



TERRALAGO

Reglamento de Proyectos y Construcciones

Lotes Unifamiliares

Enero 2026

Importante

Estimado propietario o proyectista, el primer paso para empezar su proyecto en Terralago es ponerse en contacto con el Comité de Arquitectura: arquitectura@terralago.mx

Recomendamos mucho hacer esto antes de empezar a proyectar.



Índice

Capítulo 1: Generales

Obligatoriedad	4
Facultades del Comité de Arquitectura	5
Proceso y formatos para revisión de proyecto	6
Sanciones por incumplimiento	10

Capítulo 2: Proyecto

Lineamientos estéticos y estilo de diseño	11
Restricciones generales	12
Sostenibilidad	13
Volumetría y fachadas	14
Roof gardens	15
Paleta de colores y materiales	16
Paleta vegetal y paisajismo	17
Estacionamientos	18
Bardas y mallas	18
Excavaciones y rellenos	18
Instalaciones	19
Remodelaciones	21

Capítulo 3: Obra

Horarios de trabajo	23
Control de personal y limpieza de obra	23
Promoción del proyectista o constructor	24
Letreros para venta de terrenos	24
Terminación de Obra	25



Estimado propietario o proyectista,

¡Bienvenido a Terralago!

Terralago es un conjunto urbano habitacional diseñado en 35.8 hectáreas de usos mixtos, tanto vivienda en formato de edificios y residencias, así como comercios. El concepto urbano está desarrollado alrededor de un parque central que funcionará como el corazón del conjunto. En el ámbito de sostenibilidad este conjunto urbano está actualmente buscando la certificación Leed for Communities con lo que se propicia una calidad de vida superior para sus habitantes.

La plusvalía que podemos lograr como comunidad está directamente ligada a la implementación y respeto del presente reglamento, sus normas y restricciones constituyen una aportación para el bien común, por lo tanto, son obligatorias y resultarán beneficiosas para todos los compradores y futuros habitantes de este desarrollo.

Capítulo 1: Generales

Obligatoriedad

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



Facultades del Comité de Arquitectura

- 1 El Comité de Arquitectura es un órgano autónomo que opera de forma independiente tanto a la desarrolladora, esto con el propósito de que el Comité no sea objetivo de presiones externas que puedan fomentar corrupción o modificaciones arbitrarias a los lineamientos estéticos o técnicos del presente Reglamento.
- 2 El Comité de Arquitectura es el único encargado de supervisar la aplicación de este Reglamento en todas las fases del proceso de revisión, construcción, remodelación o ampliación de los proyectos, por lo tanto ninguna organización podrá gestionar o intervenir en el proceso de la aprobación de los proyectos o incurrir en cualquier actividad que detenga al propietario o constructor de poder empezar su obra si cumple con la aprobación del Comité de Arquitectura y está en posesión de sus planos sellados.
- 3 Es facultad del Comité de Arquitectura realizar las modificaciones que considere pertinentes a este reglamento. El reglamento en vigor será el que esté publicado en la página web oficial de Terralago www.terralago.mx y es esa versión la que será obligatoria para todos.
- 4 El Comité de Arquitectura analizará y revisará los proyectos presentados por el propietario. En caso de que dichos proyectos no cumplieran con las disposiciones de este Reglamento, el Comité de Arquitectura señalará y propondrá al propietario las modificaciones necesarias.
- 5 La falta de una respuesta del Comité de Arquitectura no podrá interpretarse como aprobación tácita del proyecto.
- 6 El visto bueno del Comité de Arquitectura es requisito indispensable para poder ingresar los planos y documentos para la obtención de la licencia de construcción, ante las autoridades Municipales correspondientes.
- 7 El Comité de Arquitectura podrá pedir la demolición de un elemento en caso de que este incumpliendo o dañando la imagen.
- 8 El Comité de Arquitectura a través de la Vigilancia y Seguridad del Conjunto Urbano podrá impedir el acceso de personal o materiales si el propietario infringe algún punto de este Reglamento en el proceso de obra o remodelación.
- 9 El Comité de Arquitectura se reserva el derecho de autorizar proyectos que no se apeguen en su totalidad al Reglamento cuando a su juicio las condiciones particulares de los terrenos así lo ameriten.
- 10 El Comité de Arquitectura es el único facultado para determinar si una construcción se encuentra en incumplimiento del reglamento y si por este hecho amerita o no a alguna sanción.
- 11 El Comité de Arquitectura o cualquiera de sus miembros no tendrán responsabilidad legal ante cualquier autoridad o cualquier propietario, por daños y perjuicios derivados de la aprobación de planos, dibujos o especificaciones defectuosas, así como por la construcción que se realice de acuerdo o no a los planos, dibujos o especificaciones previamente aprobados ya que en todos los casos se deberán respetar las Leyes y Reglamentos oficiales vigentes.



