



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO



2022-2024
HUIXQUILUCAN
SIGAMOS AVANZANDO

GACETA

ÓRGANO DE DIFUSIÓN

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE HUIXQUILUCAN

"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

AÑO 3

GACETA 35

SECCIÓN I

09 DE DICIEMBRE DE 2024

**REGLAMENTO INTERIOR,
LINEAMIENTOS DE
CONSTRUCCIÓN,
LINEAMIENTOS DE
SEGURIDAD, LINEAMIENTOS
DE PAGOS Y LINEAMIENTOS
DE SERVICIOS DEL
"CONJUNTO URBANO B".**

Dra. Romina Contreras Carrasco
PRESIDENTA MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
(RÚBRICA)

**Lic. Jacobo Armando
Mac-Swiney Torres**
SÍNDICO MUNICIPAL
(RÚBRICA)

C. Martha Olivo Camilo
PRIMERA REGIDORA
(RÚBRICA)

Mtro. León González Rojas
SEGUNDO REGIDOR
(RÚBRICA)

**C. Elvia María del
Carmen Posible Mendoza**
TERCERA REGIDORA
(RÚBRICA)

Lic. Erick Daniel Rojas Gutiérrez
CUARTO REGIDOR
(RÚBRICA)

C. Sonia López Pérez
QUINTA REGIDORA
(RÚBRICA)

Lic. Rodrigo Martínez Gutiérrez
SEXTO REGIDOR
(RÚBRICA)

Lic. María de Lourdes Piña Heredia
SÉPTIMA REGIDORA
(RÚBRICA)

Lic. Jaime Santana Gil
OCTAVO REGIDOR
(RÚBRICA)

Dra. Ivette Mariana Valdez Sánchez
NOVENA REGIDORA
(RÚBRICA)

Mtra. Alma Rocío Rojas Pérez
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO
(RÚBRICA)

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL

Mtro. Agustín Olivares Balderas
TESORERO MUNICIPAL

Lic. Benito García Ávalos
CONTRALOR INTERNO MUNICIPAL

Mtra. Vianney Jasso Padilla
DIRECTORA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN

Mtro. Kristian Fernández Galván
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO ECONÓMICO Y EMPRESARIAL

Lic. Héctor Hugo Salgado Rodríguez
SECRETARIO TÉCNICO MUNICIPAL

Dra. Maury Palmira Ramírez Montes de Oca
DIRECTORA GENERAL DE MENSAJE E IMAGEN INSTITUCIONAL

C. Crisóforo de Jesús Gutiérrez Nava
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO
AGROPECUARIO Y FORESTAL

Lic. Mario Vázquez Ramos
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE

Lic. Amairani Tovar Medina
DIRECTORA GENERAL DE ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE

Lic. Julio César Zepeda Montoya
DIRECTOR GENERAL DE SERVICIOS PÚBLICOS Y URBANOS

Arq. Jessica Nabil Castillo Martínez
DIRECTORA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA
Y EDIFICACIÓN

Lic. Raúl Velázquez González
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO SOCIAL

Lic. Luis Antonio Alarcón Martínez
DIRECTOR GENERAL DE SEGURIDAD
PÚBLICA Y VIALIDAD

Dr. Gustavo Rodríguez Santos
DIRECTOR GENERAL DE LA AGENCIA MUNICIPAL DE ENERGÍA

Lic. Margarita López Trejo
DIRECTORA GENERAL DE LA MUJER

Lic. Carla Santana Cuellar
DIRECTORA GENERAL DE LA JUVENTUD

Mtra. María José Rueda Beirana
DIRECTORA GENERAL DE SERVICIOS CIUDADANOS

Mtra. Verónica María Lira Iniesta
DIRECTORA GENERAL DE CULTURA Y TURISMO

Lic. Ma. Guadalupe Rosas Hernández
DIRECTORA GENERAL DEL ORGANISMO PÚBLICO
DESCENTRALIZADO, DENOMINADO SISTEMA MUNICIPAL
PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA

Mtro. Víctor Manuel Báez Melo
DIRECTOR GENERAL DEL ORGANISMO PÚBLICO
DESCENTRALIZADO PARA LA PRESTACIÓN DE LOS
SERVICIOS DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y TRATAMIENTO DE AGUAS
RESIDUALES DEL MUNICIPIOS DE HUIXQUILUCAN, MÉXICO

Lic. Germán Anaya Viteri
DIRECTOR GENERAL DEL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO
DENOMINADO INSTITUTO MUNICIPAL DE CULTURA FÍSICA Y DEPORTE

Lic. Reina Jazmín Rincón Muciño
DEFENSORA MUNICIPAL DE DERECHOS HUMANOS





"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Grupo
Bosque Real[®]

REGLAMENTO INTERIOR DEL
CONJUNTO URBANO BR

ESTA PUBLICACIÓN NO EXIME DE LA PROTOCOLIZACIÓN SEÑALADA EN EL ARTÍCULO 29 FRACCIÓN IX DE LA LEY QUE REGULA EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

CONTENIDO

TÍTULO PRIMERO

Disposiciones Generales

Capítulo I Disposiciones Generales

Capítulo II Competencia, Observancia y Cumplimiento

TÍTULO SEGUNDO

Servidumbres

Capítulo I Servidumbres

Capítulo II Áreas y Bienes de Uso General y Servicios Generales

TÍTULO TERCERO

Derechos y Obligaciones

Capítulo I Derechos y Obligaciones

Capítulo II Estacionamiento de Vehículos

Capítulo III Tenencia de Animales

Capítulo IV Personal de Servicio

Capítulo V Personal de la Administración

Capítulo VI Residuos Sólidos

TÍTULO CUARTO

Afectaciones y Derechos de Vía

TÍTULO QUINTO

Ducto de Instalaciones

TÍTULO SEXTO

Autorización del Conjunto Urbano

TÍTULO SÉPTIMO

Obras de Construcción, Instalación, Modificación, Ampliación, Reparación y Demolición



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

TÍTULO OCTAVO

Servicios

- Capítulo I Suministro de Energía Eléctrica
- Capítulo II Suministro de Agua Potable, Drenaje y Tratamiento de Aguas Residuales
- Capítulo III Recolección de Residuos Sólidos
- Capítulo IV Administración, Operación y Mantenimiento
- Capítulo V Seguridad
- Capítulo VI Facturación y Cobro
- Capítulo VII Suministro de Gas
- Capítulo VIII Suministro de Servicios de Telecomunicaciones
- Capítulo IX Transporte de Personal

TÍTULO NOVENO

Organización y Representación de los Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios del Conjunto Urbano BR

TÍTULO DÉCIMO

Promotor General

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO

Administración de las Áreas y Bienes de Uso General

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

Régimen Financiero; Gastos de Administración, Operación y Mantenimiento

TÍTULO DÉCIMO TERCERO

- Capítulo I Régimen de Orden y Respeto
- Capítulo II Violaciones al Reglamento, a los Lineamientos y a los Boletines
- Capítulo III Seguridad
- Capítulo IV Aplicación de Penalidades

TÍTULO DÉCIMO CUARTO



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Controversias entre Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Colonos, Condóminos, Posesionarios y Visitantes

TÍTULO DÉCIMO QUINTO

Modificaciones al Reglamento

TÍTULO DÉCIMO SEXTO

Jurisdicción

Artículos Transitorios





"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

REGLAMENTO INTERIOR DEL CONJUNTO URBANO BR

TÍTULO PRIMERO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales.

Artículo 1. Objeto.

El presente Reglamento Interior del Conjunto Urbano BR, es emitido por Consorcio Inmobiliario Lomas, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, como titular del acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano, y por Construcciones TIG, S.A. de C.V., ambos como fideicomitentes del Fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago identificado con el número de fideicomiso F/794, de conformidad con lo que disponen el Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, y forma parte de la Autorización del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional residencial alto, comercial y de servicios) denominado "Conjunto Urbano BR", ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, publicada en la Gaceta del Gobierno del Estado Libre y Soberano de México el día diecinueve de diciembre de dos mil dieciséis, tomando en consideración todas las modificaciones a dicha autorización, por lo que todos los Propietarios, Posesionarios, Colonos, Condóminos, Residentes, Visitantes y habitantes del Conjunto Urbano BR, así como las demás personas identificadas en el Artículo 4 del presente reglamento, están obligados a su cumplimiento.

Las presentes disposiciones son de orden privado e interés general para los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Condóminos, Colonos, Posesionarios y Visitantes del Conjunto Urbano y tienen por objeto, de manera enunciativa más no limitativa:

I. Establecer los derechos y obligaciones dentro del Conjunto Urbano, de los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Colonos, Condóminos, Residentes, Posesionarios, Visitantes y demás personas identificadas en el Artículo 4 del presente.

II. Declarar y establecer de manera voluntaria la existencia de los gravámenes reales de Servidumbre sobre los inmuebles de propiedad privada donde se ubican las Áreas y Bienes de Uso General, en términos de los artículos 5.169, 5.214 y demás relativos del Código Civil.

III. Establecer los derechos y obligaciones de los Propietarios, tanto de los Predios Sirvientes como de los Dominantes, en términos de lo dispuesto en el artículo 5.221 del Código Civil.

IV. Establecer las Aportaciones que permitan cubrir los Gastos de Administración, Operación y Mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General ubicadas en los Predios



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Sirvientes, a cargo de los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios de los Predios Dominantes, en términos del artículo 5.222 del Código Civil.

V. Regular el uso, disfrute, Administración, Operación y Mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General ubicadas en los Predios Sirvientes, así como el mantenimiento y conservación de las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público.

VI. Establecer las disposiciones generales en materia de (i) obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones en el Conjunto Urbano, (ii) prestación de servicios de suministro de energía eléctrica; agua potable, drenaje y tratamiento de aguas residuales; gas; mantenimiento; Atención a Colonos, recolección de residuos sólidos y Seguridad, entre otros.

El Administrador General emitirá los Lineamientos cuyo objeto será el establecer de manera detallada las características, requerimientos, penalidades económicas, y los derechos y obligaciones aplicables a las actividades señaladas en el párrafo anterior.

Artículo 2. Definiciones.

Para efectos de este Reglamento los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indican:

- **"Administración, Operación y Mantenimiento"** significa el conjunto de recursos humanos y técnicos dependientes del Administrador General que participan y coadyuvan en las tareas encaminadas a la administración, operación y mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General y en la conservación, operación y mantenimiento de las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público del Conjunto Urbano.
- **"Administrador General"** significa la persona física o moral designada por el Promotor General, para la Administración, Operación y Mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General y de la conservación y mantenimiento de las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público del Conjunto Urbano, en el entendido de que para el Conjunto Urbano Bosque Real, y para el Conjunto Urbano BR, sólo habrá un único Administrador.
- **"Aduanas"** se refiere a los tres puntos de control físico y administrativo identificados como *aduana de servicios*, *aduana sur* y *aduana norte*, cuya finalidad es regular, supervisar y registrar el ingreso y egreso de personas, vehículos o bienes a los Conjuntos Urbanos, con el propósito de garantizar la seguridad, el cumplimiento del presente Reglamento, Lineamientos y/o boletines.
- **"Aportaciones"** significa las cantidades que los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios de los Predios Dominantes están obligados a cubrir mensualmente al Administrador General para llevar a cabo la



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Administración, Operación y Mantenimiento de los Predios Sirvientes, así como por los Servicios Generales necesarios para su adecuada operación y mantenimiento, en términos del artículo 5.222 del Código Civil, y de lo dispuesto en el presente Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines. Al monto de la Aportación se le agregará el impuesto al valor agregado en términos de la legislación fiscal aplicable.

- **"Áreas Comunes"** significa todas aquellas superficies y demás bienes de naturaleza, uso y aprovechamiento general, ubicadas dentro de un Condominio o desarrollo inmobiliario privado, cualquiera que sea su naturaleza, y que son distintas de las Áreas y Bienes de Uso General.

- **"Áreas y Bienes de Uso General"** significa todas aquellas superficies y demás bienes de naturaleza, uso y aprovechamiento general, ubicadas dentro del Conjunto Urbano, sujetas a las Servidumbres, y que incluyen las Vías Privadas, las Vías Privadas de uso Público, áreas verdes, instalaciones, equipos, esculturas, estacionamiento para Visitantes, equipamiento urbano y el Ducto de Instalaciones, precisadas en el plano de Autorización del Conjunto Urbano.

- **"Asamblea"** significa el órgano máximo de decisión de un Condominio integrado por sus Condóminos, en el que se resolverán los asuntos de interés común, respecto de dicho Condominio. También se dice de la reunión general de miembros de un colectivo para decidir sobre asuntos comunes.

- **"Atención a Colonos"** significa el área donde se reciben, canalizan y atienden todas las solicitudes y peticiones relacionadas con los Servicios Generales, y demás asuntos relacionados, del Conjunto Urbano.

- **"Autorización del Conjunto Urbano"** significa el acuerdo por el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Gobierno del Estado de México, autorizó la creación del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional residencial alto, comercial y de servicios) denominado Conjunto Urbano BR, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, así como los acuerdos que de tiempo en tiempo modifiquen dicha autorización.

- **"BANORTE"** significa "Banco Mercantil del Norte", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria (causahabiente por fusión de "IXE Banco", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria), en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso número "F/794"

- **"Banco de Ductos"** significa la configuración de tubos para instalaciones eléctricas de PVC o PAD que se construyen dentro de una trinchera cuando no exista ducto.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- **"Boletines"** significa las disposiciones normativas internas de cumplimiento obligatorio para los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Colonos, Residentes, Posesionarios y Visitantes, así como las demás personas identificadas en el Artículo 4 del presente Reglamento según les resulten aplicables, y que tienen por objeto regular aspectos específicos contemplados o no en el presente Reglamento y en los Lineamientos y que podrán ser emitidos por el Promotor General, por el Administrador General, por los Prestadores de Servicios, por Seguridad Bosque Real, por el Comité de Proyectos y Obras, por Servicios Bosque Real, por Atención a Colonos y/o por cualquier otra área del Conjunto Urbano.
- **"Casas Club y Campos de Golf"**.- son los ubicados en el Conjunto Urbano de tipo mixto denominado Bosque Real.
- **"Casta o Casetas"**.- significa en el punto de entrada principal de un desarrollo, diseñado para regular, supervisar y registrar el ingreso y egreso de personas, vehículos o bienes. Su finalidad es garantizar la seguridad del desarrollo, el cumplimiento de normas internas y la adecuada gestión de accesos, mediante la presencia de personal de vigilancia, dispositivos de monitoreo y controles administrativos contratados por el propio desarrollo.
- **"Código Civil"** significa el Código Civil del Estado de México.
- **"Colono"** significa cualquier persona que habite o resida, temporal o permanentemente dentro del Conjunto Urbano, diferente de los Propietarios, Condóminos, Residentes y Posesionarios, como pueden ser por ejemplo los familiares de éstos, entre otros.
- **"Comisión"** significa la Comisión de Supervisión, Vigilancia y Mediación integrada por los representantes de los Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios electos para tal fin, así como por los representantes de los Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios de los Conjuntos Urbanos, con el objeto de vigilar que el Administrador General cumpla con sus obligaciones y conozca y resuelva los asuntos de su competencia que le sean planteados, en el entendido de que para el Conjunto Urbano Bosque Real, para el Conjunto Urbano BR y para el Conjunto Urbano BR, solo habrá una única Comisión.
- **"Comité de Proyectos y Obras"** significa el grupo interdisciplinario de profesionistas y la máxima autoridad en la aplicación de las normas de construcción en los Conjuntos Urbanos, que tiene las facultades de revisión y aprobación de los proyectos arquitectónicos, así como de reglamentar las construcciones durante el desarrollo de las obras; dicho Comité es el único órgano que tiene la autoridad suficiente para calificar la procedencia o no de los proyectos para la construcción que se pretendan llevar a cabo al interior de los Conjuntos Urbanos.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- **"Condominio"** significa el régimen al cual se encuentra sujeto un Lote Condominal o parte del mismo dentro del Conjunto Urbano, constituido en uno o varios grupos, cuya propiedad respecto de sus áreas o instalaciones comunes, así como el aprovechamiento de las mismas, pertenece proindiviso a varias personas, y que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamentación, y está sujeto a lo establecido en la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.
- **"Condómino"** significa la persona física o moral, que, en calidad de Propietario, aproveche una unidad exclusiva de propiedad sujeta a un régimen de propiedad en condominio, constituido en cualquiera de los Lotes Condominales o Lotes de Centro Urbano.
- **"Conjunto Urbano o Conjunto Urbano BR"** significa el desarrollo inmobiliario autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Gobierno del Estado de México, por acuerdo publicado el diecinueve de diciembre de dos mil dieciséis, bajo la figura de conjunto urbano de tipo mixto (habitacional residencial alto, comercial y de servicios) denominado "Conjunto Urbano BR", ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, así como los acuerdos que de tiempo en tiempo modifiquen dicha autorización.
- **"Conjuntos Urbanos"** significan conjuntamente los conjuntos urbanos: **"Conjunto Urbano BR"**, **"Conjunto Urbano Reserva Bosque Real"**, **"Conjunto Urbano Bosque Real"**, y a cualquier otro conjunto urbano que se incorpore al desarrollo inmobiliario denominado Bosque Real.
- **"Constructor y/o Inversionista"** significa la persona física o moral ya sea en carácter de adquirente o con cualquier otro carácter de cualquiera de los Lotes Condominales o Lotes de Centro Urbano o Unidades Condominales o Unidades Inmobiliarias, con objeto de desarrollar dentro de los mismos, por sí o por conducto de terceros, algún proyecto inmobiliario o cualquier proyecto de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición.
- **"Desarrollo o Desarrollo Inmobiliario"**, significa todas aquellas actividades de gestión y coordinación que se realizan con la finalidad de crear un inmueble, el cual podrá ser ocupado por otras personas, y que se podrá utilizar con los siguientes usos de acuerdo con las autorizaciones correspondientes: (i) Comercial (renta, alquiler o venta de locales comerciales); (ii) Residencial (venta de viviendas unifamiliar y multifamiliar); (iii) Servicios (renta, alquiler o venta de servicios, esto es, equipamiento urbano); y (iv) Uso mixto (renta, alquiler o venta de oficinas, comercios, servicios, equipamiento urbano y viviendas)
- **"Ducto de Instalaciones"** significa el ducto o corredor subterráneo ubicado a todo lo largo de las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público, incluyendo sus respiraderos o lumbreras, por donde se transportarán o proveerán los servicios que



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

abastecerán a cada uno de los Lotes Condominales, Lotes de Centro Urbano, Unidades Condominales y Unidades Inmobiliarias.

- **"Estacionamiento de visitas"** significa los espacios asignados exclusivamente para el uso temporal de los visitantes. Estos espacios están destinados a ser utilizados únicamente por personas ajenas a la propiedad, y su estancia no debe exceder de 12 horas. Bajo ninguna circunstancia deben ser utilizados por Propietarios, Colonos, Condóminos, Residentes ni Posesionarios para estacionar vehículos propios.
- **"Estado de Cuenta Único"** significa el estado de cuenta a que se refiere el Artículo 57 del presente Reglamento.
- **"Estado de Liquidación de Adeudos"** significa el estado de liquidación de adeudos a que se refiere el Artículo 121 del presente Reglamento.
- **"Factor Base"** significa el importe determinado por el Promotor General en función de los Gastos de Administración, Operación y Mantenimiento que se aplica a cada metro cuadrado de superficie de los Lotes de Centro Urbano, Lotes Condominales, Unidades Condominales o Unidades Inmobiliarias, para definir el monto de las Aportaciones, en términos del presente ordenamiento.
- Fideicomiso F/794 significa el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago donde "Banco Mercantil del Norte", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria (causahabiente por fusión de "IXE Banco", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria), es Fiduciario, o cualquiera que lo sustituya.
- **"Flete"** significa la carga que se lleva por un medio de transporte.
- **"Gastos de Administración, Operación y Mantenimiento"** significa los gastos originados por la Administración, Operación y Mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General y de las Vías Privadas y de las Vías Privadas de uso Público, así como de los Servicios Generales necesarios para su adecuada operación y mantenimiento, a cargo del Administrador General.
- **"HUB"** es un Centro de Comunidad concebido en un espacio de diseño vanguardista con tecnología de punta al servicio de los residentes de los Conjuntos Urbanos, ofrece atención profesional y personalizada de cualquier tema relacionado con Bosque Real y un VISION CENTER. Además, tiene las más exclusivas amenidades que integran dos restaurantes, un centro lúdico conocido como Kids Park, una zona de coworking y cafetería. Se irán actualizando sus servicios conforme las necesidades de Bosque Real lo requieran.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- **"Lineamientos"** significa las disposiciones normativas y operativas internas de cumplimiento obligatorio, tal como las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo y dadas a conocer por medios digitales, emitidas con el propósito de mejor proveer el cumplimiento del presente Reglamento, que incluyen en forma enunciativa más no limitativa, los Lineamientos de Construcción, los Lineamientos de Seguridad, los Lineamientos de Pagos y los Lineamientos de Servicios.
- **"Lineamientos de Construcción"** significa el documento o documentos, tal como los mismos sean modificados de tiempo en tiempo, en el que se establecen las bases para el diseño, realización, instalación, modificación, ampliación, demolición y reparación de las construcciones, así como su uso, que todo Constructor y/o Inversionista, Propietario, Residente, Colono, Condómino o Posesionario lleve a cabo en el Conjunto Urbano, formando parte integral de este Reglamento, y que deberán cumplirse y respetarse en todos sus términos.
- **"Lineamientos de Pagos"** significa el documento o documentos, tal como los mismos sean modificados de tiempo en tiempo, en el que se establecen los pagos que los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Condóminos, Colonos, Posesionarios o los Visitantes deberán efectuar por concepto de Aportaciones, Servicios Generales y cualesquiera otros servicios, según corresponda, así como las penalidades derivadas del incumplimiento al presente Reglamento y a los Lineamientos, formando parte integral de este Reglamento, y que deberán cumplirse y respetarse en todos sus términos.
- **"Lineamientos de Seguridad"** significa el documento o documentos, tal como los mismos sean modificados de tiempo en tiempo, en el que se establecen las bases para la prestación de los servicios de seguridad del Conjunto Urbano, formando parte integral de este Reglamento, y que deberán cumplirse y respetarse en todos sus términos por todas aquellas personas mencionadas en el Artículo 4 del presente Reglamento.
- **"Lineamientos de Servicios"** significa el documento o documentos, tal como los mismos sean modificados de tiempo en tiempo, en el que se establecen las bases para la prestación de los servicios de suministro de electricidad, agua y drenaje, recolección de residuos sólidos, mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General, jardinería, transporte interno y Seguridad, entre otros, que sean prestados a los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Condóminos, Colonos, Posesionarios o Visitantes, según corresponda, formando parte integral de este Reglamento, y que deberán cumplirse y respetarse en todos sus términos.
- **"Lotes de Centro Urbano"** significa los lotes con uso comercial y de servicios ubicados dentro del Conjunto Urbano, sin que se requiera necesariamente la constitución sobre ellos de regímenes de propiedad en Condominio.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- **"Lotes Condominales"** significa los lotes del Conjunto Urbano con uso habitacional ubicados dentro del Conjunto Urbano, los cuales se sujetan a uno o más regímenes de propiedad en Condominio.

"Mudanza" significa el traslado a través de un vehículo, de bienes muebles y pertenencias, debido al cambio de casa, departamento o habitación de cualquier Propietario, Posesionario, Condómino, Residente o Colono.

- **"Personal de la Administración"** significa todas aquellas personas que prestan los servicios de Administración, Operación y Mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General, así como de la conservación y mantenimiento de las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público.

- **"Personal de Servicio"** significa todas aquellas personas que desempeñan los trabajos de servicios domésticos o de cualquier naturaleza en cada una de las Unidades Condominales, Unidades Inmobiliarias o locales de Servicios Básicos o locales con cualquier uso, así como aquellas personas que presten dichos servicios a los Visitantes y que ingresen al Conjunto Urbano en compañía de estos últimos.

- **"Poseionario"** significa la persona física o moral que bajo cualquier título legal posea, disfrute, o aproveche cualquiera de las Unidades Condominales, Unidades Inmobiliarias, o locales de Servicios Básicos o locales con cualquier uso, quien por esta razón asume los derechos y obligaciones del Condómino, Residente o Propietario según corresponda, en tanto permanezca con tal carácter.

- **"Predios Sirvientes"** significa las Áreas y Bienes de Uso General.

- **"Predios Dominantes"** significa los Lotes de Centro Urbano y Lotes Condominales del Conjunto Urbano, o las Unidades Condominales o las Unidades Inmobiliarias.

- **"Prestadores de Servicios"** significa las sociedades que presten los servicios de suministro de energía eléctrica; agua potable, drenaje y tratamiento de aguas residuales; Administración, Operación y Mantenimiento; recolección de residuos sólidos; Seguridad; cobranza y cualquier otro servicio dentro del Conjunto Urbano, y que incluyen, en forma enunciativa más no limitativa al Prestador de Servicios de Agua, al Prestador de Servicios de Electricidad, al Prestador de Servicios de Recolección de Residuos Sólidos, al Prestador de Servicios de Administración, Operación y Mantenimiento, el Prestador de Servicios de Cobranza, y cualquier otro designado por el Administrador General.

- **"Prestador de Servicios de Administración, Operación y Mantenimiento"** significa la sociedad designada por el Administrador General para la prestación del servicio de Administración, Operación y Mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General, las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público del Conjunto Urbano.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- **"Prestador de Servicios de Agua"** significa la sociedad autorizada por el Organismo Operador "Sistema Aguas de Huixquilucan" para la prestación del servicio de suministro de agua potable, drenaje y tratamiento de aguas residuales dentro de los Conjuntos Urbanos.
- **"Prestador de Servicios de Cobranza"** significa la sociedad designada por el Administrador General para la prestación del servicio de cobranza de diversos servicios proporcionados por los Prestadores de Servicios en los Conjuntos Urbanos.
- **"Prestador de Servicios de Electricidad"** significa la sociedad autorizada por la Comisión Reguladora de Energía para la generación y autoabastecimiento de energía eléctrica en los Conjuntos Urbanos.
- **"Prestador de Servicios de Recolección de Residuos Sólidos"** significa la sociedad designada por el Administrador General para la prestación del servicio de recolección de desechos y residuos sólidos en los Conjuntos Urbanos.
- **"Promotor General"** significa el promotor general del Conjunto Urbano como titular del acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano, o la persona a quien el Promotor General ceda o se subroga en sus derechos de Promotor General.
- **"Propietario"** significa la persona física o moral que hubiere celebrado instrumento público o privado mediante el cual ha adquirido la propiedad de un Lote de Centro Urbano o Lote Condominal o de una Unidad Condominal o Unidad Inmobiliaria dentro del Conjunto Urbano.
- **"Registro de Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios"** significa el índice que llevará el Administrador General en el que se harán constar entre otras cuestiones, las siguientes:
 - (a) Datos de cada uno de los Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios del Conjunto Urbano, así como los domicilios convencionales de éstos y su nacionalidad.
 - (b) El nombre o denominación o razón social y demás datos de identificación, así como la ubicación de cada uno de los administradores o comités de administración de los Condominios constituidos en los Lotes Condominales o Lotes de Centro Urbano, en su caso.
 - (c) La celebración de los diversos contratos o actos por virtud de los cuales los Propietarios o Condóminos hubieren cedido el uso y disfrute de su lote, Unidad Condominal o Unidad Inmobiliaria con cualquier uso, a los Posesionarios o Residentes.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- (d) Opcionalmente, datos de cada uno de los Usuarios de las Casas Club y de los Campos de Golf del Conjunto Urbano de tipo mixto denominado Bosque Real, así como de cualquier plantel educativo, templo, hospital o clínica, y en general de cualquier establecimiento ubicado dentro de los Conjuntos Urbanos, para lo cual dichos establecimientos deberán proporcionar la información respectiva que le sea solicitada por el Administrador General.
- **"Reglamento"** significa el presente ordenamiento.
 - **"Residente"** significa la persona física o moral que bajo cualquier título legal posea, disfrute o aproveche un Lote de Centro Urbano o un Lote Condominal o una Unidad Inmobiliaria o una Unidad Condominal dentro del Conjunto Urbano, quien por esta razón asume los derechos y obligaciones del Propietario, en tanto permanezca con tal carácter.
 - **"Secciones"** significa (i) las *Secciones "Bosque Real" I a la VI*, ubicadas en la zona del Conjunto Urbano Bosque Real cuyas vialidades son privadas y en donde se localizan Lotes Condominales y Lotes de Centro Urbano, así como las áreas recreativas de Campos de Golf; (ii) la *Sección "Centro Urbano Bosque Real"*, consistente en la zona del Conjunto Urbano Bosque Real autorizada con vías públicas y privadas y en donde se localizan Lotes de Centro Urbano y Lotes Condominales; (iii) *Sección "Residencial Bosque Real"*, consistente en la zona comprendida al Sur de la Carretera México-Huixquilucan, del Conjunto Urbano Bosque Real donde se localizan Lotes Condominales; (iv) las secciones del Conjunto Urbano BR, identificadas como Sección I, Sección II y Sección III y (v) las secciones del Conjunto Urbano Reserva Bosque Real, que están formadas por las secciones VII y VIII, conforme al plano denominado "Plano de zonificación y seccionamiento".
 - **"Seguridad"** significa el conjunto de acciones tendientes a procurar que las personas y bienes que se encuentren en las Áreas y Bienes de Uso General del Conjunto Urbano se les proteja, en la medida de lo posible, de daños, peligros o riesgos.
 - **"Seguridad Bosque Real"** significa el área encargada de prestar los servicios de Seguridad en las Áreas y Bienes de Uso General del Conjunto Urbano, la cual está a cargo de un equipo interdisciplinario especialista en la materia, debidamente autorizado por el Promotor General.
 - **"Servicios Básicos"** significa los establecimientos destinados al comercio y a la prestación de servicios ubicados dentro del Conjunto Urbano, distintos a los servicios prestados por los Prestadores de Servicios.
 - **"Servicios Bosque Real o Hub"** significa el área encargada de la atención a los Colonos en el Conjunto Urbano, que incluye a Atención a Colonos.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- **"Servicios de Administración, Operación y Mantenimiento"** significa los servicios de Administración, Operación y Mantenimiento que se prestan en las Áreas y Bienes de Uso General, tales como: vigilancia, limpieza, reparación, jardinería, reposición y todos los que resulten necesarios para su cuidado y mantenimiento.
- **"Servicios Generales"** significa los servicios que prestarán en el Conjunto Urbano los Prestadores de Servicios, autorizados por el Administrador General para tal efecto.
- **"Servidumbres"** significa los gravámenes reales declarados y establecidos voluntaria y legalmente sobre las Áreas y Bienes de Uso General del Conjunto Urbano de conformidad con el presente Reglamento.
- **"TCPE"** significa la sociedad TCP Energy, S.A.P.I. de C.V., en su calidad de permissionaria del permiso de autoabastecimiento otorgado por la Comisión Reguladora de Energía, o cualquier sociedad o fideicomiso que la sustituya en el suministro de energía eléctrica a los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Posesionarios y Residentes del Conjunto Urbano bajo el esquema de autoabastecimiento regulado por la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica.
- **"Unidad Condominal"** significa el departamento, vivienda, local comercial o lote de terreno sobre el cual el Condómino tiene derecho de propiedad y uso exclusivo, incluyendo el derecho de copropiedad proindiviso de las áreas comunes de un Condominio constituido en el Conjunto Urbano.
- **"Unidad Inmobiliaria"** significa cualquier inmueble destinado a casa habitación tales como departamentos y casas unifamiliares, así como todos los inmuebles surgidos y que surjan como consecuencia del aprovechamiento de los Lotes de Centro Urbano o Lotes Condominales, bajo cualquier modalidad de propiedad, tales como: departamentos, casas unifamiliares, terrenos, locales o cualquiera otro de naturaleza semejante.
- **"Unidad de Medida y Actualización (UMA)"** significa la referencia económica que se aplicará para el pago de penalidades establecidas en el presente Reglamento o en los Lineamientos o en los Boletines, la Unidad de Medida y Actualización (UMA) será el vigente en la fecha de pago de las mismas.
- **"Vías Privadas"** significa todas las vialidades propiedad del Promotor General ubicadas dentro del Conjunto Urbano donde solo pueden ingresar los Constructores y/o Inversionistas, Residentes, Colonos, Propietarios, Posesionarios, Condóminos y los Visitantes.
- **"Vías Privadas de uso Público"** significa las vías ubicadas dentro del Conjunto Urbano autorizadas con ese carácter.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- **"Visitante"** significa la persona que ingrese temporalmente a cualquiera de las Secciones del Conjunto Urbano, ya sea porque visite a algún Propietario, Residente, Colono, Condómino o Posesionario, o bien, con el objeto de prestar un servicio a éstos, o por cualquier otra razón incluyendo en forma enunciativa, mas no limitativa, los estudiantes de los centros educativos que se encuentren dentro del Conjunto Urbano, así como sus familiares y personal a su servicio, las personas que ingresen a cualquier comercio o establecimiento dentro del Conjunto Urbano y en general cualquier persona que ingrese al Conjunto Urbano por la razón que sea.

CAPÍTULO II

Competencia, Observancia y Cumplimiento

Artículo 3. Competencia.

La aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento, de los Lineamientos y de los Boletines, de conformidad con las facultades y atribuciones que se establecen, corresponden al Promotor General, al Administrador General, y al Comité de Proyectos y Obras, a los Prestadores de Servicios, a Seguridad Bosque Real, a Servicios Bosque Real, y a cualquier otro ente jurídico que se cree; además su vigilancia corresponde también a la Comisión, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Artículo 4. Observancia y Cumplimiento.

La observancia y cumplimiento del presente Reglamento, sus Lineamientos y los Boletines son obligatorios para todos y cada uno de los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Colonos, Condóminos y Posesionarios del Conjunto Urbano, quedando en consecuencia, obligados también a su cabal cumplimiento los Visitantes, el Personal de la Administración y el Personal de Servicio. Los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Colonos, Condóminos, Posesionarios y Visitantes del Conjunto Urbano, serán responsables solidarios de los daños y perjuicios que pudieran causar sus Visitantes y el Personal de Servicio en las Áreas y Bienes de Uso General.

Todo Constructor y/o Inversionista, Propietario, Residente, Colono, Condómino, Posesionario y Usuario de las Casas Club y de los Campos de Golf, queda obligado a hacer del conocimiento de sus Visitantes y Personal de Servicio el contenido de este Reglamento sus Lineamientos y en su caso, de los Boletines, debiendo en todo momento coadyuvar con el Administrador General o con cualquier otra área o autoridad en el cumplimiento de sus disposiciones.

En todo instrumento sea público o privado, mediante el cual se transmita la propiedad o se otorgue bajo cualquier título legal la posesión, el uso, goce, disfrute, aprovechamiento o cualquier otro derecho real de cualquiera de los Lotes Condominales, Lotes de Centro Urbano o Unidades Condominales o Unidades Inmobiliarias, se hará constar la entrega y recepción de un ejemplar de este Reglamento y de los Lineamientos en favor del adquirente, Residente o Posesionario según corresponda, quien se obliga, por el solo hecho de adquirir, poseer o habitar un inmueble



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

dentro del Conjunto Urbano, a respetar y cumplir sus disposiciones. De igual manera, todos los establecimientos ubicados dentro del Conjunto Urbano, incluyendo en forma enunciativa, más no limitativa, Casas Club, planteles educativos, templos y hospitales y clínicas, y establecimientos comerciales, deberán hacer del conocimiento de sus Visitantes, el contenido del presente Reglamento y de los Lineamientos que resulten aplicables.

TÍTULO SEGUNDO

CAPÍTULO I

Servidumbres

Artículo 5. Declaración del Establecimiento de Servidumbres.

Para asegurar que, a los bienes de propiedad privada, pero de uso o beneficio general se les dé permanentemente el uso determinado en la Autorización del Conjunto Urbano, y toda vez que se reúnen los requisitos de los artículos 5.180, 5.181, 5.182, 5.189, 5.203, 5.222, 5.223 y 5.225 del Código Civil, se declara la constitución de las siguientes servidumbres legales y voluntarias:

I. **Servidumbre de Paso**, constituida sobre todos y cada uno de los predios con uso de Vías Privadas y Vías Privadas de uso Público que con tal carácter fueron autorizadas en el Conjunto Urbano.

II. **Servidumbre de Uso**, constituida sobre los predios con uso de áreas de equipamiento, áreas verdes y recreativas del Conjunto Urbano, que con tal carácter fueron autorizadas en el Conjunto Urbano.

III. **Servidumbre de Instalaciones**, constituida sobre el Ducto de Instalaciones ubicado bajo las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público del Conjunto Urbano. También constituida sobre los predios señalados en el Plan Maestro, que permiten la instalación de tuberías, pozos de visita, registros y demás instalaciones necesarias para el desalojo de aguas pluviales, sanitarias o de cualquiera otra índole.

IV. **Servidumbres de Muros y taludes**, constituidos en bienes de propiedad privada de uso o beneficio general, para que la persona obligada realice los trabajos de mantenimiento, reparación y/o reforzamiento para garantizar la seguridad y estabilidad estructural

Artículo 6.

Las Servidumbres legales y voluntarias previamente identificadas se constituyen e imponen sobre los Predios Sirvientes con la finalidad de regular el Conjunto Urbano tal y como fue autorizado por la autoridad competente, y así garantizar a los Propietarios de inmuebles ubicados en el mismo:



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- I. El uso de las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público del Conjunto Urbano para su circulación peatonal y vehicular;
- II. La utilización de las áreas verdes y recreativas, para el uso para el que fueron autorizadas.
- III. El uso del Ducto de Instalaciones para ubicar y colocar las instalaciones requeridas que suministran o suministrarán los Servicios Generales y demás servicios urbanos hasta la toma domiciliaria de cada Lote Condominal, Lote de Centro Urbano, Unidad Condominal o Unidad Inmobiliaria, según corresponda.
- IV. El mantenimiento, reparación y/o reforzamiento para garantizar la seguridad y estabilidad estructural de muros y taludes, a cargo de quien corresponda.

Artículo 7. Elementos de las Servidumbres.

Los elementos de las Servidumbres legales y voluntarias declaradas y establecidas, son los siguientes:

- I. Son **Predios Dominantes** los Lotes de Centro Urbano y Lotes Condominales o las Unidades Condominales o Unidades Inmobiliarias que han surgido y surjan como consecuencia de la construcción, lotificación, subdivisión o constitución de regímenes de propiedad en Condominio en dichos Lotes de Centro Urbano y Lotes Condominales.
- II. Son **Predios Sirvientes** todos los predios del Conjunto Urbano donde se ubican las Áreas y Bienes de Uso General:
 - (a) Respecto de la Servidumbre de Paso: los predios del Conjunto Urbano autorizados como Vías Privadas y Vías Privadas de uso Público con todos los elementos que contienen.
 - (b) Respecto de la Servidumbre de Uso: los predios del Conjunto Urbano autorizados como áreas de uso general.
 - (c) Respecto de la Servidumbre de Instalaciones: el Ducto de Instalaciones ubicado bajo las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público.
 - (d) Respecto de la Servidumbre de Muros, Bardas y Taludes, los predios del Conjunto Urbano donde se encuentren.

Artículo 8. Propiedad de los Predios Sirvientes.

El propietario fiduciario de los Predios Sirvientes es Banco Azteca, con excepción de diversos muros, bardas y taludes donde exista diverso propietario.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Artículo 9. Propiedad de los Predios Dominantes.

Los Propietarios de los Predios Dominantes son aquellas personas físicas o morales propietarias de los Lotes de Centro Urbano y Lotes Condominales, o de las Unidades Condominales o Unidades Inmobiliarias.

Artículo 10. Obligaciones del propietario de los Predios Sirvientes.

El Promotor General en reciprocidad por el pago de las Aportaciones por parte de los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios, así como del cumplimiento del presente Reglamento y los Lineamientos, queda obligado a:

I. En los predios sujetos a la Servidumbre de Paso: permitir el paso vehicular y peatonal a los Propietarios, incluyendo a los Residentes, Colonos, Condóminos y Posesionarios, Personal de Servicio, Personal de la Administración, y Visitantes, así como a toda persona que de manera justificada pueda ingresar y circular dentro del Conjunto Urbano.

II. En los predios sujetos a la Servidumbre de Uso: permitir el uso de las áreas verdes y recreativas a los Propietarios de los Predios Dominantes, incluyendo a los Posesionarios, Condóminos, Colonos y Residentes, así como a toda persona que de manera justificada pueda ingresar y circular dentro del Conjunto Urbano, y a sus Visitantes.

III. En los predios sujetos a la Servidumbre de Instalaciones: permitir a las empresas externas prestadoras de servicios y a los Prestadores de Servicios, la conexión a las instalaciones existentes para (i) dar servicios a los Propietarios de los Predios Dominantes en los inmuebles de su propiedad, o sus Posesionarios, Condóminos, Residentes o Colonos, según sea el caso, así como para (ii) prestar los servicios que se proporcionan en los Predios Sirvientes.

IV. En los predios sujetos a la Servidumbre de Muros, Bardas y Taludes: permitir a la persona física o moral obligada, a realizar el mantenimiento, reparación y/o reforzamiento para garantizar la seguridad y estabilidad estructural de muros, bardas y taludes, a cargo de quien corresponda.

Artículo 11. Obligaciones de los Propietarios de los Predios Dominantes.

Los Propietarios de los Predios Dominantes, y cuando resulte aplicable a través de los Constructores y/o Inversionistas, Residentes, Posesionarios, Condóminos o Colonos según corresponda, además de cubrir oportunamente sus Aportaciones, tienen las siguientes obligaciones:

I. En relación con las Servidumbres de Paso, utilizar los Predios Sirvientes sujetos a la Servidumbre de Paso únicamente para el uso establecido respetando las normas contenidas en el Reglamento, en los Lineamientos, en los Boletines, y en las reglas suplementarias que al efecto se expidan en el futuro.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

II. En relación con las Servidumbres de Uso, observar el uso adecuado de los Predios Sirvientes sujetos a la Servidumbre de Uso de áreas verdes y recreativas y denunciar a los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Colonos, Condóminos, Posesionarios, Visitantes y Personal de Servicio que no cumplan con las normas para su utilización y convivencia contenidas en este Reglamento, en los Lineamientos, en los Boletines y en las reglas suplementarias que al efecto se expidan en el futuro.

III. En relación con la Servidumbre de Instalaciones, el derecho que otorga la presente servidumbre se limita a que las empresas autorizadas para prestar los Servicios Generales o cualquier otra empresa externa autorizada por el Promotor General o por el Administrador General para prestar cualesquiera otros servicios, se conecte a las instalaciones existentes en el Ducto de Instalaciones para que pueda prestar los servicios correspondientes a los Propietarios de los Predios Dominantes en sus inmuebles, o a sus Posesionarios, Residentes, o Colonos, según corresponda, pero en ningún caso, estos Propietarios (ni los Constructores y/o Inversionistas, Posesionarios, Condóminos, Residentes o Colonos) o los prestadores de servicios externos podrán usar personalmente el citado ducto o sus instalaciones, y mucho menos tener acceso al mismo.

IV. En relación con la Servidumbre de Muros, Bardas y Taludes, el derecho que otorga la presente servidumbre se limita a que las personas físicas o morales obligadas a mantener dichos muros, bardas o taludes, se permita su acceso para realizar el mantenimiento, reparación y/o reforzamiento para garantizar la seguridad y estabilidad estructural.

Artículo 12. Derechos del Propietario de los Predios Sirvientes.

El Propietario de los Predios Sirvientes tiene los siguientes derechos:

I. Llevar a cabo la Administración, Operación y Mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General por conducto del Administrador General.

II. Nombrar al Administrador General.

III. Recaudar las Aportaciones para la Administración, Operación y Mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General y de los Servicios Generales que se presten en el Conjunto Urbano, entre los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Residentes o Posesionarios de los Predios Dominantes, según corresponda.

IV. Conocer y resolver controversias e imponer penalidades en los términos del Artículo 121 del presente Reglamento.

V. Las demás que se derivan de las facultades a que se refiere el Artículo 99 del presente Reglamento.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Artículo 13. Derechos de los Propietarios de los Predios Dominantes.

Los Propietarios de los Predios Dominantes tienen los siguientes derechos:

- I. Hacer uso de las Vías Privadas y de las Vías Privadas de uso Público del Conjunto Urbano como circulación peatonal y vehicular.
- II. Hacer uso de las áreas verdes y recreativas para el fin que fueron autorizadas.
- III. Aprovechar el Ducto de Instalaciones para ubicar las instalaciones requeridas que suministren los servicios urbanos hasta la toma domiciliaria de cada predio del Conjunto Urbano.

Artículo 14. Duración de las Servidumbres.

Serán permanentes mientras:

- I. Exista el Conjunto Urbano;
- II. No se modifique el régimen de propiedad de los Predios Sirvientes.
- III. Se cumplan con los elementos establecidos para las Servidumbres en el Código Civil.

