusco :

Begonia
Biznaga
Cabezona
Cordoncillo
Dalia
Erigerón
Gordolobo
Hierba del golpe
Hierba de pollo
Mirto rojo
Perlilla
Rosetilla
Salvia azul
Trompetilla

Arboles :

Aile
Cedro
Cucharilla
Huejote
Madroño
Oyamel
Tepozán

10.3 Protección de la fauna. Mamíferos del Ajusco

Ardilla
Ardillón
Cacomixtle
Coatí
Comadreja
Conejo
Coyote
Gato Montés
Mapache
Murciélago
Musaraña
Rata de campo
Ratón de campo
Tlacuache
Tuza
Zacatucho
Zorra gris
Zorrillo



También existen víboras de cascabel y coralillo, además de una gran variedad de aves como : aguilillas, alondra, azulejo, búho, calandria, gorrión, pájaro carpintero, reyezuelo, verdín.



CAPITULO 11

Convivencia diaria

Es indispensable contar con la cooperación de todos los vecinos de Tlalpuente quienes, a través de su unión, puedan mantener una sólida y organizada convivencia diaria.

11.1 Convivencia diaria

11.1.1 La velocidad máxima autorizada es de 35 kilómetros por hora. No está permitido la circulación de cualquier vehículo con escape abierto o deportivo dentro de Tlalpuente.

11.1.2 Podrán utilizarse motocicletas únicamente en tránsito y deberán utilizar silenciador. Está prohibido utilizar los caminos como circuito.

11.1.3 Queda totalmente prohibido el uso de bocinas exteriores, radios a volumen excesivo, prácticas de tiro al blanco y otros ruidos contaminantes. El propietario de una construcción será el responsable de controlar el volumen de los radios de los obreros.

11.1.4 Esta totalmente prohibido todo tipo de caza o exterminio de la fauna natural.

11.1.5 Los motores de combustión (plantas de luz, bombas, podadoras, etc.) deberán estar provistos de silenciadores adecuados. En el caso de plantas de luz, estas deberán contar con silenciador tipo hospital. La queja fundamentada de un vecino será motivo de amonestación al propietario del equipo quien estará obligado a corregir el problema.

11.1.6 Se prohíbe tirar cualquier tipo de desechos sólidos ó líquidos en los caminos o en cualquier otro lote.

11.1.7 No se deberá quemar ni hojas ni basura o materiales tóxicos en los predios. Se recomienda el uso de detergentes biodegradables.



11.1.8 Todo anuncio que sea colocado en vías públicas o dentro de predios particulares, pero con impacto visual en vías o espacios públicos, deberá contar con la autorización correspondiente de la Asociación de Colonos. En caso contrario serán retirados sin previo aviso y los gastos generados por ello serán cargados al colono.

11.1.9 Cuando se realicen reuniones con un número mayor a 20 personas, se notificará a la caseta de acceso con 24 horas de anticipación y se preverá el sitio de estacionamiento para los invitados, de modo que no se impida la circulación fluida por las vías.

11.1.10 Se requerirá la autorización de los propietarios de los predios para que empresas dedicadas a filmaciones televisivas o de cualquier índole ingresen a las propiedades. Los vehículos propiedad de las empresas de filmación que accedan a Tlalpuente, deberán pagar un peaje por concepto de su ingreso al Desarrollo. Dichos vehículos no podrán estacionarse sobre los caminos, se deberá prever el estacionamiento de los mismos ya sea dentro de la propiedad o en lotes baldíos contiguos.

11.1.11 El horario permitido para filmaciones será de lunes a viernes de 8:00 a 18:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas. Si se necesitase permanecer mayor tiempo dentro del desarrollo, se requerirá de un permiso especial. No se permiten las tomas en exteriores ni utilizar reflectores que deslumbren a los conductores en los caminos.

11.1.12 Los propietarios deberán entregar relación de sus trabajadores permanentes a fin de proporcionarles un gafete de identificación que deberán llevar siempre consigo al salir y entrar al Desarrollo.



CAPITULO 12

Incendios forestales

12.1 Incendios

12.1.1 El fuego es enemigo mortal del bosque. Para evitarlo es obligatorio que cada casa cuente con extinguidores, medio carro de arena y palas, así como la correspondiente clave de aviso.

El teléfono para reportar un incendio es : 849-03-93

12.1.2 La Asociación de Colonos deberá contar con equipo suficiente y adecuado para combatir incendios y proporcionará en todo momento apoyo al colono que lo requiera.