Proceso y formatos para revisión de proyecto

1. Enviar un correo a arquitectura@terralago.mx
2. Hacer el pago de Topografía Certificada
3. Enviar el proyecto para su revisión
4. Sellado de planos
5. Pago de derechos, depósito en garantía y fianza.
6. Solicitud de inicio de obra
7. Inicio de obra

Proceso paso a paso:

1. Para iniciar el proceso favor de enviar un correo a arquitectura@terralago.mx
Se programará una junta donde se atenderán dudas del reglamento y procesos a seguir.
2. La topografía de cada terreno se realiza de forma interna, y se entregan al cliente planos y modelo 3D del terreno con sus restricciones. Tiene un costo de \$11,600.00 inc. IVA

El estudio topográfico se realiza con curvas de nivel a cada metro y marcando la ubicación de todos los árboles existentes, registros sanitarios, pluviales etc., indicando niveles esquineros, nivel medio de banquetas y niveles de muros o elementos existentes del Conjunto Urbano.

3. Enviar el proyecto a arquitectura@terralago.mx siguiendo estos formatos:

Archivos con un peso total máximo de 20 Mb:

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

Orden de páginas y contenido del PDF:

1. Portada: Renders y carátula de datos: Calle, número oficial, Manzana y Lote, Propietario, Arquitecto, planta de conjunto y un corte.
2. 4 Isométricos o perspectivas del modelo 3d sobre topografía certificada (screenshots de modelo 3D).
3. Topografía certificada con árboles marcando fronda.
4. Planta de conjunto marcando restricciones del terreno y acotando los linderos del predio, con ubicación de tinacos y paneles solares.
5. Plantas arquitectónicas 3-4 páginas marcando restricciones del terreno y acotando los linderos del predio.
6. Planta de diseño de paisaje la cual deberá de tomar en cuenta el Manifiesto de Impacto Ambiental realizado para todo el Master Site.
7. Cortes 2-3 páginas indicando el nivel natural de terreno, rellenos y un nivel a 10.50 metros correspondiente a restricción de altura.
8. Fachadas 2-3 páginas indicando el nivel natural de terreno y un nivel a 10.50 metros correspondiente a restricción de altura.
9. Última hoja del presente Reglamento firmada por cliente y proyectista, reconociendo estar totalmente de acuerdo a lo especificado.

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

4. Una vez aprobado el proyecto le enviaremos un correo con las instrucciones y formatos para entregar los juegos de planos impresos para su sellado.
5. Para obtener los planos sellados, se deberán cubrir los siguientes requisitos:
 - Seguro de responsabilidad civil por \$300,000.00
 - Depósito en garantía de \$50,000.00 por respeto al proyecto aprobado o daños a infraestructura urbana
 - Pago de revisión de proyecto: \$18,096 IVA incluido