CAPÍTULO II

Áreas y Bienes de Uso General y Servicios Generales

Áreas y Bienes de Uso General

Artículo 15.

Como consecuencia de la declaración de la constitución de las Servidumbres contenidas en el Capítulo I anterior, por su uso, los Predios Sirvientes se clasifican en:

- I. **Áreas y Bienes de Uso General**, para uso y disfrute de los Propietarios, Residentes, Colonos, Condóminos y Posesionarios, que son:
 - (a) Las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público del Conjunto Urbano, incluyendo sus banquetas, guarniciones, arroyo vehicular, glorietas y camellones.
 - (b) Las áreas verdes y las áreas recreativas.
 - (c) La ciclo pista o la pista de jogging.
- II. **Áreas y Bienes de Uso General para control y vigilancia del Conjunto Urbano**, de uso exclusivo del Administrador General:



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- (a) Las aduanas de vigilancia y de control de acceso.

III. Áreas y Bienes de Uso General para beneficio de los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Colonos, Condóminos y Posesionarios sin que puedan utilizarlas directamente:

- (a) El Ducto de Instalaciones.
- (b) Los ductos de conducción de la instalación sanitaria.
- (c) Los ductos de conducción de la instalación pluvial.
- (d) Los ductos de conducción de la instalación de agua potable.
- (e) Los ductos de conducción de la instalación destinada a comunicaciones, voz y datos.
- (f) Los ductos de conducción de gas natural.
- (g) Los ductos y cables de conducción de la instalación eléctrica, baja y media tensión, incluyendo los equipos para alimentación eléctrica.
- (h) El alumbrado público.
- (i) La vegetación ornamental.
- (j) Las Bardas que al efecto determine el Promotor General.

Artículo 16.

Las Áreas y Bienes de Uso General podrán ser disfrutadas por todos y cada uno de los Propietarios, Residentes, Condóminos, Posesionarios, Colonos y Visitantes quienes (salvo los Visitantes) están obligados a contribuir para su Administración, Operación y Mantenimiento mediante el pago de su Aportación.

Artículo 17.

La renuncia de cualquier Propietario, Residente, Colono, Condómino, Posesionario o Visitante respecto del uso y disfrute de las Áreas y Bienes de Uso General, no lo exime del cumplimiento de sus obligaciones respecto de éstas.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Artículo 18.

Las obras que resulten necesarias para la conservación y mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General, así como de la conservación y mantenimiento de las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público, se ordenarán por el Administrador General.

Artículo 19.

Ningún Constructor y/o Inversionista, Propietario, Residente, Colono, Condómino, Posesionario o Visitante podrá realizar obra alguna en las Áreas y Bienes de Uso General.

Artículo 20.

El uso de las Áreas y Bienes de Uso General, así como las normas y modalidades para su uso y operación, solo podrá modificarse mediante instrucción por escrito del Promotor General.

Servicios Generales.

Artículo 21.

Como Servicios Generales requeridos en el Conjunto Urbano para la Administración, Operación y Mantenimiento de los Predios Sirvientes, el Administrador General prestará los siguientes servicios:

- I. Seguridad, incluyendo personal, instalaciones, construcciones y equipamiento para ello.
- II. Alumbrado y suministro de energía eléctrica de las Áreas y Bienes de Uso General;
- III. Mantenimiento y conservación de la jardinería, de los camellones glorietas, áreas verdes y recreativas, y en general del equipamiento urbano;
- IV. Mantenimiento y conservación de las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público, incluyendo banquetas, guarniciones, arroyo vehicular, glorietas, camellones y ciclo pista.
- V. Barrido y limpieza de Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público y de las áreas verdes y recreativas;
- VI. Recolección y disposición de los residuos sólidos del Conjunto Urbano;
- VII. Mantenimiento y reparaciones de elementos de control de acceso y de vigilancia del Conjunto Urbano;
- VIII. Conservación y equipamiento de las áreas e instalaciones de juegos del o los parques recreativos del Conjunto Urbano;



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

IX. El mantenimiento y conservación del Ducto de Instalaciones y del Banco de Ductos;

X. Los Servicios de Administración, Operación y Mantenimiento, ya sea que sean prestados por personal del Administrador General o por personas físicas o empresas externas; y

XI. Cualquier otro Servicio General que se preste en beneficio de los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Posesionarios, Colonos, Residentes y Visitantes del Conjunto Urbano, señalando de manera enunciativa y no limitativa el servicio de transportación interna, señalizaciones, topes o vados, controladores de velocidad, etcétera.

TÍTULO TERCERO

CAPÍTULO I

Derechos y Obligaciones

Derechos.

Artículo 22.

Cada Propietario o Condómino podrá enajenar u otorgar de cualquier forma legal la propiedad, del Lote de Centro Urbano, Lote Condominal o Unidad Condominal o Unidad Inmobiliaria de la que sea dueño, sin que para ello sea necesario el consentimiento de los demás Propietarios o Condóminos, e invariablemente en tal enajenación u otorgamiento, se comprenderán los derechos de uso y disfrute de las Áreas y Bienes de Uso General, en los términos del presente Reglamento.

Cada Constructor y/o Inversionista, Propietario, Residente, Posesionario y Condómino, según corresponda, será responsable del cumplimiento y de los incumplimientos de sus respectivos Visitantes y de su Personal de Servicio, así como de los Colonos que con ellos habiten, conforme a lo dispuesto por el presente Reglamento, los Lineamientos y los Boletines, y en general por los daños causados por éstos a las Áreas y Bienes de Uso General.

De igual forma, los Visitantes serán responsables del cumplimiento y de los incumplimientos de sus respectivos invitados de su Personal de Servicio conforme a lo dispuesto por el presente Reglamento, los Lineamientos y los Boletines, y en general por los daños causados por éstos a las Áreas y Bienes de Uso General.

Los Propietarios, Posesionarios y Condóminos deberán informar a Servicios Bosque Real sobre la celebración de contratos o convenios, escritos u orales, relacionados con la propiedad, la posesión, el uso, disfrute o goce, bajo cualquier forma legal, o de cualquier otro derecho real respecto de sus Lotes de Centro Urbano, Lotes Condominales o Unidades Condominales o



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Unidades Inmobiliarias, proporcionando además la información solicitada por Servicios Bosque Real relacionada con dichos contratos o convenios.

Artículo 23.

Cada Propietario, Condómino, Colono, o Posesionario, los Residentes y Visitante, podrán servirse de las Áreas y Bienes de Uso General conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer oneroso el derecho de los demás, respetando en cualquier caso las limitaciones impuestas en este Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines.

Artículo 24.

Todo Propietario, Condómino y Posesionarios, así como los Residentes, podrán hacer del conocimiento del Administrador General, cuando lo consideren necesario, la conveniencia de realizar cualquier reparación en las Áreas y Bienes de Uso General o en las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público.

Obligaciones.

Artículo 25.

Con el propósito de que el Administrador General se encuentre en condiciones de llevar un Registro de Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios debidamente actualizado, para fines de Seguridad del Conjunto Urbano, todo Propietario, Residente, Condómino y Posesionario, y en general los establecimientos de cualquier naturaleza respecto de sus Visitantes, a solicitud del Administrador General, deberá proporcionar a este último sus datos generales personales, incluyendo además, sin limitar, su nacionalidad, calidad migratoria, el nombre y edad de su cónyuge, hijos y demás Colonos que habiten con él, así como del Personal de Servicio, y los datos de los automóviles que utilicen él y los Colonos con este habiten en el inmueble de su propiedad o sobre el que tenga posesión, incluyendo su marca, color, modelo, año, número de serie y número de placa. Estos serán utilizados únicamente para fines del control de la Seguridad del Conjunto Urbano y del Registro de Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios, y estarán sujetos a la legislación en materia de protección de datos personales en posesión de los particulares.

Artículo 26.

La enajenación o el otorgamiento de uso o posesión bajo cualquier título legal del Lote de Centro Urbano, Lote Condominal o Unidad Condominal o Unidad Inmobiliaria de que se trate, deberá constar por escrito, debiéndose agregar al instrumento que se celebre al efecto, una copia del presente Reglamento y de los Lineamientos. En cualquier caso, se deberá respetar el uso de suelo establecido para cada Lote.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Todo Propietario que enajene u otorgue el uso o posesión de su Lote de Centro Urbano, Lote Condominal o Unidad Condominal o Unidad Inmobiliaria, por sí o por conducto del Administrador General o comité de administración del Condominio al que pertenezca, según sea el caso, deberá entregar una copia del documento celebrado para tales fines al Administrador General, contando al efecto con un plazo no mayor a 10 días hábiles, contados a partir de su celebración.

El Administrador General realizará las anotaciones correspondientes en el Registro de Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios.

Artículo 27.

Los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Residentes, Colonos, Posesionarios y Visitantes no harán, ni permitirán hacer por terceras personas nada que pueda menoscabar el buen aspecto, funcionamiento y prestigio del Conjunto Urbano.

Artículo 28.

Los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Colonos, Residentes, Posesionarios y Visitantes están obligados a permitir la ejecución de las reparaciones que sean necesarias en las Áreas y Bienes de Uso General, permitiendo, en caso de ser necesario, el acceso al Personal de la Administración a su Lote de Centro Urbano, Lote Condominal o Unidad Condominal o Unidad Inmobiliaria. En este último supuesto, la empresa que haya realizado la reparación será responsable de cualquier daño o perjuicio que, por negligencia, descuido, impericia o mala fe, pudiera causarse por su personal.

Artículo 29.

Ninguna persona podrá entorpecer u obstaculizar ni dejar objeto alguno que dificulte el tránsito de personas y vehículos, en las Áreas y Bienes de Uso General, incluyendo Vías Privadas y Vías Privadas de uso Público, las que solo podrán ser aprovechadas conforme al destino establecido para las mismas. Seguridad Bosque Real podrá establecer las medidas que considere pertinentes para evitar que las personas con sus vehículos, obstaculicen o entorpezcan el tránsito vehicular.

Artículo 30.

Podrá establecerse una caseta o implementarse otros medios de control de acceso en los desarrollos habitacionales, comerciales o de servicios, a cargo de dichos desarrollos, en cuyo caso el ingreso de los Propietarios, Colonos, Condóminos, Residentes, Posesionarios, Usuarios, Visitantes o Personal de Servicios será regulado conforme a las disposiciones que determine la Asamblea de cada Desarrollo.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

CAPÍTULO II

Estacionamiento de Vehículos

Artículo 31.

Los vehículos de cualquier tipo sólo podrán estacionarse en los lugares destinados para visitas y bajo ninguna circunstancia deberán estacionarse sobre la vialidad, ya sea Vía Privada o Vía Privada de uso Público.

Cualquier disposición en reglamentos interiores de los Condominios, Lotes de Centro Urbano, Lotes Condominales o cualesquiera otros ubicados en el Conjunto Urbano que contravenga lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo se tendrá por no puesto, toda vez que las vialidades forman parte de las Áreas y Bienes de Uso General.

Seguridad Bosque Real podrá establecer las medidas correctivas o penalidades, para evitar que las personas con sus vehículos, obstaculicen o entorpezcan el tránsito vehicular, o bien, para hacer cumplir las disposiciones establecidas en el presente reglamento en relación con el uso adecuado de los estacionamientos para visitas.

Artículo 32.

El uso de los estacionamientos asignado para las visitas de los Propietarios, Colonos, Condóminos, Residentes y Posesionarios y que se ubican en las Áreas y Bienes de Uso General se ajustará a lo siguiente:

- I. Solo podrán ser utilizados por las visitas de los Propietarios, Colonos, Condóminos, Residentes y Posesionarios.
- II. No podrán ser utilizados por el Personal de Servicio.
- III. Cada vehículo deberá ocupar el espacio marcado para tal efecto, por lo que ninguno podrá sobrepasar los límites marcados para cada uno u ocupar más de un espacio, ni entorpecer, dificultar o impedir la entrada o salida de los demás vehículos.
- IV. Ningún vehículo podrá permanecer estacionado por más de 12 horas.
- V. Ni el Administrador General, ni el Promotor General, ni los Prestadores de Servicios, ni Seguridad Bosque Real, serán responsables de cualquier daño, pérdida o robo de vehículos o de cualquier parte de los mismos, que se encuentren en los estacionamientos asignados para visitas ubicados en las Áreas y Bienes de Uso General, ni en los lugares prohibidos para estacionarse, tales como ni en vialidades primarias o secundarias, ya sea Vía Privada o Vía Privada de uso Público.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

VI. Previa solicitud justificada, el Administrador General a través de Seguridad Bosque Real, podrá autorizar el estacionamiento en las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público, precisando las condiciones para tal efecto, de conformidad con lo dispuesto en el Lineamiento correspondiente.

CAPÍTULO III

Tenencia de Animales

Artículo 33.

Con el propósito de preservar la Seguridad y salubridad generales en las Áreas y Bienes de Uso General, la tenencia de animales se sujetará a lo siguiente:

I. Todos los animales deberán permanecer dentro de los Lotes Condominales, Lotes de Centro Urbano o Unidades Condominales o Unidades Inmobiliarias, debiendo atender a las reglas de cada Condominio, en su caso.

II. Tratándose de perros y gatos, estos podrán acompañar a sus dueños, al Personal de Servicio o a los Paseadores de Mascotas, por las Áreas y Bienes de Uso General, siempre y cuando: se utilicen correas o cualquier otro medio similar que permita que el animal sea controlado por la persona que lo acompaña, quien, además, deberá recoger, limpiar y depositar las heces en contenedores de basura.

III. Las mascotas de cualquier especie que sean encontradas en las Áreas y Bienes de Uso General, sin estar acompañados por sus dueños o cuidadores, o sin correa, serán trasladados por el personal de Servicios a los locales previstos para tal fin. Posteriormente, se entregarán a sus dueños una vez que hayan cubierto a Servicios Bosque Real el costo por el tiempo de resguardo de la mascota. Después de 48 horas sin que sus dueños los reclamen, Servicios Bosque Real trasladará al refugio municipal de Huixquilucan sin que Bosque Real asuma ninguna responsabilidad al respecto.

IV. Quienes paseen a perros de gran talla (peso o volumen) o de carácter agresivo, en las Áreas y Bienes de Uso General, deberán colocarles bozal y asegurarse de tener el control total sobre la mascota, evitando que se salgan de control y agredan, ataquen o amedrenten a personas u otras mascotas.

V. Los usuarios de las áreas recreativas para mascotas (Dog Parks) deberán cumplir y hacer cumplir el reglamento de uso que esté vigente en dichas áreas.

VI. Los usuarios de las áreas recreativas para mascotas (Dog Parks) serán los únicos responsables de los daños que sus mascotas causen en dichas áreas, así como de cualquier daño que puedan ocasionar a otras personas, sus propiedades o sus mascotas.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

VI. En el caso de que el Administrador General designe algún área específica para el esparcimiento y convivencia de las mascotas en cualquier otro sitio de uso común, este se dará a conocer a través de un boletín y/o mediante la señalización adecuada en el sitio.

VII. Las mascotas no deberán perturbar la tranquilidad de los residentes, especialmente por las noches. En el caso de que un colono o vecino se queje por esta causa podrá reportarlo a Seguridad o Servicios Bosque Real. En tal circunstancia, Seguridad o Servicios Bosque Real dará el aviso al administrador del condominio que corresponda, quien deberá notificar al propietario de la mascota para el efecto de que cese en la molestia a sus vecinos. De no obtener respuesta favorable, y en caso de reincidencia prolongada, podrá darse aviso a las autoridades competentes.

VIII. Cualquier proveedor de cuidado, mantenimiento, higiene, entrenamiento y/o cualquier actividad asociada con la mascota deberá entrar por el acceso controlado de cada Desarrollo y ser adecuadamente registrado. Si el servicio a domicilio se brinda desde una camioneta, el prestador de dicho servicio deberá llevarse los materiales y residuos sólidos y líquidos que se requieran para el mismo y no podrán disponerlos en los contenedores de las vialidades del Conjunto Urbano, de lo contrario se harán acreedores a la pena que Servicios Bosque Real establezca.

IX. Los paseadores de mascotas deberán acudir al área de Atención a Colonos de Servicios Bosque Real, con identificación oficial vigente y con la documentación que se señale en los Lineamientos, para registrarse, donde se les dará un documento que los identifique como tales y les permita prestar el servicio. Una copia de dicho documento se enviará a Seguridad Bosque Real. Los guardias de Seguridad Bosque Real podrán solicitar a los paseadores de mascotas dicha autorización y en caso de no portarla deberán suspender el servicio que están prestando y se les retirará del Conjunto Urbano.

X. Los paseadores de mascotas podrán llevar un máximo de cinco (5) mascotas, para poder tener control de ellos ante cualquier situación en todo tiempo. Está prohibido que las mascotas sean jaladas, arrastradas o amarradas a un vehículo automotor.

XI. En caso de muerte de su mascota, es responsabilidad del propietario la adecuada disposición del cuerpo, contratando para ello el servicio veterinario correspondiente.

XII. Asimismo, se prohíbe pasear o mantener fuera de los Lotes Condominales, Lotes de Centro Urbano o Unidades Condominales o Unidades Inmobiliarias cualquier animal que, de acuerdo a las disposiciones legales aplicables, no se considere doméstico, no pueda ser comercializado o deba permanecer en zoológicos o albergues especiales, incluyendo animales de uso agropecuario (tales como caballos, cerdos, vacas, etc.).

XIII. Todos los animales deberán estar vacunados y contar con los certificados correspondientes que demuestren la debida observancia de las disposiciones aplicables en salud para cada uno de ellos.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

XIV. Será responsabilidad del dueño del animal cualquier daño que éste cause a las personas y a sus bienes, y al Conjunto Urbano.

XV. Si algún colono extravía a su mascota, podrá reportarlo de inmediato a sala de control de Seguridad Bosque Real o a la oficina de Atención a Colonos, ya sea por correo electrónico a la dirección atencioncolono@bosquereal.com.mx. o a los números telefónicos 55 53 21 60 04 o 05, ext. 401 y 402

XVI. El área de Servicios Bosque Real resguardará temporalmente a los animales que se hayan encontrado deambulando en las Áreas y Bienes de Uso General del Conjunto Urbano, sin collar y/o con apariencia callejera. Estos animales serán trasladados al refugio temporal de Bosque Real por un periodo máximo 48 horas, durante el cual recibirán agua y alimento. Una vez transcurrido este periodo, y si el animal no es reclamado, será trasladado al refugio municipal de Huixquilucan sin que Bosque Real asuma ninguna responsabilidad al respecto. El refugio temporal de animales de Bosque Real solo recibirá perros que hayan sido encontrados dentro de Bosque Real.

CAPÍTULO IV

Personal de Servicio

Artículo 34.

El Personal de Servicio en materia de protección y seguridad, el Personal de Servicio, así como cualquier otro personal de los Propietarios, Condóminos, Posesionarios, Colonos, Residentes, o Visitantes, deberá sujetarse a las siguientes reglas:

I. No podrá permanecer fuera del Lote de Centro Urbano, Lote Condominal o Unidad Inmobiliaria o Unidad Condominal, y sus automóviles no podrán ocupar los lugares asignados como estacionamiento de visitas ubicados en las Áreas y Bienes de Uso General.

II. Deberá permanecer invariablemente dentro de las edificaciones que ocupen las personas a las que les presten el servicio.

III. Para el ingreso del personal de servicio al Conjunto Urbano deberá ser previamente registrado por la persona o entidad que lo emplea ante **Seguridad Bosque Real**. Una vez que se haya cumplido con el trámite de registro, se procederá a la toma de huellas digitales del personal de servicio, lo cual habilitará el acceso y permitirá la prestación del servicio correspondiente.

IV. Dicho personal debe obtener una identificación que emitirá Servicios Bosque Real para poder hacer uso del transporte interno.

V. Se emitirán de vez en vez lineamientos para asegurar el acceso controlado del Personal a que se refiere el presente capítulo.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

CAPÍTULO V

Personal de la Administración

Artículo 35.

Dentro de las Áreas y Bienes de Uso General, todo el Personal de la Administración que atiende de forma directa y de manera cotidiana al público, en su caso, vestirá el uniforme y portará una identificación.

En Bosque Real privilegamos los derechos humanos de las personas, por lo que todas tienen derecho a ser tratadas con dignidad, cualesquiera que sean su nacionalidad, lugar de residencia, sexo, origen nacional o étnico, color, religión, idioma o cualquier otra condición, y sin discriminación.

Por ello, el Personal de la Administración deberá ser tratado con respeto y dignidad por los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Condóminos, Posesionarios y Colonos del Conjunto Urbano, así como por los Visitantes y Personal de Servicio.

Cualquier transgresión a la presente disposición será sujeta de amonestación y/o pena.

Artículo 36.

Los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Residentes, Colonos, Posesionarios y Visitantes y Personal de Servicio, se abstendrán de utilizar o emplear en su beneficio a los miembros del Personal de la Administración, y de solicitarles la ejecución de cualquier trabajo dentro de sus propiedades o posesiones.

CAPÍTULO VI

Residuos Sólidos

Artículo 37.

Queda prohibido arrojar residuos sólidos o desperdicios de cualquier tipo, por cualquier persona, en las Áreas y Bienes de Uso General, en las Vías Privadas o las Vías Privadas de uso Público y en cualquier otro lugar dentro del Conjunto Urbano, en el entendido de que dichos residuos sólidos o desperdicios, deben depositarse en los contenedores correspondientes cuya finalidad sea la de almacenar residuos sólidos o desperdicios.

Los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Residentes, Colonos, Posesionarios y Visitantes y Personal de Servicio deberán respetar y cumplir con la legislación aplicable en materia de disposición de residuos, incluyendo las disposiciones relativas a separación de residuos de cualquier naturaleza.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Artículo 38.

El control, manejo y recolección de residuos sólidos y desperdicios en general de los Lotes de Centro Urbano, Lotes Condominales, o Unidades Condominales, o Unidades Inmobiliarias será regulado por los Lineamientos correspondientes.

TÍTULO CUARTO

Afectaciones y Derechos de Vía

Artículo 39.

Todos los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Colonos, Residentes, Posesionarios y Visitantes, así como el Personal de la Administración y el Personal de Servicio, deberán respetar y cumplir cabalmente con las diversas disposiciones legales aplicables, respecto del uso, aprovechamiento y cuidado de los ríos, cañadas, caminos federales y estatales, derechos de vía y afectaciones existentes dentro del Conjunto Urbano, especialmente aquellas que afecten directamente por su ubicación a las Áreas y Bienes de Uso General.

Todos los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Colonos, Residentes, Posesionarios y Visitantes, así como el Personal de la Administración y el Personal de Servicio, y cualquier persona, podrán hacer uso de la "Conexión Autopista Toluca-Naucalpan- Bosque Real", también llamada "Vialidad Poniente", concesionada por el Sistema de Autopistas, Aeropuertos, Servicios Conexos y Auxiliares del Estado de México, ya que atraviesa el Conjunto Urbano de tipo mixto denominado BR. Es una vialidad confinada con dos entronques, con sus respectivas entradas y salidas, que proporcionará un desahogo de los accesos a la autopista de cuota México-Toluca, particularmente sobre la prolongación de la autopista Chamapa-La Venta en las inmediaciones de este último punto y la carretera México-Toluca, así como una alternativa de conexión que reduzca distancias y tiempos de recorrido entre la autopista Chamapa-La Venta en su tramo Huixquilucan-Naucalpan y las salidas de Bosque Real, a lo largo de este tramo de conexión entre las autopistas Naucalpan-Toluca y Chamapa-La Venta".

Así mismo, deberán cumplir los acuerdos, convenios y demás instrumentos públicos o privados, que el Promotor General, o ellos mismos, celebren o hubieren celebrado, con particulares o autoridades ya sean federales, estatales o municipales, tales como, Caminos y Puentes Federales, Comisión Nacional del Agua, Secretaría de Desarrollo Urbano, Sistema de Autopistas, Aeropuertos, Servicios Conexos y Auxiliares del Estado de México, Comisión de Agua del Estado de México, entre otros.

TÍTULO QUINTO

Ducto de Instalaciones

Artículo 40.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

El Ducto de Instalaciones (incluyendo, accesos, lumbreras, registros, etc.), propiedad del Promotor General, forma parte de las Áreas y Bienes de Uso General sujetas a Servidumbre, y tiene por objeto alojar las instalaciones de energía eléctrica, agua potable, aguas tratadas, telefonía, señales de televisión y datos, así como cualquier otra de naturaleza análoga o similar que a juicio del Promotor General resulte necesario.

Queda estrictamente prohibido a cualquier persona ajena, ingresar al Ducto de Instalaciones, así como manipular, alterar o dañar cualquier instalación o equipo de energía eléctrica, hidráulico, de voz o datos, o cualquier otro que sirva al Conjunto Urbano que se encuentre ubicado dentro o fuera del Ducto de Instalaciones.

Artículo 41.

El costo de los servicios externos que se presten a través del Ducto de Instalaciones y a través de los Bancos de Ductos a cada Lote de Centro Urbano, Lote Condominal, o Unidad Condominal o Unidad Inmobiliaria, se pagará por su Propietario, Condómino, Residente, Colono o Poseionario, según corresponda, a la persona física o moral con la que hubiere contratado.

Artículo 42.

Los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Colonos, Residentes o Poseionarios respetarán la designación de los Prestadores de Servicios seleccionados por el Promotor General y deberán pagar la contraprestación que corresponda por la prestación de los Servicios Generales de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines.

TÍTULO SEXTO

Autorización del Conjunto Urbano

Artículo 43.

Los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Residentes, Colonos, Poseionarios y Visitantes están obligados a respetar en todo momento el acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano y sus posteriores modificaciones, que incluyen re-lotificaciones para fusionar, subdividir, re-densificar, abrir o modificar Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público, así como las lotificaciones condominales; y en general, todas las demás autorizaciones de competencia estatal o municipal que resulten necesarias para la total ejecución del Conjunto Urbano.

Artículo 44.

Los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Residentes, Colonos, Poseionarios y Visitantes, no podrán intervenir en forma alguna, ni exigir el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Promotor General emanadas del acuerdo de Autorización del Conjunto



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Urbano, incluyendo las relativas al equipamiento urbano o pago de derechos; teniendo el Promotor General a su vez, la facultad exclusiva de solicitar las modificaciones a dicho acuerdo de autorización que estime necesarias para el adecuado manejo y funcionamiento del Conjunto Urbano.

Artículo 45.

Los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Residentes, Colonos, Posesionarios y Visitantes respetarán el derecho que se ha reservado el Promotor General para solicitar y obtener de las autoridades competentes en el orden Federal, Estatal y Municipal, las modificaciones que estimen pertinentes al acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano respecto de los Lotes de Centro Urbano, Lotes Condominales o Unidades Condominales o Unidades Inmobiliarias que no se hubieren enajenado al momento de ejercer dicho derecho, pudiendo, en consecuencia, modificar su número y la superficie de los mismos. También podrá llevar a cabo modificaciones en las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público, en las Áreas y Bienes de Uso General, en la ubicación de servicios y equipos de aprovechamiento común del Conjunto Urbano y cualquier otro aspecto que implique una mejora en su funcionamiento. En el ejercicio de las prerrogativas antes mencionadas, el Promotor General invariablemente evitará afectar los derechos de los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Condóminos, Colonos, Posesionarios y Visitantes.

TÍTULO SÉPTIMO

Obras de Construcción, Instalación, Modificación, Ampliación, Reparación y Demolición

Artículo 46.

Las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones en el Conjunto Urbano, estarán sujetas a la autorización del Comité de Proyectos y Obras, y deberán sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento, de los Lineamientos de Construcción, de los Boletines y a la normatividad aplicable.

El Comité de Proyectos y Obras estará conformado por las personas que para tal efecto designe el Promotor General.

Los Constructores y/o Inversionistas deberán proporcionar servicio de transporte dentro del Conjunto Urbano para el personal que empleen para el desarrollo de sus actividades.

TÍTULO OCTAVO

Servicios

CAPÍTULO I



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Suministro de Energía Eléctrica

Artículo 47.

La prestación del servicio de suministro de energía eléctrica dentro del Conjunto Urbano, deberá sujetarse a las disposiciones de este Reglamento, a los Lineamientos y a los Boletines.

Salvo por el Prestador de Servicios de Electricidad, ninguna persona podrá impedir, suspender, cortar, modificar, alterar, intervenir, ni de cualquier otra forma modificar ni afectar en forma alguna la prestación del servicio de suministro de energía eléctrica dentro del Conjunto Urbano.

Artículo 48.

La prestación del servicio de suministro de energía eléctrica dentro del Conjunto Urbano, estará a cargo del Prestador de Servicios de Electricidad autorizado por la Comisión Reguladora de Energía para la generación y autoabastecimiento de energía eléctrica en los Conjuntos Urbanos.

En tanto el Prestador de Servicios de Electricidad sea TCPE, y en consecuencia suministre energía eléctrica a los Propietarios, Condóminos, Posesionarios o Residentes del Conjunto Urbano, de conformidad con la Ley de la Industria Eléctrica y la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica, los consumidores de la energía eléctrica generada y suministrada por TCPE aceptarán y mantendrán la propiedad de una acción clase III representativa del capital social de TCPE a fin de satisfacer sus necesidades de consumo de energía eléctrica con energía generada y suministrada por TCPE.

A partir de la fecha de solicitud del servicio de suministro de energía eléctrica debidamente firmada y presentada por el solicitante del servicio y aceptada por TCPE, se considerará que el interesado acepta expresa e irrevocablemente que (a) dicha acción le será asignada desde el momento en que solicite el servicio de suministro de energía eléctrica; (b) la acción no otorga a su titular ningún derecho económico ni corporativo, (c) la acción se mantendrá depositada en la tesorería de TCPE, (d) la acción no podrá ser reclamada, exigida, cedida, transmitida o gravada en forma alguna por el interesado, y (e) en caso de que el requisito de mantener la propiedad de la acción deje de serlo de acuerdo con la normatividad aplicable, dicha acción será cancelada, perdiendo el interesado la calidad de accionista de TCPE. Así mismo, el interesado cubrirá la cuota que determine el Prestador de Servicios de Electricidad para ser incluido en el suministro de energía eléctrica generada por este último. En términos del Artículo VIII de los Estatutos Sociales de TCPE, al interesado, en su calidad de accionista de TCPE (i) se le asignará la acción antes mencionada de manera gratuita, y (ii) no tendrán ninguna responsabilidad por los actos u omisiones de TCPE.

CAPÍTULO II

Suministro de Agua Potable, Drenaje y Tratamiento de Aguas Residuales



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Artículo 49.

La prestación del servicio de suministro de agua potable, drenaje y tratamiento de aguas residuales dentro del Conjunto Urbano, deberá sujetarse a las disposiciones de este Reglamento, a los Lineamientos y a los Boletines.

Salvo por el Prestador de Servicios de Agua, ninguna persona podrá impedir, suspender, cortar, modificar, alterar, restringir, intervenir, ni de cualquier otra forma modificar ni afectar en forma alguna la prestación del servicio de suministro de agua potable, drenaje y tratamiento de aguas residuales dentro del Conjunto Urbano.

Artículo 50.

La prestación del servicio de suministro de agua potable, drenaje y tratamiento de aguas residuales dentro del Conjunto Urbano, estará a cargo del Prestador de Servicios de Agua autorizado por el Organismo Operador "Sistema Aguas de Huixquilucan".

El servicio de agua potable, drenaje y tratamiento de aguas residuales únicamente lo proporcionará el Prestador de Servicios de Agua, sí así se le solicita y si el interesado se conecta a la red del Conjunto Urbano, previo pago de los derechos de conexión.

En cualquier caso, todo desarrollador debe realizar el tratamiento de aguas residuales, conforme a la normatividad vigente en la materia.

CAPÍTULO III

Recolección de Residuos Sólidos

Artículo 51.

La prestación del servicio de recolección de residuos sólidos dentro del Conjunto Urbano deberá sujetarse a las disposiciones de este Reglamento, a los Lineamientos y a los Boletines.

Salvo por el Prestador de Servicios de Recolección de Residuos Sólidos, ninguna persona podrá impedir, suspender, cortar, modificar, alterar, intervenir, ni de cualquier otra forma modificar ni afectar en forma alguna la prestación del servicio de recolección de residuos sólidos dentro del Conjunto Urbano.

Artículo 52.

La prestación del servicio de recolección de residuos sólidos y desperdicios dentro del Conjunto Urbano deberá sujetarse a las disposiciones de este Reglamento, a los Lineamientos y a los Boletines.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

La disposición de residuos sólidos y desperdicios por parte de los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Colonos, Posesionarios y Residentes del Conjunto Urbano, así como de los Visitantes, deberá, además, sujetarse a lo dispuesto por la legislación aplicable en materia de disposición de residuos sólidos.

CAPÍTULO IV

Administración, Operación y Mantenimiento

Artículo 53.

La prestación de los Servicios de Administración, Operación y Mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General y de las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público del Conjunto Urbano, deberá sujetarse a las disposiciones de este Reglamento, a los Lineamientos y a los Boletines.

Artículo 54.

La prestación de los Servicios de Administración, Operación y Mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General y de las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público del Conjunto Urbano, estará a cargo del Prestador de Servicios de Administración, Operación y Mantenimiento que designe el Administrador General.

CAPÍTULO V

Seguridad

Artículo 55.

La prestación del servicio de Seguridad dentro del Conjunto Urbano deberá sujetarse a las disposiciones de este Reglamento, a los Lineamientos y a los Boletines.

Artículo 56.

Los servicios de Seguridad del Conjunto Urbano, incluyendo la interacción con las policías municipales, estatales y federales, así como con las autoridades competentes son coordinados por Seguridad Bosque Real.

CAPÍTULO VI

Facturación y Cobro

Artículo 57.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

La facturación de los Servicios Generales que prestarán cada uno de los Prestadores de Servicios estará a cargo de cada uno de ellos, sin embargo, la cobranza de los mismos se llevará a cabo por conducto del Prestador de Servicios de Cobranza que designe el Administrador General, mediante la emisión del Estado de Cuenta Único que incluirá, de manera desglosada, el costo correspondiente a cada uno de los servicios, así como el monto de las Aportaciones y en general cualquier otro pago adeudado por los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Posesionarios, Condóminos, Colonos y Residentes del Conjunto Urbano.

Cada uno de los Prestadores de Servicios emitirá, en el ámbito de sus funciones, las facturas correspondientes, cuyo pago se requiera en los Estados de Cuenta Únicos.

En el caso de pagos por medio de transferencias bancarias o depósitos bancarios, los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Posesionarios, Condóminos, Colonos y Residentes del Conjunto Urbano deberán enviar el comprobante de pago a Servicios Bosque Real.

No se aceptan pagos parciales. El incumplimiento en el pago total dentro de los 10 primeros días naturales del mes siguiente a la emisión del Estado de Cuenta Único, dará lugar a la aplicación de las penalidades establecidas en el Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines, incluyendo la suspensión total o parcial de los servicios prestados por los Prestadores de Servicios.

En caso de que algún Constructor y/o Inversionista, Propietario, Posesionario, Condómino, Colono y Residente del Conjunto Urbano desee hacer alguna aclaración respecto de los servicios incluidos en el mismo deberá presentar su solicitud de aclaración por escrito a Atención a Colonos, a más tardar dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha en la que el Estado de Cuenta Único de que se trate haya sido enviado electrónicamente el Prestador de Servicios de Cobranza; dicha solicitud de aclaración deberá detallar la naturaleza de la aclaración solicitada y los elementos de prueba correspondientes. En caso de que el Constructor y/o Inversionista, Propietario, Posesionario, Condómino, Colono y Residente del Conjunto Urbano no presente solicitud de aclaración dentro del plazo establecido, se entenderá que está de acuerdo con el Estado de Cuenta Único de que se trate.

No obstante, la presentación de una solicitud de aclaración, los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Posesionarios, Condóminos, Colonos y Residentes del Conjunto Urbano deberán pagar en tiempo y forma el Estado de Cuenta Único objeto de dicha solicitud de aclaración y los subsecuentes Estados de Cuenta Únicos. Si derivado del análisis de la solicitud de aclaración resulta necesario efectuar algún ajuste, dicho ajuste se aplicará en los consumos siguientes a la fecha en la que se concluya el análisis de la solicitud de aclaración correspondiente.

Las disposiciones establecidas en el Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines relativas a la prestación de Servicios Generales, al pago de los mismos (incluido lo establecido en los párrafos anteriores) y a la aplicación de penalidades, aplican también a las Áreas Comunes. Los Prestadores de Servicios prestarán los Servicios Generales a las Áreas Comunes, cuando así se



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

lo soliciten los representantes legales correspondientes; los contratos respectivos se celebrarán con la persona física o moral designada para tal efecto y dichos Servicios Generales serán facturados tal como se indica en el presente Artículo. El incumplimiento en el pago del Estado de Cuenta Único dará lugar a la aplicación de las penalidades establecidas en el Reglamento, los Lineamientos y los Boletines, incluyendo la restricción o suspensión de los Servicios Generales.

CAPÍTULO VII

Suministro de Gas

Artículo 58.

La prestación del servicio de suministro de gas dentro del Conjunto Urbano deberá sujetarse a las disposiciones de este Reglamento, a los Lineamientos y a los Boletines.

Artículo 59.

El combustible para todos los Lotes de Centro Urbano, Lotes Condominales, Unidades Condominales y Unidades Inmobiliarias del Conjunto Urbano deberá ser gas natural.

CAPÍTULO VIII

Suministro de Servicios de Telecomunicaciones

Artículo 60.

La prestación del servicio de telecomunicaciones dentro del Conjunto Urbano, deberá sujetarse a las disposiciones de este Reglamento, a los Lineamientos y a los Boletines.

Artículo 61.

El Constructor y/o Inversionista deberá efectuar los trabajos para la instalación y uso de las instalaciones necesarias para recibir servicios de telecomunicaciones, de conformidad con los requerimientos establecidos en la legislación aplicable y por el suministrador de los servicios correspondientes. Los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios, según corresponda, serán responsables de contratar dichos servicios.

CAPÍTULO VIII

Servicio de Transporte de Personal

Artículo 62.

El servicio de transporte interno de Bosque Real se proporcionará al personal que previamente los Colonos o administradores de Desarrollos registren en el área de Atención a Colonos del HUB y obtengan la credencial correspondiente.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Artículo 63.

Los usuarios del transporte interno en todo momento deberán respetar el reglamento que se encuentra en un lugar visible en las unidades de transporte. Los colonos o administradores de Desarrollos serán obligados solidarios respecto de las penalidades que se impongan a los usuarios por el incumplimiento a dicho reglamento, así como por los daños o perjuicios que se ocasionen a las unidades de transporte.

Artículo 64.

El colono o administradores de Desarrollos están obligados a realizar, ante el área de Atención Colonos del HUB, la cancelación y entrega de credencial para uso de transporte del personal que no labore con ellos.

TÍTULO NOVENO

**Organización y Representación de los Propietarios, Residentes, Condóminos
y Posesionarios del Conjunto Urbano.**

Comisión de Supervisión, Vigilancia y Mediación.

Artículo 65.

A efecto de establecer y mantener una adecuada y democrática Administración, Operación y Mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General, así como la conservación y mantenimiento de las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público, los Propietarios, Condóminos, Residentes y Posesionarios de los Conjuntos Urbanos, se organizarán según se establece en este título.

Artículo 66.

La Comisión es el órgano colegiado de representación de los Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios, así como de los Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios de los Conjuntos Urbanos, en el que se resolverán los asuntos de interés general respecto del uso, conservación y mantenimiento tanto de las Áreas y Bienes de Uso General como de las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público.

Artículo 66 bis.

Mientras la Comisión de los Conjuntos Urbanos no sea integrada conforme a lo dispuesto en el presente Título Noveno, debido al desarrollo progresivo de las distintas zonas o secciones que conforman los Conjuntos Urbanos, los Propietarios, Condóminos, Residentes y Posesionarios podrán, de manera temporal, hacerse representar a través de una única asociación civil. Dicha asociación deberá cumplir con los requisitos que se establezcan en el Reglamento del Conjunto



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Urbano Bosque Real, los cuales formarán parte integral del presente reglamento y su único objeto será atender los asuntos de interés general relacionados con el uso, conservación y mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General, así como de las Vías Privadas y las Vías Privadas de Uso Público de los Conjuntos Urbanos.

Integración.

Artículo 67.

Para efectos de la integración de la Comisión, el Conjunto Urbano Bosque Real, el Conjunto Urbano Reserva Bosque Real y el Conjunto Urbano BR se dividen en las siguientes secciones, mismas que se identifican en el "Plano de Zonificación y Seccionamiento", mismo que forma parte integral del presente Reglamento como Anexo Único:

- (a) *Sección "Bosque Real"*, conformada a su vez por: "*Sección I Bosque Real*", "*Sección II Bosque Real*", "*Sección III Bosque Real*", "*Sección IV Bosque Real*", "*Sección V Bosque Real*" y "*Sección VI Bosque Real*", las cuales consisten en la zona del Conjunto Urbano cuyas vialidades son privadas y en donde se localizan Lotes Condominales y Lotes de Centro Urbano, así como las áreas recreativas de Campos de Golf;
- (b) *Sección "Centro Urbano Bosque Real"*, consistente en la zona del Conjunto Urbano autorizada con vías públicas y privadas y en donde se localizan Lotes de Centro Urbano y Lotes Condominales; y
- (c) *Sección "Residencial Bosque Real"*, consistente en la zona comprendida al Sur de la Carretera, México-Huixquilucan, donde se localizan Lotes Condominales.
- (d) Secciones del Conjunto Urbano BR, identificadas como: sección I, sección II y sección III.
- (e) Secciones del Conjunto Urbano Reserva Bosque Real, identificadas como:
 - (i) Sección I (Manzana I de dicho Conjunto Urbano Reserva Bosque Real);
 - (ii) Sección II (Manzanas II a IX de dicho Conjunto Urbano Reserva Bosque Real); y
 - (iii) Sección III (Manzanas X a XVII de dicho Conjunto Urbano Reserva Bosque Real).

Cada Sección está conformada por zonas conforme al "Plano de Zonificación y Seccionamiento", y son un total de trece secciones.

Artículo 68.

La Comisión de los Conjuntos Urbanos, se integrará por trece representantes de las Secciones a las que se refiere el artículo anterior, en las siguientes proporciones, mismos que serán designados de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 94 del presente Reglamento:



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- 1) A la Sección I *"Bosque Real"*, le corresponderá un representante.
- 2) A la Sección II *"Bosque Real"*, le corresponderá un representante.
- 3) A la Sección III *"Bosque Real"*, le corresponderá un representante.
- 4) A la Sección IV *"Bosque Real"*, le corresponderá un representante.
- 5) A la Sección V *"Bosque Real"*, le corresponderá un representante.
- 6) A la Sección VI *"Bosque Real"*, le corresponderá un representante.
- 7) A la Sección *"Centro Urbano Bosque Real"*, le corresponderá un representante.
- 8) A la Sección *"Residencial Bosque Real"*, le corresponderá un representante.
- 9) A la Sección I del *"Conjunto Urbano BR"*, le corresponderá un representante.
- 10) A la Sección II del *"Conjunto Urbano BR"*, le corresponderá un representante.
- 11) A la Sección III del *"Conjunto Urbano BR"*, le corresponderá un representante.
- 12) A la Sección VII del *"Conjunto Urbano Reserva Bosque Real"*, le corresponderá un representante.
- 13) A la Sección VIII del *"Conjunto Urbano Reserva Bosque Real"*, le corresponderá un representante.

Artículo 69.

Para su operación, la Comisión estará integrada por un Presidente Titular, un Presidente Suplente, un Secretario Titular, un Secretario Suplente y cuatro Vocales titulares y cuatro vocales suplentes, y el treceavo miembro podrá sustituir en su encargo a cualquiera de los demás miembros. Las personas designadas como suplentes podrán participar en las sesiones como vocales, cuando no asuman su suplencia.

Artículo 70.

El Presidente, el Secretario, los vocales y sus suplentes serán electos de entre sus integrantes.

Artículo 71.

Los miembros representantes de Sección durarán un año en su encargo, pudiendo ser reelectos hasta por un año más.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Artículo 72.

Para ser electo como miembro propietario o suplente de la Comisión se requiere estar al corriente de todas sus obligaciones económicas relacionadas con el Conjunto Urbano Bosque Real, Conjunto Urbano BR y/o con el Conjunto Urbano Reserva Bosque Real según corresponda.

Artículo 73.

Los miembros suplentes sustituirán a los propietarios durante sus ausencias.

Artículo 74.

Los Propietarios, Condóminos, Residentes y Posesionarios del Conjunto Urbano Bosque Real, Conjunto Urbano BR y/o del Conjunto Urbano Reserva Bosque Real que pierdan tal carácter y formen parte de la Comisión, a partir de ese momento y por sólo ese hecho, dejarán de pertenecer a la misma.

Artículo 75.

Por tratarse de un cargo honorario, los miembros de la Comisión no tendrán derecho a remuneración alguna.

Artículo 76.

La acreditación para participar como representante de Sección en la Comisión se hará constar con el documento en que se haya designado con tal carácter de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 94 del presente Reglamento.

Operación

Artículo 77.

Las sesiones de la Comisión, para su celebración, observarán las siguientes disposiciones:

- I. En las sesiones cada uno de sus integrantes gozará de un voto.
- II. Las resoluciones en las sesiones se tomarán por mayoría simple.
- III. El Secretario llevará un libro de actas, que deberá ser autorizado por el Presidente.
- IV. La convocatoria para las sesiones deberá efectuarse con por lo menos diez días de anticipación para el caso de ordinarias y cinco para las extraordinarias, debiendo incluir el lugar, la hora y la fecha, así como los asuntos a tratar.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

V. Para declarar válida una sesión, deberá contarse cuando menos con la asistencia del Presidente, del Secretario y de cinco Vocales.

Artículo 78.

Las determinaciones y acuerdos tomados por la Comisión obligan a todos los Propietarios, Condóminos, Colonos, Residentes, Posesionarios y Visitantes de los Conjuntos Urbanos y/o del Conjunto Urbano BR, según corresponda, a su cumplimiento. La votación será personal, nominal y directa. El Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate.

Artículo 79.

Es causa de suspensión del derecho de voto de los representantes de Sección: (i) estar en mora en el pago de sus Aportaciones más del diez por ciento de los Propietarios, Condóminos, Residentes o Posesionarios que representen, o (ii) en caso de que el diez por ciento del importe de las Aportaciones correspondientes a la Sección que representen estén en mora en el pago de estas. En estos supuestos, los representantes de Sección podrán concurrir a la sesión de la Comisión y podrán intervenir en las deliberaciones, pero no en las votaciones.

Artículo 80.

Para asistir y participar en cualquiera de las sesiones de la Comisión, los representantes de Sección deberán solicitar y obtener del Administrador General la constancia correspondiente.

Esta constancia dará acceso a la sesión de la Comisión y contendrá por lo menos la siguiente información:

- I. Datos del documento mediante el que fue nombrado como representante de su Sección.
- II. Datos de su identificación.
- III. Listado de los Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios que representa y las anotaciones correspondientes a su situación en el pago de las Aportaciones, así como su propia situación en el pago de dichas Aportaciones.

En todos los casos, el representante de Sección deberá estar al corriente en el pago de sus Aportaciones.

Artículo 81.

No se requerirá nueva convocatoria cuando en una sesión de la Comisión legalmente instalada se acuerde diferir para fecha posterior la continuación de la misma sin modificación del orden del día. En ningún caso se podrá diferir la continuación de la sesión por un plazo mayor a cinco días hábiles, salvo caso de fuerza mayor.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Atribuciones.

Artículo 82.

La Comisión tendrá las atribuciones siguientes:

- I. Verificar que el Administrador General cumpla sus obligaciones.
- II. Informar al Promotor General en caso de incumplimiento por parte del Administrador General.
- III. Conocer de las quejas e inconformidades de los Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios en relación con el uso de las Áreas y Bienes de Uso General.
- IV. Coadyuvar con el Administrador General a fomentar entre los Propietarios, Condóminos, Residentes, Colonos, Posesionarios y Visitantes el respeto y conservación de las Áreas y Bienes de Uso General.
- V. Conocer y resolver los recursos de inconformidad que le presenten los Propietarios, Condóminos, Residentes y Posesionarios, con motivo de la aplicación de alguna pena prevista en el reglamento correspondiente, en los lineamientos correspondientes o en los boletines correspondientes.
- VI. Conocer y resolver las controversias mediante procesos arbitrales y de conciliación, entre Propietarios, Condóminos, Residentes, Colonos, Posesionarios y Visitantes respecto del uso de las Áreas y Bienes de Uso en General del Conjunto Urbano y del Conjunto Urbano BR.
- VII. Cualquier otra establecida en el presente Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines.

Artículo 83.

La Comisión, cuando así lo determinen sus integrantes en sesión formal, planteará y solicitará por escrito al Promotor General la resolución de asuntos específicos en los siguientes supuestos:

- I. Respecto de irregularidades en que, a juicio de dicha Comisión, haya incurrido el Administrador General.
- II. Respecto de asuntos que, a juicio de dicha Comisión, sean de beneficio para los Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios y salgan del ámbito de competencia del Administrador General o no hayan sido atendidos oportunamente por este último.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Artículo 84.

Cuando algún miembro de la Comisión, sea propietario o suplente, esté directamente interesado en algún asunto que deba ser resuelto en la sesión de que se trate, deberá abstenerse de participar en la deliberación y resolución del mismo.

Artículo 85.

La Comisión establecerá sus reglas para convocar y sesionar sin contravención a este Reglamento.

Artículo 86.

Los Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios podrán ser escuchados por la Comisión sin que participen en las deliberaciones y resoluciones del asunto de su interés.

Artículo 87.

La Comisión solo podrá girar instrucciones al Personal de la Administración a través del Administrador General, salvo en casos de emergencia o ausencia del mismo.

Artículo 88.

En caso de la ausencia definitiva de algún miembro de la Comisión se repondrá el procedimiento de designación en la Sección que corresponda de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 91 del presente Reglamento.

Designación de los Representantes de Zona y de Sección.

Artículo 89.

Para efectos de la designación de los representantes de Sección, éstas se dividirán en zonas, mismas que se identifican en el "Plano de Zonificación y Seccionamiento" que forma parte integral del presente Reglamento como Anexo Único, en las que se designará un representante por cada una de ellas.

Artículo 90.

El representante de una zona determinada será el designado para tal efecto por los Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios de dicha zona o sus representantes.

Artículo 91.

La acreditación para poder participar como representante de los Propietarios, Condóminos, Residentes o Posesionarios de Lotes de Centro Urbano, Lotes Condominales o Unidades



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Condominales o Unidades Inmobiliarias, en la designación del representante de la zona que corresponda, se hará constar de la siguiente manera:

I. Los Propietarios, Condóminos, Residentes o Posesionarios de Lotes de Centro Urbano, y Lotes Condominales o Unidades Condominales o Unidades Inmobiliarias, con la escritura, contrato de compraventa o con el contrato de arrendamiento del inmueble. Tratándose de personas morales, requerirán además el documento a través del cual el representante de dicha persona moral acredite su poder para actuar con tal carácter.

II. Los representantes de los Condominios constituidos en los Lotes de Centro Urbano y Lotes Condominales, con el acta de Asamblea o de la reunión general de miembros de un colectivo, en el que hayan sido designados con tal carácter, en el entendido de que solo podrán designar un representante por cada Lote Condominal sin importar el número de Condominios constituidos en el mismo.

III. El Promotor General actuará como representante de los Lotes de Centro Urbano y Lotes Condominales que no hayan sido enajenados.

Artículo 92.

En caso de que el Propietario de un Lote Condominal o Lote de Centro Urbano o una Unidad Condominal o Unidad Inmobiliaria sea una persona moral, su representante, deberá exhibir el poder que lo acredite con tal carácter.

Artículo 93.

El representante de una Sección determinada, será el designado para tal efecto por los representantes de zona de dicha Sección.

Artículo 94.

El proceso de designación de los representantes de zona y de Sección, estará a cargo del Administrador General mediante el procedimiento siguiente:

I. **De la Designación de Representantes de Zona.** Tratándose del representante de zona, el Administrador General, tomando como base el Registro de Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios, así como de la delimitación física de la zona que corresponda conforme al "Plano de Zonificación y Seccionamiento", hará llegar a cada Propietario, Residente, Posesionario y Condómino la solicitud con el propósito de que nombren por escrito a sus respectivos representantes, otorgándoles treinta días hábiles para ello.

Una vez transcurrido el plazo anterior se procederá a la integración del padrón de los representantes de Propietarios, Residentes, Posesionarios y Condóminos de cada zona con los nombramientos por escrito recibidos dentro de dicho plazo.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Una vez integrado dicho padrón, el Administrador General le solicitará por escrito a cada uno de ellos, para que manifiesten su interés para fungir como representantes de su zona, otorgándoles para ello cinco días hábiles.

La elección de representantes de zona se hará de entre los Propietarios, Posesionarios, Residentes y Condóminos que hayan manifestado su interés para tal propósito, y en caso de que sean más de tres, se integrará una terna con los tres primeros que hayan dado respuesta por escrito a la solicitud de acuerdo con la hora y fecha del acuse de recibo correspondiente.

Integrada la terna correspondiente a cada zona, el Administrador General solicitará por escrito a cada Propietario, Residente, Posesionario y a cada representante de Condominio de la zona que corresponda, para que manifiesten su voto a favor de alguno de los registrados en la referida terna, otorgándoles cinco días hábiles para tal efecto.

Una vez recibidas las cédulas de votación, el Administrador General las hará llegar a la Comisión, quien se encargará del escrutinio, declarando, mediante el acta correspondiente, quién habrá de fungir como representante de cada una de las zonas, notificándose en un plazo no mayor a tres días hábiles.

II. **De la Designación de Representantes de Sección.** Tratándose de los representantes de Sección, el Administrador General tomando como base el registro de representantes de zona, así como de la delimitación física de la Sección que corresponda, le solicitará a cada uno de ellos, manifiesten por escrito su interés para fungir como representante de su Sección, otorgándoles para ello cinco días hábiles.

La elección de representantes de cada Sección, se hará de entre los representantes de zona que hayan manifestado por escrito su interés para tal propósito, y en caso de que sean más de tres, se integrará una terna con los tres primeros que hayan dado respuesta a la solicitud de acuerdo con la hora y fecha de acuse de recibo correspondiente.

Integrada la terna correspondiente a cada Sección, el Administrador General solicitará por escrito a cada representante de zona de dicha Sección, para que manifiesten su voto a favor de alguno de los registrados en la terna, otorgándoles cinco días hábiles para tal efecto.

Una vez recibidas las cédulas de votación, el Administrador General las hará llegar a la Comisión, quien se encargará del escrutinio correspondiente, declarando mediante el acta correspondiente, quién habrá de fungir como representante de cada una de las Secciones, notificándose en un plazo no mayor a tres días hábiles.

En los casos donde la Sección se componga de una sola zona, el representante de la zona fungirá como representante de Sección.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Artículo 95.

En caso de no recibir respuesta por escrito a la solicitud para designar representantes de Propietarios, Residentes, Posesionarios y Condóminos, en el plazo establecido, éstos no se considerarán en el escrutinio correspondiente.

Artículo 96.

En caso de no recibir respuesta por escrito por parte de los representantes de Propietarios, Residentes, Posesionarios y Condóminos a la solicitud de manifestar su interés para fungir como representante de zona, la Comisión podrá nombrar de entre los Propietarios, Residentes, Posesionarios y Condóminos de dicha zona, a su representante.

Artículo 97.

En caso de no recibir respuesta por escrito por parte de los representantes de zona a la solicitud de manifestar su interés para fungir como representante de Sección, la Comisión podrá nombrar de entre los Propietarios, Residentes, Posesionarios y Condóminos de dicha Sección, a su representante.

TÍTULO DÉCIMO

Promotor General

Artículo 98. Facultades.

Serán facultades del Promotor General las siguientes:

- I. Nombrar y remover al Administrador General.
- II. Vigilar la actuación del Administrador General, siempre buscando el beneficio del Conjunto Urbano.
- III. Actualizar el importe del Factor Base para la determinación de las Aportaciones para la Administración, Operación y Mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General.
- IV. Redactar, emitir, modificar y sustituir el Reglamento Interior del Conjunto Urbano y sus Lineamientos y Boletines.
- V. Designar al Comité de Proyectos y Obras, a los integrantes del área de Servicios Bosque Real, a los integrantes de Seguridad Bosque Real y a cualesquiera otros que se creen, estableciendo sus facultades, organización y obligaciones.
- VI. Las demás previstas en el presente Reglamento, en sus Lineamientos y en los Boletines.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Artículo 99. Competencia.

El Promotor General podrá conocer y resolver, de manera enunciativa más no limitativa, los siguientes asuntos:

I. La determinación del monto mensual que por concepto de Aportaciones deban cubrir los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios, para el año calendario siguiente y su forma de pago.

II. Instruir al Administrador General para el cumplimiento de sus funciones, así como el otorgamiento de poderes necesarios para su cabal cumplimiento.

III. Modificar las tasas de interés moratorio a que se refiere el presente Reglamento, así como aquellas que se prevean en los Lineamientos y Boletines, en su caso.

IV. Propiciar lo necesario, dentro de sus posibilidades, para que la Comisión cumpla de manera adecuada y oportuna con sus funciones.

V. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común cuya resolución o adopción no se encuentre comprendida dentro de las funciones conferidas al Administrador General o a la Comisión.

VI. Dirimir las controversias entre el Administrador General y la Comisión.

VII. Los demás previstos en el presente Reglamento, en sus Lineamientos y en los Boletines.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO

Administración de las Áreas y Bienes de Uso General

Artículo 100. Administrador General.

La Administración, Operación y Mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General, así como de las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público, estarán a cargo del Administrador General.

El Administrador General tendrá la representación legal del Conjunto Urbano ante toda clase de autoridades federales, estatales o municipales, ya sean del poder Ejecutivo, Legislativo o Judicial, ante las autoridades laborales, ya sean locales o federales, ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ante toda clase de corporaciones, instituciones, sociedades o asociaciones, así como ante individuos.

El Administrador General será el representante ante los Propietarios, Residentes, Colonos, Condóminos y Posesionarios del Conjunto Urbano, en todos los asuntos comunes a todos ellos



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

en relación con las Áreas y Bienes de Uso General; así mismo será el delegado ejecutor de los acuerdos del Promotor General, salvo que este último designe a otra persona para tales fines.

Artículo 101. Funciones del Administrador General.

Corresponde al Administrador General:

- I. Administrar, Operar y Mantener las Áreas y Bienes de Uso General.
- II. Cuidar y vigilar las Áreas y Bienes de Uso General, incluyendo las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público.
- III. Cuidar, vigilar y mantener en operación los Servicios Generales e instalaciones generales dentro del Conjunto Urbano.
- IV. Recabar y conservar las actas de la Comisión, así como la documentación relacionada con la misma.
- V. Ejecutar los acuerdos del Promotor General, salvo que éste designe a otra persona.
- VI. Designar, remover y celebrar contratos y convenios con los Prestadores de Servicios, así como con consultores, asesores, abogados y, en general, cualesquiera prestadores de servicios que se requieran para la adecuada Administración, Operación y Mantenimiento del Conjunto Urbano, así como para el debido cumplimiento de sus obligaciones establecidas en el presente Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines, y otorgarles y revocarles los poderes que sean necesarios para tal finalidad.
- VII. Establecer y cobrar las Aportaciones, así como cualquier aportación extraordinaria. Dichos cobros los podrá realizar a través del Prestador de Servicios de Cobranza de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento, los Lineamientos y los Boletines.
- VIII. Imponer y cobrar las penalidades establecidas en el presente Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines. Dichos cobros los podrá realizar a través del Prestador de Servicios de Cobranza de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento, los Lineamientos y los Boletines.
- IX. Efectuar los Gastos de Administración, Operación y Mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General, así como del mantenimiento y conservación de las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público.
- X. Llevar el Registro de Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios, realizando al efecto las anotaciones correspondientes en términos de este Reglamento, los Lineamientos y los Boletines.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

XI. Atender las solicitudes expresadas por los Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios, respecto de la Administración, Operación y Mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General, y de las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público, a través de la Comisión.

XII. Realizar la selección, contratación y remoción del Personal de la Administración e implantar sistemas de entrenamiento y capacitación, a fin de que dicho personal desarrolle su trabajo de forma eficiente y productiva.

XIII. Coadyuvar con el Comité de Proyectos y Obras en el cumplimiento de sus funciones.

XIV. Informar a la Comisión de todos los incidentes y problemas que a su juicio sean graves y que se presenten en las Áreas y Bienes de Uso General, a efecto de tomar las medidas necesarias al respecto.

XV. Cuidar que, dentro de las Áreas y Bienes de Uso General, se conserve el orden y respeto a la moral y buenas costumbres por parte de Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Condóminos, Colonos, Posesionarios, Personal de Servicio, Visitantes y Personal de la Administración, teniendo en consecuencia, facultades para solicitar a la autoridad competente su intervención a fin de evitar que persona alguna cause disturbios, atente contra la Seguridad o altere la paz y el orden público.

XVI. Celebrar todos los contratos, convenios o instrumentos públicos o privados con las autoridades Federales, Estatales y Municipales, para coordinar la participación de las mismas en las Áreas y Bienes de Uso General y en las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público, en materia de Administración, Operación y Mantenimiento, Seguridad, seguridad pública, vigilancia, protección civil, ecología, bomberos, Servicios Generales, servicios, persecución de delitos, etc.

XVII. Emitir y modificar los Lineamientos y los Boletines.

XVIII. Las demás previstas en el presente Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines.

El Administrador General llevará a cabo las actividades antes mencionadas y cualesquiera otras establecidas en el presente Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines de manera directa, o por conducto de terceros designados para tal efecto, con quienes podrá celebrar los actos que se requieran y a quienes podrá otorgar los poderes necesarios para tales fines.

Artículo 102. Facultades del Administrador General.

El Administrador General gozará de todas las facultades necesarias para el desempeño de su cargo, incluyendo, en forma enunciativa más no limitativa, las facultades más amplias para pleitos



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y suscripción de títulos de crédito, así como para otorgar y revocar toda clase de poderes.

Artículo 103. Conflictos; Amigable Conciliador.

En caso de conflictos entre Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Colonos, Condóminos, Posesionarios y Visitantes, el Administrador General no podrá representar legalmente a ninguno de ellos.

Artículo 104. Separación del Administrador General.

El Administrador General podrá ser separado de su cargo por acuerdo del Promotor General.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

Régimen Financiero; Gastos de Administración, Operación y Mantenimiento

Artículo 105.

Los Gastos de Administración, Operación y Mantenimiento son todas las erogaciones originadas por tales actividades, así como por los Servicios Generales necesarios para la adecuada operación y mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General y del mantenimiento y conservación de las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público.

Artículo 106.

Los Gastos de Administración, Operación y Mantenimiento se cubrirán de los recursos provenientes del pago de las Aportaciones.

Artículo 107.

El monto de las Aportaciones se calculará en función del Factor Base por metro cuadrado y por mes, determinado por el Promotor General, considerando los Gastos de Administración, Operación y Mantenimiento.

Artículo 108.

Cada Constructor y/o Inversionista, Propietario, Condómino, Residente, o Posesionario, está obligado a coadyuvar para la administración, conservación, reparación, adición, mejora, operación, sustitución y reposición de las Áreas y Bienes de Uso General y las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público, así como para la prestación de los Servicios Generales necesarios para su adecuada operación y mantenimiento, mediante el pago de su Aportación correspondiente, la cual se determinará conforme al Artículo 107 anterior y al presente Artículo.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

La Aportación, según sea el caso, se calculará conforme a las siguientes reglas:

I. Tratándose de **macrolotes**, así como de **macrolotes dentro de un desarrollo o isla**, la base de cobro es la superficie privativa total por metro cuadrado, conforme a lo siguiente:

(a) tratándose de **lotes baldíos sin servicios**, la Aportación será una cantidad igual al 10% del Factor Base por metro cuadrado de la superficie del lote;

(b) tratándose de **lotes baldíos con acceso a servicios**, la Aportación será una cantidad igual al 50% del Factor Base por metro cuadrado de la superficie del lote;

(c) tratándose de **lotes en proceso de construcción**, la Aportación será una cantidad igual al 100% del Factor Base por metro cuadrado de la superficie del lote, más una sobre-tasa del 67% del Factor Base por metro cuadrado de la superficie del lote.

Si las obras se ejecutan solo en el área del lote asignada a dicha construcción, la Aportación de las áreas aún no construidas será conforme al inciso (b) anterior.

II. Tratándose de **lotes unifamiliares (casas)** la base de cobro es la superficie privativa del lote más la parte proporcional de área común de su desarrollo, conforme a lo siguiente:

(a) tratándose de **lotes baldíos con acceso a servicios**, la Aportación será una cantidad igual al 50% del Factor Base por metro cuadrado de la superficie del lote, más la parte proporcional del área común de su desarrollo o isla;

(b) tratándose de **lotes en proceso de construcción**, la Aportación será una cantidad igual al 100% del Factor Base por metro cuadrado de la superficie del lote, más una sobre-tasa del 67% del Factor Base por metro cuadrado de la superficie del lote, más la parte proporcional del área común de su desarrollo o isla.

(c) tratándose de **lotes construidos**, la Aportación será una cantidad igual al 100% del Factor Base por metro cuadrado de la superficie del lote, más la parte proporcional del área común de su desarrollo o isla, cantidad que tendrá el tope anual que determinará el Administrador General.

III. Tratándose de **departamentos** la Aportación será una cantidad igual al 100% del Factor Base por metro cuadrado de la superficie privativa del departamento, más una sobre-tasa del 20% por áreas comunes, cantidad que tendrá el tope anual que determinará el Administrador General.

IV. Tratándose de **lotes o locales comerciales dentro de un Lote Condominal**, la Aportación será una cantidad igual al 100% del Factor Base por metro cuadrado de la superficie privativa del lote o local comercial, más una sobre-tasa del 20% por áreas comunes.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

V. Tratándose de **lotes o locales comerciales fuera de un Lote Condominal**, la Aportación será una cantidad igual al 100% del Factor Base por metro cuadrado de la superficie privativa del lote o local comercial.

Artículo 109.

El pago de las Aportaciones se hará mensualmente y serán cubiertas dentro de los primeros diez días naturales de cada mes, para lo cual no será necesario recordatorio o requerimiento alguno judicial o extrajudicial. Dicho pago se hará conforme a las formas de pago que establezca el Administrador General.

Artículo 110.

Las Aportaciones serán pagadas directamente por los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios, según sea el caso, mediante el pago del Estado de Cuenta Único correspondiente, el cual incluirá el monto de las Aportaciones.

Artículo 111.

En caso de mora de cualquier Aportación o cantidad que adeuden los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Condóminos, Posesionarios y Visitantes en los casos en que les resulte aplicable, incluyendo aquellas por consecuencia de los Servicios Generales o alguna de las penalidades económicas contempladas por éste Reglamento, por los Lineamientos o por los Boletines, generará intereses moratorios, a razón de la tasa que resulte de multiplicar por dos, la tasa más alta de entre las que a continuación se listan o las que, en su caso, las llegaren a sustituir; interés que se contabilizará a partir de la fecha en que se hubiere incurrido en el incumplimiento y hasta su total liquidación:

- I. Certificados de la Tesorería de la Federación a 28 (veintiocho) días (CETES).
- II. Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE).
- III. Costo Porcentual Promedio de captación bancaria publicada por el Banco de México (CPP).
- IV. La tasa de interés que fije el Promotor General y que se encuentre vigente en la fecha de pago.

La tasa de interés relacionada en el párrafo anterior, podrá ser modificada, aumentada o disminuida mediante acuerdo del Promotor General, sin que ello implique una modificación al presente Reglamento.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Artículo 112.

Contra el pago de las Aportaciones, el Administrador General deberá entregar en cada caso, la factura correspondiente en términos de la legislación aplicable. Las Aportaciones deberán pagarse íntegramente.

Artículo 113.

Todos los pagos que realicen a cuenta de su adeudo los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Condóminos, Posesionarios y Visitantes morosos, se aplicarán, en primer lugar, a la liquidación de los intereses y accesorios y después a la suerte principal.

Artículo 114.

Para poder enajenar o transmitir bajo cualquier título la propiedad de alguno de los Lotes de Centro Urbano, Lotes Condominales, Unidades Inmobiliarias o Unidades Condominales, u otorgar el uso, goce, disfrute o posesión de dichos bienes a cualquier persona, el Propietario interesado deberá recabar del Administrador General, con anticipación a la celebración del acto de que se trate, una constancia en la que se expresará que se encuentra al corriente de sus pagos y en el cumplimiento de sus obligaciones. Esta constancia deberá transcribirse literalmente en los documentos públicos o privados en que se haga constar la operación de enajenación o transmisión de propiedad u otorgamiento del uso o aprovechamiento.

TÍTULO DÉCIMO TERCERO

CAPÍTULO I

Régimen de Orden y Respeto

Artículo 115.

El Administrador General será el encargado de la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento, de los Lineamientos y de los Boletines. El Administrador General será representante legal en todos los asuntos relacionados con las Áreas y Bienes de Uso General del Conjunto Urbano, sea que se promuevan a nombre de, o en contra del Administrador General y/o del Conjunto Urbano.

Artículo 116.

Las autoridades Municipales, Estatales y Federales debidamente identificadas y con justo título, tendrán acceso a las Áreas y Bienes de Uso General, para conocer y atender asuntos exclusivos de su competencia en virtud del desempeño de sus funciones.

Artículo 117.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

La Comisión realizará campañas tendientes a la promoción de la cultura de convivencia en el Conjunto Urbano Bosque Real, Conjunto Urbano BR y en el Conjunto Urbano Reserva Bosque Real, respectivamente.

CAPÍTULO II

Violaciones al Reglamento, a los Lineamientos y a los Boletines.

Artículo 118.

A los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Colonos, Condóminos y Posesionarios del Conjunto Urbano, así como a sus empleados, Personal de Servicio, Visitantes, proveedores o cualquier otra persona que incumplan con las obligaciones que les son impuestas por el presente Reglamento, así como en los Lineamientos y en los Boletines, y con independencia de las que pudieran establecerse en otros ordenamientos, se aplicará la pena económica que en cada caso se establezca en el presente Reglamento y/o en los Lineamientos y/o en los Boletines según corresponda, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades establecidas en la legislación federal, estatal o municipal por parte de las autoridades competentes.

A las conductas señaladas en el presente Capítulo se aplicarán las penalidades establecidas en los Lineamientos de Pagos.

Lo anterior en el entendido de que cada Constructor y/o Inversionista, Propietario, Condómino, Residente, Posesionario y Usuario de las Casas Club y de los Campos de Golf será responsable del cumplimiento y de los incumplimientos de Colonos que con estos habiten, en su caso, así como de su Personal de Servicio o sus Visitantes a lo dispuesto por el presente Reglamento, los Lineamientos y los Boletines, por lo que en caso de incumplimientos al Reglamento, los Lineamientos y los Boletines por parte de algún Colono, Personal de Servicio o Visitante, la pena económica correspondiente le será impuesta al Constructor y/o Inversionista, Propietario, Condómino, Residente, Posesionario o Usuario de las Casas Club y de los Campos de Golf de que se trate.

Artículo 119.

En términos del Artículo anterior, a las conductas señaladas a continuación se considerarán como incumplimientos y se les aplicarán las penalidades establecidas en los Lineamientos de Pagos, en el presente Reglamento o en los demás Lineamientos y en los Boletines, según corresponda:

I. Efectuar actos u omisiones que puedan menoscabar el buen aspecto, funcionamiento, prestigio o comprometer la estabilidad, seguridad, salubridad o tranquilidad del Conjunto Urbano.

II. Ingresar, alterar o dañar el Ducto de Instalaciones o el Banco de Ductos (incluyendo sus accesos, lumbreras, registros, etc.), así como manipular, alterar o dañar cualquier



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

instalación o equipo de energía eléctrica, hidráulico, de voz y datos, y cualquier otro que sirva para prestar servicios al Conjunto Urbano, ya sea que esté dentro o fuera del Ducto de Instalaciones, así como por hacer uso de las Áreas y Bienes de Uso General sin sujetarse al presente Reglamento, a los Lineamientos y a los Boletines.

III. Insultar, amenazar y/o maltratar, física, verbalmente o psicológicamente a los empleados, prestadores de servicios, contratistas y subcontratistas de los Prestadores de Servicios, del Prestador de Servicios de Administrador, Operación y Mantenimiento, del Promotor General, del Administrador General, de Atención a Colonos, de Servicios Bosque Real y/o de Seguridad Bosque Real, así como al Personal de la Administración, los Usuarios de las Casas Club y de los Campos de Golf, los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Posesionarios, Condóminos, Colonos y Residentes del Conjunto Urbano y/o a su Personal de Servicio y Visitantes.

IV. No respetar los Lineamientos de Seguridad, ni cualesquiera otros Lineamientos y Boletines.

V. No obtener y entregar oportunamente al Administrador General alguna garantía exigible.

VI. No llevar a cabo las notificaciones previstas en el presente Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines, al Administrador General.

VII. No dar cumplimiento a las disposiciones relativas a la tenencia de animales.

VIII. No dar cumplimiento a las disposiciones en relación con el manejo y control de los residuos sólidos y desechos.

IX. Impedir el acceso a los Lotes Condominales, Lotes de Centro Urbano, las Unidades Condominales o a las Unidades Inmobiliarias según corresponda, para la ejecución de las obras necesarias para la conservación y mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General.

X. Impedir a representantes de los Prestadores de Servicios el acceso a los Lotes Condominales, Lotes de Centro Urbano, las Unidades Condominales o a las Unidades Inmobiliarias según corresponda, para efectuar tareas relacionadas con la prestación del servicio de que se trate, incluyendo para efectuar tareas relacionadas con el corte del suministro de energía eléctrica o de cualquier otro servicio, originado por el incumplimiento en el pago puntual de dicho servicio.

XI. La violación a lo dispuesto en este Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines, en relación con las actuaciones del Personal de Servicio.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

XII. La violación a lo dispuesto por el presente Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines, en relación con la utilización del Personal de la Administración.

XIII. El incumplimiento en el pago de los Estados de Cuenta Únicos y en los Estados de Liquidación de Adeudos.

XIV. La violación a la obligación respecto al deber de informar a sus Visitantes y Personal de Servicio, la existencia y aplicación de este Reglamento y sus Lineamientos.

XV. Para el caso de los Propietarios y Condóminos, no obtener del Posesionario o Residente de su inmueble la aceptación por escrito del cumplimiento del Reglamento, de los Lineamientos y de los Boletines.

XVI. Realizar obras en las Áreas y Bienes de Uso General, o por alterarlas o dañarlas.

XVII. Realizar cualquier obra o trabajo dentro del Conjunto Urbano que pueda perjudicar la estabilidad, seguridad, salubridad o bienestar de las Áreas y Bienes de Uso General y en general del Conjunto Urbano.

XVIII. Dañar los muros o bardas divisorias dentro del Conjunto Urbano, y en general las Áreas y Bienes de Uso General, Lotes de Centro Urbano y Lotes Condominales, así como las Unidades Condominales y las Unidades Inmobiliarias.

XIX. La violación a cualquiera de las disposiciones aplicables a las afectaciones y derechos de vía y a las Áreas y Bienes de Uso General.

XX. La violación o incumplimiento al acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano y sus modificaciones.

XXI. Entorpecer u obstaculizar las entradas y salidas de las Áreas y Bienes de Uso General dejando en ellos objeto alguno que dificulte el tránsito de personas o vehículos.

XXII. Incumplir a las resoluciones dictadas con motivo de las controversias entre los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Residentes, Colonos, Posesionarios o Visitantes de conformidad con este Reglamento, los Lineamientos y los Boletines, independientemente de que se exija su cumplimiento por otros medios legales.

XXIII. Incumplir o la simple negativa para acatar los acuerdos legalmente adoptados por el Promotor General o la Comisión, y en su caso las normas o disposiciones de carácter general emitidas por el Administrador General en uso de sus facultades, independientemente de que se exija su cumplimiento por otros medios legales.

XXIV. Incumplir las disposiciones relativas a las normas de convivencia, tales como las relativas al tránsito y circulación de personas y bienes dentro del Conjunto Urbano.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

XXV. Las demás que determine el Administrador General, conforme a las atribuciones previstas en el presente Reglamento.

XXVI. Disponer de residuos sólidos y desechos de manera contraria a lo establecido en la legislación aplicable, en este Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines, incluyendo verter sustancias en el sistema de drenaje del Conjunto Urbano.

XXVII. Colocación de letrinas provisionales o la adecuación de muebles sanitarios al interior de los inmuebles sin la debida autorización, así como realizar canalizaciones directas al drenaje sanitario sin el cumplimiento de las normativas y permisos.

XXVIII. Verter materiales de obra, desperdicios, sólidos gruesos o finos, materiales químicos, solventes, pinturas, pastas, o cualquier otra sustancia al drenaje pluvial y sanitario, ya sea de manera directa o indirecta.

XXIX. Cualquier incumplimiento o contravención a lo dispuesto en el presente Reglamento, los Lineamientos y Boletines.

Cualquier incumplimiento a lo establecido en el presente Reglamento en los Lineamientos y en los Boletines por algún Colono, Visitante o Personal de Servicio, afectará directamente al Propietario, Posesionario, Condómino, Residente o Visitantes de que se trate, ya que, siendo responsable solidario se le aplicarán las penalidades correspondientes de conformidad con el presente Reglamento, los Lineamientos y los Boletines.

Artículo 120.

Los incumplimientos establecidos en el presente Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines serán penalizados mediante la aplicación de penas económicas tal como se establece en los Lineamientos de Pagos y en los Boletines, sin perjuicio del pago de intereses moratorios, así como de daños y perjuicios cuando así proceda.

Tratándose del pago de Aportaciones, o del pago por la prestación de servicios suministrados por los Prestadores de Servicios, y en general por cualquier otro concepto indicado en el Estado de Cuenta Único, el incumplimiento en el pago puntual del Estado de Cuenta Único, ocasionará la suspensión y/o restricción de uno o más servicios incluidos en el Estado de Cuenta Único correspondiente.

Impedir a representantes de los Prestadores de Servicios el acceso a los Lotes Condominales, Lotes de Centro Urbano, las Unidades Condominales o a las Unidades Inmobiliarias para efectuar tareas relacionadas con la prestación del servicio de que se trate, incluyendo para efectuar tareas relacionadas con el corte del suministro de energía eléctrica o cualquier otro servicio, originado por el incumplimiento en el pago puntual de dicho servicio, dará lugar a la suspensión o restricción de los servicios prestados a las Unidades Condominales o Unidades Inmobiliarias.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Las penalidades podrán incluir la cancelación temporal o permanente de dispositivos automáticos para el ingreso al Conjunto Urbano y cualesquiera otras que de tiempo en tiempo establezca el Administrador General.

El Administrador General podrá solicitar a los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Condóminos, Colonos y Posesionarios del Conjunto Urbano y Visitantes infractores, y estos estarán obligados a firmar, (i) actas en las que se describa la conducta infractora, y (ii) pagarés que reflejen los adeudos correspondientes.

Por regla general, el monto de las penalidades económicas se determinará en Unidad de Medida y Actualización (UMA), o en cualquier otro parámetro oficial.

En caso de que desaparezca el concepto de Unidad de Medida y Actualización (UMA) o del parámetro que se emplee, se utilizará para la aplicación de las penalidades económicas previstas en los Lineamientos de Pagos y en los Boletines, el concepto que lo sustituya, y a falta de este, el Administrador General determinará las equivalencias que vayan a aplicarse en lo sucesivo, de la manera más equitativa posible.

El retraso o la omisión del Administrador General o de los Prestadores de Servicios en el ejercicio de sus derechos y recursos derivados del presente Reglamento, de los Lineamientos y de los Boletines o de la legislación aplicable, bajo ninguna circunstancia se considerarán como una renuncia a dichos derechos. El ejercicio individual o parcial del Administrador General o de los Prestadores de Servicios de cualquier derecho, recurso o acción, derivado de, o en relación a este Reglamento, a los Lineamientos, a los Boletines o a la legislación aplicable, no excluye el ejercicio simultáneo o futuro de cualquier otro derecho, recurso o acción. Para que cualquier renuncia o liberación de obligaciones del Administrador General o de los Prestadores de Servicios con relación a las obligaciones de los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Colonos, Residentes, Condóminos, Posesionarios y Visitantes, según corresponda, derivadas del presente Reglamento y de los Lineamientos y de los Boletines sea válida, deberá efectuarse por escrito e ir firmada por un representante autorizado del Administrador General o de los Prestadores de Servicios, según corresponda. En consecuencia, ninguna acción, omisión, declaraciones verbales o cualquier otro evento que pudiera interpretarse como una renuncia o liberación de obligaciones implícita del Administrador General o de los Prestadores de Servicios será válida si no se confirma por escrito por un representante autorizado del Administrador General o de los Prestadores de Servicios, según sea el caso.

Artículo 121.

Cualquier incumplimiento o violación al presente Reglamento o a los Lineamientos, o a los Boletines que no tenga una pena económica específica en los Lineamientos de Pagos, se aplicará la pena económica que no podrá ser superior a la pena máxima que se establece en los Lineamientos de Pagos, considerando la naturaleza del acto y su impacto en la seguridad, uso, conservación y mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General de los Conjuntos Urbanos.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Artículo 122.

En caso de reincidencia en el incumplimiento, se aplicará el doble de la pena económica correspondiente. Para efectos del presente Reglamento y de los Lineamientos de Pagos, se considerará que hay reincidencia cuando se cometa en tres ocasiones durante un año calendario el mismo incumplimiento o violación.

Artículo 123.

Los infractores además de cubrir la pena económica que se les impusiera, podrán ser responsables de los daños y perjuicios que hubieren causado a (i) los restantes Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Condóminos, Colonos, Posesionarios y Visitantes y sus bienes, (ii) al Conjunto Urbano, y (iii) a cualquier tercero. Quien resulte penalizado tendrá un plazo de tres días naturales para corregir su estado de incumplimiento y regresar las cosas al estado que guardaban.

Las penalidades económicas deberán pagarse dentro del plazo establecido para tal efecto en el Estado de Cuenta Único; de lo contrario causarán intereses moratorios a la tasa prevista en los Lineamientos de Pagos.

Artículo 124.

El Estado de Liquidación de Adeudos incluirá los adeudos por concepto de Aportaciones e intereses moratorios, servicios, penalidades económicas y en general por cualquier adeudo no pagado en tiempo y forma, y deberá estar debidamente suscrito por el Administrador General, o por quien este designe, y traerá aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil.

El Estado de Liquidación de Adeudos, deberá acompañarse de los recibos de pagos correspondientes.

Será optativo para el Administrador General, reclamar el pago de los adeudos, en la vía ejecutiva civil u ordinaria civil ante el Juez de lo Civil en turno, en Huixquilucan, Estado de México. En cualquier caso, los gastos, derechos, honorarios de abogados y costas que se originen por el requerimiento judicial o extrajudicial, correrán a cargo del demandado.

Artículo 125.

Para todos los efectos legales a que haya lugar, el pago de las penalidades, se equipará al pago de las Aportaciones debiéndose ajustar en lo conducente para su liquidación y cobro judicial y extrajudicial, a lo establecido en el artículo anterior, y los montos recuperados, serán aplicados a un fondo del Administrador General para hacer mejoras en el Conjunto Urbano.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Artículo 126.

Las penalidades previstas en los Lineamientos de Pagos y en su caso en los Boletines, se aplicarán sin perjuicio de las que pueda aplicar la autoridad competente de conformidad con la legislación aplicable.

Artículo 127.

Para todos los efectos legales a que haya lugar, los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Residentes, Colonos, y Posesionarios señalan como domicilio convencional, para recibir cualesquiera avisos y notificaciones relacionados con el pago de las Aportaciones así como para la imposición y el cobro de las penalidades económicas previstas en éste Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines, el Lote de Centro Urbano, el Lote Condominal o Unidad Condominal o Unidad Inmobiliaria al que pertenecen siendo suficiente y bastante que se les notifique en el acceso en dicho inmueble para que se tengan como sabedores del aviso y notificación de que se trate.

CAPÍTULO III

Seguridad

Artículo 128. Seguridad

En materia de Seguridad se estará a lo dispuesto por este Reglamento, por los Lineamientos y por los Boletines.

Artículo 129. Competencia de las Autoridades

Los daños que cualquier persona ocasione a las Áreas y Bienes de Uso General, serán objeto de denuncia por parte del Administrador General, o por cualquier persona afectada, a las autoridades competentes a fin de que se resuelva lo conducente, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades establecidas en el Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines.

Artículo 130.

Los actos contrarios a la ley que se lleven a cabo por cualquier persona, dentro de las Áreas y Bienes de Uso General, serán objeto de denuncia de parte del Administrador General ante las autoridades administrativas, penales o jurisdiccionales que correspondan a fin de que se inicien y lleven a cabo las acciones que correspondan.

Artículo 131. Personal de Seguridad Privada

El personal de Seguridad del Conjunto Urbano llevará a cabo sus funciones de conformidad con los términos y alcances para los cuales están autorizados.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Artículo 132. Tránsito de Vehículos

Los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Colonos, Condóminos, Posesionarios y Visitantes, así como sus empleados, Personal de Servicio, Visitantes y proveedores deberán en todo momento respetar los Lineamientos de Seguridad dentro del Conjunto Urbano, incluyendo, en forma enunciativa mas no limitativa, respetar los límites de velocidad, abstenerse de conducir bajo la influencia de alcohol o sustancias enervantes, respetar los lugares destinados para estacionamiento, y no estacionarse en lugares prohibidos. Los Lineamientos y en su caso los Boletines, establecerán las disposiciones específicas en materia de tránsito y circulación dentro del Conjunto Urbano, así como las penalidades en caso de incumplimiento de las mismas, las cuales, además de establecer penalidades económicas, incluirán también la cancelación temporal o permanente de dispositivos automáticos para ingresar al Conjunto Urbano.

CAPÍTULO IV

Aplicación de Penalidades

Artículo 133. Procedimiento

Para la imposición de las penalidades previstas en este Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines, los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Colonos, Condóminos, Posesionarios y Visitantes se sujetarán al procedimiento que a continuación se enuncia.

- I. Quien tuviere conocimiento de la comisión de cualquiera infracción o violación al presente Reglamento, los Lineamientos, los Boletines y/o a las disposiciones legales aplicables, deberá informar a Atención a Colonos de dicha situación.
- II. Una vez que Atención a Colonos hubiere recibido el informe o aviso que se refiere el párrafo anterior, deberá turnar el asunto al Administrador General para su análisis.
- III. El Administrador General, resolverá sobre el particular.
- IV. Acordada la imposición de la pena que corresponda, el Administrador General se encargará de su recaudación en los términos de este Reglamento, los Lineamientos y los Boletines.

No será necesario seguir el procedimiento anterior cuando el Administrador General tenga conocimiento de manera directa, o por conducto de los Prestadores de Servicios, de los actos realizados en contravención a lo establecido en el presente Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

TÍTULO DÉCIMO CUARTO

Controversias entre Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Colonos, Condóminos, Posesionarios y Visitantes.

Artículo 134.

Cualquier controversia que surja entre Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Colonos, Condóminos, Posesionarios y Visitantes por razones del uso de las Áreas y Bienes de Uso General, se sujetará a lo establecido en el presente título, sin perjuicio de acudir a dirimir sus diferencias ante las autoridades jurisdiccionales competentes.

Artículo 135.

La mediación en conflictos entre Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Colonos, Condóminos, Posesionarios y Visitantes, así como entre estos y los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Colonos, Condóminos, Posesionarios y Visitantes del Conjunto Urbano BR, estará a cargo de la Comisión, que así mismo será competente para desahogar los procedimientos arbitrales y para resolver controversias entre ellos.

Artículo 136.

Las controversias a que se refiere el presente título se sujetarán a lo siguiente:

I. Deberán ser planteadas por escrito por cualquiera de los interesados al Presidente de la Comisión, proporcionando de forma precisa y clara toda la información con que se cuente al respecto.

II. Una vez que el Presidente de la Comisión reciba la información relacionada en el inciso anterior, convocará a los demás representantes de dicha Comisión para reunirse en un plazo no mayor de tres días hábiles contados a partir de que se les notifique la convocatoria correspondiente. Asimismo, el Presidente citará a las personas en conflicto para que acudan a la sesión correspondiente y expresen lo que a su derecho convenga.

III. La Comisión se reunirá en la fecha prevista en la convocatoria a que se refiere el inciso anterior, escuchando en su caso las manifestaciones que cualquiera de las personas en conflicto realice.

IV. Después de escuchar a cada uno de las personas en conflicto, el Presidente los invitará a una amigable composición, proponiendo por mayoría de los miembros de la misma alguna o algunas alternativas de solución.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

V. Si las partes en conflicto no desearan llegar a un arreglo mediante la invitación hecha por la Comisión, entonces el Presidente les solicitará abandonen el lugar en que se lleva a cabo la sesión, para posteriormente emitir el fallo definitivo respecto de la disputa puesta a su consideración. Si las partes en conflicto hubieren optado por dirimir sus diferencias ante la autoridad jurisdiccional, éstas estarán a lo resuelto por la misma, en cuyo caso el Administrador General y la Comisión observarán el fallo correspondiente.

VI. Cuando a juicio de la Comisión la controversia planteada deba resolverse por el Promotor General, bien por el asunto de que se trate y su gravedad, o porque exista la posibilidad de imponer alguna pena grave, deberá dar aviso al Administrador General para que lo comunique al Promotor General.

VII. La persona que esté inconforme con el fallo emitido por la Comisión, solicitará al Administrador General y en su defecto a la propia Comisión, se haga del conocimiento del Promotor General para que ésta resuelva en última instancia.