Seguro de responsabilidad civil

Contratar una póliza de seguro de responsabilidad civil contra daños a terceros a favor de la Operadora del Conjunto Urbano, por la cantidad de \$300,000.00 (trescientos mil pesos 00/100 M.N.), para lotes Unifamiliares, así como de \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 M.N.) para lotes Plurifamiliares y Comerciales, para cubrir el pago de los daños y/o perjuicios que se causaran a las áreas públicas dentro del Conjunto Terralago, durante la construcción, así como daños a terceros sus vehículos o construcciones, ocasionados por obras que se ubiquen en el perímetro del Conjunto Terralago. El Propietario-Residente podrá cubrir los daños ocasionados en personas o bienes de propiedad común en el Conjunto Terralago, o bienes de otros propietarios de su propio patrimonio en los 2 (dos) días siguientes a que se haya verificado el siniestro, de no ser así, se hará efectivo el seguro a que se refiere el presente apartado.

Depósito en garantía

Por la cantidad de \$50,000.00 para garantizar la terminación de las obras que se pretendan llevar a cabo y para garantizar que dichas obras se construyan de conformidad con el proyecto aprobado que cuente con el visto bueno del Comité de Arquitectura.

El Comité de Arquitectura podrán exigir al Propietario- Residente que se haga efectivo el depósito ante la actualización de los siguientes supuestos:

- a. Cuando alguna o más inspecciones del Comité de Arquitectura a la obra se revelen diferencias entre el proyecto aprobado por el Comité de Arquitectura y la construcción y que tras la solicitud de modificación el propietario no ha realizado las correcciones correspondientes dentro del plazo establecido.
- b. Cuando el Propietario- Residente suspenda la edificación antes de terminar la etapa de acabados, cuando la obra tenga más de tres meses de suspendida, o que de que a criterio del Comité de Arquitectura la obra se considere inconclusa conforme al proyecto aprobado por dicho Comité. La fianza se utilizará para únicamente darle a la obra un acabado exterior tal que no deteriore la imagen general del desarrollo y adicionalmente para jardinería.

6. Una vez que se concluyan los procesos anteriores se notificará a la vigilancia del conjunto para que se de acceso al lote.



Notas importantes:

No se podrá hacer ningún tipo de trabajo preliminar en el lote como despalme, excavación, mecánica de suelos, ni construcción de la bodega hasta no contar con los planos sellados.

Un proyecto aprobado tendrá una vigencia de un año para iniciar la obra, en caso de que transcurra ese año sin empezar, se tomará como un proyecto caduco y se deberá volver a hacer el proceso anterior, incluidos pagos de derechos por revisión, pero excluyendo el fondo por daños a la infraestructura.

Sanciones por incumplimiento

- En caso de no cumplir con el proyecto autorizado, se cobrará una penalización de \$20,000.00 pesos por cada mes que no se corrija este incumplimiento, cuota garantizada por la fianza antes mencionada.
- El plazo máximo para la construcción de la casa, será de veinticuatro meses contados a partir de la fecha de inicio de la obra. En caso de requerir una prórroga al tiempo de construcción, el propietario se compromete a agendar una reunión con el Comité de Arquitectura para exponer los puntos específicos del caso.



Capítulo 2: Proyecto

Lineamientos estéticos y estilo de diseño

Se plantea un estilo contemporáneo y minimalista, buscando integrar roof-gardens, usando materiales naturales, donde predomine la vegetación abundante con áreas ajardinadas en la restricción frontal y elementos de vegetación colgante en ventanas o macetas, tratando que estos lineamientos brinden cierta unidad en el contexto urbano, sin perder la individualidad de cada construcción.



Es muy importante mencionar que los estándares de calidad de diseño de los proyectos son altos y si el proyecto presentado está por debajo de estos estándares o su lenguaje arquitectónico expresa un nivel de construcción por debajo del buscado, no será autorizado.