VIII. La resolución de la Comisión y del Promotor General que se emitan de conformidad con el presente título, tendrá para las partes en conflicto la fuerza de cosa juzgada y deberá ser aceptada y cumplida totalmente por las mismas. Dichas resoluciones serán inatacables.

IX. El interesado deberá cumplir con la resolución que se hubiere dictado en un plazo no mayor de cinco días contados a partir de su pronunciamiento.

X. Cuando alguna de las partes del conflicto, tenga el carácter de miembro propietario de la Comisión, actuará en dicho órgano colegiado su suplente.

Artículo 137.

En la sesión de la Comisión a que se refiere el artículo anterior, este órgano podrá hacerse asistir de los técnicos o profesionistas que estime convenientes, y que sean especialistas en la naturaleza del conflicto que pretende resolver. Podrá así mismo, solicitar todos los elementos e información de cualquier tipo que estime necesaria para lograr la mejor avenencia entre las partes en conflicto.

Artículo 138.

Ningún Constructor y/o Inversionista, Propietario, Condómino, Residente, Colono, Posesionario o Visitantes podrá ejercer acción alguna en contra de otros, sin acudir y agotar previamente el procedimiento señalado en el Artículo 136 de este Reglamento, salvo que se trate de hechos o actos constitutivos de algún delito, en cuyo caso hará la denuncia correspondiente ante la autoridad competente, dando aviso lo antes posible al Administrador General y a la Comisión en caso de ser necesario. Se exceptúa de lo anterior, el ejercicio de las acciones de cobro a los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Residentes, Posesionarios o



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Visitantes, por la falta de pago de las Aportaciones y Penalidades, según corresponda, estando para ello a lo establecido en este mismo Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines, así como en el Código Civil y demás leyes aplicables.

Artículo 139.

En los casos o supuestos que a continuación se enuncian, los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Colonos, Condóminos, Posesionarios o Visitantes no podrán interponer recurso, procedimiento o arbitraje alguno, ya que poseen la naturaleza de inatacables:

- I. Respecto de las resoluciones aprobadas válidamente por el Promotor General.
- II. Respecto de las resoluciones legalmente emitidas por la Comisión.
- III. En los casos en los que se apliquen las penalidades económicas previstas de conformidad con este Reglamento, los Lineamientos y los Boletines.
- IV. En los casos en los que opere el cobro de intereses moratorios en términos del presente Reglamento, los Lineamientos y los Boletines.

TÍTULO DÉCIMO QUINTO

Modificaciones al Reglamento

Artículo 140.

El presente Reglamento solo podrá ser modificado, adicionado, derogado o abrogado, por el Promotor General, de conformidad con lo siguiente:

I. Para que el Promotor General pueda llevar a cabo las modificaciones al presente Reglamento, será necesario un informe que contenga la exposición de motivos por los que se pretenda realizar el cambio, así como el proyecto de la reforma. La elaboración de los documentos mencionados correrá a cargo del Administrador General.

II. El acuerdo del Promotor General en que se hubiere resuelto la modificación del presente Reglamento, deberá protocolizarse ante fedatario público, quedando el Administrador General obligado, en caso de ser así necesario, a realizar todos los trámites y gestiones necesarios para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Artículo 141.

La invalidez, ilegalidad o inexigibilidad de cualquiera de las disposiciones del presente Reglamento y de los Lineamientos y los Boletines, no afectará en forma alguna la validez, legalidad y exigibilidad de las demás disposiciones de dichos documentos.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

En caso de que cualquiera de los artículos del presente Reglamento, y cualquiera de las disposiciones de los Lineamientos y de los Boletines por cualquier motivo sea declarada nula, ilegal o inejecutable en cualquier aspecto según lo determine un tribunal competente mediante sentencia definitiva firme, el Administrador General hará de buena fe las modificaciones al presente Reglamento o a los Lineamientos o los Boletines, o llevará a cabo cualquier otra acción adecuada que, en la medida máxima de lo posible y a la luz de tal determinación, permita cumplir las intenciones originales tal como quedaron reflejadas en el presente Reglamento o en los Lineamientos, o en los Boletines, según corresponda.

TÍTULO DÉCIMO SEXTO

Jurisdicción

Artículo 142.

Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación del presente Reglamento, de los Lineamientos y de los Boletines, se substanciarán de conformidad con sus disposiciones y las leyes y tribunales aplicables y competentes en Huixquilucan, Estado de México.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Primero. El presente Reglamento se protocolizará y se publicará en un medio de difusión del Municipio de Huixquilucan, Estado de México, o en la Gaceta del Estado de México, o en su defecto, en el Diario Oficial de la Federación.

Segundo. La emisión del presente Reglamento se realiza por el Promotor General, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 98 del presente Reglamento y en cumplimiento al Acuerdo de la Septuagésima Quinta Sesión Ordinaria de Cabildo del Municipio de Huixquilucan, de fecha veinte de noviembre de dos mil doce, por la que autoriza la publicación en Gaceta Municipal, de los Reglamentos Interiores de Conjuntos Urbanos que se encuentren en el Municipio de Huixquilucan.

Tercero. Los Lineamientos y los Boletines que emita y publique por cualquier medio el Promotor General, el Administrador General, los Prestadores de Servicios, Atención a Colonos y/o cualquier otra área del Conjunto Urbano serán obligatorios para todos los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Posesionarios, Colonos, Residentes y Condóminos del Conjunto Urbano, así como para los Visitantes, según corresponda.

Cuarto. Se adjuntan al presente Reglamento, los Lineamientos de Construcción, de Servicios, de Pagos y de Seguridad del Conjunto Urbano.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Quinto. En la fecha de elaboración del presente Reglamento, el Promotor General es la sociedad CONSTRUCCIONES TIG, S.A. DE C.V., respecto de los derechos y obligaciones derivadas del Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano.

Sexto. El Promotor General designa a la asociación ADMINISTRACIÓN DE SERVICIOS BOSQUE REAL, A.C. como Administrador General del Conjunto Urbano.

Séptimo. El Administrador General designa a las siguientes áreas y sociedades como Prestadores de Servicios:

(a) Servicios Bosque Real es el nombre que define al área encargada de la atención a los Propietarios, Condóminos, Colonos, Residentes y Posesionarios en el Conjunto Urbano, la cual concentra a las sociedades Prestadores de Servicios;

(b) Mantenimiento y Servicios TCP, S.A. de C.V., como (i) Prestador de Servicios de Administración, Operación y Mantenimiento, y como (ii) Prestador de Servicios de Recolección de Residuos Sólidos;

(c) TCP Energy, S.A.P.I. de C.V., como Prestador de Servicios de Electricidad;

(d) Hidroservicios TCP, S.A. de C.V., como Prestador de Servicios de Agua;

(e) Multiservicios TCP, S.A. de C.V., como Prestador de Servicios de Cobranza;

(f) Seguridad Bosque Real, es el área que presta los servicios de Seguridad.

(g) Comité de Proyectos y Obras, es la máxima autoridad en la aplicación de las normas de construcción en el Conjunto Urbano.

Octavo. La designación de las personas que integrarán la Comisión, hasta en tanto se habiten las Trece Secciones previstas en el Título Noveno del presente Reglamento, se podrá hacer de entre los Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios de los Conjuntos que expresen su interés de integrarla, sean reconocidos como tales por estos últimos y por el Promotor General y estén al corriente en sus obligaciones económicas relacionadas con el Conjunto Urbano BR, Conjunto Urbano BR y el Conjunto Urbano Reserva Bosque Real.

El Título Noveno del presente Reglamento podrá ser modificado mediante la emisión de un Boletín por parte del Promotor General, a propuesta de los propios miembros de la Comisión, previo análisis del Promotor General acerca de la conveniencia de modificar el presente Reglamento en los términos propuestos por la Comisión.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Anexo Único

"Plano de Zonificación y Seccionamiento"

SIMBOLOGÍA SECCIONES BOSQUE REAL

- SECCIÓN I BOSQUE REAL
 - ZONA 1
 - ZONA 2
 - ZONA 3
 - ZONA 4
- SECCIÓN II BOSQUE REAL
 - ZONA 1
 - ZONA 2
 - ZONA 3
 - ZONA 4
- SECCIÓN III BOSQUE REAL
 - ZONA 1
 - ZONA 2
 - ZONA 3
 - ZONA 4
- SECCIÓN IV BOSQUE REAL
 - ZONA 1
 - ZONA 2
 - ZONA 3
- SECCIÓN V BOSQUE REAL
 - ZONA 1
 - ZONA 2
- SECCIÓN VI BOSQUE REAL
 - ZONA 1
- SECCIÓN VII BOSQUE REAL
 - ZONA 1
 - ZONA 2
 - ZONA 3
- SECCIÓN VIII BOSQUE REAL
 - ZONA 1
 - ZONA 2
 - ZONA 3
- SECCIÓN RESIDENCIAL BOSQUE REAL
 - ZONA 1
 - ZONA 2
 - ZONA 3

RESERVA BOSQUE REAL

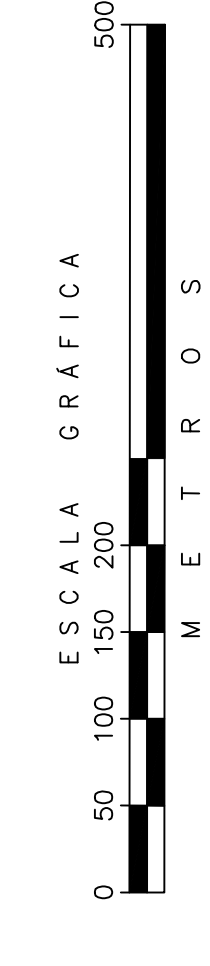
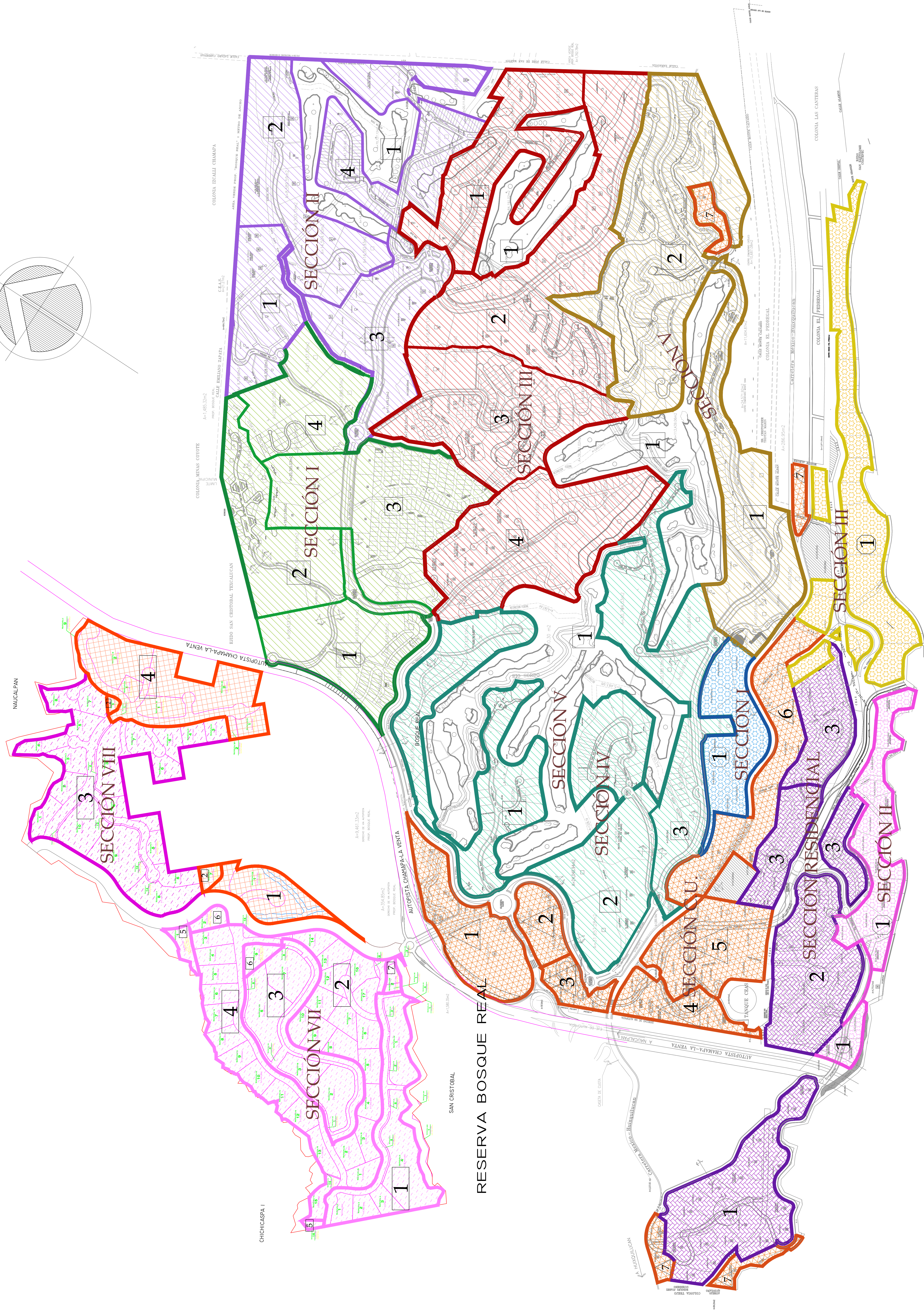
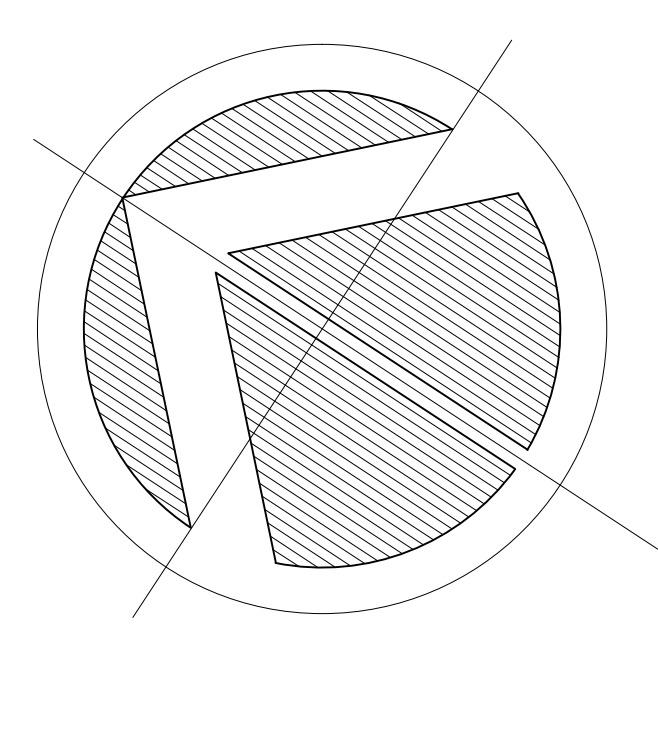
- SECCIÓN VII
 - ZONA 1
 - ZONA 2
 - ZONA 3
 - ZONA 4
 - ZONA 5
 - ZONA 6
 - ZONA 7
- SECCIÓN VIII
 - ZONA 1
 - ZONA 4
 - ZONA 2
 - ZONA 3

CONJUNTO URBANO BR

- SECCIÓN I
 - ZONA 1
- SECCIÓN II
 - ZONA 1
- SECCIÓN III
 - ZONA 1



NOMBRE DEL PLANO "PLANO DE ZONIFICACIÓN Y SECCIONAMIENTO"		No. DEL PLANO 1	
FECHA: MAYO 2022		ESCALA: INDICADA	



ANEXO ÚNICO DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL CONJUNTO URBANO BR



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Grupo
Bosque Real[®]

LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN DEL
CONJUNTO URBANO BR



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

CONTENIDO

1. Lineamientos Generales

- Lineamiento 1.1 Objeto.
- Lineamiento 1.2 Definiciones.
- Lineamiento 1.3 Competencia.
- Lineamiento 1.4 Obligación de obtener dictámenes.
- Lineamiento 1.5 Lineamientos de Construcción en materia de dictámenes.
- Lineamiento 1.6 Lineamientos de Construcción en materia de Comité de Proyectos y Obras.
- Lineamiento 1.7 Lineamientos de Construcción en materia de remodelaciones.

2. Lineamientos sobre disposiciones para el aprovechamiento de los Macrolotes

- Lineamiento 2.1 Uso del suelo.
- Lineamiento 2.2 Densidad e intensidad del uso del suelo.
- Lineamiento 2.3 Altura máxima de las edificaciones.
- Lineamiento 2.4 Restricciones para el desplante de las bardas o rejas en colindancias.
- Lineamiento 2.5 Tipos de Bardas y Rejas.
- Lineamiento 2.6 Restricciones a las edificaciones.

3. Lineamientos sobre las características de los Proyectos Urbanos y Arquitectónicos

- Lineamiento 3.1 Características de los Proyectos Urbanos.
- Lineamiento 3.2 Características de los Proyectos Arquitectónicos.
- Lineamiento 3.3 Modificaciones de Proyectos Urbanos y Arquitectónicos.
- Lineamiento 3.4 Re-lotificación de lotes.
- Lineamiento 3.5 Fusión.
- Lineamiento 3.6 Subdivisión.
- Lineamiento 3.7 Cambios de uso del suelo.
- Lineamiento 3.8 Incremento de altura.

4. Lineamientos sobre dictaminación de Proyectos



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- Lineamiento 4.1 Proceso de revisión y autorización de proyectos.
- Lineamiento 4.2 Revisión del proyecto.
- Lineamiento 4.3 Autorización del proyecto.
- Lineamiento 4.4 Procedimiento para la dictaminación.
- Lineamiento 4.5 Contenido de los dictámenes.
- Lineamiento 4.6 Garantías.

5. Lineamientos en materia de obligaciones de los Constructores y/o Inversionistas

- Lineamiento 5.1 Procesos de Obra.
- Lineamiento 5.2 Autorización del Comité de Proyectos y Obras.
- Lineamiento 5.3 Ocupación de Vías Privadas y de Vías Privadas de uso Público.
- Lineamiento 5.4 Colindancias con Zonas Federales.
- Lineamiento 5.5 Prohibiciones sobre el uso de Vías Privadas y Vías Privadas de uso Público.
- Lineamiento 5.6 Ubicación de acometidas.
- Lineamiento 5.7 Servicios de infraestructura.
- Lineamiento 5.8 Accesos.
- Lineamiento 5.9 Identificación.
- Lineamiento 5.10 Responsables de la ejecución de las Obras.
- Lineamiento 5.11 Tiempo de ejecución de las Obras.
- Lineamiento 5.12 Supervisión de las Obras en proceso.

6. Lineamientos en materia de promoción y venta de propiedades

- Lineamiento 6.1 Disposiciones Generales.
- Lineamiento 6.2 Normas y obligaciones.
- Lineamiento 6.3 Publicidad.
- Lineamiento 6.4 Horarios de promoción.
- Lineamiento 6.5 Comité de Proyectos y Obras.

7. Lineamientos de Construcción en materia de electricidad



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- Lineamiento 7.1 Objeto; descripción del servicio.
- Lineamiento 7.2 Definiciones.
- Lineamiento 7.3 Obligaciones del Constructor y/o Inversionista.
- Lineamiento 7.4 Obras Civiles.
- Lineamiento 7.5 Equipos de Seccionamiento o Caja Derivadora en Obras Civiles.
- Lineamiento 7.6 Transformadores Reductores.
- Lineamiento 7.7 Distorsiones armónicas.
- Lineamiento 7.8 Supresores de picos y reguladores de voltaje.
- Lineamiento 7.9 Cables.
- Lineamiento 7.10 Equipos de medición.
- Lineamiento 7.11 Paneles Solares.
- Lineamiento 7.12 Información que debe presentar el Constructor y/o Inversionista para revisión del proyecto y autorización.
- Lineamiento 7.13 Interconexión eléctrica a la red de distribución de media tensión.

8. Lineamientos de Construcción en materia de agua potable

- Lineamiento 8.1 Objeto; descripción del servicio.
- Lineamiento 8.2 Definiciones.
- Lineamiento 8.3 Obligaciones del Constructor y/o Inversionista.
- Lineamiento 8.4 Cisternas.
- Lineamiento 8.5 Medición de Agua potable.
- Lineamiento 8.6 Instalación.
- Lineamiento 8.7 Sistemas contra incendio.
- Lineamiento 8.8 Información que deberá presentar el Constructor y/o Inversionista para la aprobación de su proyecto de red de agua potable.
- Lineamiento 8.9 Interconexión hidráulica a la Red Secundaria de distribución de agua potable.

9. Lineamientos de Construcción en materia de tratamiento de aguas residuales.

- Lineamiento 9.1 Objeto; descripción del servicio.
- Lineamiento 9.2 Obligaciones del Constructor y/o Inversionista.
- Lineamiento 9.3 Lineamientos.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- Lineamiento 9.4 Información que debe entregar el Constructor y/o Inversionista.
- Lineamiento 9.5 Interconexión a la Red de Colectores Sanitarios del Conjunto Urbano.

10. Lineamientos de Construcción en materia de Residuos Sólidos

- Lineamiento 10.1 Objeto; descripción del servicio.
- Lineamiento 10.2 Definiciones.
- Lineamiento 10.3 Información que debe presentar el Constructor y/o Inversionista.
- Lineamiento 10.4 Obligaciones y prohibiciones.
- Lineamiento 10.5 Desarrollos plurifamiliares.
- Lineamiento 10.6 Desarrollos Unifamiliares.

11. Lineamientos de Construcción en materia de gas

- Lineamiento 11.1 Objeto.

12. Lineamientos de Construcción en materia de telecomunicaciones

- Lineamiento 12.1 Objeto.

13. Lineamientos de Construcción en materia de jardinería

- Lineamiento 13.1 Objeto; descripción del Servicio.
- Lineamiento 13.2 Definiciones.
- Lineamiento 13.3 Obligaciones del Constructor y/o Inversionista.
- Lineamiento 13.4 Información que debe presentar el Constructor y/o Inversionista, para la aprobación de su proyecto.

14. Lineamientos en materia de medidas de Seguridad

- Lineamiento 14.1 Medidas de Seguridad.

15. Lineamientos en materia de transporte de empleados de las Obras

- Lineamiento 15.1 Objeto.

16. Lineamientos en materia de Comedores de Obra

- Lineamiento 16.1 Objeto.
- Lineamiento 16.2 Información que debe presentar el responsable del Comedor de Obra.

17. Lineamientos de penalidades en materia de construcción

- Lineamiento 17.1 Penalidades.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Anexos

- Anexo 1.4
- Anexo 3.2.7
- Anexo 3.2.9
- Anexo 4.2.3
- Anexo 4.6.1
- Anexo 4.6.2
- Anexo 4.6.3
- Anexo 7.5.1
- Anexo 7.5.2
- Anexo 7.6.2
- Anexo 7.6.3
- Anexo 7.6.9
- Anexo 7.7.2
- Anexo 7.12.1
- Anexo 7.13
- Anexo 8.3.6
- Anexo 8.5.1
- Anexo 8.6.1
- Anexo 8.6.4
- Anexo 8.6.5
- Anexo 8.8.4
- Anexo 10.5.1
- Anexo 10.5.8
- Anexo 10.6.1
- Anexo 10.6.3



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN DEL CONJUNTO URBANO BR

1. LINEAMIENTOS GENERALES.

Lineamiento 1. 1 Objeto.

Los presentes Lineamientos de Construcción del Conjunto Urbano BR se expiden de conformidad con los Artículos 1º fracción VI y 99 fracción XVII del Reglamento Interior del Conjunto Urbano BR y son de interés general y de cumplimiento obligatorio para los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Colonos, Posesionarios y Residentes del Conjunto Urbano, así como para el Personal de la Administración, Personal de Servicio y para los Visitantes en lo que les resulte aplicable, y tienen por objeto reglamentar los Proyectos Urbanos y Arquitectónicos de las Obras y/o construcciones que se realicen en el Conjunto Urbano, así como su dictaminación, ejecución y operación, sin perjuicio del cumplimiento (i) del Reglamento, (ii) de los Lineamientos, (iii) de los Boletines, (iv) de los Planos de Lotificación, así como (v) de la legislación federal, estatal y municipal aplicables.

Lineamiento 1.2 Definiciones.

Las definiciones del Reglamento Interior del Conjunto Urbano BR y de los Lineamientos se tienen como incorporados a los presentes Lineamientos de Construcción; en consecuencia, salvo que se establezca de otra manera, los términos definidos que aparecen en los presentes Lineamientos de Construcción tendrán el mismo significado que les fue asignado en dicho Reglamento y en los Lineamientos.

Adicionalmente, para efectos de estos Lineamientos de Construcción los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indican:

- **"Ayuntamiento"** significa el H. Ayuntamiento de Huixquilucan.
- **"Boletines"** significa las disposiciones normativas internas de cumplimiento obligatorio para los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Colonos, Residentes, Posesionarios y Visitantes, así como las demás personas identificadas en el Artículo 4 del Reglamento según les resulten aplicables, y que tienen por objeto regular aspectos específicos contemplados o no en el Reglamento, en los presentes Lineamientos de Construcción y en los demás Lineamientos, y que podrán ser emitidos por el Promotor General, por el Administrador General, por los Prestadores de Servicios, por Seguridad Bosque Real, por el Comité de Proyectos y Obras, por Servicios Bosque Real, por Atención a Colonos y/o por cualquier otra área o autoridad del Conjunto Urbano, que se darán a conocer por medios digitales preferentemente.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- **"Cargador de Vehículo Eléctrico"**: significa dispositivo, equipo o infraestructura diseñada para suministrar energía eléctrica a los vehículos eléctricos (VE) con el fin de recargar sus baterías.
- **"Carga Dinámica para Vehículos Eléctricos o Administración de Carga para Vehículos Eléctricos"**: significa el sistema de cargadores para Vehículos Eléctricos, ya sea para unidades individuales o para flotillas, que administra y controla la energía con la que se carga un vehículo eléctrico. Este sistema puede incluir tanto la administración de la energía como la gestión de la información a través de software y hardware, permitiendo la carga simultánea de varios vehículos eléctricos de manera eficiente y optimizada.
- **"Comedor de Obra"** significa un establecimiento temporal dentro de un Desarrollo en construcción, el cual proporciona el servicio de alimentación para los trabajadores de una Obra determinada.
- **"Desarrollo"** significa un desarrollo inmobiliario que puede ser habitacional (incluyendo condominios) ya sea plurifamiliar o unifamiliar, comercial y de servicios, educativo, de culto o recreativo, dentro del Conjunto Urbano.
- **"Electrolinera"** significa estación de recarga de vehículos eléctricos, diseñada para suministrar energía eléctrica a dichos vehículos mediante un sistema de cargadores específicos.
- **"Fuerza de Trabajo"** significa el número de obreros que laboran en una determinada construcción.
- **"Gobierno"** significa el Gobierno del Estado de México.
- **"Inmueble"** significa cualquier terreno dentro del Conjunto Urbano y las construcciones adheridas al suelo que en él se encuentran.
- **"Inversor"** significa los equipos que se encargan de transformar la energía producida por los paneles fotovoltaicos como corriente directa y la transmite a la red interna del usuario como corriente alterna, para que los electrodomésticos y otros equipos eléctricos puedan funcionar.
- **"Lineamiento"** significa el lineamiento de los presentes Lineamientos de Construcción a que se refiera el texto de que se trate.
- **"Lineamientos de Construcción"** significa el presente ordenamiento.
- **"Lote"** significan las áreas privativas resultantes de la lotificación de los Macrolotes incluyendo los Lotes de Centro Urbano y Lotes Condominales.
- **"Macrolote"** significa el área resultante de la subdivisión de las Manzanas, destinadas a Desarrollos.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- **"Manzana"** significa una isla urbana o un grupo de edificios y casas rodeados por Vías Privadas y/o Vías Privadas de uso Público del Conjunto Urbano. En ellas se agrupan los Macrolotes.
- **"Módulo Fotovoltaico/Panel Solar"** significa el dispositivo que capta la energía solar para iniciar el proceso de transformación en energía sostenible, también conocido como panel solar o placa solar.
- **"Obra"** significa toda construcción que se realice dentro del Conjunto Urbano.
- **"Obra Civil"** significan las Obras que requiere construir el Constructor y/o Inversionista bajo su cargo y costo, para permitir la conexión del Desarrollo a la red eléctrica, a la red de distribución de agua y a la red de colectores sanitarios del Conjunto Urbano, según corresponda.
- **"Planos de Lotificación"** significa los planos de lotificación del Conjunto Urbano contenido en el acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano de fecha 5 de diciembre de 2016, publicado en la Gaceta de Gobierno del Estado de México con fecha 19 de diciembre de 2016, tal como los mismos se modifiquen de tiempo en tiempo.
- **"Proceso de Obra"** significa todo trabajo de ejecución de una construcción.
- **"Proyecto Arquitectónico"** significa el proyecto de las edificaciones de tipo habitacional unifamiliar o plurifamiliar, de comercio y servicios, educativas, de culto o recreativas, que se pretenda realizar en el Conjunto Urbano.
- **"Proyecto Urbano"** significa todo tipo de proyecto que signifique la fusión, subdivisión o lotificación de los Macrolotes.
- **"PTAR"** significa planta de tratamiento de aguas residuales.
- **"Reglamento"** significa el Reglamento Interior del Conjunto Urbano BR.
- **"Sistema Fotovoltaico"** significa el conjunto de equipos que transforman de manera directa la luz solar en electricidad, empleando una tecnología basada en el efecto fotovoltaico.
- **"UVIE"** significa Unidad de Verificación de Instalaciones Eléctricas.
- **"Vehículo Eléctrico"** (VE): Se entiende por vehículo eléctrico a aquel que utiliza uno o más motores eléctricos como fuente primaria de propulsión, los cuales obtienen su energía de baterías recargables u otras fuentes de energía eléctrica. Los vehículos eléctricos pueden ser de tracción exclusivamente eléctrica o híbridos, combinando un motor eléctrico con un motor de combustión interna, siempre que el motor eléctrico sea utilizado para el funcionamiento principal del vehículo.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- **"Vialidad Primaria"** significa las avenidas del Conjunto Urbano, que tienen como función facilitar el tránsito vehicular entre distintos puntos de dicho Conjunto Urbano, en el entendido de que la velocidad máxima permitida dentro de la Vialidad Primaria es de 50 kilómetros por hora.
- **"Vialidad Secundaria"** significa las calles del Conjunto Urbano, cuya función es permitir el acceso a conjuntos habitacionales o de servicios y comerciales, y permiten el flujo de tránsito vehicular no continuo, de tránsito local, y solamente se pueden alcanzar de 20 a 30 kilómetros por hora como máximo.
- **"Vía Común"** significa las calles privadas de los conjuntos habitacionales o comerciales que permiten el flujo al interior de los condominios, que pueden tener topes, vados y reductores de velocidad, y solamente se pueden alcanzar de 20 a 30 kilómetros por hora como máximo, esto en concierto con los regímenes de propiedad en condominio de cada Condominio.

Lineamiento 1.3 Competencia.

La aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de los presentes Lineamientos de Construcción y de los Boletines que se emitan en relación con el objeto de los presentes Lineamientos de Construcción, corresponde al Administrador General, al Comité de Proyectos y Obras y a los Prestadores de Servicios, según corresponda.

El Administrador General y el Comité de Proyectos y Obras están facultados para emitir Boletines cuyo objeto esté relacionado con las materias objeto de los presentes Lineamientos de Construcción.

Lineamiento 1.4 Obligación de obtener dictámenes.

Toda acción que signifique la fusión, subdivisión o re-lotificación del suelo, la construcción en, sobre o bajo la tierra y cualquier cambio material en edificios existentes y en su uso, así como el funcionamiento de giros comerciales y de servicios que se establezcan en las edificaciones destinadas a ello, o cualquier Obra en general, requerirán de la dictaminación favorable, previa y expresa del Comité de Proyectos y Obras, en los términos de los presentes Lineamientos de Construcción y de los Boletines.

El Comité de Proyectos y Obras realizará la revisión de los Proyectos Arquitectónicos correspondientes cuando el interesado haya entregado toda la información completa que se establece en los presentes Lineamientos de Construcción, conforme a los términos y condiciones establecidos en los mismos.

El Constructor y/o Inversionista o Propietario o Condómino o Posesionario o Residente en su caso, deberán pagar las tarifas establecidas por el Comité de Proyectos y Obras por concepto de revisión, dictaminación y supervisión que se establecen en el Anexo 1.4 de los presentes Lineamientos. El Comité de Proyectos y Obras entregará los dictámenes autorizados, así como los Proyectos Arquitectónicos firmados una vez que se hayan pagado dichas tarifas.



“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”.

Lineamiento 1.5 Lineamientos de Construcción en materia de dictámenes.

Los dictámenes favorables a los que se refieren los presentes Lineamientos de Construcción, son instrumentos para la administración y el control del desarrollo urbano del Conjunto Urbano y para la protección de su entorno, por lo que formarán parte de los mismos las normas, limitaciones y prohibiciones en ellos establecidos, así como lo dispuesto en el Reglamento, en los presentes Lineamientos de Construcción y en los Boletines, quedando sus titulares y los Propietarios o Condóminos de los Inmuebles a los que se refieran o sus Posesionarios o Residentes según corresponda, obligados a su cumplimiento.

El Comité de Proyectos y Obras, en los dictámenes que expida, señalará las condiciones que determinen al efecto los Prestadores de Servicios, en los términos del Reglamento, de los Lineamientos y de los Boletines.

En caso de que las instalaciones que los Constructores y/o Inversionistas deban construir no cumplan con los requerimientos establecidos en el dictamen correspondiente, así como con el Reglamento, con los Lineamientos, con los Boletines y con la legislación aplicable, los Constructores y/o Inversionistas deberán ajustar las instalaciones correspondientes para cumplir con dichos requerimientos, sin perjuicio de la aplicación de las penas que correspondan y, en su caso a la ejecución de las garantías correspondientes.

Los Prestadores de Servicios no estarán obligados a prestar sus servicios y entregar sus suministros, y no tendrán responsabilidad alguna, a aquellos Constructores y/o Inversionistas, y en su caso a aquellos Propietarios, Residentes, Condóminos y/o Posesionarios, cuyas instalaciones no cumplan con los requerimientos establecidos en el Reglamento, en los Lineamientos, en los Boletines y en la legislación aplicable.

Lineamiento 1.6 Lineamientos de Construcción en materia de Comité de Proyectos y Obras.

El Promotor General constituye el “Comité de Proyectos y Obras” cuya integración, duración y atribuciones, así como su operación y responsabilidad legal serán de conformidad con lo establecido en el Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines.

Lineamiento 1.7 Lineamientos de Construcción en materia de remodelaciones.

Los Constructores y/o Inversionistas, y, en su caso, los Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios están obligados a cumplir con las disposiciones establecidas en los presentes Lineamientos cuando se trate de modificaciones o remodelaciones a Obras ya construidas.

Todas las referencias a Constructores y/o Inversionistas en los presentes Lineamientos de Construcción, así como en el Reglamento, los otros Lineamientos y los Boletines, se entenderán como hechas y a aplicables también a los Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios tratándose de modificaciones o remodelaciones a Obras.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

2. LINEAMIENTOS SOBRE DISPOSICIONES PARA EL APROVECHAMIENTO DE LOS MACROLOTES

Lineamiento 2.1 Uso del suelo.

Los usos del suelo que podrán tener cada uno de los Macrolotes se indican en los Planos de Lotificación, así como en los de sus re-lotificaciones subsecuentes y no podrán ser modificados sin dictamen favorable previo y expreso del Comité de Proyectos y Obras, y en cumplimiento de la legislación y normatividad aplicables.

Lineamiento 2.2 Densidad e intensidad del uso del suelo.

La densidad e intensidad del uso de suelo, así como la altura permitida de cada Macrolote, están indicados en los Planos de Lotificación y en los de sus re-lotificaciones subsecuentes y no podrán ser modificadas sin el dictamen favorable previo y expreso del Comité de Proyectos y Obras, y en cumplimiento de la legislación y normatividad aplicables.

Lineamiento 2.3 Altura máxima de las edificaciones.

La altura máxima de las edificaciones/construcciones a partir del nivel medio de la banqueta o guarnición, se indica en los Planos de Lotificación y en los que corresponden a sus re-lotificaciones subsecuentes y no podrán ser modificadas sin el previo y expreso dictamen favorable del Comité de Proyectos y Obras. Debajo de este nivel, se podrá construir el número de metros y niveles que la topografía y la intensidad de construcción permita.

Lineamiento 2.4 Restricciones para el desplante de las Bardas o rejas en colindancias.

Todas las Bardas o rejas que limiten los Macrolotes en el Conjunto Urbano, deberán desplantarse respetando las siguientes restricciones absolutas de construcción.

2.4.1 En colindancia con Vialidades Primarias, 5.50 m.

2.4.2 En colindancia con Vialidades Secundarias, 2.50 m.

Lineamiento 2.5 Tipos de Bardas y rejas.

Las Bardas y rejas en las colindancias de los Macrolotes deberán sujetarse a lo siguiente:

2.5.1 En colindancia con alguna Vía Privada o Vía Privada de uso Público, deberá limitarse con una Barda de acuerdo a lo establecido en los presentes Lineamientos de Construcción.

2.5.2 En colindancia con áreas verdes, recreativas, de uso común o de donación, se deberá colocar una reja de 3m de altura sobre el nivel natural del terreno, la que se podrá cubrir con enredadera de manera parcial o total.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

2.5.3 En colindancias con restricciones de la Comisión del Agua del Estado de México ("CAEM"), Petróleos Mexicanos ("PEMEX"), vías férreas ("F.F.C.C.") o Zona Federal, estatal o municipal de algún río, se podrá colocar, en el límite del Macrolote, una reja o Barda con las mismas características a las del Lineamiento anterior, la que podrá ser omitida previa dictaminación y aprobación del Comité de Proyectos y Obras.

2.5.4 En colindancia con otros Macrolotes, se deberá levantar una Barda con las características establecidas en el Lineamiento 3.2.1. En caso de que los Constructores y/o Inversionistas de Macrolotes colindantes estén de acuerdo entre sí, podrán sustituir dicha Barda por una reja.

2.5.5 En colindancia con el Campo de Golf se deberá colocar, en el límite del Macrolote, una reja con una altura constante de 1 metro sobre el nivel del terreno natural cubierto totalmente con seto por ambas caras. Si por ubicación cualquier Inmueble este está sujeto a recibir pelotas desde el Campo de Golf, la instalación de mallas deberá de contar con autorización del Comité de Proyectos y Obras. La altura y material estarán contenidos en el dictamen que al efecto emita dicho Comité.

Lineamiento 2.6 Restricciones a las edificaciones.

Todas las edificaciones en el Conjunto Urbano, deberán respetar las siguientes restricciones absolutas de construcción en cuanto a las medidas a partir de la Barda o reja de las colindancias correspondientes:

2.6.1 Lotes con edificaciones de uso habitacional.

(a) En colindancia con alguna Vía Privada o Vía Privada de uso Público:

(i) Cuando la construcción es de 9 metros de altura (3 niveles) se deberá dejar una restricción de 4 metros a partir de la Barda.

(ii) Cuando la construcción es de 18 metros de altura (5 niveles) se deberá dejar una restricción de 9 metros a partir de la Barda.

(iii) Cuando la construcción es de 33 metros de altura o mayor (10 niveles a 30 niveles), se deberá dejar una restricción de 14 metros a partir de la Barda.

(b) En colindancia con área verde, recreativa o de donación, así como con restricciones de CAEM, PEMEX, F.F.C.C. o Zona Federal, Estatal o Municipal con río, no se requerirá ninguna restricción y podrá desplantarse en el límite del Macrolote.

(c) En colindancia con otro Macrolote, deberá respetar una restricción de 5 metros con relación a la Barda de colindancia.

(d) En colindancia con la Barda perimetral construida por el Promotor General, se deberá respetar una restricción de 5 metros con relación a dicha barda.

(e) En colindancia con Campo de Golf, se deberá respetar una restricción absoluta de 5 metros, después de los cuales se podrán construir hasta 4 metros de altura



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

en los siguientes 10 metros del terreno y en el resto del terreno la altura máxima permitida para el Macrolote.

- (f) Las restricciones por abajo del nivel de banquetta no aplican.
- (g) Emplear separación mínima de colindancia laterales de 5.00 centímetros.

2.6.2 Lotes con edificaciones de Servicios Básicos, oficinas, comercios, servicios o cualquier otro uso. Para estas edificaciones, el Comité de Proyectos y Obras dictaminará las normas y usos permitidos, tomando en cuenta su ubicación.

2.6.3 Lotes con colindancia o afectación de restricciones de CAEM, PEMEX o F.F.C.C. Se estará a lo establecido por esas dependencias en los acuerdos que el Promotor General celebre con ellas.

3. LINEAMIENTOS SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS PROYECTOS URBANOS Y ARQUITECTÓNICOS.

Lineamiento 3.1 Características de los Proyectos Urbanos.

Los Proyectos Urbanos para el aprovechamiento de Macrolotes, deberán respetar la legislación aplicable, así como las restricciones de construcción establecidas en los presentes Lineamientos de Construcción y en los Boletines.

Lineamiento 3.2 Características de los Proyectos Arquitectónicos.

Los Proyectos Arquitectónicos que se pretendan llevar al cabo en el Conjunto Urbano, deberán cumplir con las siguientes normas:

3.2.1 Bardas. La Barda deberá colocarse respetando las restricciones establecidas en el Lineamiento 2.4, según corresponda. La superficie resultante deberá estar iluminada y ajardinada, combinando cubre suelos, pasto, flores, enredaderas y árboles.

El Constructor y/o Inversionista o Propietario o Condómino o Residente o Posesionario, según corresponda, deberá llevar a cabo la construcción de la Barda y de la superficie ajardinada de restricción hacia las Vías Privadas y Vías Privadas de uso Público, previo dictamen favorable del Comité de Proyectos y Obras y contando con las licencias oficiales correspondientes antes de iniciar las edificaciones al interior del Macrolote.

Las Bardas en las colindancias con Vialidades Primarias y Vialidades Secundarias deberán cumplir con las siguientes características:

- (a) *Altura.* - Su altura deberá ser constante, de 3 metros sobre el nivel de banquetta. Si el Macrolote tiene desnivel en su parte colindante con la Vía Común, deberá escalonarse, teniendo en su parte más baja una altura de 3 metros sobre el nivel de banquetta.



“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”.

(b) *Relación vanos-macizos.*- Deberán diseñarse vanos y macizos de tal manera que se combinen en una proporción de 80:20, pudiendo tener una variación en cualquier sentido de hasta un 15 por ciento.

(c) *Materiales.*- Su apariencia hacia la Vía Común, deberá ser a base de materiales pétreos naturales, ya sea que se utilicen como recubrimiento o como material de construcción; hacia el interior del Lote, podrá recubrirse o terminarse con cualquier otro material o acabado que determine el proyecto de que se trate.

Excepcionalmente, se podrá autorizar el uso de materiales distintos a los pétreos naturales, siempre y cuando su diseño general lo justifique.

(d) *Rejas.*- Se permite cualquier tipo de sección de acero, excluyendo los perfiles tubulares de lámina. Su diseño deberá ser armónico con las características generales de la Barda.

(e) *Colores.*- Podrán ser los que correspondan a los materiales pétreos naturales o a los que, no siéndolo, sean aprobados por el Comité de Proyectos y Obras. No están permitidos los colores primarios, ni el blanco ni el negro.

(f) Deberá estar iluminada de manera indirecta en su exterior, con lámparas separadas un metro de la Barda y colocada a cada 15 metros de distancia entre sí, en toda su extensión.

(g) La restricción ajardinada entre la Barda y la vialidad de que se trate deberá iluminarse con luz indirecta. Su mantenimiento y seguridad son responsabilidad del Propietario o Condómino (o Residente o Posesionario, en su caso) y del Constructor y/o Inversionista del Macrolote al que pertenecen.

3.2.2 Accesos. Además del acceso principal, los Macrolotes podrán tener un acceso de servicio y uno de limpia y Residuos Sólidos. Se tendrá libertad absoluta para su diseño e imagen, tomando en consideración los siguientes aspectos:

(a) El ancho mínimo para el acceso principal será de 14 metros, el de servicio será de 8 metros y el de limpia y Residuos Sólidos será de 4 metros.

(b) Las cubiertas, en su caso, deberán tener una altura libre mínima de 4 metros.

(c) El radio de giro para el acceso o salida de los vehículos que recogen Residuos Sólidos será de 7.50 metros como mínimo.

(d) La pendiente máxima para rampas de acceso vehicular será del 15%.

(e) Deberán garantizar la completa visibilidad del conductor tanto a la entrada como a la salida del Macrolote.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

(f) Deberán respetar el nivel de la calle, quedando prohibidos los cortes de la guarnición, banqueteta y ciclo pista.

(g) El acceso principal deberá permitir alojar al menos a cuatro vehículos en espera; el de servicio dos y en el de limpia y Residuos Sólidos uno para camión, sin que ninguno de ellos invada la banqueteta ni la ciclo pista. El número de vehículos en espera para Desarrollos habitacionales con menos de 30 viviendas, será de dos en el acceso principal y uno en el de servicio.

Los accesos se deberán construir al mismo tiempo que las Bardas y antes de iniciar la construcción de edificios y Obras de urbanización al interior del Macrolote. Si por razones del Proceso de Obra no se puede construir la Barدا, es necesario colocar el tapial a base de lámina pintado de color blanco y una altura de 2.40 metros.

3.2.3 Topografía. En lo posible, los Proyectos Arquitectónicos deberán aprovechar la topografía del terreno.

Cuando sea necesario nivelar o generar terrazas, se deberán emplear muros recubiertos con materiales pétreos o taludes con vegetación, pudiendo tener una altura máxima de 5m a partir del terreno natural y una separación mínima de 3 metros entre muros paralelos.

3.2.4 Muros de contención. Cuando sea necesario nivelar o generar terrazas:

(a) Podrán tener una altura máxima de 5 metros a partir del terreno natural y una separación mínima de 3 metros entre muros paralelos.

(b) Su apariencia hacia la Vía Común, deberá ser a base de materiales pétreos naturales, ya sea que se utilicen como recubrimiento o como material de construcción

(c) Estará prohibida la construcción de estructuras que queden al descubierto, debiéndose recubrir sus fachadas con muro de tabique u otro elemento pétreo creando un diseño en el que se oculten las traveses y columnas considerando los puntos anteriores.

3.2.5 Azotea o quinta fachada. Las azoteas deberán ser diseñadas y construidas como una quinta fachada, por lo que deberán ocultarse totalmente los tinacos, patios de tendido, antenas, ductos de calefacción y de aire acondicionado, tuberías, entre otros, de conformidad con lo siguiente:

(a) Sus recubrimientos deberán ser propios para terrazas o tejados, según corresponda.

(b) No se permitirán techumbres con otros materiales, tales como asbesto y plástico.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

(c) Para el caso de colocación de tinacos se deberá tomar en cuenta en el Proyecto Arquitectónico, que los muros de todas las fachadas oculten los mismos, inclusive con algún tipo de techumbre o pergolado que los disimule por completo.

3.2.6 Fachadas. Todas las fachadas de las edificaciones que se lleven a cabo en el Conjunto Urbano, deberán tener en su expresión plástica, las características que garanticen una imagen urbana compatible con su contexto. El Comité de Proyectos y Obras, para su aprobación, analizará la proporción, escala, características lineales, superficiales y volumétricas; también considerará el carácter, la unidad, la armonía, el color, el contraste y los materiales que se pretendan utilizar, entre otros valores de expresión.

3.2.7 Estacionamientos. Los Desarrollos habitacionales, comerciales y de servicios, deberán de cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento privado y para visitas que señala la normatividad vigente del Plan Municipal, conforme a las tablas que aparecen en el Anexo 3.2.7 de los presentes Lineamientos.

3.2.8 Mallas de protección. Queda estrictamente prohibido el uso de mallas ciclónicas de manera temporal o permanente.

3.2.9 Murete de instalaciones. Todos los Lotes individuales deberán contar con un murete o algún elemento equivalente a pie de lote, dentro del cual se instalen las acometidas, conexiones y medidores de los servicios necesarios, tales como luz y agua. Su diseño deberá ser congruente con el del contexto en general, pudiendo disimularse o cubrirse con vegetación sin colocar elementos obstructivos tales como rejas, barras, entre otros, que impidan el acceso a los medidores; para el caso de Macrolotes deberán ajustarse a los Lineamientos y Boletines. Los Desarrollos plurifamiliares no requieren muretes (favor de referirse al Anexo 3.2.9 de los presentes Lineamientos).

3.2.10 Albercas y fuentes. Los equipos de bombeo, filtrado y calentamiento, deberán estar totalmente ocultos y aislados acústicamente.

3.2.11 Residuos Sólidos. Los lugares para la colocación de Residuos Sólidos deben estar ocultos, dentro del área de la edificación. Por cada Desarrollo se tendrá un lugar de almacenamiento temporal que también deberá estar oculto y regido por las normas y especificaciones que se acuerden con el prestador de servicios correspondiente, según se dispone en el Lineamiento 10.

3.2.12 Protección. El Constructor y/o Inversionista deberá tomar todas las medidas de protección necesarias (incluyendo en forma enunciativa más no limitativa tapias, lonas, redes, etc.), para que la Obra (i) no cause ningún tipo de daño a las personas, Lotes, Desarrollos y las Áreas y Bienes de Uso General del Conjunto Urbano, y (ii) para evitar la caída de escombros y residuos fuera de la Obra. El Constructor y/o Inversionista será responsable de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento al presente Lineamiento.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

3.2.13 El Proyecto Arquitectónico deberá incluir la ubicación de la PTAR, la cual deberá ser aprobada por el Prestador de Servicios de Agua.

3.2.14 El Proyecto Arquitectónico deberá respetar en todo momento las servidumbres de paso para tuberías de agua pluvial, gas, drenaje pluvial, agua tratada, telecomunicaciones, entre otras, y garantizar el libre y continuo acceso a dichas servidumbres, tanto para las personas como para los vehículos y equipos necesarios para la instalación, mantenimiento, reparación o inspección de las instalaciones correspondientes.

Lineamiento 3.3 Modificaciones de Proyectos Urbanos y Arquitectónicos.

Los Proyectos Urbanos y Arquitectónicos previamente dictaminados, podrán sufrir modificaciones, siempre y cuando dichas modificaciones se apeguen a lo establecido en los presentes Lineamientos de Construcción y cuenten con el dictamen favorable del Comité de Proyectos y Obras previo al inicio de dichas modificaciones, así como haber cubierto el pago por dictaminación al Comité de Proyectos y Obras. En caso de no haber obtenido el dictamen y construir las modificaciones, el Comité de Proyectos y Obras tendrá la facultad de penalizar y/o negar dichas modificaciones.

Lineamiento 3.4 Re-lotificación de Lotes.

Se podrá llevar al cabo la re-lotificación de Lotes, previa dictaminación favorable del Comité de Proyectos y Obras, siempre y cuando los Lotes resultantes se apeguen a lo establecido en los Lineamientos de Construcción y en la legislación y normatividad vigentes.

Lineamiento 3.5 Fusión.

Se podrá llevar a cabo la fusión de dos o más Lotes, previa dictaminación favorable del Comité de Proyectos y Obras, siempre y cuando el Lote resultante se apegue a lo establecido en los Lineamientos de Construcción y en la legislación y normatividad vigentes.

Lineamiento 3.6 Subdivisión.

Se podrá llevar a cabo la subdivisión de uno o más Lotes, previa la dictaminación favorable del Comité de Proyectos y Obras, siempre y cuando los Lotes resultantes se apeguen a lo establecido en los Lineamientos de Construcción y en la legislación y normatividad vigentes.

Lineamiento 3.7 Cambios de uso del suelo.

Por ningún motivo se podrán llevar a cabo cambios de uso del suelo, por lo que se deberán respetar los usos indicados en los Planos de Lotificación y en sus re-lotificaciones subsecuentes.

Lineamiento 3.8 Incremento de Altura.

El Comité de Proyectos y Obras evaluará si se podrá llevar a cabo algún incremento de altura después de hacer una evaluación técnica; en el caso de que sí se permita, el interesado deberá de obtener la autorización para el cambio de altura en el Ayuntamiento una vez obtenido el dictamen favorable por el Comité de Proyectos y Obras.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

4. LINEAMIENTOS SOBRE DICTAMINACIÓN DE PROYECTOS.

Lineamiento 4.1 Proceso de revisión y autorización de proyectos.

4.1.1 El proceso para la autorización de los proyectos consta de dos etapas, la primera consistirá en que el Constructor y/o Inversionista o Propietario o Condómino o Residente o Posesionario según corresponda, deberán solicitar la entrega física del Inmueble que deberá contar con el trazo del Lote, así como la firma del acta entrega recepción y plano de apeo y deslinde, y ubicación de acometidas, además de la correcta integración del expediente electrónico del proyecto y su presentación ante el Comité de Proyectos y Obras para su revisión.

La segunda etapa consistirá en la presentación del expediente previamente revisado, en formato impreso para sellar y firmar los planos arquitectónicos y emisión del dictamen por parte del Comité de Proyectos y Obras para la autorización del proyecto.

El Comité de Proyectos y Obras será el encargado de llevar a cabo la supervisión de las Obras y verificar que las mismas se realicen de acuerdo a los planos autorizados, ya que, de no hacerlo, podrá tomar las medidas necesarias para que el proyecto sea respetado tal como fue autorizado o en su caso promover las modificaciones necesarias al mismo.

4.1.2 Únicamente el Comité de Proyectos y Obras tiene las atribuciones necesarias para revisar, evaluar, corregir y aprobar en su caso, todos y cada uno de los proyectos de todo tipo de edificación que se pretenda llevar a cabo en el Conjunto Urbano.

4.1.3 Cualquier observación, duda o conflicto que pueda surgir durante el proceso de revisión y construcción será resuelto por el Comité de Proyectos y Obras, quien dictará por escrito las alternativas de solución propuestas.

Lineamiento 4.2 Revisión del Proyecto.

La revisión comprende la evaluación del proyecto, debiendo para ello enviar en formato electrónico al correo que determine el Comité de Proyectos y Obras lo siguiente:

4.2.1 **Solicitud de dictaminación** debidamente llenada y firmada (escaneada).

4.2.2 **Levantamiento topográfico:**

(a) Plano con curvas de nivel (estas incluirán 1.50 metros de longitud fuera del predio en cuestión), indicando: las colindancias, niveles de vialidad y de banqueta, ubicación de especies vegetales y/o arboles existentes.

(b) Plano con perfiles longitudinales y transversales del terreno.

(c) En caso de muros de contención estos se representarán en el plano del perfil y plantas, cortes y fachadas arquitectónicas.

4.2.3 **Proyecto Arquitectónico:**

(a) Plano de conjunto (techos): a escala 1:100 mostrando la ubicación de la casa o Desarrollo de que se trate, estacionamiento, accesos, servicios, caminos, etc.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

(b) Planos arquitectónicos: a escala 1:50.

(c) Plantas, fachadas, quinta fachada y cortes, conforme a lo establecido en el Anexo 4.2.3 de los presentes Lineamientos.

4.2.4 **Renders fotorrealistas:**

(a) Perspectiva frontal, posterior y de conjunto.

4.2.5 **Memoria descriptiva de acabados exteriores (hoja simple de Word):**

(a) Nombre y firma del Propietario o del Condómino y del Residente o Posesionario, en su caso.

(b) Nombre y firma del Director Responsable de Obra.

(c) Número de Lote, Manzana y nombre del Desarrollo.

(d) Tabla en la cual se especifique el nombre e imagen ilustrativa de los materiales a emplear como acabados exteriores en:

- (i) Pisos
- (ii) Muros
- (iii) Cubiertas y/o azoteas (no se permite el impermeabilizante expuesto, puede ser enladrillado)
- (iv) Cancelería
- (v) Herrería
- (vi) Cristales (deben ser transparentes)
- (vii) Muro de contención (acabado pétreo)

4.2.6 **Cédula del Director Responsable de Obra.**

4.2.7 **Carta compromiso del Director Responsable de Obra** donde manifieste que: "Conoce y respetará los Lineamientos de Construcción del Conjunto Urbano BR".

4.2.8 **Texto de Garantías de Cumplimiento de acuerdo con el Lineamiento 4.6** el cual deberá cumplir con los requerimientos vigentes establecidos por el Comité de Proyectos y Obras.

Es importante mencionar que para que pueda iniciarse la revisión de los proyectos, es necesario que el Propietario o Condómino (o el Residente o el Posesionario en su caso) y/o el Constructor y/o Inversionista estén al corriente con las cuotas de mantenimiento del Condominio y las Aportaciones del Conjunto Urbano de conformidad con lo establecido en el Reglamento, en los



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Lineamientos y en los Boletines. Para esto deberá presentar una carta de no adeudo emitida por Servicios Bosque Real.

Lineamiento 4.3 Autorización del Proyecto.

4.3.1 Para la autorización del proyecto es necesario entregar la siguiente documentación impresa:

- (a) Solicitud de dictaminación.
- (b) Levantamiento topográfico: (4 juegos 90 x 60 y uno doble carta).
- (c) Proyecto Arquitectónico: (4 juegos 90 x 60 y uno doble carta).
 - (i) Plantas, cortes y fachadas.
- (d) Renders (impresos a color en tamaño hoja carta).
- (e) Memoria descriptiva de acabados exteriores.
- (f) Copia del registro del Director Responsable de Obra.
- (g) Carta compromiso emitida y firmada por el Director Responsable de Obra.
- (h) Carta de "no adeudo" sobre el pago de Aportaciones y servicios prestados por los Prestadores de Servicios.
 - (i) Haber efectuado el pago de derechos por la revisión del proyecto.
 - (j) Las garantías previstas en el Lineamiento 4.6.

La documentación y planos se presentarán doblados y firmados por el Director Responsable de Obra, en una carpeta tamaño carta para que puedan ser sellados y firmados por el Comité de Proyectos y Obras.

4.3.2 Al término de la revisión se entregará al Propietario o Condómino (o Residente o Posesionario en su caso) dos juegos completos de los planos autorizados y el dictamen de autorización correspondiente para que tramite la licencia de construcción ante el Municipio.

4.3.3 Solo podrá iniciarse la Obra cuando se cuente con:

- (a) Dictamen y planos arquitectónicos adjuntos aprobados por el Comité de Proyectos y Obras.
- (b) Licencia Municipal de Construcción emitida por el Ayuntamiento.
- (c) Permiso para poda, derribo o trasplante de árboles (en los casos que aplique) emitido por el área de ecología correspondiente del Ayuntamiento.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

(d) Las garantías previstas en el Lineamiento 4.6.

4.3.4 El Comité de Proyectos y Obras podrá autorizar superficies de ampliación y modificación que se efectúen al proyecto, siempre y cuando se cumpla con las disposiciones de estos Lineamientos de Construcción.

Lineamiento 4.4 Procedimiento para la dictaminación.

Integrado satisfactoriamente el expediente por la Secretaría Técnica del Comité de Proyectos y Obras, se presentará el proyecto al Comité de Proyectos y Obras en sesión ordinaria o extraordinaria, en la que podrán participar sin voto hasta dos representantes del Propietario o Condómino (o Residente o Posesionario según sea el caso) o del Constructor y/o Inversionista, para aclarar y precisar el proyecto de que se trate.

Las sesiones ordinarias o extraordinarias del Comité de Proyectos y Obras se llevarán a cabo de acuerdo a lo establecido en sus estatutos.

Lineamiento 4.5 Contenido de los dictámenes.

Las resoluciones del Comité de Proyectos y Obras establecidas en los dictámenes, respecto de los Proyectos Urbanos o Arquitectónicos, contendrá:

- 4.5.1 Nombre del titular (Propietario o responsable del proyecto).
- 4.5.2 Señalamiento del tipo, ubicación y denominación del proyecto.
- 4.5.3 Referencia a los antecedentes de la solicitud.
- 4.5.4 Fundamento normativo de la dictaminación.
- 4.5.5 Relación de las obligaciones que asume el Constructor y/o Inversionista o Propietario o el Condómino o el Posesionario o Residente, respecto de las condiciones que los Prestadores de Servicios le hayan señalado en los términos de los Lineamiento de Construcción.
- 4.5.6 Referencia a las condiciones normativas aplicables, en caso de que se solicite prórroga para la terminación de Obra.
- 4.5.7 Señalamiento de que el dictamen no autoriza llevar a cabo ningún trabajo, hasta en tanto se obtengan las autorizaciones oficiales correspondientes.
- 4.5.8 Referencia a los planos, tablas, anexos gráficos y demás elementos de representación gráfica, que constituirán parte integrante del dictamen.
- 4.5.9 Referencia a la obligación de presentar el dictamen para tramitar los permisos y licencias oficiales.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Lineamiento 4.6 Garantías.

El Constructor y/o Inversionista deberá otorgar las garantías que a continuación se indican:

4.6.1 Garantía de Cumplimiento.

El Constructor y/o Inversionista deberá contratar, pagar y mantener vigente durante la etapa de construcción, una fianza de cumplimiento y/o una garantía por la cantidad establecida por el Comité de Proyectos y Obras, la cual, en el caso de fianza deberá contratarse con una institución afianzadora autorizada y aceptable al Comité de Proyectos y Obras, y deberá de garantizar a favor del Administrador General (a) el puntual y correcto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del Constructor y/o Inversionista derivadas del Proyecto Arquitectónico autorizado y de las normas establecidas en los presentes Lineamientos de Construcción; (b) la obligación del Constructor y/o Inversionista de indemnizar al Administrador General por las erogaciones que tuviere que hacer el Administrador General con motivo del incumplimiento del Constructor y/o Inversionista a sus obligaciones derivadas del proyecto autorizado; (c) las reclamaciones presentadas por daños y perjuicios causados al Promotor General, al Administrador General, a los Prestadores de Servicios, a terceros y al Conjunto Urbano, incluyendo toda su infraestructura e instalaciones, por causas imputables al Constructor y/o Inversionista; (d) el cumplimiento del Constructor y/o Inversionista a la legislación aplicable, las autorizaciones gubernamentales necesarias para la construcción del Desarrollo, así como a las disposiciones del Reglamento, de los Lineamientos y de los Boletines. Las fianzas y/o garantías se emitirán por los montos que se indican en el Anexo 4.6.1 de los presentes Lineamientos; dichos montos se actualizarán anualmente durante la vigencia de la Obra para ajustar el monto garantizado conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor y estarán sujetos a cambios por parte del Comité de Proyectos y Obras.

El texto de la fianza y/o garantía deberá ser aprobado por el Comité de Proyectos y Obras, el cual está facultado para establecer cualquier otro requisito que deba contener la fianza y/o garantía.

El Constructor y/o Inversionista deberá entregar al Comité de Proyectos y Obras la fianza y/o garantía dentro de los tres días hábiles previos a la fecha de inicio de Obra, en la inteligencia de que de no cumplir con la entrega de la fianza y/o garantía en los términos establecidos en los presentes Lineamientos de Construcción, el Comité de Proyectos y Obras podrá dar por cancelado el proyecto autorizado de manera inmediata y sin responsabilidad alguna.

4.6.2 Garantía de limpieza.

4.6.2.1. El Constructor y/o Inversionista deberá entregar a Servicios Bosque Real un depósito por la cantidad vigente que para el caso determine el Comité de Proyectos y Obras, para garantizar la limpieza dentro y fuera de su Obra durante el periodo de construcción, con la finalidad de mantener la imagen del Conjunto Urbano, por lo que se creará un fondo de limpieza para cada Obra, en la cual se aplicará una pena en caso de estar sucia en su interior o exterior. Si al finalizar la Obra no se requirió la aplicación del depósito de garantía, le será devuelto el total o el remanente según sea el caso.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

El importe con el que garantizará cada Constructor y/o Inversionista se establece en el Anexo 4.6.2 de los presentes Lineamientos, en la inteligencia de que dicho monto se actualizará anualmente durante la vigencia de la Obra para ajustar el monto garantizado conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor y estará sujeto a cambios por parte del Comité de Proyectos y Obras.

Además de lo anterior y si no hay respuesta por parte del Constructor y/o Inversionista de mantener limpios los exteriores de la Obra, se podrá enviar personal a efectuar la limpieza, cuyo cargo será cobrado por separado al depósito de garantía.

4.6.2.2. Mientras el Lote o Macrolote se encuentre baldío, es responsabilidad de su propietario realizar los trabajos necesarios para mantenerlo libre de escombros y residuos sólidos, considerando lo siguiente:

- a) Si el lote es unifamiliar y se encuentra en zona habitada, el propietario deberá realizar, por lo menos cada 2 meses, los trabajos de limpieza necesarios para mantenerlo libre de maleza, arbustos y pasto. Esto con el propósito de evitar la anidación de animales rastreros y el riesgo de incendios.
- b) Si se trata de un Macrolote, el propietario deberá llevar a cabo los trabajos de limpieza necesarios, por lo menos cada 2 meses, para mantener el lote libre de maleza, arbustos y pasto, con el mismo objetivo de prevenir la anidación de animales rastreros y el riesgo de incendios. Además, se deberá construir una franja cortafuego de 6 (seis) metros de ancho en la colindancia con las vialidades, cuidando las colindancias con las zonas habitadas circundantes y manteniéndolas podadas a ras.

En incumplimiento del presente punto se aplicará al propietario la pena máxima establecida en los Lineamientos de Pagos.

4.6.3 Garantía de vialidades.

El Constructor y/o Inversionista deberá entregar a Servicios Bosque Real un depósito por la cantidad vigente que para el caso determine el Comité de Proyectos y Obras, para garantizar cualesquiera daños que se puedan causar a las Vías Privadas, a las Vías Privadas de uso Público o cualesquiera otras vialidades y/o instalaciones y/o infraestructura del Conjunto Urbano, así como la no invasión a los Lotes colindantes y/o cercanos.

El importe con el que garantizará cada Constructor y/o Inversionista se establece en el Anexo 4.6.3 de los presentes Lineamientos, en la inteligencia de que dicho monto se actualizará anualmente durante la vigencia de la Obra para ajustar el monto garantizado conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor y estará sujeto a cambios por parte del Comité de Proyectos y Obras.

A opción del Comité de Proyectos y Obras, las garantías antes mencionadas podrán sustituirse por pagarés conforme al modelo de pagarés que determine dicho Comité.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Lineamiento 4.7.

Previo al inicio de cualquier obra, el Comité de Proyectos y Obras deberá notificar a Servicios Bosque Real y Seguridad Bosque Real sobre el inicio de los trabajos, para que personal de Servicios Bosque Real acuda al lugar y constate el estado de la infraestructura colindante al lote (incluyendo tapas de registros, banquetas, luminarias, áreas ajardinadas y cualquier otra infraestructura relevante) y verificar que no existan violaciones al Reglamento Interno y/o Lineamientos y/o boletines, particularmente las señaladas en el artículo 119.

El personal de Servicios Bosque Real elaborará un informe en el que se haga constar el estado inicial de la infraestructura colindante, mismo que será firmado por el Constructor y/o Inversionista, quienes asumirán la responsabilidad de conservar y mantener la infraestructura en las mismas condiciones hasta la finalización de la obra.

5. LINEAMIENTOS EN MATERIA DE OBLIGACIONES DE LOS CONSTRUCTORES Y/O INVERSIONISTAS.

Lineamiento 5.1 Procesos de Obra.

5.1.1 Solo se podrán edificar las construcciones que se precisan en el dictamen que emite el Comité de Proyectos y Obras.

5.1.2 Previo al inicio de los trabajos se deberá colocar un tapial a base de lámina pintor en color blanco con altura de 2.40 metros en todo su perímetro.

5.1.3 No se permitirán construcciones habitacionales de tipo temporal.

5.1.4 Las Bardas o rejas que limiten los Macrolotes deberán ser ejecutadas y concluidas antes de iniciar la construcción de las edificaciones.

5.1.5 No se podrá usar la barda perimetral del Conjunto Urbano como muro de soporte de cualquier construcción. Podrá aplanarla, subirla o hacer cualquier cambio en su apariencia, única y exclusivamente por la cara interior y sin afectar su estabilidad estructural, previa autorización del Comité de Proyectos y Obras.

5.1.6 Los Constructores y/o Inversionistas están obligados a reparar por su cuenta y bajo la supervisión de Servicios Bosque Real las banquetas, guarniciones, pavimento, jardinería y bases de lámparas de iluminación vial que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la Obra en un plazo máximo de 30 días después de enviado el Aviso de Terminación de Obra y previo a la conexión de los Servicios Generales y cualesquiera otros servicios. En su defecto, el Comité de Proyectos y Obras ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los Propietarios o Condóminos o Posesionarios o Residentes, según corresponda.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

5.1.7 Los Constructores y/o Inversionistas de las Obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de sesenta días calendario, estarán obligados a limitar sus predios en todas sus colindancias colocando un tapial de lámina pintada color blanco en un plazo máximo de 15 días, después de enviado el aviso de suspensión de obra emitido por el Comité de Proyectos y Obras.

5.1.8 Los Constructores y/o Inversionistas de las Obras deberán contar con al menos dos Veladores para el efecto de resguardar debidamente las Construcciones. Para tales efectos, los Constructores y/o Inversionistas de las Obras junto con sus veladores, deberán gestionar ante Seguridad Bosque Real el registro de sus Veladores, adjuntando al efecto la siguiente documentación:

- i. Hoja de autorización expedida por los Constructores y/o Inversionistas de las Obras donde se especifique quien (es) están a cargo de cuidar las obras (veladores) y si realizan trabajos adicionales especificar cuales, mencionando el horario de sus labores, nombre completo y teléfono, así mismo nombre completo, teléfono y firma del encargado y/o responsable de obra.
- ii. Copia de Identificación Oficial de los Veladores
- iii. Antecedentes No Penales
- iv. Copia de Comprobante de Domicilio
- v. En el momento de dejar los documentos en el área de servicios, se les tomará una fotografía para su registro.

Lineamiento 5.2 Autorización del Comité de Proyectos y Obras.

Se requerirá de autorización previa y por escrito del Comité de Proyectos y Obras para:

5.2.1 Ocupar las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público de manera temporal.

5.2.2 Romper el pavimento o hacer cortes en banquetas y guarniciones para la ejecución de cualquier tipo de Obra.

Estas autorizaciones, no crean ningún derecho real o posesorio y serán siempre temporales y revocables y en ningún caso podrán otorgarse en perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito de personas y vehículos.

Queda estrictamente prohibido ocupar las Áreas y Bienes de Uso General, incluyendo las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público, así como realizar Obras o modificaciones en las Áreas y Bienes de Uso General y en las Vías Privadas y Vías Privadas de uso Público.

En cualquier caso, la persona que obtenga una de las autorizaciones previstas en los lineamientos 5.2.1 y 5.2.2 anteriores, deberá entregar las áreas ocupadas como las recibió; en



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

caso de existir cualquier daño, deberá reparar los daños, sin perjuicio de hacer valer las garantías otorgadas conforme al Lineamiento 4.6.3 anterior.

Lineamiento 5.3 Ocupación de Vías Privadas y de Vías Privadas de uso Público.

Está estrictamente prohibido ocupar las Áreas y Bienes de Uso General para un uso distinto al establecido en el Reglamento, los Lineamientos y los Boletines. De igual forma, está estrictamente prohibido ocupar las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público, para cualquier propósito distinto de la circulación sobre las mismas.

No se permite usar las Áreas y Bienes de Uso General, incluyendo las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público como estacionamiento. Todas las Obras deberán prever un espacio para estacionar maquinaria, vehículos de trabajadores, contratistas y Visitantes dentro de su Obra.

Lineamiento 5.4 Colindancias con Zonas Federales.

En el caso de los Lotes que colindan con Zonas Federales, deberán considerar lo siguiente:

5.4.1 Colocar un tapial de lámina pintro antes del inicio de cualquier trabajo en los límites del Lote.

5.4.2 Por ningún motivo se podrá hacer uso de las Zonas Federales, con materiales, construcciones, o como parte de área verde del mismo Lote.

5.4.3 No podrán alterarse las condiciones naturales de las mismas.

Lineamiento 5.5 Prohibiciones sobre el uso de Vías Privadas y Vías Privadas de uso Público.

Por ningún motivo podrán usarse las Vías Privadas y Vías Privadas de uso Público para:

5.5.1 Aumentar el área de un Lote, Macrolote o construcción.

5.5.2 Obras, actividades o fines que causen molestias a los vecinos, tales como ruidos, luces intensas o malos olores, entre otros.

5.5.3 Depósito de Residuos Sólidos, escombros y otros desechos.

Todo Macrolote en su colindancia con las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público deberá contar con barda, accesos y restricciones, y deberá estar ajardinada según corresponda.

Lineamiento 5.6 Ubicación de acometidas.

El Constructor y/o Inversionista o Propietario o Condómino o Posesionario o Residente según corresponda, no podrá cambiar la ubicación de las acometidas de servicios existentes dentro o fuera del Ducto de Instalaciones.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Lineamiento 5.7 Servicios de infraestructura.

Es responsabilidad y obligación del Constructor y/o Inversionista o Propietario o Condómino o Posesionario o Residente según corresponda, proporcionar los servicios de infraestructura necesarios para la realización de las Obras, ya que se requerirá de agua, energía eléctrica, sanitarios provisionales, comedores, botiquines con los medicamentos e instrumentos de curación necesarios para proporcionar primeros auxilios, caminos para acceder a las distintas secciones dentro del Macrolote, etc. Su cantidad, características y especificaciones, serán aquellas que se dispongan para ello en la legislación aplicable.

5.7.1. Sanitarios Portátiles.

Con el fin de cubrir las necesidades fisiológicas de los trabajadores, se deberán instalar sanitarios portátiles durante todo el proceso de construcción, manteniendo al menos uno por cada quince personas, el incumplimiento a esta disposición dará lugar al pago de la pena señalada en el Lineamiento de Pago y no se autorizará el inicio de la construcción y se suspenderá los trabajos de construcción.

El Constructor, Inversionista, Propietario, Condómino, Posesionario o Residente, deberá cumplir con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-STPS-2008, relativa a los Edificios, locales, instalaciones y áreas en los centros de trabajo - Condiciones de seguridad, la cual establece las condiciones mínimas que deben cumplir los sanitarios portátiles.

Los sanitarios portátiles deberán ser retirados únicamente después de haber contratado los servicios de electricidad, agua potable, drenaje y/o planta de tratamiento.

Queda prohibida la conexión del drenaje sin la previa autorización del Prestador de Servicios.

Lineamiento 5.8 Accesos.

Cada Macrolote podrá disponer de hasta tres accesos, uno principal, otro de servicio y otro para limpia y recolección de Residuos Sólidos, de acuerdo a la normatividad establecida en el Lineamiento 3.2.2.

Lineamiento 5.9 Identificación.

5.9.1 Todo Macrolote deberá identificar su nombre, nombre de las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público y el número que se le asigne, debiendo estar iluminado por la noche. Su tamaño, diseño, materiales y ubicación se deberá someter a la autorización del Comité de Proyectos y Obras.

5.9.2 Las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público al interior de los Macrolotes deberán tener un nombre, debiendo asignar a los Lotes individuales de un número consecutivo que los identifique. Tratándose de vivienda vertical, la identificación será por bloque de viviendas.



“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”.

Todo lo anterior deberá consignarse en los proyectos que se presenten al Comité de Proyectos y Obras para su dictaminación.

5.9.3 El nombre de las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público, así como el número que corresponda a cada Macrolote será proporcionado por el Comité de Proyectos y Obras a solicitud expresa del Constructor y/o Inversionista o su representante.

Lineamiento 5.10 Responsables de la ejecución de las Obras.

Los Constructores y/o Inversionistas o Propietarios o Condóminos o Posesionarios o Residentes según corresponda, deberán acreditar ante el Comité de Proyectos y Obras, al inicio de la construcción, a la persona que fungirá como responsable de la ejecución de la Obra (el “**Director Responsable de Obra**”), proporcionando todos los datos de contacto que deberán incluir como mínimo, número telefónico y dirección de correo electrónico, con el propósito de facilitar los procedimientos de supervisión y de comunicación con Servicios Bosque Real y con el Comité de Proyectos y Obras.

Cualquier cambio del Director Responsable de Obra deberá notificarse en un plazo máximo de 15 días naturales posteriores a la fecha en que se produzca; dicha notificación deberá incluir igualmente los datos de contacto del sustituto.

Lineamiento 5.11 Tiempo de ejecución de las Obras.

5.11.1 Ninguna Obra podrá iniciarse si no cuenta con el dictamen favorable del Comité de Proyectos y Obras y con los permisos y licencias correspondientes.

5.11.2 El tiempo de ejecución de las Obras será el estipulado en las licencias de construcción en sus diferentes modalidades emitidas por las autoridades correspondientes.

5.11.3 En el caso de que las Obras no se concluyan durante la vigencia de la licencia oficial y se requiera de solicitar prórroga a la autoridad competente, el Constructor y/o Inversionista o Propietario o Condómino o Posesionario o Residente según corresponda, deberá notificar de ello al Comité de Proyectos y Obras, remitiendo copia simple de la correspondiente prórroga.

5.11.4 En caso de suspensión de la Obra, además de notificar a las autoridades que corresponda, se deberá enterar de ello al Comité de Proyectos y Obras, remitiendo copia simple de dicha notificación.

5.11.5 Las Obras que por cualquier motivo sean suspendidas, deberán sujetarse al dictamen que al efecto emita el Comité de Proyectos y Obras.

5.11.6 El Constructor y/o Inversionista deberá notificar por escrito al Comité de Proyectos y Obras cuando la Obra alcance el 90% de avance y de nueva cuenta cuando la Obra se concluya (a esta última notificación se le denominará “**Aviso de Terminación de Obra**”).



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Lineamiento 5.12 Supervisión de las Obras en proceso.

Con el propósito de verificar el cumplimiento del Reglamento, de los presentes Lineamientos de Construcción y de los Boletines, el Comité de Proyectos y Obras, llevará a cabo supervisiones a las Obras mediante visitas programadas o espontáneas.

Es obligatorio para el Constructor y/o Inversionista o Propietario o Condómino o Posesionario o Residente según corresponda, mientras dure el proceso de construcción, contar en la Obra con copia simple de la siguiente documentación:

5.12.1 Dictamen favorable del Comité de Proyectos y Obras.

5.12.2 Planos arquitectónicos autorizados por el Comité de Proyectos y Obras y las autoridades correspondientes.

5.12.3 Licencia de construcción o prórrogas vigentes.

5.12.4 Bitácora donde se registrarán las visitas de supervisión y se asentarán todas y cada una de las observaciones que se desprendan de dichas visitas.

6. LINEAMIENTOS EN MATERIA DE PROMOCIÓN Y VENTA DE PROPIEDADES.

El Conjunto Urbano procura evitar la contaminación visual y respetar la seguridad y buen funcionamiento, así como todos sus atractivos en su entorno. Con este objeto y con el afán de lograr una armonía entre sus habitantes y una plusvalía en la propiedad, se elaboran estos Lineamientos de Construcción, así como para la promoción y venta de propiedades. Las presentes normas y restricciones constituyen una aportación para el bien común, y por lo tanto resultarán en beneficios para sus habitantes.

Lineamiento 6.1 Disposiciones Generales.

El Comité de Proyectos y Obras revisará y en su caso aprobará todo proyecto publicitario incluyendo nombre y logotipo que los Constructores y/o Inversionistas pretendan emplear para la comercialización de sus productos. Esto será una vez que se cuente con el Proyecto Arquitectónico autorizado.

Lineamiento 6.2 Normas y Obligaciones.

6.2.1 Los agentes de ventas, Propietarios, Condóminos, Constructores y/o Inversionistas, ni ninguna otra persona podrán usar las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público para la promoción de sus Inmuebles, ni podrán hacer uso para su promoción fuera de su propiedad o del Lote a promocionar.

6.2.2 Todos los vendedores o agencias externas de ventas, para tener acceso al Conjunto Urbano tendrán que presentar, previa autorización del Comité de Proyectos y Obras o quien este designe, en las oficinas de Servicios Bosque Real, una carta membretada por parte del dueño de la propiedad la cual autorice la promoción de la venta o del arrendamiento de su



“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”.

Inmueble, indicando lugar, tiempo de estadía y mobiliario o equipamiento que se pretenda instalar.

6.2.3 El uso del nombre, logotipo y de la marca “Bosque Real” y de cualquier otro nombre, marca y logotipo asociado al Conjunto Urbano constituyen derechos de propiedad intelectual propiedad de su propietario, por lo que su uso por parte de agentes de ventas, Propietarios o Constructores y/o Inversionistas o cualquier otra persona, está sujeto a los lineamientos que para tal efecto determine Promotor General por conducto el Comité de Proyectos y Obras.

Lineamiento 6.3 Publicidad.

6.3.1 Toda la publicidad que se publique dentro o fuera del Conjunto Urbano en cualquier medio ya sea impreso, televisivo, radiofónico o electrónico que contenga la marca registrada del Conjunto Urbano o que la mencione deberá de ser aprobada por el Comité de Proyectos y Obras.

6.3.2 Dentro del Conjunto Urbano, todos los letreros que publiciten algún Desarrollo deberán de contener las siguientes especificaciones: se podrán emplear hasta 2 letreros por Lote con una superficie máxima de 9.00m², colocados sobre una estructura de metal de hasta 2.00m de altura o colocados por encima de la barda perimetral sobre la cumbrera; queda estrictamente prohibido la instalación de letreros publicitarios en la colindancia hacia el campo de Golf. Los letreros solamente podrán instalarse dentro de la propiedad a publicitar.

6.3.3 Queda estrictamente prohibido poner letreros de venta o renta o cualquier anuncio en las ventanas de cualquier Inmueble.

6.3.4 Queda estrictamente prohibido emitir cualquier publicidad engañosa o fraudulenta.

6.3.5 Cualquier otra publicidad diversa a los letreros anteriormente señalados deberá de ser autorizada por el Comité de Proyectos y Obras.

6.3.6 Cualquier caso especial requerirá aprobación por parte del Comité de Proyectos y Obras.

6.3.7 Queda estrictamente prohibido instalar letreros en las Vías Privadas, Vías Comunes, en las Vías Privadas de uso Público y/o en las Áreas Comunes y/o en las Áreas y Bienes de Uso General.

Lineamiento 6.4 Horarios de promoción.

Los horarios para la promoción de cualquier Inmueble a través de un agente inmobiliario serán de lunes a domingo de las 8:00 a las 20:00 horas. Todos los agentes inmobiliarios deberán registrarse en cualquiera de las aduanas, así como registrar el nombre del cliente.

Lineamiento 6.5 Comité de Proyectos y Obras.

6.5.1 El Reglamento y los Lineamientos de Construcción autorizan al Comité de Proyectos y Obras a emitir cualquier disposición en el ámbito de su competencia que sea en beneficio del Conjunto Urbano y sus habitantes.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

6.5.2 El Comité de Proyectos y Obras será el órgano regulador, en los términos de los presentes Lineamientos de Construcción.

6.5.3 Las disposiciones de los presentes Lineamientos de Construcción y la legislación aplicable constituirán las normas reguladoras en materia de promoción y venta o renta de propiedades y en el caso de surgir alguna controversia relativa a su interpretación, aplicación o disputa con el Comité de Proyectos y Obras, se substanciará atendiendo a sus disposiciones y en caso de persistir tal controversia, la decisión final recaerá en Administrador General.

6.5.4 En caso de incumplimiento por parte del Propietario Condómino o Posesionario o Residente según corresponda, Constructor y/o Inversionista, vendedor, agencia de publicidad o de ventas o de cualquier otra persona a las disposiciones contenidas en los presentes Lineamientos de Construcción, el Comité de Proyectos y Obras emitirá una amonestación por escrito al infractor y en caso de que la falta subsista y no se corrija, el Administrador General, se reserva cualquier acción legal en contra del infractor.

7. LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN EN MATERIA DE ELECTRICIDAD

Lineamiento 7.1 Objeto; descripción del servicio.

La red de distribución de energía eléctrica de media tensión del Conjunto Urbano es administrada y controlada por el Prestador de Servicios de Electricidad, está diseñada para suministrar este servicio a todos los usuarios, en una tensión de 23,000 Volts, 3 hilos y está alojada en el Ducto de Instalaciones o en el Banco de Ductos diseñado en anillo para que exista redundancia eléctrica en el Conjunto Urbano. Los Desarrollos unifamiliares o plurifamiliares, **de comercio o servicios**, previa autorización del proyecto eléctrico por Prestador de Servicios de Electricidad, y previo el pago correspondiente, se conectarán a la red de distribución de media tensión del Conjunto Urbano a través de Equipos de Seccionamiento o Cajas Derivadoras (dependiendo del Desarrollo), o conexión directa, según se establezca en el proyecto eléctrico previamente aprobado por el Prestador de Servicios de Electricidad, para tomar la alimentación requerida a través de registros ubicados entre el Ducto de Instalaciones o Banco de Ductos de media tensión y las instalaciones eléctricas propias del Desarrollo.

Lineamiento 7.2 Definiciones.

Para efectos de estos Lineamientos los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indican:

- **"Acometida Eléctrica"** significa los conductores instalados en un sistema subterráneo que van desde el registro o Ducto de Instalaciones de distribución del Conjunto Urbano, que va al punto de recepción del Desarrollo.



“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”.

- **“Área de Concentración de Medidores”** significa el espacio requerido para alojar todos los Medidores de Energía Eléctrica que se requieran instalar en el caso de Desarrollos y aditamentos que se requieran para su lectura.
- **“Banco de Ductos”** significa la configuración de tubos para instalaciones eléctricas de PVC o PAD que se construyen dentro de una trinchera cuando no exista ducto.
- **“Caja Derivadora”** significa el equipo eléctrico que puede usarse para derivar los cables de media tensión hacia los transformadores, dependiendo del Desarrollo.
- **“Ducto de Instalaciones”** significa el ducto, galería, corredor subterráneo o ducto de instalación tradicional, ubicado a todo lo largo de las Vías Privadas y las Vías Privadas de uso Público, incluyendo sus respiraderos o lumbreras, por donde se transportarán o proveerán los servicios que abastecerán a cada uno de los Lotes Condominales y Lotes de Centro Urbano.
- **“Equipo de Seccionamiento”** significa el equipo que permite suministrar y cortar la energía a los diferentes desarrollos y así proteger las instalaciones eléctricas de la red de distribución dentro del Conjunto Urbano.
- **“Interconexión”** significa la conexión eléctrica entre la Red Anillo de Media Tensión del Conjunto Urbano y la acometida del Desarrollo.
- **“Medidor de Energía Eléctrica”** significa el equipo eléctrico que permite contabilizar el consumo de energía eléctrica de **cualquier Unidad Inmobiliaria**.
- **“Nodo de Internet”** significa el dispositivo necesario para la lectura remota al lado de la concentración de Medidores de Energía Eléctrica en **cualquier Unidad Inmobiliaria**.
- **“Obra Civil”** significan las Obras que requiere construir el Constructor y/o Inversionista bajo su cargo y costo, para permitir la conexión del Desarrollo a la red eléctrica del Conjunto Urbano.
- **“Panel Solar”** significa el dispositivo que capta la energía de la radiación solar para su transformación y aprovechamiento para su consumo interno.
- **“Prestador de Servicios de Electricidad”** significa la sociedad designada por el Administrador General para la prestación del servicio de generación, distribución y suministro de energía eléctrica en el Conjunto Urbano.
- **“Proyecto Eléctrico”** significa la información técnica, memoria de cálculo y planos de las instalaciones eléctricas del Desarrollo.
- **“Red Anillo de Media Tensión”** significa el conjunto de cables en anillo o bucle cerrado que permite que el Desarrollo se alimente de cualquiera de las secciones de la red de media tensión del Conjunto Urbano.
- **“Red Eléctrica”** significa la red de distribución de energía eléctrica del Conjunto Urbano.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- **"Red Radial de Media Tensión"** significa el conjunto de cables que alimenta al Desarrollo desde un solo punto de la red de media tensión del Conjunto Urbano.
- **"Registro Eléctrico de Baja Tensión"** significa la obra civil que el Constructor y/o Inversionista tendrá que construir de acuerdo a su proyecto para alojar los cables de energía eléctrica en baja tensión y para cambios de dirección en su trayectoria.
- **"Registro Eléctrico de Media Tensión"** significa la obra civil que el Constructor y/o Inversionista tendrá que construir de acuerdo a su proyecto para alojar los cables de energía eléctrica en media tensión y para cambiar dirección en su trayectoria.
- **"Sistemas de Puesta a Tierra"** significa el conjunto de electrodos y cableados para disipar energía eléctrica producto de fallas eléctricas, drenar energía estática atmosférica y del sistema. Además, sirve para aterrizar la estrella del secundario del Transformador.
- **"Transformadores de Corriente"** significa un componente que permite reducir corrientes mayores a 200 amperes para dirigir las a los Medidores de Energía Eléctrica de alto consumo de las áreas comunes.
- **"Transformador Reductor"** significa el equipo eléctrico que permite reducir la media tensión a baja tensión de la Red Eléctrica del Conjunto Urbano para el Desarrollo. La configuración del transformador debe ser delta-estrella.

Lineamiento 7.3 Obligaciones del Constructor y/o Inversionista.

Para que el Constructor y/o Inversionista de cualquier **Desarrollo** pueda iniciar sus Obras Civiles (registros, ductos, etc.) e instalaciones eléctricas (Caja Derivadora, Equipo de Seccionamiento, transformadores, cables etc.) para el suministro de energía eléctrica dentro de su Desarrollo, deberá presentar al Prestador de Servicios de Electricidad lo siguiente:

7.3.1 El Proyecto Eléctrico, que debe entregar el Constructor y/o Inversionista para su revisión y aprobación por parte del Prestador del Servicio de Electricidad, debe estar basado en las normas (i) NOM-001-SEDE, (ii) CFE-BMT-C, (iii) CFE-BMT-DP y (iv) CFE-BMT-EOCEMAH, vigentes, o (v) de las que, en su caso, las sustituyan, con planos que deben contener el diagrama unifilar, cuadro de cargas, demanda, memoria de cálculo memoria descriptiva y planos de Obra Civiles, arreglos físicos de bóvedas, casetas, registros y ductos.