Restricciones generales

Se busca lograr una comunidad con fachadas abiertas y con vegetación abundante, por lo tanto, queda prohibida la construcción de bardas, rejas, mallas o cercas en el alineamiento frontal del lote o indiviso. Estas deberán de estar al paño posterior de la restricción de 4 m del frente del predio.

Restricciones y elementos a incorporar	Elementos no permitidos
✓ 4 m de Restricción Frontal para jardín y 2 estacionamientos	✗ No bardas ni rejas en el alineamiento.
✓ 1 m de Restricción Frontal sin cubrir	✗ No puede haber espacios habitables en las restricciones.
✓ 3 m de Restricción Posterior para jardín y permeabilidad	✗ No cubiertas de garage hechas con losa de concreto.
✓ Altura: 3 niveles o 10.50 m copiando la topografía del lote	✗ No cubiertas de garage cerradas frontal o lateralmente.
✓ Bardas laterales en restricción frontal con altura máxima de 1.20 m	✗ No cubiertas de garage de materiales plásticos.
✓ Bardas laterales anchas para poner medidor eléctrico en el canto	✗ No plantas sintéticas o plásticas incluido no pasto artificial.
✓ Jardinera a nivel de piso a pie de bardas laterales	✗ No más de 2 lugares de estacionamiento en la restricción frontal.
✓ Área máxima de construcción habitable: 1.8 veces el área del lote	
✓ Cubiertas de garage ligeras como empergolados con vidrio	
✓ 20% de área libre del terreno sin construcción.	

Ningún lote unifamiliar podrá tener acceso por el Paseo Terralago y las bardas posteriores de los lotes que dan a dicha vialidad, estarán construidas de piedra y tienen que seguir el diseño que será entregado al proyectista o constructor por el Comité de Arquitectura. La piedra para construirlas se deberá comprar de forma obligatoria con el proveedor que se le indique, esto para garantizar la uniformidad de materiales.

A los lotes irregulares y en esquina se les asignarán restricciones especiales que sean adecuadas a cada caso particular.



Sostenibilidad

Terralago es el primer Conjunto Urbano certificado GOLD for Communities: Plan & Design v.4. El proyecto está comprometido con el medio ambiente y a favor de generar una conciencia de sostenibilidad.

- Árboles y vegetación: Se deberán conservar los árboles existentes y en caso contrario el propietario deberá realizar los trámites correspondientes para obtener la autorización.
- Captación de agua: Los proyectos deberán considerar captación de agua pluvial, para el aprovechamiento de la mismas.
- Instalaciones: Se recomienda diseño eficiente de energía para disminuir el consumo de energía eléctrica. A su vez se propone que consideren un sistema eficiente de agua caliente, como boilers de paso y/o calentadores solares.

Incentivos:

Para los proyectos que aspiren a obtener la certificación LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) o similar, se concederá un descuento en las cuotas de mantenimiento de acuerdo al nivel de certificación buscado, siguiendo los siguientes porcentajes:

Certificado: 5%

Certificación Plata: 10%

Certificación Oro: 15%

Certificación Platino: 30%

Este descuento se aplicará conforme al nivel de certificación alcanzado por el proyecto. El porcentaje correspondiente se retendrá como depósito de garantía hasta que se haya completado el proceso de certificación.



Volumetría y fachadas

Las fachadas buscarán ser elementos arquitectónicos limpios y elegantes, considerando toda la volumetría del proyecto para realizarlas. No están permitidos los estilos arquitectónicos o elementos regionales o historicistas como californiano, afrancesado o clásicos. Las fachadas laterales al paño del terreno, se deberán considerar también en el diseño, usando los colores o materiales que le correspondan a ese volumen en fachada principal.