7.3.2 La revisión y autorización del Proyecto Eléctrico de cualquier **Desarrollo** tendrá el costo que establezca el Prestador de Servicios de Electricidad, el cual estará basado en los kilovatios/amperes de capacidad del transformador a instalar por el Constructor y/o Inversionista. Este costo estará sujeto a cambios por parte del Prestador de Servicios de Electricidad.

7.3.3 El Prestador de Servicios de Electricidad tiene la facultad de supervisar la Obra eléctrica para las instalaciones eléctricas de media tensión y alimentadores a las concentraciones de medidores en baja tensión del Desarrollo en cualquier momento, para verificar que la instalación se lleve a cabo de acuerdo al Proyecto Eléctrico autorizado por dicho prestador de servicios.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

7.3.4 La supervisión tendrá el costo que establezca el Prestador de Servicios de Electricidad hasta la puesta en servicio de las instalaciones eléctricas del Desarrollo. Este costo estará sujeto a cambios por parte del Prestador de Servicios de Electricidad.

7.3.5 Los materiales y equipos de la instalación eléctrica deberán cumplir con las especificaciones de materiales y montajes de la norma CFE-L0000-36 vigente, o de cualquiera que la sustituya.

Lineamiento 7.4 Obras Civiles.

Todo Constructor y/o Inversionista de cualquier Desarrollo, tendrá la obligación de construir la Obra Civil necesaria dentro de su Desarrollo para alojar el cableado eléctrico y otros elementos necesarios para la distribución eléctrica de acuerdo al proyecto aprobado (electricidad, alumbrado eléctrico, etc.) según se indica a continuación:

7.4.1 **Para el Equipo de Seccionamiento o Caja Derivadora.** Deberá construirse una bóveda o caseta, para alojar estos equipos de acuerdo a las especificaciones de los fabricantes de los mismos, previendo el acceso y área de maniobras propias de la operación y mantenimiento de los mismos, así como área para montaje y desmontaje de camión grúa. El detalle debe ser parte del Proyecto Arquitectónico presentado para aprobación del Comité de Proyectos y Obras.

7.4.2 **Para los cables de media tensión:** Deberá cumplir con las normas (i) NOM-001-SEDE CFE-BMT-C, (ii) CFE-BMT-DP y (iii) CFE-BMT-EOCEMAH vigentes o (iv) de las que, en su caso, las sustituyan, y alojarse en las canalizaciones de acuerdo al proyecto autorizado.

7.4.3 **Para los cables de baja tensión hasta los Medidores de Energía Eléctrica:** Debe cumplir con la norma NOM-001-SEDE vigente, o con cualquiera que la sustituya. La instalación de baja tensión a partir de los transformadores hasta el bus de distribución del equipo de medición, deberán agruparse por circuitos trifásicos de 4 hilos.

Lineamiento 7.5 Equipos de Seccionamiento o Caja Derivadora en Obras Civiles.

Para la correcta operación de los alimentadores principales alojados en el Ducto de Instalaciones y para protección de sus propias instalaciones, el Constructor y/o Inversionista podrá instalar un seccionador cuando la demanda rebase 1 MW y una Caja Derivadora cuando la demanda no rebase 1MW. Estos equipos deberán ser instalados a menos de 15 m de la Acometida Eléctrica, fuera del área de restricción ajardinada, dentro de su predio y respetando el diseño arquitectónico del entorno aprobado por el Comité de Proyectos y Obras; con las siguientes características:

7.5.1 Equipo de Seccionamiento

- (a) Deberán cumplir las especificaciones técnicas de CFE VM000-51 y CFE VM000-68 vigentes, de acuerdo al proyecto autorizado o con las que en su caso las sustituyan.
- (b) El cable alimentador para estos equipos deberá cumplir con lo autorizado en el proyecto.
- (c) Las terminales tipo codo de conexión al seccionador deberán ser para los cables autorizados en el proyecto.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- (d) Las dimensiones y especificaciones de la Obra Civil para este equipo serán las que indiquen los proveedores de los equipos en las recomendaciones técnicas que ellos piden para poder garantizar su eficiencia y durabilidad.
- (e) El Equipo de Seccionamiento estará formado por dos seccionadores de operación con carga y un interruptor de operación con carga y protección de fusible cuando se alimente una Red Radial Media Tensión y se adicionará otro interruptor de operación con carga y protección fusible cuando se alimente una Red Anillo Media Tensión. La capacidad de los fusibles en ambos casos, deberá ser diseñada de acuerdo a las capacidades de los transformadores que integren la red de media tensión del Constructor y/o Inversionista.
- (f) El Prestador de Servicios de Electricidad realizará las pruebas en campo para la puesta en servicio del seccionador antes de su energización, que tendrán un costo para el Constructor y/o Inversionista.
- (g) La capacidad de estos equipos deberá ser de 400/630 A de corriente nominal a 23 kV que puede ser Red Anillo Media Tensión o Red Radial Media Tensión.

Favor de referirse al Anexo 7.5.1 de los presentes Lineamientos.

7.5.2 Caja Derivadora.

- (a) La Caja Derivadora deberá cumplir con la norma ANSI 386 vigente, o con cualquiera que la sustituya, la cual contará con espacios suficientes para las conexiones de entrada y salida de la Red Anillo Media Tensión del Conjunto Urbano, al Desarrollo que debe tener fusibles de capacidad adecuada, en caso de requerir sistema en anillo, apartarrayos, boquilla estacionaria y puesto a tierra autorizados en el proyecto.
- (b) En caso de que se requiera una o dos alimentaciones en configuración radial, deberá tener fusibles, apartarrayos y puesto a tierra autorizados en el proyecto.
- (c) El Prestador de Servicios de Electricidad realizará las pruebas en campo para la puesta en servicio de la Caja Derivadora antes de su energización, las cuales serán a costo del Constructor y/o Inversionista.

Favor de referirse al Anexo 7.5.2 de los presentes Lineamientos.

Lineamiento 7.6 Transformadores Reductores.

7.6.1 Los Transformadores Reductores deben cumplir con la norma NOM-001-SEDE vigente, artículo 450, o con cualquiera que la sustituya, y estar alojados en bóvedas o casetas.

7.6.2 Los Transformadores Reductores tipo DRS tipo pedestal ("**Distribución Residencial Subterránea**") deben cumplir con la norma NMX-J-285 vigente, o con cualquiera que la sustituya, y serán aprobados de acuerdo a las capacidades del proyecto aprobado por el Prestador de Servicios de Electricidad y cumplir con la conexión interna, de acuerdo al diagrama del Anexo 7.6.2 de los presentes Lineamientos.

7.6.3 En Desarrollos donde se requieran dos o más Transformadores deberán conectarse en arreglo de Red Anillo Media Tensión por medio de un seccionador o Caja



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Derivadora diagrama 1 y 2 según lo requiera el proyecto aprobado (favor de referirse al Anexo 7.6.3 de los presentes Lineamientos).

7.6.4 La ubicación de los Transformadores deberá contemplar el espacio necesario, para maniobras de carga y descarga, donde pueda utilizarse un camión con grúa.

7.6.5 Respecto de la capacidad de los Transformadores, estos deberán ser presentados para su revisión con memorias técnicas en el proyecto para su aprobación por el Prestador de Servicios de Electricidad, en el entendido de que su factor de utilización y las pérdidas eléctricas, no podrán ser mayores a las indicadas en la norma NOM-002-SEDE/ENER vigente, o con cualquiera que la sustituya.

7.6.6 Las pruebas para la puesta en servicio del Transformador serán realizadas por el Prestador de Servicios de Electricidad con cargo al Constructor y/o Inversionista. El Constructor y/o Inversionista deberá entregar el protocolo de pruebas de fábrica del Transformador.

7.6.7 La tensión secundaria de servicio del Transformador será invariablemente para áreas comunes 440/254Y Volts, para servicios y usuarios, en 220/127Y Volts con un sistema a 3F, 4H más tierra.

7.6.8 El Constructor y/o Inversionista tendrá que asegurar que en la realización de su Proyecto Eléctrico y que en la instalación de sus equipos se vigilen las cargas eléctricas de carácter reactivo, mismas que pueden ser producidas por las balastras de luminarias, motores de bombeo, de elevadores, refrigeración etc., el factor de potencia (FP) deberá cumplir el valor mínimo de 0.9, a partir de la primera lectura de consumo de áreas comunes y se dará al Constructor y/o Inversionista 3 semanas para que realice lo necesario para ajustarlo, de lo contrario se suspenderá el servicio de suministro de energía eléctrica al Desarrollo, o bien estará sujeto a un cargo por bajo factor de potencia, el cual será definido por el Prestador de Servicios de Electricidad, por todo el tiempo que dure el bajo factor de potencia.

7.6.9 Para el caso de un aumento de consumo de carga respecto al autorizado en el proyecto original, se deberá presentar al Prestador de Servicios de Electricidad un nuevo proyecto para su estudio y aprobación el cual deberá contener las características contenidas en los presentes Lineamientos de Construcción. El Prestador de Servicios de Electricidad cobrará por la aprobación del nuevo proyecto y el costo del incremento de kilovatios/amperes.

Favor de referirse al Anexo 7.12.1 de los presentes Lineamientos.

Lineamiento 7.7 Distorsiones armónicas

7.7.1 El Proyecto Eléctrico deberá realizarse de tal forma que las distorsiones armónicas del sistema estén de acuerdo con las normas IEEE-519 y Especificación CFE L-0000-45 vigentes, o con cualesquiera que las sustituya.

7.7.2 El Prestador de Servicios de Electricidad verificará que las distorsiones armónicas del Desarrollo estén dentro de los límites de las tablas 1 y 2 del Anexo 7.7.2 de los presentes Lineamientos, de lo contrario se solicitará al Constructor y/o Inversionista para que realice las modificaciones necesarias para que estas estén dentro de los límites especificados, para lo cual se darán tres semanas de plazo. Si el Constructor y/o Inversionista no cumple con esta normativa



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

se suspenderá el servicio de energía eléctrica o bien estará sujeto a un cargo por rebasar el límite de distorsión armónica de acuerdo con las tablas que se incluyen en el Anexo 7.7.2 de los presentes Lineamientos.

Lineamiento 7.8 Supresores de picos y reguladores de voltaje.

7.8.1 El proyecto eléctrico que se presente al Prestador de Servicios de Electricidad para su revisión y aprobación, para unidades plurifamiliares y unifamiliares, deberá incluir supresores de pico después del interruptor principal y antes del regulador de tensión; estos supresores de picos deberán estar acorde a las necesidades de la instalación eléctrica del usuario final de acuerdo a la norma NOM-001-SEDE vigente, o con cualquiera que la sustituya, y que el Prestador de Servicios de Electricidad defina de acuerdo al proyecto presentado.

Para la instalación y selección de los supresores de picos deberán considerarse los niveles de tensión y corto circuito en el punto de instalación, cumpliendo con la NOM-0001-SEDE, Artículo 285 *Supresores De Sobretensiones Transitorias De 1000 Volts O Menos (SSTT)* vigente o con la que en su caso la sustituya, así como las recomendaciones del fabricante del equipo instalado.

Los supresores de picos podrán ser instalados en el tablero de distribución, del tipo RIEL DIN, para todos los casos.

7.8.2 Para asegurar la correcta operación de los equipos electrónicos sensibles deberán instalarse reguladores de tensión después del supresor de picos y antes del tablero principal y este deberá ser adecuado a la tensión de utilización de los equipos conectados a la instalación eléctrica del usuario conforme a la norma NOM-001-SEDE vigente o con la que en su caso la sustituya, y que el Prestador de Servicios de Electricidad defina de acuerdo al Proyecto Eléctrico presentado.

Lineamiento 7.9 Cables.

7.9.1 Los cables de media tensión y los cables de baja tensión deberán cumplir con la certificación ANCE, y con las normas NOM-063-SCFI, NOM-001-SEDE, especificaciones cables de media tensión norma NR F024 CFE vigente y cables de media tensión en baja tensión NRF 0252 CFE vigente al momento de la aprobación del proyecto o aquellas que las substituyan.

7.9.2 Los calibres de los cables, tanto de media como de baja tensión incluyendo los correspondientes a los equipos de medición, deberán ser de acuerdo al proyecto autorizado, a las cargas que se vayan a alimentar y sus distancias respecto a la fuente, de tal manera que las caídas de tensión no sean mayores a 3% para el alimentador principal a partir de la fuente (transformador) hasta el servicio más lejano (Medidor de Energía Eléctrica o concentración de Medidores de Energía Eléctrica) establecidas y presentadas al Prestador de Servicios de Electricidad en las memorias técnicas para su revisión e inspección.

7.9.3 Los cables de media tensión, deberán ser probados una vez instalados por parte del Prestador de Servicios de Electricidad con cargo al Constructor y/o Inversionista y previo a su energización, con pruebas de resistencia de aislamiento y potencial aplicado.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

7.9.4 Los cables de baja tensión deberán ser instalados por el Constructor y/o Inversionista desde las terminales de baja tensión del transformador hasta la concentración de Medidores de Energía Eléctrica, así mismo deberá instalar el cable que va del interruptor principal hasta la Unidad Condominal o Unidad Inmobiliaria.

7.9.5 En caso de que el Constructor y/o Inversionista o propietario que prevea instalar un sistema para la carga de autos eléctricos, las cargas y alimentaciones correspondientes deberán estar incluidas en el proyecto original y cumplir con la norma NOM-001-SEDE vigente o la que la sustituya en su caso.

Si la instalación o las instalaciones requeridas son posteriores a la aprobación del proyecto original, se deberá presentar un nuevo proyecto al Prestador de Servicios de Electricidad, de acuerdo con lo establecido en los presentes Lineamientos y cumpliendo con la NOM-001-SEDE vigente o la que la sustituya en su caso.

El suministro de energía para la carga de autos eléctricos deberá de alimentarse de la salida de los Medidores de Energía Eléctrica correspondiente a áreas comunes destinadas a este fin, o bien de los Medidores de Energía Eléctrica particulares de la Unidad Condominal o Unidad Inmobiliaria a la que el auto eléctrico pertenezca.

Lineamiento 7.10 Equipos de Medición.

7.10.1 Los Medidores de Energía Eléctrica serán del tipo, sistema y marca definido por el Prestador de Servicios de Electricidad, y serán instalados en la o en las concentraciones de Medidores de Energía Eléctrica en los Desarrollos, en bases de medición trifásicos o bifásicos de acuerdo el proyecto autorizado, debidamente rotulados, esto es, cada medición deberá identificarse con el número de vivienda y con el interruptor principal. En la o en las concentraciones de Medidores de Energía Eléctrica se deberá contar con un nodo activo de acceso de internet libre y un contacto dúplex de 127 VCA, con respaldo de emergencia adyacente a esta, de acuerdo con la especificación CFE DCMBT400 vigente o la que en su caso la sustituya; y para los Desarrollos que ya están energizados, el Administrador de cada Desarrollo, a su costo, tendrá que realizar la infraestructura para la Medición de Lectura Remota. Tratándose de Desarrollos unifamiliares, los Medidores de Energía Eléctrica se instalarán en el murete de acuerdo con el Lineamiento 3.2.9., en donde el Prestador de Servicios de Electricidad debe tener acceso libre al medidor.

7.10.2 El proyecto para los servicios de áreas comunes en los Desarrollos será en baja tensión, 3 fases, 4 hilos (440/254Y Volts, 220/127Y Volts). En los casos que la demanda sea superior a 100 amperes, el proyecto debe incluir la instalación de una base de medición de 7 o 13 terminales. Para la base de 13 terminales se requiere que los Transformadores de Corriente sean encapsulados en resina epóxica y clase de precisión 0.3, debidamente identificado el cableado.

7.10.3 El Prestador de Servicios de Electricidad, cuando lo considere necesario, solicitará la instalación de una base de medidor adicional en cada uno de los transformadores o en el punto de la instalación eléctrica para la medición de las pérdidas de la red. Esta base deberá contar con las características específicas solicitadas, que se encuentran descritas en este Lineamientos, siendo las siguientes:



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

1. Base de medidor de 13 terminales, según el caso particular.
2. Interruptor de riel DIN de 5 amperes para cada una de las tensiones de la base de medidor.
3. Transformadores de corriente encapsulados en resina que serán instalados en el lado de media tensión del transformador, clase de precisión 0.3.

Lineamiento 7.11 Paneles solares.

Los Paneles Solares solo podrán ser instalados: i) cuando estén respaldados por baterías, sin estar interconectados a la red de distribución del Prestador de Servicios de Electricidad; ii) cuando estén interconectados a la red de distribución del Prestador de Servicios de Electricidad, sin baterías; y iii) cuando estén interconectados a la red de distribución del Prestador de Servicios de Electricidad, con baterías.

En cualquier de los tres casos previstos en el párrafo inmediato anterior, el Desarrollo no podrá conectarse a la Red Eléctrica del Conjunto Urbano y cualquier proyecto que contemple la instalación de paneles solares, deberá ser aprobado por el Prestador de Servicio Eléctrico, para lo cual deberá cumplir con los requisitos que se señalan en el lineamiento 7.12 siguiente.

7.11.1 El Prestador de Servicios de Electricidad revisará y aprobará el proyecto de instalación de paneles solares que se pretenda instalar en las unidades unifamiliares o plurifamiliares y áreas comunes.

7.11.2 Para la aprobación de la instalación de paneles solares, el propietario, deberá presentar al Prestador de Servicios de Energía, a través del correo energiabr@bosquereal.com.mx, la información siguiente:

- 1) Dirección del inmueble.
- 2) Constancia de no adeudo.
- 3) Histórico de consumo de energía kWh (al menos 6 meses).
- 4) Cálculos, memoria técnica que contenga el número de módulos solares que se pretende instalar, dimensiones de los módulos, capacidad de generación de energía de todos los módulos para consumo propio, así como un plano de ubicación de los paneles.
- 5) Diagrama unifilar del sistema fotovoltaico, incluyendo el tablero a donde estará interconectado.
- 6) Plano de planta de techos con los paneles solares o plano de planta de conjunto, en el caso de que la instalación de los paneles solares sea en el piso.
- 7) Render representativo de la localización propuesta para la instalación de los paneles solares y cortes transversales.
- 8) El proyecto deberá incluir equipo de cero exportación a la red, para ser habilitado o deshabilitado en el momento que el Prestador de Servicios de Electricidad lo requiera.
- 9) La información deberá ser enviada en un solo archivo PDF.



“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”.

- 10) Las solicitudes de instalación de paneles solares en áreas comunes de un desarrollo deberán ser presentadas por el administrador del condominio, quien deberá de adjuntar la autorización del Comité de Vigilancia.

7.11.3 El proyecto deberá de incluir un sistema de monitoreo continuo habilitado para el Prestador de Servicios de Electricidad, como un usuario de solo visualización.

7.11.4 El Prestador de Servicios de Electricidad, entregará al “Comité de Proyectos y Obras”, los aspectos estéticos del proyecto de Paneles Solares/Sistema Fotovoltaico, con la finalidad de que dicho comité verifique que el proyecto cumpla con el Reglamento Interior del Conjunto Urbano BR y sus Lineamientos.

7.11.5 Normatividad de funcionamiento de equipos e Instalación de Paneles Solares.

El proyecto debe cumplir con la NOM-001-SEDE-2012 o con la que se encuentre vigente al momento de la aprobación del proyecto, así como con las normas ISO 9000 o ISO 14001, IEC 61215, IEC 61646 e IEC 61730-1/2, UL 1741, IEEE1547. Además, el solicitante deberá considerar los siguientes aspectos para la instalación de paneles solares:

- 1) Seguridad en la Instalación: Cumplir con los requisitos para el correcto cableado, conexión y puesta a tierra de los sistemas de paneles solares, así como utilizar materiales certificados y asegurar el adecuado dimensionamiento de los componentes.
- 2) Protección Contra Sobrecargas: El sistema deberá estar equipado con dispositivos de protección contra sobrecargas y cortocircuitos, con la finalidad prevenir daños en los paneles y en la red eléctrica a la que están conectados.
- 3) Mantenimiento Preventivo: El mantenimiento de las instalaciones deberá realizarse de forma regular, tal como lo dispone la normativa correspondiente.
- 4) Documentación y Certificación: Las instalaciones deben contar con la documentación adecuada que certifique que cumplen con la NOM-001-SEDE-2012 o la que se encuentre vigente al momento de la aprobación del proyecto. Esta documentación deberá estar en resguardo por el Constructor y/o Inversionista o propietario, y debe estar disponible para ser presentada en cualquier inspección o auditoría que se realice.

7.11.4 Aprobación del proyecto

El Prestador de Servicios de Electricidad, notificará vía correo electrónico al propietario la **“Aprobación del Proyecto para la instalación de Paneles Solares”** o en su caso la justificación de la negativa del mismo. El solicitante podrá presentar correcciones al proyecto para una nueva revisión por parte del Prestador de Servicios de Electricidad.

Para realizar la entrega de la carta de **“Aprobación del Proyecto para la instalación de Paneles Solares”** el solicitante, en un plazo de ocho días hábiles contados a partir de que le sea notificada la misma, deberá entregada, una carpeta con la identificación del proyecto correspondiente, índice de contenido, separadores, fichas técnicas descriptivas y memoria de cálculo, planos foliados en protector de hoja individual.



“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”.

7.11.5 Interconexión de Paneles Solares/Sistemas Fotovoltaicos

El solicitante deberá notificar por escrito al Prestador de Servicios de Electricidad y al Comité de Proyectos y Obras la conclusión total de la instalación de los Paneles Solares/Sistemas Fotovoltaicos, dentro de los 15 días hábiles siguientes a su conclusión.

El Prestador de Servicios de Electricidad acudirá a revisar, en cualquier momento, que la instalación de los Paneles Solares/Sistemas Fotovoltaicos se haya efectuado de acuerdo al proyecto autorizado.

El Prestador de Servicios de Electricidad emitirá la carta de **“Interconexión de Paneles Solares/Sistemas Fotovoltaicos”**, en el que se indicará el costo del equipo de medición requerido para el servicio, pago que deberá cubrirse en las oficinas de Atención a Colonos.

El Prestador de Servicios de Energía, dentro de los 5 días hábiles siguientes al pago del Medidor de Energía Bidireccional, realizará la conexión e instalación del mismo, debiendo estar presente el proveedor que instaló el Sistema Fotovoltaico.

7.11.6 Terminación del servicio

En caso de que, durante la operación, el sistema fotovoltaico no cumpla con el proyecto aprobado o ponga en riesgo la red eléctrica del Conjunto Urbano BR, el Prestador de Servicios de Energía suspenderá el suministro a través de la red interna del inmueble en el que fue instalado el Sistema Fotovoltaico, o cancelar de forma definitiva dicho servicio.

El Propietario, Condómino, Posesionario o Residente que desee dar por terminado el contrato del sistema fotovoltaico deberá notificarlo por escrito al Prestador de Servicios de Electricidad, retirar, por su cuenta y cargo, todos los componentes de dicha instalación, y notificar la conclusión de los trabajos, con la finalidad de que el Prestador de Servicios de Electricidad realice una inspección de verificación.

Lineamiento 7.12 Información que debe presentar el Constructor y/o Inversionista para revisión del proyecto y autorización.

7.12.1 Revisión de Proyecto Eléctrico. Para la revisión del Proyecto Eléctrico, para todos los proyectos a ejecutarse dentro del Conjunto Urbano, el Constructor y/o Inversionista y/o propietario deberá: (i) realizar el pago correspondiente a la revisión del Proyecto Eléctrico que determine el Prestador de Servicios de Electricidad en la tabla de pagos que se anexa a los presentes Lineamientos como Anexo 7.12.1 de los presentes Lineamientos (tal como la misma se modifique de tiempo en tiempo), y posteriormente (ii) entregar al Prestador de Servicios de Electricidad, impreso y en un dispositivo electrónico el Proyecto Arquitectónico del Comité de Proyectos y Obras la siguiente información y/o documentación:

- (a) Planos del Proyecto Eléctrico total de media y baja tensión en archivo electrónico y una copia impresa en carpeta.
- (b) Memoria descriptiva del proyecto.



“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”.

- (c) Memoria de cálculo, donde se reflejarán los factores de demanda, factor de potencia no mayor al 95%, selección de transformadores, conductores, caídas de tensión correspondientes y pérdidas en la red de Media y Baja Tensión respectivamente. En cuanto al desbalance de tensión en el proyecto, no deberá superar el 2%.
- (d) Diagrama unifilar del Proyecto Eléctrico en media tensión y baja tensión presentando la información correspondiente a lo solicitado en la NOM-001-SEDE vigente o la que en su caso la substituya.
- (e) Estudio de cargas instaladas y de demandas máximas.
- (f) Presentar memoria de cálculo donde las pérdidas en media tensión no superen el 1%.
- (g) Presentar memoria de cálculo donde las pérdidas en baja tensión no superen el 3%.
- (h) Se deberá instalar, para cada uno de los servicios, un supresor de picos, filtro de armónicas y regulador de tensión, como aparece en la figura.



- (i) Lista de etiquetado de todos los cableados y equipos desde el punto de acometida hasta la concentración de medidores y protección principal. Esta lista deberá incluir en las etiquetas la corriente nominal y la corriente máxima de las protecciones asociadas
- (j) Planos de arreglos físicos de bóvedas, casetas, registros y ductos para el equipo eléctrico de media tensión y baja tensión.
- (k) Planos del Sistema de Puesta a Tierra, sistema de pararrayos y memoria de cálculo para Equipos de Seccionamiento o Caja Derivadora, transformadores, etc.
- (l) Copia de comprobante de pago por la revisión del proyecto.

A título ilustrativo se debe entregar el Proyecto Eléctrico total de su Desarrollo incluyendo áreas comunes y Unidades Inmobiliarias o Unidades Condominales.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

(m) La información deberá ser entregada en una carpeta con la identificación correspondiente, índice de contenido, separadores, memoria técnica descriptiva y memoria de cálculo, planos en protector de hoja individual, de ser posible debidamente foliada. Adicionalmente toda la información mencionada deberá ser entregada en forma electrónica.

Sólo se tendrán 3 revisiones por proyecto. En caso de que éste no sea aprobado deberá de reiniciarse el proceso incluyendo el pago de una nueva revisión.

7.12.2 Cuando el proyecto sea aprobado por el Prestador de Servicios de Electricidad el Constructor y/o Inversionista deberá entregar, a más tardar dentro de los 60 días hábiles posteriores a su aprobación, el proyecto autorizado de forma impresa y en dispositivo electrónico, con la información y/o documentación que se establece en el Lineamiento 7.12.1.

7.12.3 El Prestador de Servicios de Electricidad emitirá una carta donde se especifique la autorización del proyecto, la cual incluirá el número de las revisiones físicas periódicas que llevará a cabo el Prestador de Servicios, mismas que deberán ser pagadas conforme los costos establecidos en el Anexo 7.12.1. Dicha carta deberá de ser firmada de aceptación por el Constructor y/o Inversionista.

7.12.4 El Prestador de Servicios de Electricidad realizará revisiones periódicas de las instalaciones eléctricas y civiles para la infraestructura eléctrica concluidas de acuerdo al proyecto aprobado; si existieran observaciones, el Constructor y/o Inversionista deberá corregirlas y someterlas al Prestador de Servicios de Electricidad para una nueva visita de revisión, en un periodo no mayor a 15 días hábiles para dicha nueva visita de revisión.

7.12.5 **Certificación de Unidad Verificadora.** El Constructor y/o Inversionista de cualquier Desarrollo, deberá certificar sus instalaciones de energía eléctrica, por una Unidad de Verificación de Instalaciones Eléctricas (UVIE) acreditada y vigente ante la Secretaría de Energía y la Comisión Reguladora de Energía, y será responsabilidad del Constructor y/o Inversionista la aprobación de sus instalaciones en baja tensión. Copia de la certificación emitida por la UVIE deberá ser entregada al Prestador de Servicios de Electricidad para asegurar la continuidad del servicio.

7.12.6 El Prestador de Servicios de Electricidad no suministrará energía eléctrica para ninguna de las fases de construcción. El Constructor y/o Inversionista deberá tener plantas de emergencia o los medios que considere necesarios para la energía eléctrica en su Obra y no podrá conectarse por sus propios medios a la red de distribución de media o baja tensión de Bosque Real, o realice una derivación de un servicio ya contratado o conexión irregular de un servicio particular, ya que en caso de realizarlo, se sujetará a las penas correspondientes

Lineamiento 7.13 Interconexión eléctrica a la red de distribución de media tensión.

Para recibir el servicio de energía eléctrica se requiere lo siguiente:

7.13.1 El Constructor y/o Inversionista deberá solicitar por escrito al Prestador de Servicios de Electricidad la energización del Desarrollo anexando la carta del Prestador de Servicios de Electricidad en la cual se haya aprobado el proyecto presentado por el Constructor y/o Inversionista.



“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”.

7.13.2 Entregar una copia de la certificación emitida por la UVIE al Prestador de Servicios de Electricidad.

7.13.3 La Obra deberá tener un avance mínimo del 90% en cualquier Desarrollo

7.13.4 El Prestador de Servicios de Electricidad entregará una carta con los costos de Interconexión que deberá pagar el Constructor y/o Inversionista, el cual será calculado de acuerdo a los kV's demandados por el proyecto y la tarifa estará referenciada al costo vigente que establece la Comisión Federal de Electricidad para “Obra Solicitada de Redes por Distribución Subterránea en 23 KV”, así como por los conceptos de supervisión de Obras descritos en el Lineamiento 7.12., pruebas al equipo eléctrico, cables de media tensión, Sistema de Puesta a Tierra, trabajos de media tensión que se necesitan para la conexión del seccionador o Caja Derivadora y el pago de Medidores de Energía Eléctrica de áreas comunes.

7.13.5 El Prestador de Servicios de Electricidad realizará los trabajos necesarios para conectar el Desarrollo a la red de media tensión, desde el Ducto de Instalaciones hasta el primer punto de conexión del Desarrollo.

7.13.6 En el caso de que no haya observaciones en la visita a las instalaciones por parte del Prestador de Servicios de Electricidad, se programarán las pruebas al equipo eléctrico necesarias para la conexión, siendo que en caso de que no sean satisfactorias, el Constructor y/o Inversionista deberá realizar los cambios o trabajos necesarios para corregirlas. Una vez concluidas deberá avisar al Prestador de Servicios de Electricidad para que se realicen nuevas pruebas necesarias, las cuales serán con un nuevo cargo al Constructor y/o Inversionista.

7.13.7 Los cargos de revisión del proyecto, revisión de las instalaciones y pruebas necesarias no incluyen el costo del Medidor de Energía Eléctrica. El Constructor y/o Inversionista deberá acudir a Atención a Colonos en Servicios Bosque Real, para celebrar el contrato del servicio de energía eléctrica y realizar el pago del o los Medidores de Energía Eléctrica de áreas comunes necesarios en el Desarrollo.

7.13.8 Cuando se celebre el contrato del servicio de energía eléctrica y efectuado el pago del Medidor de Energía Eléctrica, el Prestador de Servicios de Electricidad tiene un plazo máximo de 2 semanas para realizar la interconexión de la red de media tensión al Desarrollo e instalar los Medidores de Energía Eléctrica aprobados en el proyecto.

7.13.9 En caso de que El Constructor y/o Inversionista se conecte por sus propios medios a la red de distribución de media o baja tensión de Bosque Real, o realice una derivación de un servicio ya contratado o conexión irregular, se hará acreedor a una pena por cada ocasión, según se establece en el lineamiento de pagos, o en su caso se hará acreedor a la suspensión definitiva del servicio de Energía eléctrica.

7.13.10 El mantenimiento a las instalaciones eléctricas de los Desarrollos, son responsabilidad de El Constructor y/o Inversionista y/o Propietarios y/o Administrador del Desarrollo, el cual contempla desde la acometida, instalaciones eléctricas y equipos que suministran la energía al interior del Desarrollo, instalaciones eléctricas de media tensión y baja tensión, Sistemas de Puesta a Tierras y Sistema de Pararrayos y otros particulares de cada instalación eléctrica. Para llevar a cabo los trabajos de mantenimiento deberá solicitarse al



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Prestador de Servicios de Electricidad, con al menos cinco días hábiles de anticipación, la autorización para la suspensión de Energía Eléctrica.

El mantenimiento de las instalaciones eléctricas deberá realizarse de forma anual y estar avalados por una Unidad de Verificación de Instalaciones Eléctricas regulada. El dictamen correspondiente deberá ser enviado al Prestador de Servicios de Electricidad dentro de los primeros diez días en que haya obtenido el mismo, por lo que, en caso de no dar cumplimiento al presente lineamiento, se aplicará la pena que establece en el lineamiento de pagos. Los daños y perjuicios que se lleguen a ocasionar en personas y/o bienes por la falta de mantenimiento en las instalaciones eléctricas será responsabilidad del Constructor y/o Inversionista y/o Propietario.

Adicional al dictamen deberá de exhibir, en copia, por tipo de equipo o instalación, así como sobre la calidad de la energía, los documentos que se enlistan a continuación:

1. Pruebas a equipo eléctrico e Instalaciones:
 - a. Seccionadores o Caja Derivadora.
 - b. Transformadores.
 - c. Termografía.
 - d. Sistema de Puesta a Tierra.
 - e. Sistema de Pararrayos.
2. Calidad de la Energía.
 - a. Distorsión armónica total de tensión.
 - b. Distorsión armónica máxima de corriente.
 - c. Desbalance de tensión en media tensión y Baja Tensión.
 - d. Factor de potencia.
3. Equipamiento de cuartos eléctricos.
 - a. Extintores.
 - b. Tapetes aislantes.
 - c. Palancas para seccionadores.
4. Documentación.
 - a. Diagrama Unifilar actualizado para Media Tensión y Baja Tensión.
 - b. Coordinación de protecciones de los Seccionadores o Caja Derivadora.
 - c. Dictamen de Unidad de Verificación de Instalaciones Eléctricas (UVIE).
5. Concentración de medidores
 - a. Termografía.
 - b. Reapriete de tornillería.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

c. Protecciones

Los trabajos de mantenimiento y/o pruebas que se realicen deberán realizarse conforme a las normas mexicanas vigentes o el NFPA 70B, Norma para Mantenimiento de Equipos Eléctricos.

7.13.11 Constructor y/o Inversionista o El Administrador del Desarrollo deberá entregar al Prestador de servicios de Energía, una vez al año, después de estar interconectado a la Red de Media Tensión, la siguiente documentación:

- a) Plan de mantenimiento de equipos de media tensión.
- b) Reporte de mantenimiento a equipos de media tensión.
- c) Estudio actualizado de parámetros eléctricos de media y baja tensión.
- d) Modificaciones del proyecto original en media tensión y áreas comunes.
- e) Certificado UVIE vigente.

7.13.12 Cualquier Desarrollo deberá garantizar el acceso ininterrumpido al prestador de servicios de Energía Eléctrica a la concentración de medidores permitiendo su acceso durante las 24 horas del día, los 365 días del año, sin restricción alguna.

Lineamiento 7.14 Vehículos Eléctricos (VE)

El Constructor y/o Inversionista deberá incorporar en los proyectos eléctricos la infraestructura necesaria para la instalación, protección y carga de vehículos eléctricos (VE) que requieran conexión a la red de energía eléctrica en baja tensión. Las disposiciones específicas son las siguientes:

- Preferencia por Sistemas de Administración de Carga: Se tendrá preferencia por el uso de sistemas de administración de carga que permitan la conexión y carga de varios vehículos eléctricos de manera eficiente, tales como los sistemas de Carga Dinámica para Vehículos Eléctricos o los sistemas de Administración de Carga para Vehículos Eléctricos que sean capaces de dar servicio a múltiples vehículos simultáneamente.
- Cargadores Individuales para Vehículos Eléctricos: Se podrán emplear cargadores para vehículos eléctricos que, por sus características, administren de manera independiente la carga de un vehículo eléctrico y la carga autorizada para una vivienda, ya sea casa o departamento, siempre que las instalaciones y las especificaciones del cargador lo permitan.
- Cargadores de Vehículos Eléctricos y Energía Doméstica: Se podrán emplear cargadores para vehículos eléctricos que, además de suministrar energía al vehículo, proporcionen energía a la casa o departamento, siempre que esta energía no sea medida por el medidor de energía del suministrador. En ningún caso se permitirá la exportación de energía hacia la red eléctrica.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- **Cargadores Alimentados por Energía Solar:** Se podrán instalar cargadores para vehículos eléctricos que estén alimentados por paneles solares fotovoltaicos, siempre y cuando estos cargadores no regresen ni suministren energía eléctrica a la red. Bajo ninguna circunstancia se permitirá la exportación de energía a la red.

7.14.1 Información que debe presentar el Constructor y/o Inversionista para revisión del proyecto y autorización.

El proyecto eléctrico de cualquier Desarrollo deberá cumplir con los requisitos establecidos en el punto 7.12 de este Lineamiento, así como con las siguientes condiciones adicionales:

Medición Independiente: El proyecto deberá contemplar una medición independiente para cada cargador de vehículo eléctrico (VE). En caso de que no sea posible contar con mediciones individuales para cada cargador, deberá implementarse una medición de energía eléctrica que cubra más de un cargador de VE.

Documentación Adicional: El Constructor y/o Inversionista deberá entregar, junto con el proyecto eléctrico, un juego adicional de planos que contenga, al menos, la siguiente información detallada. Esta información podrá ampliarse si así lo solicita el Prestador de Servicios de Electricidad para su revisión:

Diagrama Unifilar: Un diagrama unifilar de detalle que indique claramente la instalación de los cargadores de VE.

Ubicación de Medidores: La ubicación exacta de la concentración de medidores o medidores dedicados a la carga de los VE.

Canalizaciones: Las trayectorias de las canalizaciones que conecten la concentración de medidores o medidores dedicados con los cargadores de VE individuales.

Requisitos Técnicos para Cargadores de VE: El proyecto para la instalación de los cargadores de VE deberá incluir las siguientes protecciones, de acuerdo con las normativas aplicables:

Supresor de Picos: Un supresor de picos, conforme lo estipula el artículo 285 de la NOM-001 vigente.

Supresores de Sobretensiones Transitorias: Supresores de sobretensiones transitorias (SSTT) de 1000 Volts o menos, y protección de falla a tierra (GFI) o diferencial, conforme se indica en el artículo 210-8.

Protección contra Fallas a Tierra: Protección de las personas mediante interruptores de circuito por falla a tierra (no limitado por corriente), tal y como lo exige el Prestador de Servicios de Electricidad.

En el caso de considera instalar dos o más cargadores para VE se deberá instalar un filtro de armónicas para estos cargadores.



“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”.

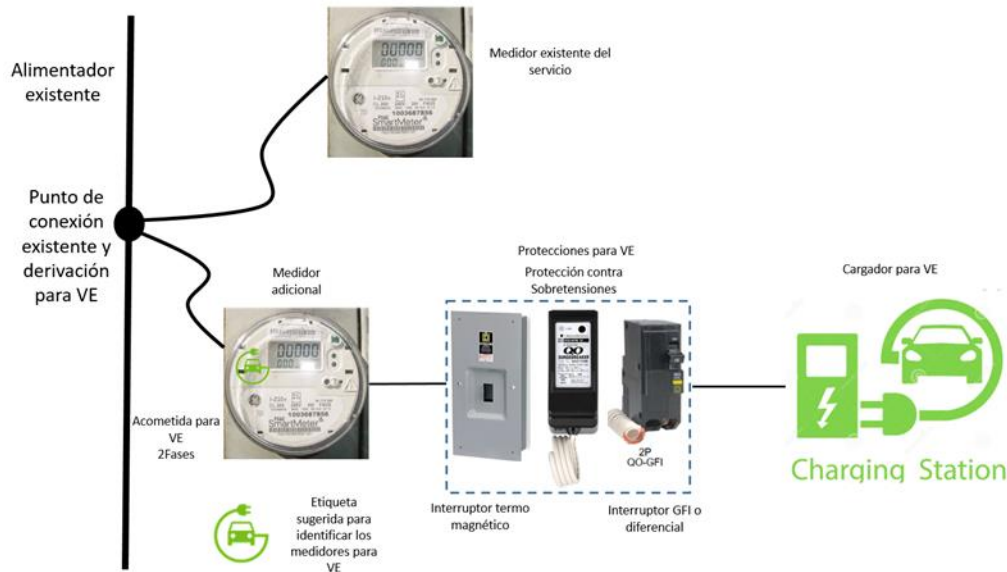


Figura 1 Diagrama general para la alimentación de un VE.

Los Desarrollos Plurifamiliares deberán contar con una concentración de medidores para proporcionar energía a cargadores de VE, esta concentración de medidores deberá ser dimensionada para considerar al menos un medidor de energía dedicado a un VE por cada unidad de vivienda.

Al momento de solicitar el servicio de energía eléctrica para el cargador, las instalaciones deberán estar completamente terminadas, con el propósito de que el Prestador de Servicios de Electricidad realice una inspección de estas, previo a la

7.14.2 Para viviendas unifamiliares

El proyecto eléctrico deberá cumplir con el lineamiento 7.12 respecto a la información a entregar.

Este proyecto eléctrico deberá contar con base de medición para el cargador de VE, protección contra sobretensiones transitorias y protección contra falla a tierras como se indica en el lineamiento 7.14.1 generalidades y se puede ver en la figura 1 de este lineamiento.

7.14.3 Para Desarrollos existentes que soliciten instalar un VE

Según sea el caso de un solo servicio o varios en los que se tenga que modificar las instalaciones existentes, se deberá presentar la siguiente información:

1. Carta de autorización del desarrollo en formato libre con firma de la figura legal autorizada la cual aprueba las modificaciones correspondientes de la instalación eléctrica existente.
2. Presentar el proyecto eléctrico para el cargador o cargadores solicitados con la información solicitada en los lineamientos de construcción en materia de electricidad.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

3. Fotografías de la ubicación donde se encontrará el o los medidores para VE dentro del desarrollo incluyendo las trayectorias, la cual será evaluada por el suministrador de energía.

El proyecto para la instalación de electrolineras o cargadores rápidos para flotillas de vehículos eléctricos deberá ser presentado conforme a la norma vigente y a los Lineamientos establecidos en este documento. Debido a las características particulares de este tipo de instalación, el proyecto será evaluado tomando en cuenta los siguientes criterios generales:

- **Carga Demandada Total del Proyecto:** La carga eléctrica total requerida para el funcionamiento del proyecto.
- **Número de Cargadores Rápidos:** El número de cargadores rápidos a instalar y la potencia individual de cada uno de ellos.
- **Características Técnicas Específicas:** Se deberán especificar las características técnicas de los cargadores, incluyendo:
 - **Tensión de Suministro:** El tipo de tensión de suministro requerida para la operación de los cargadores.
 - **Potencia Máxima de Carga:** La potencia máxima de carga que cada cargador puede proporcionar.
 - **Tensión de la Carga:** La tensión de carga, que puede ser en corriente alterna (CA) o continua (CD).
- **Administración de la Información:** El sistema de administración y monitoreo de la información relacionada con la carga de los vehículos eléctricos.
- **Tipo de Uso:** El proyecto deberá especificar si la instalación será para uso comercial o residencial.
- **Medidores de Energía a Emplear:** Los tipos de medidores de energía que se utilizarán para la medición de la carga eléctrica proporcionada.

7.14.5 Normas y Reglamentaciones

Los cargadores para vehículos eléctricos (VE) deberán cumplir con las normas y reglamentaciones aplicables en territorio mexicano. En caso de que no existan normas nacionales específicas, deberán seguirse las normas internacionales vigentes o aquellas que las sustituyan, siempre sujetas a la revisión y evaluación del suministrador de energía eléctrica, quien deberá considerar la información proporcionada previamente.

Las normas relevantes son las siguientes:

- **NOM-001-SEDE** vigente: Instalaciones Eléctricas de Utilización.



“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”.

- **NMX-J-688 ANCE** vigente: Vehículos Eléctricos (VE), sistemas de protección personal para circuitos de alimentación.
- **ITC-BT-52**: Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos.
- **NFPA 70**: National Electrical Code, vigente.
- **NFPA 70B**: Norma para mantenimiento de equipos eléctricos, vigente.
- **Normas internacionales aplicables**: Suplementarias, previa revisión y evaluación por parte del proveedor de energía.

7.14.6 Recomendaciones de diseño nes de diseño

Para el cálculo de protecciones, cableados y canalizaciones se deberá tomar en cuenta los siguientes criterios.