Elementos a incorporar en el diseño	Elementos no permitidos
✓ Únicamente cristal claro en ventanas	✗ No vidrio entintado de ningún color ni tipo espejo
✓ Acabados puestos a volúmenes completos, no solo a una cara	✗ No paramentos inclinados; solo muros verticales y ortogonales
✓ Acentos en materiales naturales como piedra, no más del 30%	✗ No elementos cilíndricos, como volúmenes, muros o ventanas
✓ Jardineras o macetas en ventanas. Vegetación abundante	✗ No cenefas en pretilos o marcos de piedra en ventanas o puertas
✓ Fachadas ciegas laterales con acabado y entrecalles de volumetría	✗ No Arcos o curvas en volumetría ni vanos de puertas o ventanas
✓ Ocultar escaleras marinas si las hay en fachada	✗ No ornamentos afrancesados ej. balaustradas o herrería recargada
✓ Solo macetas de materiales naturales como piedra o barro	✗ No vitrales o emplomados, ni en ventanas o puertas
✓ Balcones con pretil jardinera, evitar barandales de vidrio	✗ No losetas cerámicas de ningún tipo, ni imitación madera
✓ Ventanas de baño cubiertas con celosía u ocultas en volumetría	✗ No rejas o protecciones en puertas o ventanas
	✗ No espacios separados del proyecto. Ej bodegas, ctos. de servicio
	✗ No cancelería dorada o que este fuera de colores neutros
	✗ No malla ciclónica, alamb. de púas, concertina, malla electrificada
	✗ No solariums o bay-windows, o domos visibles desde fachada



Roof gardens

Se buscará que las azoteas cuenten con acceso por alguna escalera interna de la casa, tener acabado de terraza con algún material petreo y tener abundante vegetación en macetas.

Elementos a incorporar en el diseño	Elementos no permitidos
✓ Área de estar con mesa o sala	✗ No dejar el impermeabilizante como acabado
✓ Cubierta Ligera como pergolado	✗ No antenas aéreas
✓ Tinacos totalmente cubiertos incluido por arriba.	✗ No instalaciones de ningún tipo visibles
✓ Acabado en piso de materiales naturales	✗ No estructuras huecas para soportar los paneles solares
✓ Elemento de tinacos integrado a volumetría de casa	✗ No cerrar por completo estas áreas con cancelas
✓ Paneles solares integrados a volumetría y sin vista desde calle	✗ No se permite instalar tendederos
✓ Jardineras o macetas en los pretils	
✓ Se recomienda medio baño y bodega pequeña	
✓ Se recomienda barra para preparación menor de alimentos	
✓ Pretils anchos de por lo menos 30 cm (puede ser jardinera)	



Paleta de colores y materiales

Esta normativa aplica a los acabados exteriores de la casa, los materiales interiores son libres a menos que tengan una vista directa desde la calle a través de un ventanal.

Elementos a incorporar en el diseño	Elementos no permitidos
✓ Materiales naturales como piedra o madera	✗ No materiales reflejantes ej. Panel de aluminio o mármol pulido
✓ Materiales en pisos como cantera o cuarterón de barro	✗ No losetas cerámicas, incluidas imitación madera
✓ Aplanados de mezcla pintados.	✗ No piedrín como acabado en muros
✓ Colores beiges, y neutros	✗ No colores en la gama de los verdes, azules y morados.
✓ Colores grises evitando usar negro en volúmenes completos	✗ No colores demasiado brillantes
✓ Acentos de color en tonos cálidos que no superen un 30%	✗ No materiales plásticos
	✗ No materiales aparentes tipo block o tabicón
	✗ No herrería con chapetones de bronce o estilos tipo barroco
	✗ No herrería ni elementos con letras blasones o logotipos



Paleta vegetal y paisajismo

Se busca generar un conjunto urbano que destaque por su integración con el medio ambiente y correcta implementación de diseño de paisaje, recomendamos encarecidamente contratar los servicios de una oficina de paisajismo para desarrollar el diseño de vegetación de por lo menos la fachada principal. En nuestro Conjunto Urbano tenemos la plena convicción del respeto a la naturaleza, por lo que se debe buscar mantener e integrar los árboles existentes en los proyectos arquitectónicos.