Numero de cargadores de VE	Factor de demanda	Factor de Coincidencia	Notas
1 a 2	100%	Según tabla 220-84 de la NOM-001	Ninguna
De 3 VE en adelante	30%		Para el circuito individual de cada cargador de VE, se tomará un factor de demanda del 100%. Para 3 cargadores de VE en adelante, el factor de demanda será considerado para el cálculo de los alimentadores principales y la capacidad del transformador, el factor de coincidencia para el caso exclusivo de VE puede tomarse de la tabla 220-84 de la NOM-001 SEDE vigente para el desarrollo del dimensionamiento del transformador.

Tabla 1 Aplicación de factores de demanda y coincidencia para VE.

7.14.7 Carga solicitada por VE

Para atender las diferentes necesidades de cargadores eléctricos deberá considerarse la siguiente tabla.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Tensión nominal	Protección principal Amperes	Potencia instalada kilo Watts	Cargadores por circuito
220V	10	2.2	1
	16	3.5	1
	20	4.4	1
	32	7.0	1
	40	8.8	1
277/480	16	13.3	1 a 3
	20	16.6	1 a 4
	32	26.6	1 a 6
	40	33.25	1 a 8
	50	41.5	9
	63	52.3	12

Tabla 2 Cargadores por circuito dedicado para VE.

Para necesidades específicas de los cargadores para VE, la propuesta deberá ser presentada para su evaluación y consideración.

7.14.8 Cargadores compartidos y cargadores rápidos.

Considerando las diversas posibilidades técnicas para la instalación de diferentes tipos de cargadores para vehículos eléctricos (VE) disponibles en el mercado, algunos de los cuales pueden no estar específicamente cubiertos en el presente reglamento, se incluyen los siguientes tipos de cargadores:

1. Cargadores rápidos con requerimientos especiales de potencia.
2. Cargadores con requerimientos especiales de tensión.
3. Cargadores compartidos, administrados por software, tarjetas o medios de administración.

Los cargadores que no estén considerados en este lineamiento deberán ser presentados para su evaluación y análisis, a fin de determinar su viabilidad y cumplimiento con los estándares establecidos.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

7.14.9 Infraestructura eléctrica para VE.

Las instalaciones eléctricas que deberán ser concluidas para revisión y poder ser aprobadas serán las que correspondan al 20% del número de unidades habitacionales consideradas en el proyecto, teniendo estas que ser desarrolladas desde la fuente de energía hasta la concentración de medidores.

7.14.10 Medidor de Energía para VE.

Una vez autorizada la instalación del medidor, la infraestructura necesaria para realizar la instalación del medidor correspondiente deberá cumplir con los siguientes requisitos:

Contar con la base de medidor rotulada.

Estar equipada con las protecciones descritas en este lineamiento.

El cargador para el VE deberá estar debidamente instalado.

El costo del Medidor de Energía Eléctrica deberá ser cubierto tal como se señala en los lineamientos 7.13.7 y 7.13.8.

8. LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN EN MATERIA DE AGUA POTABLE

Lineamiento 8.1 Objeto; descripción del servicio.

8.1.1 El abastecimiento y distribución del agua potable en el Conjunto Urbano, es realizado por el Prestador de Servicios de Agua, para lo cual se cuenta con una Red Primaria de conducción de agua potable construida en polietileno de alta densidad y una Red Secundaria de distribución también de polietileno.

8.1.2 Para brindar el servicio a cada Desarrollo, la Red Secundaria tiene derivaciones o ramales de menor diámetro que conducen el agua hasta la acometida del Desarrollo.

8.1.3 El Prestador de Servicios de Agua colocará a costo del Constructor y/o Inversionista, un Medidor de Agua Potable para registrar la totalidad del agua entregada al Desarrollo.

Lineamiento 8.2 Definiciones

Para efectos de estos Lineamientos los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indican:

- **"Interconexión"** significa la instalación para prestar el servicio de agua o drenaje mediante la conexión de tuberías.
- **"Macrotoma"** significa la toma de agua potable ubicada inmediatamente después de la acometida de servicios del Desarrollo para registrar la totalidad del agua entregada.



“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”.

- **“Medidor de Agua Potable”** significa el instrumento mecánico ultrasónico o de cualquier otro tipo, que registra la cantidad de agua en metros cúbicos que es suministrada al Desarrollo o usuario final.
- **“Prestador de Servicios de Agua”** significa la sociedad designada por el Administrador General para la prestación del servicio de suministro de agua potable, drenaje y tratamiento de aguas residuales dentro del Conjunto Urbano.
- **“Proyecto Hidráulico”** significa la información técnica, memoria de cálculo, planos de las instalaciones hidráulicas y cisterna de agua potable, así como, los planos para la descarga de agua pluviales del Desarrollo.
- **“Proyecto Sanitario”** significa la información técnica, memoria de cálculo, planos de la red de drenaje sanitario, así como la memoria de cálculo y planos de la PTAR o en su caso planos de conexión a la Red de Colectores Sanitarios del Conjunto Urbano.
- **“PTAR”** o **“PTARs”** significa la planta o plantas de tratamiento de agua residual de cada Desarrollo.
- **“Red de Colectores Sanitarios”** significa la red de drenaje para canalizar las aguas residuales de los Desarrollos para el tratamiento de las mismas en las PTARs del Conjunto Urbano.
- **“Red Primaria”** significa la infraestructura hidráulica desde los puntos principales de abastecimiento de agua, pasando por la conducción, hasta llegar a los tanques de regulación del Desarrollo.
- **“Red Secundaria”** significa la línea de distribución desde los tanques de regulación hasta el punto de conexión con los Desarrollos.
- **“Servicio de Suministro de Agua Potable”** significa la actividad mediante la cual el Prestador de Servicios de Agua proporciona agua a los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Posesionarios o Residentes, según corresponda, para uso doméstico y comercial, en cantidad y calidad necesarias para dicho uso.
- **“Toma Domiciliaria”** significa la infraestructura hidráulica que se utiliza para suministrar el agua potable de la red de distribución al predio del usuario.

Lineamiento 8.3 Obligaciones del Constructor y/o Inversionista

Todos los Constructores y/o Inversionistas tienen la obligación de presentar su proyecto hidráulico al Prestador de Servicios de Agua quien revisará que cumplan con las condiciones que para tal efecto señale el Reglamento, los Lineamientos, los Boletines y la legislación aplicable con la finalidad de que se emita el dictamen correspondiente una vez que haya sido pagada la tarifa aplicable.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Para que el Constructor y/o Inversionista pueda iniciar sus Obras Civiles (registros, ductos, etc.) e instalaciones hidráulicas, para el suministro de agua potable dentro de su Desarrollo, deberá presentar al Prestador de Servicios de Agua lo siguiente:

8.3.1 El Proyecto Hidráulico del Desarrollo debe cumplir con la NOM-002-CNA-1995 relativa a Tomas Domiciliarias para el abastecimiento de agua potable, la norma NOM-007-CNA-1997 relativa a la construcción y operación de tanques de agua potable, la Ley del Agua del Estado de México, con las normas oficiales, con las leyes ecológicas y ambientales, y en general con toda la legislación aplicable en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, según la misma sea modificada o substituida de tiempo en tiempo por la autoridad competente.

8.3.2 El Constructor y/o Inversionista debe realizar las Obras necesarias y tendientes al cuidado del agua potable, tales como: instalaciones hidráulicas de baños y sanitarios con llaves de cierre automático o aditamentos que economicen el uso del agua.

8.3.3 El Constructor y/o Inversionista debe entregar a sus respectivos Propietarios las Unidades Condominales y Unidades Inmobiliarias con el servicio de agua suspendido, con el propósito de que cada usuario acuda a tramitar su Toma Domiciliaria en las oficinas de Servicios Bosque Real.

8.3.4 El proyecto debe incluir lo relacionado con descargas de aguas sanitarias y pluviales debe considerar que ambas sean por separado.

8.3.5 El Constructor y/o Inversionista no podrá variar la ubicación de la acometida de servicios autorizada por el Comité de Proyectos y Obras.

8.3.6 La revisión y autorización del proyecto de agua potable y disposición de aguas pluviales tendrá el costo que establezca el Prestador de Servicios de Agua, mismo que estará basado en el diámetro de la Macrotoma. Los costos por supervisión y revisión del Proyecto Hidráulico se establecen en la tabla de costos que se anexa a los presentes Lineamientos como Anexo 8.3.6 de los presentes Lineamientos (tal como la misma se modifique de tiempo en tiempo).

Lineamiento 8.4 Cisternas.

8.4.1 El uso de la cisterna para cada Desarrollo es obligatorio, ya que funcionará como respaldo del aprovisionamiento del agua. Se deberá tomar como base para el cálculo de su capacidad una dotación de 250 litros / habitante por día, considerando que las viviendas tendrán un aproximado 5 habitantes, lo que equivale a un consumo de 1.25 m³ / vivienda por día; en el entendido de que la cisterna deberá ser capaz de respaldar al Desarrollo por un periodo de 3 días, más la reserva del sistema contra incendio, la cual se debe calcular a razón de 5 litros por metro cuadrado de construcción, según lo establecido en las normas técnicas en la legislación aplicable. El volumen para protección contra incendios no aplica en viviendas unifamiliares.

8.4.2 La red de distribución interna de agua potable del Constructor y/o Inversionista se conectará a la Red Secundaria del Conjunto Urbano, a través de la Macrotoma.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

8.4.3 El Prestador de Servicios de Agua entregará el agua a pie de lote del Desarrollo, por lo que será responsabilidad del Constructor y/o Inversionista para cubrir todas sus necesidades, contar con un equipo hidroneumático que la suministre al interior del Desarrollo.

8.4.4 El Constructor y/o Inversionista deberá contemplar en su Macrotoma una conexión emergente de dos pulgadas de diámetro, para que, en caso de falla de suministro de agua, sea posible el suministro mediante pipas, evitando el desabasto de agua.

Lineamiento 8.5 Medición de Agua Potable.

8.5.1 El Prestador de Servicios de Agua colocará un Medidor de Agua Potable en la Macrotoma, tal y como se aprecia en el Anexo 8.5.1 de los presentes Lineamientos.

8.5.2 En caso de tener prevista la división del Desarrollo en más de una administración, es necesario que el Constructor y/o Inversionista asigne una Macrotoma para cada una de las administraciones en la acometida de cada Desarrollo para registrar la totalidad del agua entregada.

8.5.3 El Prestador de Servicios de Agua instalará los Medidores de Agua Potable que se requieran en los Condominios, estableciendo para ello el tipo, sistema y marca. El Constructor y/o Inversionista deberá rotularlos.

Lineamiento 8.6 Instalación.

8.6.1 El alojamiento del Medidor de Agua Potable deberá realizarse según lo muestra la el Anexo 8.6.1 de los presentes Lineamientos, en un lugar tal que permita su lectura en forma directa, sin el uso de escaleras y/o espejos, o necesidad de inclinarlo (cambiarlo de su posición horizontal).

8.6.2 Se deberá realizar la instalación de al menos una válvula de seccionamiento por cada nivel en Condominio vertical, así como la instalación de válvulas check en las tuberías que se vean afectadas por flujo inverso y que afecten el funcionamiento de los medidores de agua.

8.6.3 El Prestador de Servicios de Agua será quien instale todos los Medidores de Agua Potable que se requieran en todos los Desarrollos.

8.6.4 Es obligación del Constructor y/o Inversionista construir un nicho para cada una de sus viviendas. En el caso que exista más de un Medidor de Agua Potable por nivel, cada uno deberá de ser identificado con la rotulación del número de vivienda en el cuadro medidor. El nicho no deberá compartir instalaciones de gas ni eléctricas y deberá construirse con las dimensiones y especificaciones que se indican en el Anexo 8.6.4 de los presentes Lineamientos (tal como el mismo se modifique de tiempo en tiempo).

8.6.5 **Ubicación.** En los Condominios verticales los nichos se ubicarán en las áreas de servicio al mismo nivel de la Unidad Condominal o Unidad Inmobiliaria que dará servicio y



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

alojando exclusivamente la instalación hidráulica necesaria para recibir el Medidor de Agua Potable (favor de referirse al Anexo 8.6.5 de los presentes Lineamientos).

8.6.6 Cuadro de instalación del Medidor de Agua Potable en áreas comunes. El Constructor y/o Inversionista deberá construir un cuadro tipo que será de cobre, donde la válvula de esfera, Medidor de Agua Potable, llave de nariz y válvula de compuerta serán colocados en el tramo horizontal del cuadro.

8.6.7 Diseño y materiales de las instalaciones. El Constructor y/o Inversionista será el responsable del diseño, funcionamiento, y calidad de los materiales de la red hidráulica interna del Desarrollo debiendo garantizar la dotación y presión necesaria para cada una de las viviendas, así como su reserva y disponibilidad.

8.6.8 El Prestador de Servicios de Agua no tendrá ninguna responsabilidad con respecto a la red interna del Desarrollo.

Lineamiento 8.7 Sistemas contra incendio.

8.7.1 Independientemente del tipo de Desarrollo de que se trate, vertical u horizontal, deberá existir una red contra incendios, la cual se suministrará desde un compartimento específico de la cisterna de agua potable. Los sistemas contra incendio deberán estar respaldados por una planta de emergencia que pueda funcionar en caso de que no exista suministro de energía eléctrica.

8.7.2 Dicha red deberá contar con válvulas y mangueras contra incendio, así como con las tomas siamesas incluidas en el proyecto aprobado. Las tuberías del sistema contra incendios deberán estar pintadas de color rojo.

8.7.3 En los Desarrollos verticales deberán existir gabinetes contra incendio en cada piso. Los sistemas contra incendio deberán cumplir con toda la normatividad vigente que en la materia establezca la legislación aplicable.

Lineamiento 8.8 Información que deberá presentar el Constructor y/o Inversionista para la aprobación de su proyecto de red de agua potable y disposición de aguas pluviales.

8.8.1 Para la revisión y aprobación de Proyectos Hidráulicos de Desarrollos Plurifamiliares, el Constructor y/o Inversionista deberá (i) realizar el pago correspondiente a la revisión del Proyecto Hidráulico que determine el Prestador de Servicios de Agua, y (ii) presentar la siguiente información:

- (a) Plano general, con subdivisiones, lotificación numerada, líneas topográficas, accesos definidos y densidad de vivienda por Lote.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- (b) Plano de la red interna de agua potable, Proyecto Hidráulico del Desarrollo incluyendo áreas comunes de las áreas de vivienda (incluir tomas domiciliarias y ubicación de los medidores).
- (c) Memoria de cálculo.
- (d) Copia del comprobante de pago por concepto de revisión de Proyecto Hidráulico.
- (e) En caso de utilizar un cárcamo de desalojo de aguas pluviales, éste deberá ser presentado dentro de la integración del proyecto pluvial, con la siguiente información:
 - 1. Memoria descriptiva.
 - 2. Memoria de cálculo.
 - 3. Planos de integración.
 - 4. Detalles hidráulicos-electromecánicos.
 - 5. Conexión a sistema de emergencia en caso de fallo o paro de energía eléctrica.

Para la revisión y aprobación de Proyectos Hidráulicos de viviendas Unifamiliares, el Constructor y/o Inversionista, deberá de entregar al Prestador de Servicios de Agua la memoria de cálculo correspondiente y los planos de red hidráulica.

Todo Proyecto Hidráulico, tanto para Desarrollos Plurifamiliares y viviendas Unifamiliares, deberá contar con el nombre del proyectista, firma y número de cédula profesional.

8.8.2 El Prestador de Servicios de Agua revisará el Proyecto Hidráulico y toda la información solicitada, por lo que el Constructor y/o Inversionista deberá presentarla a más tardar 60 días después de la aprobación oficial del Proyecto Arquitectónico por parte del Comité de Proyectos y Obras. En caso de existir observaciones al Proyecto Hidráulico, el Prestador de Servicios de Agua lo notificará por escrito en un plazo máximo de 30 días hábiles. El Constructor y/o Inversionista deberá efectuar las correcciones correspondientes, dentro de los siguientes 15 días hábiles contados a partir de la fecha en que recibiera dichas observaciones. Sólo se tendrán 3 revisiones por proyecto. En caso de que éste no sea aprobado deberá de reiniciarse el proceso incluyendo el pago de una nueva revisión.

8.8.3 Cuando el Proyecto Hidráulico sea aprobado por el Prestador de Servicios de Agua se deberá entregar la carpeta con el proyecto autorizado, que deberá incluir el proyecto autorizado impreso y en forma digital según lo establecido en los Lineamientos 8.8.1 del inciso (a) al inciso (d). El Prestador de Servicios de Agua entregará una carta donde se especifique la autorización del proyecto.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

8.8.4 La revisión y autorización de los proyectos tendrán costos que serán establecidos por el Prestador de Servicios de Agua, en la inteligencia de que:

- (a) El cobro por revisión de Proyecto Hidráulico, pluvial y sanitario se calculará según los metros cuadrados de construcción que el Prestador de Servicios de Agua defina en el Anexo 8.8.4 de los presentes Lineamientos, y
- (b) El cobro por revisión de proyecto de la PTAR se calculará según su capacidad (litros por segundo).

8.8.5 El Prestador de Servicios de Agua proporcionará al Constructor y/o Inversionista los siguientes datos para la realización del proyecto.

- (a) Diámetro disponible de la toma.
- (b) Presión de la zona hidráulica a la que pertenezca.

8.8.6 El Prestador de Servicios de Agua entregará una carta en la cual se especificará la autorización del proyecto y el costo por las revisiones físicas que llevará a cabo el Prestador de Servicios de Agua.

8.8.7 No se suministrará agua mediante la Red Secundaria para la construcción del Desarrollo hasta que estén concluidas las instalaciones básicas establecidas en estos Lineamientos, en la inteligencia de que el Prestador de Servicios de Agua, a solicitud y costo del Constructor y/o Inversionista, podrá suministrar agua por medio de pipas, las cuales el Constructor deberá de adquirir con el Prestador de Servicios de Agua.

8.8.8 El Prestador de Servicios de Agua, con cargo al Constructor y/o Inversionista, realizará revisiones físicas de las instalaciones hidráulicas durante el proceso de construcción y al ser concluidas de acuerdo al proyecto aprobado; si existieran observaciones, el Constructor y/o Inversionista deberá corregirlas y someterlas al Prestador de Servicios de Agua para una nueva visita de revisión.

Lineamiento 8.9 Interconexión hidráulica a la Red Secundaria de distribución de agua potable.

Para recibir el Servicio de Suministro de Agua Potable se requiere que:

8.9.1 El Constructor y/o Inversionista deberá solicitar por escrito al Prestador de Servicios de Agua la conexión del agua potable del Desarrollo anexando la carta emitida por el Prestador de Servicios de Agua en la cual se haya aprobado el proyecto presentado por el Constructor y/o Inversionista, así como la aprobación de la PTAR del Desarrollo o el sistema de disposición de aguas residuales.

8.9.2 La Obra tenga un avance mínimo del 90%.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

8.9.3 El Prestador de Servicios de Agua entregará una carta con los costos de Interconexión que deberá pagar el Constructor y/o Inversionista por concepto de Medidores de Agua Potable de áreas comunes. El costo de la Interconexión será definido por el Prestador de Servicios considerando lo establecido en la Gaceta del Gobierno del Estado de México para el Municipio de Huixquilucan.

8.9.4 Una vez revisada la Obra por el Prestador de Servicios de Agua, el Constructor y/o Inversionista deberá acudir a Servicios Bosque Real para celebrar el contrato del servicio de agua de las áreas comunes y para efectuar los pagos necesarios. El Prestador de Servicios de Agua realizará los trabajos necesarios para conectar el Desarrollo a la Red Secundaria, desde el Ducto de Instalaciones hasta el punto en donde se instalará el Medidor de Agua Potable de la Macrotoma en un plazo máximo de 15 días hábiles.

9. LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN EN MATERIA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

Lineamiento 9.1 Objeto; descripción del servicio.

Para el tratamiento de aguas residuales, los Desarrollos plurifamiliares, cuando sea factible, podrán conectarse a la Red de Colectores Sanitarios del Conjunto Urbano, o bien deberán instalar una planta de tratamiento de aguas residuales del tipo aerobio (PTAR) que cumpla con la norma NOM-003-SEMARNAT-1997 o la que en su caso la sustituya. El agua tratada podrá ser reutilizada dentro de los Desarrollos para el riego de las áreas verdes, fuentes de ornato, lavado de automóviles, vialidades y terrazas entre otros usos, lo cual será realizado en una red separada que se incluya en el proyecto. De no ser así, el Constructor y/o Inversionista deberá canalizar las aguas tratadas a la red de drenaje pluvial o a un cuerpo federal, para lo cual deberá de obtener las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente.

La planta deberá ser capaz de procesar un volumen que tome en cuenta como mínimo 1.5m³ de agua residual por vivienda por día, salvo que justifique técnicamente un valor inferior a este.

Es responsabilidad del Constructor y/o Inversionista el tramitar los permisos necesarios para disponer de los excedentes del agua tratada, ante las autoridades correspondientes y presentar copia de dichos permisos al Prestador de Servicios de Agua.

Lineamiento 9.2 Obligaciones del Constructor y/o Inversionista

9.2.1 La PTAR deberá cumplir con los límites máximos permisibles de contaminantes que se establecen en la norma NOM-003-SEMARNAT-1997 para las aguas residuales tratadas que se reutilicen en servicios al público con contacto directo y con la norma NOM-SEMARNAT-004-2002 para el manejo de lodos y biosólidos, especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final, según sean modificadas o substituidas de tiempo en tiempo.

9.2.2 Será responsabilidad del Constructor y/o Inversionista hacer llegar el proyecto ejecutivo de su PTAR al Prestador de Servicios de Agua para su aprobación y con ello tener



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

derecho a solicitar su Macrotoma correspondiente, ya que por ningún motivo se podrá brindar el Servicio de Suministro de Agua Potable hasta que el Constructor y/o Inversionista tenga concluido su sistema de tratamiento de aguas residuales.

Lineamiento 9.3 Lineamientos

9.3.1 En el caso de que sea factible que el Desarrollo se conecte a la Red de Colectores Sanitarios del Conjunto Urbano y el Constructor y/o Inversionista elija esta opción, es responsabilidad del mismo el conectarse a dicha red a su costo, previo pago de los derechos de Interconexión que definirá el Prestador de Servicios de Agua, así como la aprobación de un proyecto por parte del Prestador de Servicios de Agua.

El costo de la Interconexión a la Red de Colectores Sanitarios del Conjunto Urbano, será definido por el Prestador de Servicios de Agua considerando lo establecido en la Gaceta del Gobierno del Estado de México para el Municipio de Huixquilucan. La selección, diseño, proveedor y ejecución de los trabajos, Obras y equipamiento de la PTAR, serán responsabilidad exclusiva del Constructor y/o Inversionista, o bien, podrá optar por conectarse a la Red de Colectores Sanitarios del Conjunto Urbano mediante el pago que el Prestador de Servicios de Agua establezca.

9.3.2 La operación y mantenimiento de la PTAR será responsabilidad de la administración del Desarrollo donde fue instalada, para lo cual podrá contratar a un prestador de servicios especializado, con el fin de garantizar que las operaciones y el mantenimiento se realicen conforme a las especificaciones establecidas en las normas aplicables vigentes.

9.3.3 El Constructor y/o Inversionista y en su caso la administración del Desarrollo, deberán presentar al menos cada 6 meses, o cuando el Prestador de Servicios de Agua lo requiera, los análisis de laboratorios que estén acreditados por la Entidad Mexicana de Acreditación (EMA), en los que se acredite que su PTAR cumple con la normatividad aplicable.

Las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) deberán cumplir con los límites máximos permisibles de contaminantes establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997. Además, para las aguas residuales tratadas que se reutilicen en servicios con contacto directo al público, se deberá observar lo dispuesto en la NOM-001-SEMARNAT-2021, la cual regula los límites permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a cuerpos receptores propiedad de la nación, específicamente para el riego de áreas verdes. Asimismo, se deberá cumplir con la NOM-SEMARNAT-004-2002, que regula el manejo de lodos y biosólidos.

Lo anterior no exime del cumplimiento de las demás disposiciones que establezcan las leyes locales y federales aplicables en la materia.

9.3.4 El proyecto ejecutivo del sistema de tratamiento elegido deberá ser revisado y aprobado por el Prestador de Servicios de Agua antes de dar inicio a la construcción de la planta. El Constructor y/o Inversionista deberá presentar la información solicitada en el Lineamiento 9.4 a más tardar 60 días después de la aprobación oficial del Proyecto Arquitectónico por parte del



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Comité de Proyectos y Obras. En caso de existir observaciones al proyecto, se harán por escrito, para su corrección antes de dar inicio a la construcción de la planta.

La PTAR deberá considerar equipos de respaldo para garantizar la operación continua de ésta.

9.3.5 La propuesta de ubicación para la PTAR deberá ser revisada por, y estará sujeta a aprobación del Prestador de Servicios de Agua. Dicha ubicación deberá contar con un acceso adecuado para su operación y mantenimiento, y se deberá considerar la entrada de camiones tipo *Vactor* para la extracción de lodos.

9.3.6 El punto de descarga de los excedentes deberá ser revisado y aprobado por el Prestador de Servicios de Agua.

9.3.7 El Constructor y/o Inversionista deberá construir las Obras hidráulicas necesarias que garanticen la descarga fortuita (imprevista, ocasional o accidental) de las aguas residuales crudas, en caso de paro emergente de las PTAR, cárcamo de bombeo o drenaje interno, previendo en todo momento la inundación con dichas aguas. Tales trabajos deberán coordinarse con el Prestador de Servicios de Agua, como lo establecen los artículos 8, 17, 18, 19, 77 y demás relativos y aplicables de la Ley del Agua del Estado de México.

9.3.8 En caso de que la reparación o puesta en marcha de la PTAR dure más de lo previsto (periodo autorizado por el Prestador de Servicios de Agua), el Desarrollo en cuestión, deberá utilizar la obra civil de sus tanques que se encuentra terminada para que funcione la retención de sólidos; cualquier excedente deberá ser extraído por un *Vactor* (camión de desazolve). En caso de que esta extracción de estos sólidos no se ejecute, se suspenderá el suministro de agua.

9.3.9 El Prestador de Servicios de Agua podrá verificar en cualquier momento los trabajos de construcción del sistema de tratamiento y del sistema de canalización de aguas pluviales. También por sí misma o por interpósita persona podrá en todo momento llevar a cabo los monitoreos de calidad sobre el agua tratada.

9.3.10 El Prestador de Servicios podrá solicitar cuando lo considere pertinente al Constructor y/o Inversionista o a la administración del Desarrollo, los análisis vigentes del agua tratada realizados en los laboratorios certificados que den cumplimiento a la norma correspondiente, si se llegaran a encontrar variaciones en los parámetros marcados por las normas anteriormente mencionadas, se dará aviso a las autoridades correspondientes.

9.3.11 El Prestador de Servicios de Agua revisará, y estará sujeto a su aprobación, el sistema de drenaje pluvial y sanitario del Desarrollo en cuestión, así como el plan de reúso de agua.

9.3.12 Es obligación de la Administración proporcionarles una disposición final adecuada a los volúmenes de lodos y residuos sólidos que se generen de las actividades de desazolve de plantas de tratamiento de aguas residuales y/o cárcamos, con el fin de reducir patógenos, eliminar olores y minimizar el potencial de descomposición o putrefacción. Queda prohibida la descarga



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

de estos subproductos en Zonas Federales (como barrancas, cuerpos de agua, etc.) o en instalaciones pluviales pertenecientes al Conjunto Urbano.

9.3.13 Es responsabilidad de los usuarios en desarrollos plurifamiliares y comerciales realizar el mantenimiento adecuado de las instalaciones de evacuación de aguas residuales y tratadas (como cárcamos de bombeo, líneas de conducción, colectores, pozos de visita y registros, entre otros) hacia la red de drenaje correspondiente.

9.3.14 Es responsabilidad de los usuarios en desarrollos unifamiliares realizar el mantenimiento adecuado de las instalaciones de evacuación de aguas residuales (como cárcamos de bombeo y registros, entre otros) hacia la red de drenaje correspondiente.

9.3.15 Es responsabilidad del constructor y/o inversionista garantizar que los niveles de descarga sanitaria o excedentes de aguas tratadas se encuentren por encima de las cotas de drenaje de recepción correspondientes.

9.3.16 Para la construcción y diseño de los sistemas de descarga sanitaria en viviendas unifamiliares y plurifamiliares, será responsabilidad del desarrollador asegurar que los niveles de descarga sanitaria estén por encima del punto de descarga por gravedad para la recepción correspondiente. En caso de omisión, las consecuencias derivadas de fallos en el sistema de bombeo y desalajo sanitario serán responsabilidad del desarrollador.

Lineamiento 9.4 Información que debe entregarse entre el Constructor y/o Inversionista y el Prestador de Servicios de Agua.

9.4.1 **Entrega y recepción.** El Prestador de Servicios de Agua proporcionará los siguientes datos al Constructor y/o Inversionista de lotes plurifamiliares:

- (a) Características y especificaciones técnicas de las PTAR en el Conjunto Urbano.
- (b) Los demás establecidos en los presentes Lineamientos, en el Reglamento y en los Boletines.

9.4.2 La información necesaria para la revisión de los proyectos es la siguiente:

- (a) Sistema de recuperación del agua pluvial (planos y memoria de cálculo).
- (b) Red de drenaje sanitario del Lote con conexión a la PTAR (planos y memoria de cálculo).
- (c) Memoria de cálculo de la PTAR que incluya:
 - (i) Datos básicos de diseño como son: el número de viviendas y habitantes, dotación de agua potable considerada, coeficiente de retorno de aguas negras, gastos medio, mínimo y máximo, dimensiones de la planta y memoria de cálculo.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- (ii) En los proyectos de las PTAR deberán describirse las unidades, sus dimensiones y el equipamiento considerado, será necesario especificar el arreglo general de cada fase o unidad de tratamiento.
 - (iii) Datos de diseño (gastos medio, mínimo y máximo, dimensiones, etc.).
 - (iv) Calidad del agua proyectada después de su tratamiento (efluente).
 - (v) Tiempos de retención para cada fase y en general.
- (d) Descripción General de la PTAR.
 - (i) Plano de ubicación de la PTAR.
 - (ii) Localización de la descarga del agua residual tratada en caso de excedentes.
 - (iii) Diagrama general del flujo.
- (e) Descripción del proceso de la PTAR.
- (f) Operación y mantenimiento.
- (g) Red de reúso del agua tratada (red de riego y otros usos).

Para la revisión y aprobación de proyectos hidro sanitarios de viviendas Unifamiliares, el Constructor y/o Inversionista, deberá de entregar al Prestador de Servicios de Agua la memoria de cálculo correspondiente y planos del sistema de tratamiento.

Todo proyecto hidro sanitario tanto para desarrollos plurifamiliares y viviendas unifamiliares, deberá contar con el nombre del proyectista, firma y número de cédula profesional.

9.4.3 **Aprobación del proyecto.** El Constructor y/o Inversionista en su caso, deberá presentar la información anteriormente mencionada al Prestador de Servicios de Agua para su aprobación, a más tardar dentro de los 60 días después de la aprobación oficial del Proyecto Arquitectónico por parte del Comité de Proyectos y Obras; en caso de existir observaciones al mismo, se harán por escrito, hasta que sean corregidas o de lo contrario la Obra será suspendida. Sólo se tendrán 3 revisiones por proyecto. En caso de que éste no sea aprobado deberá de reiniciarse el proceso incluyendo el pago de una nueva revisión.

Bajo ninguna circunstancia el Prestador de Servicios de Agua será responsable de los estudios, diseño, proyecto, construcción, operación y mantenimiento del PTAR, así como de las demás instalaciones del Constructor y/o Inversionista.

Lineamiento 9.5 Interconexión a la Red de Colectores Sanitarios del Conjunto Urbano.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

9.5.1 En el caso de que sea factible que el desarrollo plurifamiliar se conecte a la Red de Colectores Sanitarios del Conjunto Urbano y el Constructor y/o Inversionista elija esta opción, deberá solicitar por escrito al Prestador de Servicios de Agua la conexión a la red de drenaje anexando la carta emitida por el mismo, en la cual se haya aprobado el proyecto de Interconexión presentado por el Constructor y/o Inversionista.

9.5.2 Cuando el Prestador de Servicios de Agua otorgue factibilidad de conexión a la Red de Colectores Sanitarios, y esta conexión se tenga que realizar en una parte presurizada de ésta, será necesario la construcción de un cárcamo de bombeo de aguas residuales por parte del Constructor y/o Inversionista para poder conectarse a dicha red presurizada.

Para tal efecto, el Constructor y/o Inversionista deberá presentar para revisión y autorización su proyecto del cárcamo al Prestador de Servicios de Agua y deberá incluir la siguiente documentación:

(a) Red de drenaje sanitario general y descarga hacia el Cárcamo de Bombeo (planos y memoria de cálculo).

(b) Memoria de cálculo del Cárcamo de Bombeo de aguas residuales, que deberá incluir los datos básicos de diseño, tales como: número de viviendas y habitantes, dotación de agua potable considerada, coeficiente de retorno de aguas negras, gasto medio, mínimo y máximo, dimensiones del cárcamo y canal desarenador, equipos de bombeo, caudal de llegada, tiempos de bombeo y memoria de cálculo.

El Prestador de Servicios verificará que las descargas de aguas pluviales y sanitarias se encuentren separadas, mediante la realización de pruebas en conjunto con el Constructor y/o Inversionista, y, en caso necesario, con la Administración del Desarrollo.

Una vez que haya sido aprobado, ambas partes deberán firmar un convenio de operación de dicho cárcamo donde se establezcan los alcances de la Obra, los lineamientos de operación y mantenimiento, así como los derechos de Interconexión que deberá cubrir el Constructor y/o Inversionista.

9.5.3 El Prestador de Servicios de Agua entregará una carta con los costos de Interconexión que deberá pagar el Constructor y/o Inversionista.

9.5.4 El costo de la Interconexión será definido por el Prestador de Servicios de Agua considerando lo establecido en la Gaceta del Gobierno del Estado de México para el Municipio de Huixquilucan.

Lineamiento 9.6. Construcción en materia de Agua Pluvial.

9.6.1 Es responsabilidad de los Propietarios y/o Desarrolladores de proyectos unifamiliares y plurifamiliares, conducir las aguas pluviales a un punto de descarga autorizado y/o



“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”.

someterlas a tratamiento para su aprovechamiento adecuado, de acuerdo a la normatividad correspondiente.

9.6.2 El Constructor y/o Inversionista, deberán presentar el proyecto de captación de agua pluvial y su disposición final, contenido en el Lineamiento 8.8 y de acuerdo con el punto y características indicadas por el Prestador de Servicios de Agua.

9.6.3 En caso de que el Constructor y/o Inversionista decida modificar el punto de descarga de aguas pluviales y que éste quede por debajo de los niveles óptimos para descarga por gravedad, será responsabilidad del Constructor y/o Inversionista asegurar su correcto desalojo, ya sea utilizando un cárcamo de bombeo de aguas pluviales u otro mecanismo adecuado. Para ello, deberá presentar el proyecto correspondiente al Prestador de Servicios de Agua, conforme al Lineamiento 8.8.

9.6.4 Es responsabilidad de los usuarios realizar el debido mantenimiento de las instalaciones de desalojo de las aguas pluviales (cárcamo de bombeo, colectores internos, rejillas, coladeras, pozos de visita o registros, cunetas, etc.) hacia la red de drenaje correspondiente y/o cuerpos federales.

9.6.5 En caso de que el Constructor y/o Inversionista decida hacer uso y/o aprovechamiento de la captación de agua pluvial, en ningún caso el efluente deberá mezclarse al sistema de retorno y distribución de agua potable.

9.6.6 Se recomienda la instalación de sistema antiretorno en la descarga pluvial de la vivienda, con el fin de evitar el regreso de agua de la red de drenaje al domicilio en caso de contingencias exteriores provocadas por condiciones meteorológicas extremas. Además, se deberá mantener el adecuado mantenimiento y limpieza del drenaje interno.

10. LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN EN MATERIA DE RESIDUOS SÓLIDOS

Lineamiento 10.1 Objeto; descripción del servicio.

Para lograr el correcto manejo de los Residuos Sólidos en el Conjunto Urbano, es necesario que los Constructores y/o Inversionistas cumplan con lo dispuesto en los presentes Lineamientos para el diseño de sus Obras.

Los presentes Lineamientos se encuentran en concordancia con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos a nivel Federal y con la Norma Técnica Estatal Ambiental NTEA-013-SMA-RS-2011 emitida por la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de México, la cual establece las especificaciones para la separación, almacenamiento temporal y entrega separada al servicio de recolección de Residuos Sólidos.

El Prestador de Servicios de Recolección de Residuos Sólidos ha diseñado un *Sistema Integral para la Recolección de los Residuos Sólidos* que se generen en el Conjunto Urbano, el cual contempla la separación de los residuos en cinco géneros:



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- 10.1.1 Orgánicos.
- 10.1.2 Reciclables.
- 10.1.3 No reciclables.
- 10.1.4 Residuos de construcción.
- 10.1.5 Baterías.

Lineamiento 10.2 Definiciones

Para efectos de estos Lineamientos los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indican:

- **"Contenedores de 140 Litros"** significa los recipientes de polietileno usados para almacenar temporalmente los Residuos Sólidos en las viviendas unifamiliares con una capacidad de 140 litros, mismos que cuentan con ruedas, tapas y accesorios para su manipulación.
- **"Contenedores de 1,000 Litros"** significa los recipientes de polietileno usados para almacenar temporalmente los Residuos Sólidos en los desarrollos plurifamiliares con una capacidad de 1,000 litros, mismos que cuentan con ruedas, tapas y accesorios para su manipulación.
- **"Cuarto para el almacenamiento temporal de Residuos Sólidos"** significa el espacio físico que se prevé para depositar los Residuos Sólidos en tanto llega el camión recolector para retirarlos, el cual cuenta con la infraestructura necesaria mencionada en los presentes Lineamientos.
- **"Ducto para el desalojo de Residuos"** significa una instalación fija vertical con sección generalmente circular, fabricada en lámina que atraviesa los diversos pisos de un edificio para el desalojo de los residuos a través de compuertas hasta el Cuarto de almacenamiento temporal de los Residuos Sólidos.
- **"Lixiviados"** significa el líquido que escurre de los residuos orgánicos, el cual tiene una carga orgánica muy alta.
- **"Prestador de Servicios de Recolección de Residuos Sólidos"** significa la sociedad designada por el Administrador General para la prestación del servicio de recolección de desechos y Residuos Sólidos en el Conjunto Urbano.
- **"Residuos de Construcción"** significa los desechos o restos de materiales de las Obras que requieren un manejo especial, así como su disposición final en un relleno autorizado, tales como escombros, madera, unicel, varillas, loseta, durock o tablaroca, entre otros.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- **"Residuos Sólidos"** significa los materiales sólidos, depositados por los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Posesionarios, Condóminos, Colonos, Visitantes y Residentes, y el Personal de Servicio, o cualquier otra persona en los Cuartos de almacenamiento temporal de Residuos Sólidos para su retiro y posterior disposición final.

Lineamiento 10.3 Información que debe presentar el Constructor y/o Inversionista

10.3.1 El Constructor y/o Inversionista de desarrollos Plurifamiliares deberá entregar al Prestador de Servicios de Recolección de Residuos Sólidos para su revisión y aprobación, el proyecto para el Cuarto para el almacenamiento temporal de los Residuos Sólidos, así como el plano del acceso, vialidades internas y estacionamiento del camión recolector, en un plazo no mayor de 60 días posteriores a que el Comité de Proyectos y Obras apruebe su Proyecto Arquitectónico.

10.3.2 La información que deberá contener el proyecto del Cuarto para el almacenamiento temporal de Residuos Sólidos es la siguiente:

(a) Planta general del Lote, ubicando el área para el almacenamiento temporal de los Residuos Sólidos, la vialidad interna con las dimensiones adecuadas y la altura necesaria para el acceso del camión recolector y la zona de estacionamiento del camión recolector dentro del predio.

(b) Detalle del Cuarto para el almacenamiento temporal de los Residuos Sólidos (plano con cotas, área, instalaciones de agua, drenaje, electricidad y número de contenedores requeridos); (ver Anexo 10.5.8).

(c) Instalaciones especiales (ductos para el desalojo de residuos, rampas, etc.).

10.3.3 Una vez revisado el proyecto, en un máximo de 15 días hábiles se emitirán las observaciones pertinentes para que el Constructor y/o Inversionista realice las correcciones necesarias y el proyecto para el Cuarto para el almacenamiento temporal de los Residuos Sólidos pueda ser aprobado.

10.3.4 El Prestador de Servicios de Recolección de Residuos Sólidos podrá supervisar la construcción de la infraestructura especificada en el proyecto en cualquier momento.

Lineamiento 10.4 Obligaciones y Prohibiciones.

10.4.1 La limpieza, almacenamiento y retiro de todos los Residuos de Construcción generados durante el Proceso de Obra o remodelación de un Desarrollo o vivienda unifamiliar son responsabilidad del Constructor y/o Inversionista, así como su traslado y tiro a los rellenos autorizados para tal efecto.

10.4.2 En caso de que el Constructor y/o Inversionista no construya la infraestructura mencionada en los presentes Lineamientos o no cuente con la aprobación emitida por el



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Prestador de Servicios de Recolección de Residuos Sólidos, no se brindará el servicio de recolección de Residuos Sólidos, sin perjuicio de la aplicación de las penas correspondientes.

10.4.3 Todos los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Residentes, Posesionarios o quien resulte responsable respecto de los Desarrollos o viviendas unifamiliares en construcción, tienen la obligación de mantener limpia su Obra a su costo, así como las vialidades cercanas que resulten afectadas por el movimiento de materiales, por los vientos o debido al arrastre de materiales por escurrimientos pluviales.

10.4.4 El Constructor y/o Inversionista deberá instalar mallas de protección en cada uno de los pisos que se encuentre construyendo para evitar que los Residuos Sólidos sean arrojados por el viento a las vialidades o Lotes contiguos, además de instalar tapias aéreas para evitar la caída de objetos. En todo caso deberán contratar a su costo, personal de barrido necesario para mantener las áreas vecinas limpias durante todo el Proceso de Obra.

10.4.5 Queda prohibido tirar Residuos Sólidos, Residuos de Construcción, escombros o materiales de construcción en las Vías Privadas, Vías Privadas de uso Público y en cualesquiera otras vialidades, áreas comunes, lotes baldíos, barrancas, Zonas Federales y estaciones de depósito de Residuos Sólidos de áreas comunes; en caso de ser sorprendido, el responsable deberá retirar dichos residuos y pagar la pena correspondiente.

10.4.6 Queda prohibido lavar vehículos de construcción, tales como revolventadoras de concreto, camiones materialistas o transportes particulares en las Vías Privadas, Vías Privadas de uso Público o cualesquiera otras vialidades o Lotes que no pertenezcan a la Obra en construcción; en caso de ser detectado realizando lo anterior, el responsable deberá limpiar la zona y pagar la pena económica que se establezca.

10.4.7 Queda prohibido invadir las servidumbres de paso para tuberías de agua pluvial, gas, drenaje pluvial, agua tratada, telecomunicaciones, entre otras, así como obstaculizar el libre y continuo acceso a dichas servidumbres, tanto para las personas como para los vehículos y equipos necesarios para la instalación, mantenimiento, reparación o inspección de las instalaciones correspondientes.

Lineamiento 10.5 Desarrollos Plurifamiliares.

10.5.1 **Acceso al desarrollo.** Se deberá prever una entrada de servicio para el camión recolector de Residuos Sólidos de carga trasera (favor de referirse al Anexo 10.5.1 de los presentes Lineamientos). Dicho acceso tendrá al menos las siguientes dimensiones: 4.5 m de altura, 4 m de ancho y 9 m de largo; también deberá contar con una zona de área suficiente dentro del Desarrollo para que el camión pueda realizar las maniobras de recolección, dicha zona deberá ubicarse junto al Cuarto para el almacenamiento temporal de los Residuos Sólidos.

10.5.2 **Cuarto para el almacenamiento temporal de los Residuos Sólidos.** Los Desarrollos plurifamiliares deberán contar con un Cuarto para el almacenamiento temporal de los Residuos Sólidos, el cual debe ser una construcción cerrada y techada (cuarto seco), que tenga un desnivel de +10 cm sobre el piso terminado de la acera para evitar la entrada de agua pluvial.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Dicho Cuarto deberá contar con ventilación natural o artificial para impedir la acumulación de gases y malos olores.

10.5.3 Cada Desarrollo deberá considerar exclusivamente un punto de almacenamiento temporal de sus Residuos Sólidos, el cual deberá alejarse en lo posible de las viviendas y estar cerca del acceso de servicio, para que el camión recolector no tenga que ingresar a sótanos, Casas Clubes u otros sitios de generación.

10.5.4 El ancho mínimo que tendrá el Cuarto para el almacenamiento temporal de los Residuos Sólidos debe ser de 3 m, el cual considera el ancho de un contenedor y otro tanto para su movimiento.