Por ningún motivo podrán permanecer dentro de casas habitadas o proyectos nuevos árboles secos ya que puede ser contraproducente para la salud de los árboles vivos, estos tendrán que sustituirse por árboles nuevos.

Vegetación a incorporar en el diseño	Vegetación no permitida
✓ Árboles: Fresno, Liquidámbar, Sicomoro, Acacia, Magnolia	✗ Palmeras o palmas
✓ Arbustos: Junípero enano, Salvia, Lavanda, Viburnio, Agapando	✗ Cipreses
✓ Cubre suelos: Rocío (suculenta), Vinca, Pasto	✗ Arriates o adornos con piedra bola
	✗ Esculturas de arbustos o en espiral





Estacionamientos

En la restricción frontal solo se permitirán 2 lugares de estacionamiento en batería, esto para favorecer el área ajardinada sobre los pavimentos. En caso de requerir más cajones de estacionamiento se buscará hacerlos después de la restricción frontal o de forma subterránea. Por razones de imagen todos los vehículos estacionados en la restricción frontal, deberán tener su frente dando a la calle.

Bardas y mallas

Las bardas laterales en la restricción frontal tendrán una altura máxima de 1.20 m por encima del nivel de banqueteta, y en el canto de estas, se deberá dejar la preparación necesaria para el murete que llevará los medidores de agua y luz.

Las bardas en restricción posterior tendrán una altura máxima de 2.50 m.

No está permitido el uso de ningún tipo de malla ciclónica, ni malla electrificada, alambre de púas o concertina.

Excavaciones y rellenos

Es indispensable que los proyectos se ajusten al máximo a la topografía natural del terreno, reduciendo lo más posible los muros de contención y evitando una manipulación excesiva del sitio, siguiendo el plan de control de la erosión y sedimentación.

En ningún caso se permitirá la construcción de estructuras huecas tales como columnas, postes, armaduras, etc., para soportar superficies horizontales como jardines o patios.

Los muros de contención deberán contar con sus respectivos drenes o algún sistema similar que permita el paso del agua, esto con el fin de evitar fallas o derrumbes. En el caso de usar drenes, estos deberán de tener algún diseño para integrarse al muro, evitando materiales visibles como tubos de PVC.

Los cortes y excavaciones a terrenos naturales deberán estabilizarse al 100%. Si el corte es realizado al límite del terreno, es probable que el lote vecino pueda perder cierta superficie de área por temas de erosión; para evitar esto, se debe garantizar la estabilidad por medio de muros de contención.



Instalaciones

Están prohibidas las instalaciones visibles desde ningún lugar, esto incluye cables, cualquier tipo de tubería adosada, antenas de cualquier tipo, equipos de aire acondicionado, o cualquier elemento que demerita la imagen de la casa.

Las conexiones de cada instalación les serán especificadas en obra por el departamento de ingeniería del promotor.

Eléctrica y alumbrado

- Todas las casas deberán contar la preparación para un mínimo de 8 paneles solares que no sean visibles desde ninguna fachada.
- Los garajes deberán estar equipados desde proyecto con entradas para carga de autos híbridos enchufables o eléctricos.
- El alumbrado exterior y de jardines deberá de estar oculto, no usar reflectores adosados a bardas o partes altas y evitar alumbrar lotes vecinos, se recomienda iluminación baja y con nichos en los muros. El diseño de iluminación deberá respetar el entorno natural.

Aires acondicionados y calefacciones

Por la ubicación del conjunto se deberá evitar el uso de aires acondicionados o calefacción, optando por métodos de aislamiento que reduzcan o eliminen esta necesidad, como una orientación adecuada y el uso de materiales térmicos y ventanas de doble vidrio. En caso de requerirse, ningún aparato o ducto de este sistema se puede ver desde ningún lado.

Hidráulica

- Todas las casas deberán contar con una cisterna de agua potable de 5,000 litros.
- Se deberá integrar riego por goteo a todas las jardineras en ventanas, roof-gardens o macetas colgantes.
- Los tinacos deberán estar cubiertos por todos sus lados laterales y también por arriba con tapas de lámina para su limpieza.
- Se buscará reciclar las aguas jabonosas para riego, es decir, las aguas que provengan únicamente de regaderas y lavabos. Estas descargas se filtran de jabón y se entregan a una cisterna de riego, a este sistema no hay que conectar las descargas de WCs o cocina.

Drenaje sanitario

- El drenaje sanitario únicamente se podrá conectar a la línea de aguas negras pues está separada del drenaje de agua pluvial.

Drenaje pluvial

- El drenaje pluvial se deberá conectar exclusivamente a la línea pluvial y nunca a la de aguas negras.

Gas

- Los tanques de gas no podrán ser visibles desde ninguna fachada, se buscará ocultarlos sin comprometer su ventilación.

Voz y datos

- Se deberá de hacer un diseño de redes para garantizar buena señal en todos los espacios y evitar tener que ranurar a futuro.



Remodelaciones

Durante el proceso de obra e incluso en residencias terminadas se podrán proponer modificaciones o ampliaciones siempre y cuando se encuentren dentro de las restricciones propias de cada lote, así como cumpliendo con las superficies máximas de construcción particulares y con las normas de diseño. Dichas modificaciones podrán ser realizadas sólo con el previo consentimiento y visto bueno tanto del Comité de Arquitectura como de las autoridades correspondientes.

El proceso de revisión para las remodelaciones o ampliaciones será el mismo que el indicado en el presente Reglamento para la obtención de la autorización de proyecto para la obra nueva, debiendo presentar adicionalmente planos arquitectónicos en donde se indiquen las áreas a modificar, así como un cuadro de áreas que establezca las modificaciones que sufren las áreas construidas, ajardinadas y de pavimentos dentro del terreno.



Capítulo 3: Obra

El Comité de Arquitectura realizará visitas periódicas en el transcurso de la obra y podrá solicitar la demolición de elementos que se hayan construido que no estén en el proyecto aprobado. De igual manera podrá reportar a las autoridades correspondientes dichos incumplimientos para hacer valida la fianza.

Las obras se deberán ejecutar buscando reducir las molestias a vecinos que viven en Terralago, al empezar la obra, recomendamos que el encargado de la misma se presente con los vecinos cercanos y les de sus datos para en caso de algún inconveniente se puedan comunicar directamente con él.

Queda prohibido que la obra se ejecute sin la dirección y supervisión constante de un arquitecto o despacho de arquitectura, los propietarios que buscan el ahorro de este servicio, acaban tomando decisiones incorrectas y demoliendo esos errores.

Por razones de seguridad, en el transcurso de la obra no se podrá poner ningún tapial que impida la vista franca desde la calle al interior de la construcción.

Importante: Cualquier cambio que se pretenda hacer al proyecto aprobado en el transcurso de la obra, deberá de ser evaluado por el Comité de Arquitectura, para determinar si cumple con el reglamento. Evite demoler elementos no autorizados.

Horarios de trabajo

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

Control de personal y limpieza de obra

- No se permitirá que el personal que labore en las obras, se quede a pernoctar o residir dentro de la construcción fuera del calendario y horario permitido, con excepción de un máximo de dos personas: un velador y un ayudante.
- No se permitirá que el personal que labore en las obras, pueda estar en las calles o predios vecinos sin construir, para ser utilizados como lugares de esparcimiento en los horarios de comida, debiendo permanecer dentro del perímetro del terreno.
- Queda prohibido que el personal que labora en la obra utilice radios y otros sistemas de reproducción a volúmenes que puedan molestar a vecinos. Cualquier queja por parte de los vecinos se traducirá como amonestación al responsable de la obra.
- Se deberá colocar en el interior de la obra, la cantidad de sanitarios portátiles que corresponda, los cuales no deberán tener vista desde la calle y no se podrán conectar a la red de drenaje. No se permitirán regaderas al aire libre, deberán estar ocultas.
- El acceso principal del Conjunto Urbano es exclusivamente para los colonos y sus visitantes. Tanto el personal de obra como sus vehículos, así como cualquier transporte de carga, deberán entrar y salir del conjunto por el acceso que se indique.
- Queda estrictamente prohibido introducir al Conjunto Urbano cualquier tipo de sustancia tóxica o enervante. Quien sea sorprendido será remitido a las autoridades competentes.
- La limpieza de obra es fundamental, no se permitirá que haya basura o cascajo en lotes vecinos o vialidades. Las banquetas deberán de estar limpias de basura, escombros o material. No se permite descargar material sobre banquetas.
- La basura y residuos de obra se deberán de separar y gestionar de acuerdo a las normas de recolección de basura municipales.
- No está permitido tener animales durante el proceso de obra.
- Los camiones de material deberán estar cubiertos por arriba para evitar que la carga se esparza en el trayecto que recorra.

Promoción del proyectista o constructor

- Solo podrá haber un letrero por obra con dimensiones máximas de 1.50 x 1.50.
- No usar el nombre, logotipo o cualquier elemento alusivo a Terralago.
- No indicar ningún precio ya sea de proyecto o construcción.
- No se podrán poner letreros en terrenos baldíos.

Letreros para venta de terrenos

No se podrán poner ningún tipo de letrero o promocional en terrenos baldíos, cualquier necesidad de venta de terrenos deberá de ser gestionada a través del equipo oficial de ventas de Terralago.

Terminación de Obra

Una vez terminada la construcción se deberá dar aviso al Comité de Arquitectura, para que realice una inspección final para verificar el apego a este reglamento y que cumpla con los siguientes puntos:

- ☐ Acabados exteriores completos
- ☐ Servicios básicos (cocina y baño)
- ☐ Azoteas con acabado o Roof garden terminado
- ☐ Tinacos cubiertos por todos lados incluido por arriba
- ☐ Bardas y fachadas de colindancia repelladas y pintadas de acuerdo a proyecto aprobado
- ☐ Limpieza de lotes colindantes

Una vez que se cumplan estos puntos y se verifique que no existan adeudos o daños a la infraestructura pendientes, se liberará la fianza y el depósito en garantía. Solo cumpliendo lo anterior se podrá habitar la residencia.

No se permitirá el acceso a ningún tipo de mudanza, camión de tiendas departamentales o de muebles hasta que no se haya dado la terminación de obra por el Comité de Arquitectura.



El presente reglamento es obligatorio para todos los adquirientes de lotes y sustituye a cualquier otro que con anterioridad haya sido firmado por el cliente.

Al firmar el presente documento el propietario del lote está de acuerdo en acatar las disposiciones de este Reglamento y acepta que, en caso de cometer alguna violación, no se permitirá el acceso de personal y materiales a su obra y se cobrará la sanción de \$20,000.00 pesos mensuales hasta que se corrija la infracción.

Así mismo se compromete a que en caso de transmitir la propiedad, el nuevo adquirente se comprometa a respetar los términos del presente Reglamento obligándose además a que el mismo se constituya como un anexo al contrato de compraventa y escritura respectiva.

El proyectista y el constructor tienen la responsabilidad de respetar este Reglamento, en caso de caer en incumplimientos se les calificará de forma negativa dentro del Conjunto Urbano con la posibilidad de vetar futuros proyectos.

He leído todo el presente reglamento, mismo que sustituye cualquier versión anterior y acepto incondicionalmente lo establecido en él.

Calle y número _____ Manzana y Lote _____ Fecha _____

El Propietario del Lote

El Proyectista o Constructor