10.5.5 Dicho Cuarto deberá contar con rejillas en su interior que permitan captar los Lixiviados y el agua resultante de su limpieza y conducirla al sistema de drenaje sanitario del Desarrollo, asegurando que los Lixiviados no escurran o salgan del Cuarto. También deberá tener iluminación artificial y contactos para suministrar energía eléctrica en 110 VCA en caso de que se necesiten conectar equipos de lavado a presión, así como una toma de agua (llave de nariz).

10.5.6 El Cuarto para el almacenamiento temporal de los Residuos Sólidos deberá contar con las rampas necesarias para poder rodar los contenedores hacia la zona de maniobras donde se cargará el camión recolector.

10.5.7 En el área de almacenamiento temporal se ubicarán los contenedores necesarios para cubrir el servicio en cuestión, por lo que el Constructor y/o Inversionista deberá considerar que cada contenedor ocupa un área de 1.5 m².

10.5.8 El Constructor y/o Inversionista deberá tomar las medidas necesarias (pasillos de servicio y rampas) para que los contenedores se puedan conducir desde los chutes de basura o cuartos secundarios hasta el cuarto principal de almacenamiento temporal, donde el camión recolector pasará a recoger los Residuos Sólidos. Los pasillos deberán tener al menos 1.5 m de ancho.

Favor de referirse al Anexo 10.5.8 de los presentes Lineamientos.

Lineamiento 10.6 Desarrollos Unifamiliares

10.6.1 Las viviendas unifamiliares deberán contar con el espacio necesario para guardar tres contenedores con capacidad de 140 litros, considerando para su diseño que cada contenedor ocupa un área de 0.4 metros cuadrados (favor de referirse al Anexo 10.6.1 de los presentes Lineamientos).

10.6.2 El espacio para los contenedores deberá ubicarse dentro de la propiedad de las viviendas unifamiliares, en alguna zona de fácil acceso, ya que el personal de recolección de Residuos Sólidos pasará a vaciarlos y los depositará nuevamente en ese mismo lugar, para lo cual se puede diseñar un pequeño closet para basura, o un nicho, el cual podrá disimularse o cubrirse por jardinería de forma tal que no se dé un mal aspecto.

10.6.3 Estos contenedores deben tener 2 ruedas, cuerpo rectangular con tapa integrada



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

(que no se separe), agarraderas para su manipulación, y deberán estar hechos polietileno de alta densidad con resistencia a los rayos ultravioleta y resistentes a los golpes (favor de referirse al Anexo 10.6.1 de los presentes Lineamientos).

11. LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN EN MATERIA DE GAS

Lineamiento 11.1 Objeto.

Todos los Desarrollos del Conjunto Urbano podrán recibir y consumir únicamente gas natural mismo que será suministrado por proveedores externos. El Constructor y/o Inversionista deberá efectuar los trabajos para recibir y consumir gas natural de conformidad con los requerimientos establecidos en la legislación aplicable y por el suministrador de gas natural.

12. LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN EN MATERIA DE ELECOMUNICACIONES

Lineamiento 12.1 Objeto.

Todos los servicios de telecomunicaciones en el Conjunto Urbano serán suministrados por proveedores externos. El Constructor y/o Inversionista deberá efectuar los trabajos correspondientes de conformidad con los requerimientos establecidos en la legislación aplicable y por el suministrador de los servicios correspondientes.

13. LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIONES EN MATERIA DE JARDINERIA.

Lineamiento 13.1 Objeto; descripción del servicio.

Las áreas de jardinería del Conjunto Urbano, están diseñadas para tener una abundancia ornamental vegetal que le dé a los habitantes del Conjunto Urbano: recreación, protección del medio ambiente, incrementando el ambiente ecológico del entorno, obteniendo como resultado un verdadero confort visual y de paisaje con plantas adecuadas para la zona; éstas se encuentran en Vialidades Primarias y Secundarias, teniendo más de 400 variedades existentes en una superficie aproximada de 250,000 m², contando con especies como palmeras, árboles, pinos, cubre suelos, arbustos, flores y enredaderas en taludes etc., que dan contraste de colores, tamaños y volúmenes agradables.

Está estrictamente prohibido el sembrado de los siguientes árboles: eucalipto, pirul y casuarina.

El Constructor y/o Inversionista debe dar seguimiento adecuado a estos Lineamientos para que la jardinería esté integrada como un solo conjunto, por lo que en estos Lineamientos se tratará lo relativo a la Área de Restricción Ajardinada.

Toda Obra o construcción de un Macrolote deberá desplantarse respetando las restricciones particulares y los usos del suelo permitidos. El espacio resultante de dichas restricciones, deberá ser ajardinado, combinando cubre suelos, pasto, flores, enredaderas y árboles, con el fin de lograr contraste entre color y tonos de verde. Esta restricción forma parte del área privativa del Macrolote por lo que su mantenimiento y seguridad es responsabilidad, en una primera instancia del



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Constructor y/o Inversionista o quien en su caso lo represente, y después de los Propietarios, Condóminos, Residentes o Posesionarios que habiten en el Macrolote.

Para la reforestación de las áreas ajardinadas, deberán tomarse en cuenta las especies recomendadas por la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de México y las nativas de la región, como son el: encino, trueno, tejocote, cedro, tepozán, liquidámbar, álamo, ahíle, etc. Está estrictamente prohibido plantar los siguientes árboles: casuarina, pirul y eucalipto.

Es responsabilidad del Constructor y/o Inversionista, propietarios y/o el administrador del Condominio dar mantenimiento a las áreas verdes externas que estén ubicadas dentro de los límites de su Lote, de manera consistente con la jardinería del Conjunto Urbano.

Para la reforestación o deforestación en lotes del Conjunto Urbano, deberá presentarse ante el Comité de Obra, junto con su proyecto, las autorizaciones correspondientes en la materia

Lineamiento 13.2 Definiciones.

Para efectos de estos Lineamientos los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indican:

- **"Áreas de Restricción Ajardinada"** significa el espacio resultante de la alineación y los límites con las Áreas y Bienes de Uso General, que por restricción está obligado el Constructor y/o Inversionista a construir su Barda. Esta restricción ajardinada es propiedad del Macrolote o Condominio por lo que su Mantenimiento y seguridad es responsabilidad en una primera instancia del Constructor y/o Inversionista o quien en su caso lo represente, y después del propietario y/o administrador del Condominio.
- **"Barda"** significa muro de piedra, concreto, adobe, ladrillo, o de vegetación, etc., que sirve para separar un Lote o una construcción de otros y para protegerlos o aislarlos.
- **"Mantenimiento"** significa toda actividad que se realice para conservar en óptimas condiciones de vida la vegetación existente como fertilización, riego, podas, control de plagas etc. El riego es obligatorio que se realice con agua tratada, ya sea de la red del Conjunto Urbano o directamente de la PTAR de su Desarrollo.
- **"Zona Federal"** significa el área perteneciente a la Nación Mexicana, por lo que sólo puede ocuparse, alterarse o aprovecharse mediante una concesión otorgada por la autoridad correspondiente.

Lineamiento 13.3 Obligaciones del Constructor y/o Inversionista.

13.3.1 Mantenimiento de las Áreas de Restricción Ajardinadas. Es obligación del Constructor y/o Inversionista bajo su costo y riesgo el mantener en óptimas condiciones sus Áreas de Restricción Ajardinadas, aplicando todos los insumos necesarios para su sano desarrollo, asimismo conservar permanentemente con buena imagen sus áreas verdes, de lo contrario el Comité de Proyectos y Obras o la Administración General del Conjunto Urbano, mandará un aviso



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

para que se realice dicha acción, en la inteligencia de que si no se realizan las tareas correctivas en el lapso que se señale en dicho aviso, se aplicará la pena correspondiente.

13.3.2 Iluminación de las Áreas de Restricción Ajardinadas. Se sugiere la utilización de iluminación indirecta sobre estas áreas para realzar el paisaje del Conjunto Urbano.

13.3.3 Preservación de las Zonas Federales. Los Constructores y/o Inversionistas (durante la etapa de construcción) y los administradores de los Lotes de Centro Urbano y Lotes Condominales o Unidades Inmobiliarias o Unidades Condominales (durante la etapa de operación), así como los Propietarios, Condóminos, Posesionarios y Residentes, serán responsables de respetar y conservar todas las Zonas Federales dentro de los límites de su propiedad, como es el caso de las barrancas, las riberas del Río Sordo, los derechos de vía de PEMEX, CAEM, Sistema de Autopistas, Aeropuertos, Servicios Conexos y Auxiliares del Estado de México y demás servidumbres de paso para tuberías de agua pluvial, gas, drenaje pluvial, agua tratada, telecomunicaciones, etc.

13.3.4 Conservación de las zonas naturales. Los Constructores y/o Inversionistas, administradores y en general el dueño del Macrolote, Lote de Centro Urbano, Lote Condominal, Unidad Condominal o Unidad Inmobiliaria de que se trate, deberán respetar los árboles existentes en su Desarrollo, quedando prohibido su derribo y solo podrán talarlos con previo permiso de la Secretaría de Ecología del Municipio de Huixquilucan o con autorización de la Secretaría de Ecología del Estado de México, o cualquier otra autoridad competente, según corresponda. Los árboles que se vean afectados por el proyecto deberán ser trasplantados a un área verde del mismo proyecto o del Conjunto Urbano, por lo que cualquier afectación al arbolado deberá apegarse en todo momento a los resolutivos que en materia de ecología les hayan sido impuestos.

Los Lotes colindantes con la Zona Federal del Río Sordo, deberán respetar las condiciones naturales de la ribera, así como las franjas de amortiguamiento que hayan sido establecidas por la por las autoridades en materia de ecología de Huixquilucan y del Estado de México, promoviendo en todo momento el equilibrio del ecosistema existente, evitando los impactos adversos que pudieran presentarse tanto en la etapa de construcción como en la etapa de operación, mediante programas permanentes de limpieza de los Residuos Sólidos, control de vertimientos líquidos, reforestación, etc.

Se deberán habilitar las Obras complementarias que protejan los taludes naturales del predio, fustes de árboles y que eviten la dispersión en general de materiales durante las diferentes etapas del proyecto.

Para las excavaciones a realizar en los Desarrollos, se deberán identificar las zonas de dren natural del terreno y habilitar las Obras de ingeniería necesarias que permitan el mantener dicho patrón de escurrimientos.

13.3.5 Diseño y colocación de plantas ornamentales y pastos en Áreas de Restricción Ajardinadas. El Promotor General ha diseñado un Campo de Golf con un pasto llamado ray grass, el cual es susceptible de ser contaminado por otras especies (plagas).



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

En virtud de lo anterior, queda prohibido plantar pasto kikuyo en los lotes colindantes al Campo de Golf; mientras que los tipos de pasto ray grass, bermuda, bent o similares están permitidos, los cuales deben contar con un sistema de riego automatizado para evitar el desperdicio de agua.

13.3.6 Disposición general. Todos los Constructores y/o Inversionistas deberán considerar el dictamen de Impacto Ambiental emitido por la autoridad competente para el "*Plan Maestro y Vialidad Principal*" como una condicionante general de diseño.

Lineamiento 13.4 Información que deberá presentar el Constructor y/o Inversionista, para la aprobación de su proyecto.

13.4.1 Diseño de jardinería, listando tipo de plantas y pasto.

13.4.2 Diagrama o dibujo que muestre los diseños y ubicación de las plantas y pasto, así como el sistema de iluminación y de riego en el área ajardinada.

13.4.3 Plano de apeo, deslinde y acometida de servicios del Macrolote en cuestión, donde se muestren las Zonas Federales, derechos de vía y pasos de servidumbre.

14. LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN EN MATERIA DE MEDIDAS DE SEGURIDAD.

Lineamiento 14.1 Medidas de seguridad.

Los siguientes requisitos y recomendaciones se deberán tomar en cuenta para el Desarrollo de nuevos proyectos de construcción de cualquier tipo de proyecto, ya sean verticales, horizontales, habitacionales, de comercio y servicios o de cualquier Obra, para la estabilidad de taludes por parte de las personas que adquieran algún Lote dentro del Conjunto Urbano:

14.1.1 Todos los proyectos de construcciones de estructuras o ampliación de las mismas deberán contar con un estudio de mecánica de suelos, con recomendaciones para el diseño de la cimentación, drenaje y estabilidad de taludes.

14.1.2 El estudio de mecánica de suelos deberá realizarse por parte de especialistas en geotecnia y con experiencia suficiente en el área.

14.1.3 Los taludes existentes al momento de adquirir el predio se encuentran estabilizados mediante las recomendaciones del estudio de mecánica de suelos ejecutado para el sitio, por lo que de preferencia no se deberán de invadir.

14.1.4 Si el proyecto a desarrollarse en el predio contempla el recorte de los taludes existentes, para que tenga una pendiente diferente se deberá garantizar la estabilidad mediante la implementación de un sistema de estabilización apropiado, analizado y diseñado en el estudio de mecánica de suelos correspondiente.

14.1.5 Para los proyectos donde se generen excavaciones o incremento de la altura de los taludes existentes, se deberá garantizar la estabilidad de manera permanente mediante un



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

sistema de estabilización recomendado por el estudio de mecánica de suelos ejecutado en el sitio.

14.1.6 Para las estructuras que se construyan por arriba o cerca de algún talud, se deberá revisar y garantizar la estabilidad del talud mediante las recomendaciones del estudio de mecánica de suelos, considerando la nueva sobrecarga.

14.1.7 En la zona donde se requiera la implementación de un sistema de estabilización de taludes, se deberá consultar con el Comité de Proyectos y Obras, para conocer las limitaciones o afectaciones a vecinos.

14.1.8 En la zona o en los predios donde se contempla la construcción de estructuras sobre rellenos controlados, se deberá emplear una cimentación profunda garantizando su empotre sobre el terreno natural resistente. La longitud de empotre será el determinado por el estudio de mecánica de suelos realizado para dicho sitio.

14.1.9 El coeficiente sísmico a emplearse para el diseño de la cimentación y estructura será de acuerdo al reglamento de construcciones vigente en el Municipio de Huixquilucan.

14.1.10 Las medidas de seguridad son determinaciones preventivas ordenadas por el Comité de Proyectos y Obras, que serán de ejecución inmediata, durarán todo el tiempo en que persistan las causas que las motivaron y se aplicarán sin perjuicio de las penas correspondientes.

14.1.11 Las medidas de seguridad tendrán por objeto evitar la consolidación de acciones o hechos contrarios a las disposiciones contenidas en estos Lineamientos de Construcción, así como los daños a personas o bienes que puedan causar las construcciones, instalaciones y Obras de cualquier índole.

14.1.12 Las medidas de seguridad que podrá adoptar el Comité de Proyectos y Obras son:

- (a) Suspensión temporal, total o parcial de la construcción o instalación o cualquier Obra en general.
- (b) Orden de demolición parcial o total.
- (c) Retiro de materiales o instalaciones.
- (d) Cualquier otra acción o medida que tienda a evitar daños a personas o bienes.

15. LINEAMIENTOS EN MATERIA DE TRANSPORTE DE EMPLEADOS DE LAS OBRAS.

Lineamiento 15.1 Objeto.

15.1.1 Todos los Constructores y/o Inversionistas, a su cargo, deben de tener transporte para trasladar a sus empleados de Obra, de los accesos peatonales del Conjunto Urbano, a cada una de sus Obras. Dicho traslado será de la siguiente manera:



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

(a) Los horarios de acceso al Conjunto Urbano serán los que establezca el Comité de Proyectos y Obras de tiempo en tiempo.

(b) El transporte indicado para traslado del personal de Obras, tendrá que ser exclusivamente un vehículo o camioneta cerrada, o bien un camión de transporte en el cual no se ponga en riesgo a los empleados. Este mismo debe portar un distintivo de la Obra en donde ofrece sus servicios. No se permitirá el acceso a vehículos de transporte público. Al estar circulando deberán de traer las puertas cerradas y al personal sentado. Los trabajadores invariablemente tendrán que ser recogidos en los Accesos peatonales y trasladarlos hasta el sitio de la entrada a su Obra, y posteriormente llevados desde el sitio de su Obra hasta los Accesos Peatonales.

(c) Los empleados de Obra de casas unifamiliares, podrán ingresar en el horario que hayan establecido con el Constructor y/o Inversionista, Propietario, Residente, o Posesionario del Inmueble según corresponda, y utilizarán su medio transporte.

(d) Solo se permite el traslado peatonal, cuando la Obra unifamiliar quede de 250 a 300 metros de distancia del acceso ingreso o menos. En todos los demás casos, el traslado de todos los empleados de Obra deberá ser a través de un vehículo.

(e) El transporte que se utilice deberá permanecer dentro de sus Obras o retirarlo del Conjunto Urbano; por ningún motivo deberá permanecer en las Vías Privadas, Vías Privadas de uso Público o cualesquiera otras vialidades para esperar, ni podrá realizar actividades de transporte de personas o bienes distinto del autorizado.

(f) Los vehículos que ingresen a realizar ese servicio, deberán ser registrados Seguridad Bosque Real con la documentación siguiente:

- (i) Tarjeta de circulación.
- (ii) Identificación oficial vigente del conductor.
- (iii) Licenciada de conducir vigente.
- (iv) Seguro para daños a terceros y pasajeros.

(v) Por ningún motivo podrán "ruletear" o cargar pasaje dentro del Conjunto Urbano.

(vi) Carta de antecedentes no penales vigente del conductor.

(vii) Carta de solicitud emitida por el residente o encargado de la Obra en la cual especifique la cantidad de personal que se traslada, el punto de acceso en que abordan y el destino.

15.1.2 Todos los empleados de Obra deben portar chaleco y no podrán estar fuera de las Obras en las que trabajen, por lo que no podrán estar deambulando, ingiriendo alimentos



“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”.

fuera de dichas Obras o recostados sobre las Vías Privadas, Vías Privadas de uso Público o cualesquiera otras vialidades. Quienes sean sorprendidos se retirarán del Desarrollo.

Queda estrictamente prohibido ingresar y consumir bebidas alcohólicas y drogas y enervantes de cualquier tipo dentro del Conjunto Urbano.

16. LINEAMIENTOS EN MATERIA DE COMEDORES DE OBRA.

Lineamiento 16.1 Objeto.

16.1.1 El servicio de Comedor de Obra que se brinda en las Obras, es responsabilidad del Constructor y/o Inversionista, y tiene como finalidad que la fuerza de trabajo (los empleados de Obra) no salga de la Obra, el ahorro de tiempo del personal, evitar que los trabajadores estén deambulando por el Conjunto Urbano y brindar un servicio a un precio accesible para los trabajadores de la Obra.

16.1.2 Para las Obras plurifamiliares se podrán registrar más de un Comedor de Obra de acuerdo al tamaño de la Obra y al número de obreros que estén laborando, de tal forma que se pueda satisfacer la demanda.

16.1.3 El servicio de Comedor de Obra deberá ubicarse en el interior del Desarrollo plurifamiliar. Los comedores no deberán ser visibles desde las áreas comunes o públicas del Conjunto Urbano. En caso de que alguien que preste el servicio de comedor sea sorprendido fuera de la Obra prestando dicho servicio, se le aplicará una pena económica.

16.1.4 El servicio de Comedor de Obra solo podrá brindarse de lunes a sábado en los horarios de trabajo establecidos por Servicios Bosque Real.

16.1.5 Servicios Bosque Real no retirará los residuos que se generen producto del servicio de Comedor de Obra. El responsable del Comedor de Obra deberá retirar diariamente del Conjunto Urbano todos los Residuos Sólidos generados en su Obra debido a su actividad lo cual será a su costo.

16.1.6 Queda prohibida la venta de bebidas alcohólicas en los Comedores de Obra.

Lineamiento 16.2 Información que debe presentar el responsable del Comedor de Obra.

Los Comedores de Obra deberán darse de alta en Servicios Bosque Real y en específico con el área de mantenimiento y servicios a cargo del Prestador de Servicios de Administración, Operación y Mantenimiento, presentando la carta de autorización firmada por el Director Responsable de la Obra (con teléfonos de contacto del Director Responsable de la Obra, indicando la Manzana y Lote en cuestión), y cubrir el costo que determine Servicios Bosque Real.

17. LINEAMIENTOS DE PENALIDADES EN MATERIA DE CONSTRUCCIÓN.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Lineamiento 17.1 Penas.

17.1.1 El incumplimiento a las disposiciones del Reglamento, de estos Lineamientos de Construcción y de los Boletines correspondientes, se penalizarán con:

- (a) Suspensión provisional o definitiva de los Servicios Generales.
- (b) Retiro de materiales o instalaciones.
- (c) Revocación del dictamen favorable emitido por el Comité de Proyectos y Obras.
- (d) Pena económica, cuyo monto se calculará con base en los Lineamientos de Pagos.

17.1.2 Queda estrictamente prohibido afectar o de cualquier forma alterar la infraestructura del Conjunto Urbano, incluyendo el ingresar, acceder, manipular o afectar a cualquiera de las instalaciones que sirven para la prestación de los Servicios Generales y demás servicios, así como disponer de electricidad, agua, y cualquier otro servicio sin la autorización del Comité de Proyectos y Obras y conforme a lo establecido en el Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines. La violación a este Lineamiento estará sujeta a la pena económica establecida en los Lineamientos de Pagos.

Antes del inicio de una Obra, el Comité de Proyectos y Obras designará a las personas que deberán acudir junto con el Constructor y/o Inversionista a la Obra de que se trate a fin de constatar el estado de la infraestructura colindante al Lote (tapas de registros, banquetas, luminarias, áreas ajardinadas y si hubiere alguna otra), de tal forma que quede constancia por escrito de las condiciones iniciales de la infraestructura colindante, para que el Constructor y/o Inversionista se responsabilice de cuidar y mantener dicho estado hasta el final de la Obra y su entrega. Cualquier daño a la infraestructura por parte del Constructor y/o Inversionista tendrá que ser reparado por el mismo o en su defecto, Servicios Bosque Real cobrará al Propietario, Condómino, Residente o Posesionario del Lote, según corresponda, los costos de dicha reparación.

17.1.3 Las penalidades se impondrán sin perjuicio de las medidas de seguridad que en su caso se hubiesen adoptado, y serán independientes de la responsabilidad administrativa, civil o penal que resulte de los hechos o actos constitutivos de la pena.

17.1.4 Las medidas de seguridad y las penalidades se aplicarán sin perjuicio de las que adopte la autoridad competente, en el ámbito de sus atribuciones, a la que el Comité de Proyectos y Obras podrá solicitar su intervención.

17.1.5 Tratándose del pago de Aportaciones, o del pago por la prestación de servicios suministrados por los Prestadores de Servicios, y en general por cualquier otro concepto indicado en el Estado de Cuenta Único, el incumplimiento en el pago puntual ocasionará la suspensión de uno o más servicios incluidos en dicho Estado de Cuenta Único correspondiente.

17.1.6 Queda estrictamente prohibido impedir a representantes de los Prestadores de Servicios el acceso a las Obras, Desarrollos, Lotes, Unidades Condominales o Unidades Inmobiliarias para efectuar tareas relacionadas con la prestación del servicio de que se trate,



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

incluyendo para efectuar tareas relacionadas con el corte del suministro de energía eléctrica o de cualquier otro servicio, originado por el incumplimiento en el pago puntual de dicho servicio.

El incumplimiento a lo dispuesto en el párrafo anterior dará lugar a la suspensión de los servicios prestados a la Obra o Desarrollo.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Grupo
Bosque Real[®]

**ANEXO DE LOS LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN DEL
CONJUNTO URBANO BR**



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Anexo 1.4 de los Lineamientos de Construcción

Tarifas.

Tipo De Servicio		Unidad de Medida	Costo	Observaciones
1	Lotificación para Condominio Horizontal	M2	\$20.00 M.N.	Se calculará sobre el total de la superficie a urbanizar (vialidades y áreas de uso común).
2	Construcción de Departamentos en Condominio Vertical	M2	\$20.00 M.N.	Se calculará sobre la superficie total de construcción (áreas de uso privativo y circulaciones verticales y horizontales, estacionamiento, cubierto, terrazas, volados y áreas de uso común).
3	Construcción de Viviendas Unifamiliares	M2	\$60.00 M.N.	Se calculará sobre el total de la superficie a construir.
4	Construcción de Edificios Para Comercio y Servicios	M2	\$60.00 M.N.	Se calculará sobre el total de la superficie a construir.
5	Ampliación	M2	\$100.00 M.N.	Se calculará sobre el total de la superficie de construcción nueva.
6	Remodelación	Superficial	M2 \$40.00 M.N.	Se calculará sobre el total de la superficie a remodelar.
		Espacial		
7	Demolición	M2	\$40.00 M.N.	Se calculará sobre el total de la superficie a demoler.
8	Sanciones			Por realizar modificaciones, ampliaciones o remodelaciones sin previa obtención de dictamen, se establecerá el monto, en la sesión ordinaria del Comité de Proyectos y Obras.

Las cantidades previamente establecidas están sujetas a cambios por parte del Comité de Proyectos y Obras.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Anexo 3.2.7 de los Lineamientos de Construcción

Medidas:

Tipo de Automóvil	Dimensiones del Cajón en Metros	
	En Batería	En Cordón
Grandes	5.00 x 2.40	5.40 x 2.20
Chicos	4.20 x 2.20	4.80 x 2.00

Los cajones para estacionamiento tendrán que estar ubicados dentro del mismo predio, no pudiendo estar bajo ningún motivo en las Vías Privadas y en las Vías Privadas de Uso Público, respetando las condiciones de diseño que se establecen en la siguiente tabla:

Ancho de las Secciones en Metros		
Ángulo de Cajón	Autos Grandes	Autos Chicos
30°	3.5	3.2
45°	3.6	3.3
60°	5.5	4.5
90°	6.6	5.6



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Anexo 4.2.3 de los Lineamientos de Construcción

INCLUIR EN EL PROYECTO:	Plantas	Cortes	Fachadas
Límites de propiedad	x	x	x
Cotas de la poligonal del Lote, de acuerdo a las medidas establecidas en escritura	x		
Cotas a ejes y paños de muros	x	x	
Separación mínima de colindancia de 5 cm	x	x	
Restricciones que deberán respetarse	x	x	x
Acotar altura máxima a partir del nivel medio de banqueta		x	x
Acotar altura de bardas y muros de contención		x	
Ejes debidamente referenciados	x	x	
Líneas de corte (deberán corresponder con los alzados)	x		
Niveles de piso terminado	x	x	
Niveles indicando la altura en bardas y pretilas	x	x	
Niveles de banqueta al frente del Lote	x	x	
Cambios de nivel	x		
Proyección de banqueta y perfil del terreno natural		x	x
Proyección de cubiertas y volados.	x		
Cajones de estacionamiento (según demanda requerida)	x		



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Anexo 4.6.1 de los Lineamientos de Construcción

1. Fianza:

Tipo	Importe
Unifamiliar	\$250,000.00 M.N.
Condominal (por unidad)	\$500,000.00 M.N.

Las cantidades previamente establecidas están sujetas a cambios por parte del Comité de Proyectos y Obras.

2. Garantía por accidentes en obra o por no contar con medios de seguridad:

Tipo	Importe
1	\$20,000.00 M.N.
2 a 10	\$30,000.00 M.N.
11 a 25	\$40,000.00 M.N.
26 a 35	\$50,000.00 M.N.
36 a 50	\$60,000.00 M.N.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

51 o más	\$70,000.00 M.N.
----------	------------------

Las cantidades previamente establecidas están sujetas a cambios por parte del Comité de Proyectos y Obras.

Anexo 4.6.2 de los Lineamientos de Construcción

Garantía de Limpieza:

Tipo	Importe
1	\$50,000.00 M.N.
2 a 10	\$60,000.00 M.N.
11 a 25	\$70,000.00 M.N.
26 a 35	\$80,000.00 M.N.
36 a 50	\$90,000.00 M.N.
51 o más	\$150,000.00 M.N.

Las cantidades previamente establecidas están sujetas a cambios por parte del Comité de Proyectos y Obras.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Anexo 4.6.3 de los Lineamientos de Construcción

Garantía de Vialidades:

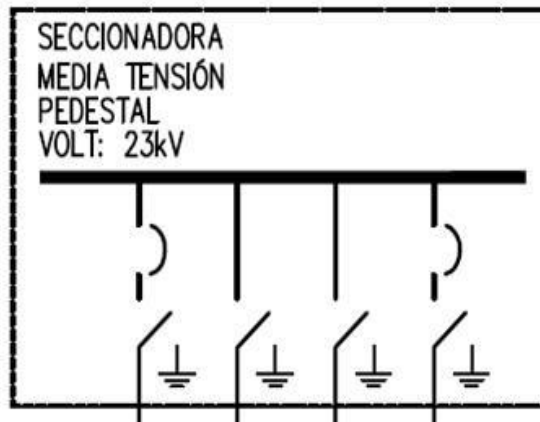
Tipo	Importe
1	\$50,000.00 M.N.
2 a 10	\$70,000.00 M.N.
11 a 25	\$100,000.00 M.N.
26 a 35	\$130,000.00 M.N.
36 a 50	\$160,000.00 M.N.
51 o más	\$200,000.00 M.N.

Las cantidades previamente establecidas están sujetas a cambios por parte del Comité de Proyectos y Obras.

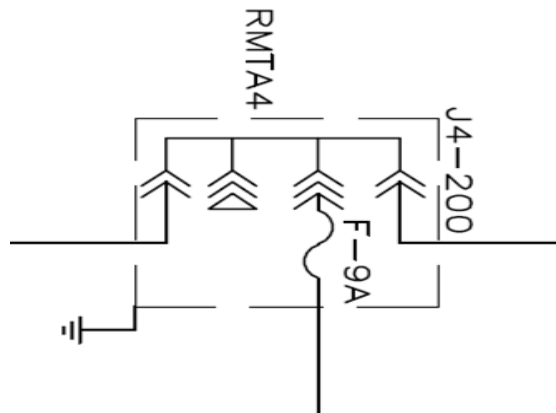


"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Anexo 7.5.1 de los Lineamientos de Construcción



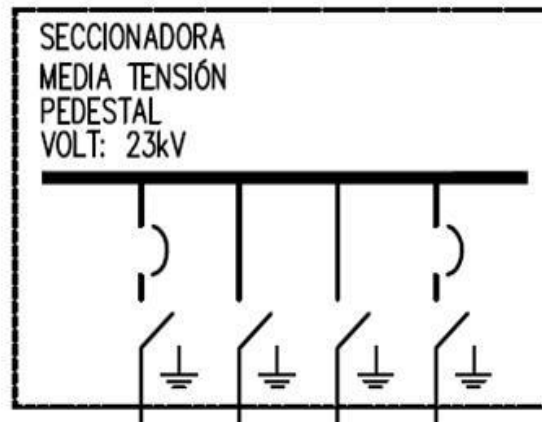
Anexo 7.5.2 de los Lineamientos de Construcción





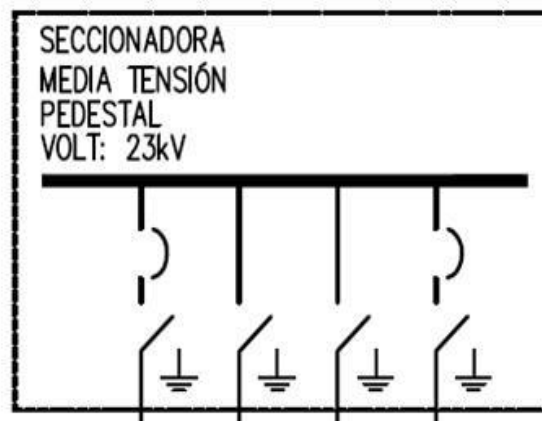
"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Anexo 7.6.2 de los Lineamientos de Construcción



Anexo 7.6.3 de los Lineamientos de Construcción

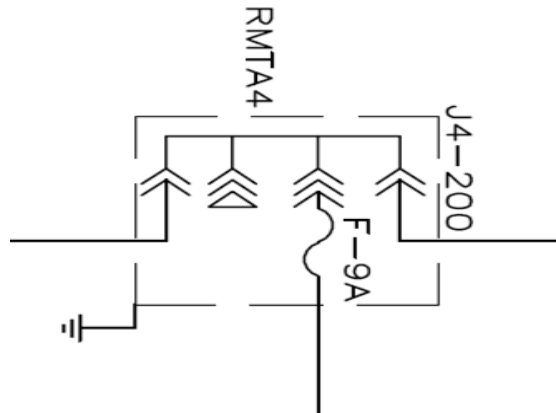
Seccionador



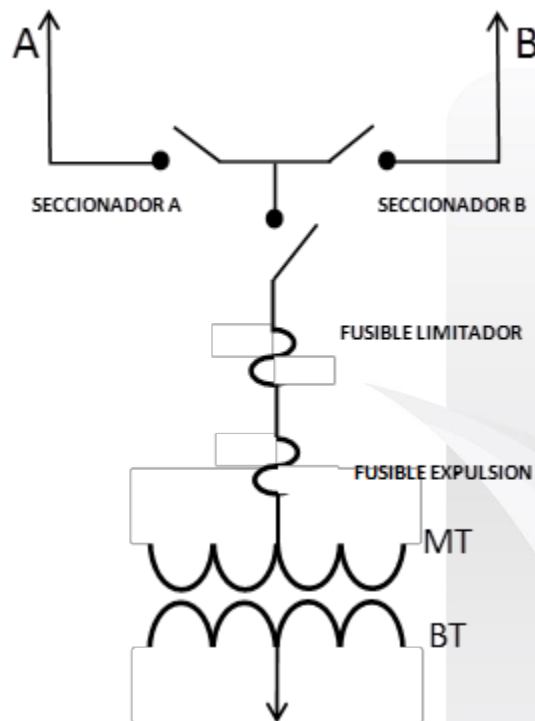


"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Caja Derivadora



Anexo 7.6.9 de los Lineamientos de Construcción





"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Anexo 7.7.2 de los Lineamientos de Construcción

- Tabla 1: Límites máximos de distorsión armónica total de tensión y de CAIMT en el punto de Acometida Eléctrica.

Tensión kV	Componente armónico individual máximo de tensión (CAIMT) %	Distorsión armónica total de tensión (DATT) %
Menor de 1	6	8
de 1 a 35	5	6,5
Mayor de 35	2	3

- Tabla 2: Distorsión armónica máxima permitida en corriente para baja, media y alta tensión hasta 69kV.

Impedancia relativa (lcc / IL)	Componente armónico individual máximo de corriente, para armónicas impares (CAIMC) %					Distorsión armónica total de demanda (DATD) %
	h<11	11≤h<17	17≤h<23	23≤h<35	h≥35	
(lcc / IL) < 20	4	2	1,5	0,6	0,3	5
20 ≤ (lcc / IL) < 50	7	3,5	2,5	1	0,5	8
50 ≤ (lcc / IL) < 100	10	4,5	4	1,5	0,7	12
100 ≤ (lcc / IL) < 1 000	12	5,5	5	2	1	15
(lcc / IL) ≥ 1 000	15	7	6	2,5	1,4	20



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Anexo 7.12.1 de los Lineamientos de Construcción

Tabla de costos por revisión de proyectos

KVA por Proyecto	Unidad de Medida y Actualización (UMA)
0 - 19 KVA	230
20 - 250 KVA	390
251 - 500 KVA	521
501 - 1000 KVA	649
1001 KVA en adelante	780

Las cantidades previamente establecidas están sujetas a cambios.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Anexo 7.13 de los Lineamientos de Construcción

Tabla de normas para Proyecto	
Descripción	Especificación
NOM-001-SEDE-VIGENTE	Norma instalaciones eléctricas
CFE-BMT-DP	Construcción de baja y media tensión
CFE-BMT-EO	Diseño y proyecto en baja y media tensión
CFE-BMT-EOCEMAH	Especificaciones de Obra Civil, media tensión y equipo eléctrico
CFE-L0000-36	Montaje de equipo
NOM-063-SCFI	Norma productos eléctricos, conductores
NR-FO24-CFE	Especificación de cables
IEEE-519-VIGENTE	Recomendaciones prácticas y requerimientos para control de armónicas
CFE-DCMBT400	Especificación medición para acometidas en concentraciones
ANSI 386	Conector tipo múltiple (caja derivadora, media tensión) 3,4 y n vías de 600/200 amperes
CFE-VM000-68	Especificación seccionador tipo sumergible
CFE-VM000-51	Especificación seccionador tipo pedestal



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

CFE L0000-45	Desviación permisible de la forma de onda de tensión y corriente en el suministro y consumo de energía eléctrica
NOM-002-SEDE/ENER-VIGENTE	Requisitos de seguridad y eficiencia energética para Transformadores de distribución

Anexo 8.3.6 de los Lineamientos de Construcción

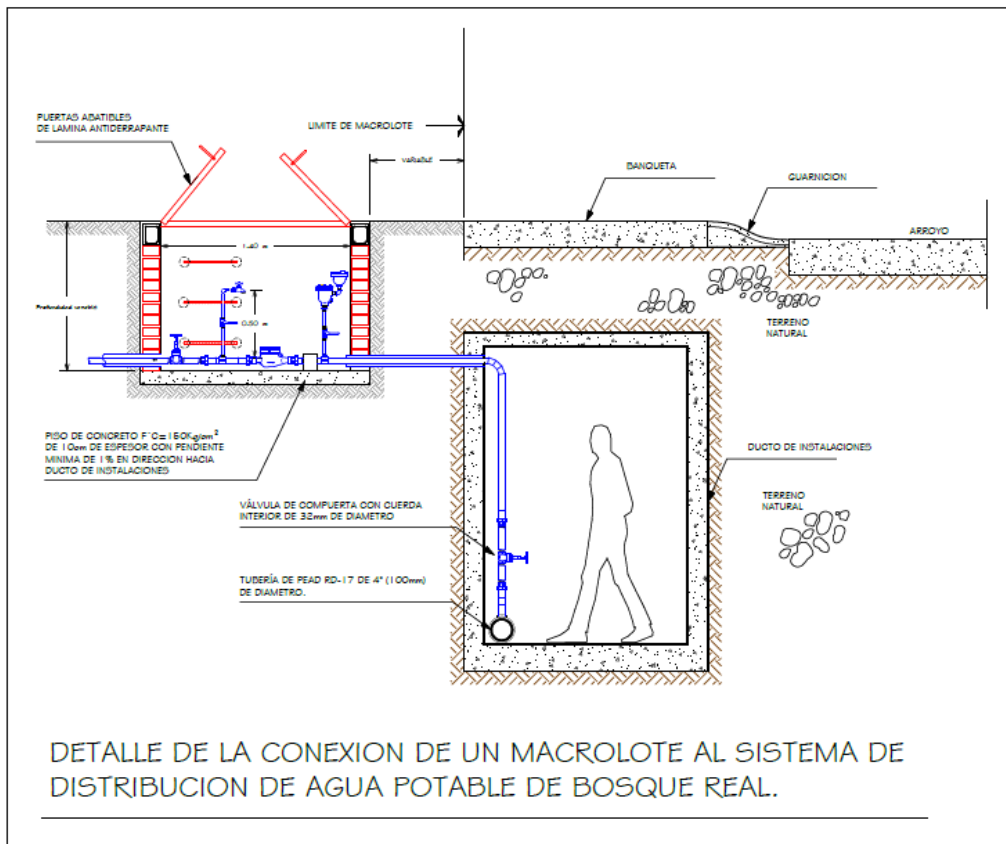
Tabla de Costos por supervisión y revisión de proyecto hidráulico. Diámetro de la Toma	Unidad de Medida y Actualización (UMA)
De 1/2" hasta 3/4"	131
De 1" hasta 1 1/2"	262
De 2" hasta 3"	390
Mayor a 3"	649

Las cantidades previamente establecidas están sujetas a cambios.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

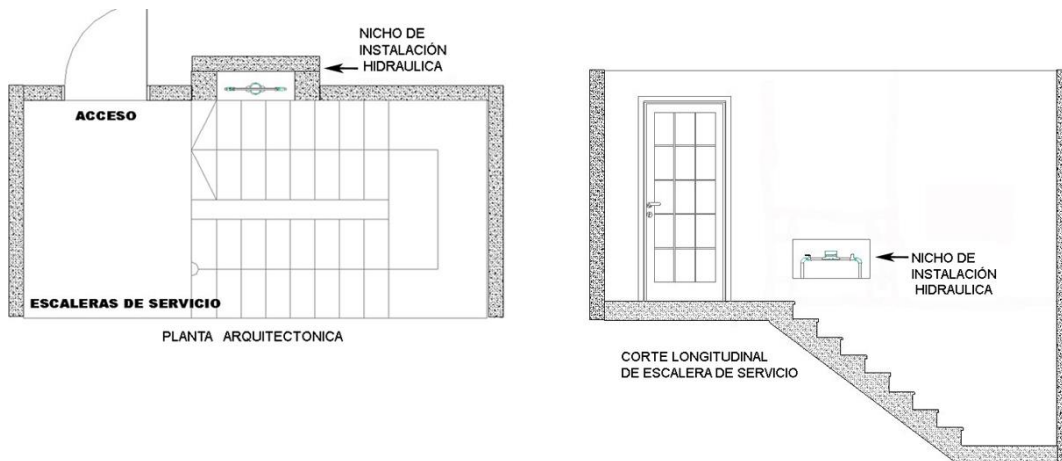
Anexo 8.5.1 de los Lineamientos de Construcción





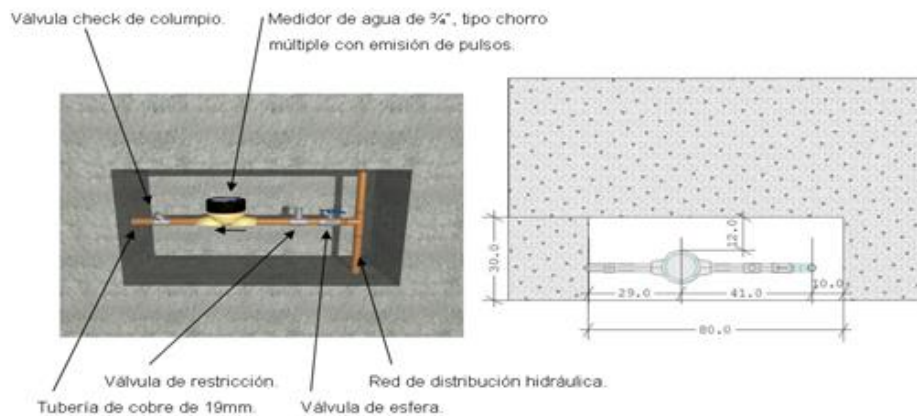
"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Anexo 8.6.1 de los Lineamientos de Construcción



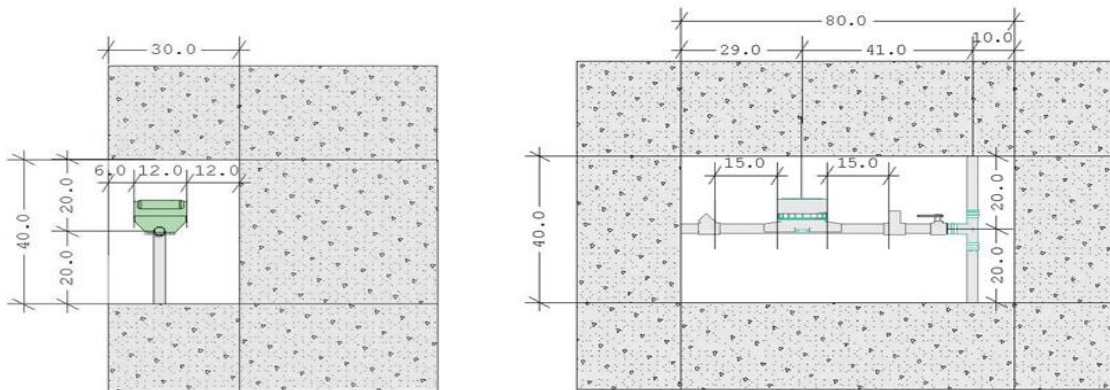
Anexo 8.6.4 de los Lineamientos de Construcción

Nicho de instalación hidráulica para vivienda en condominio vertical

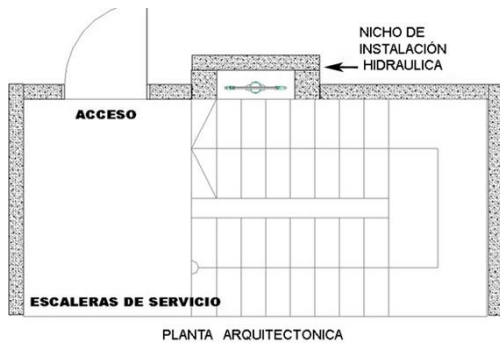




"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".



Anexo 8.6.5 de los Lineamientos de Construcción





"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Anexo 8.8.4 de los Lineamientos de Construcción

Tabla de costos por supervisión según diámetro del drenaje	Unidad de Medida y Actualización (UMA)
Menor a 30cm	131
De 30cm a menores de 50cm	262
Mayores a 50cm	390

Las cantidades previamente establecidas están sujetas a cambios.

Anexo 10.5.1 de los Lineamientos de Construcción

Camión recolector de carga trasera





"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Anexo 10.5.8 de los Lineamientos de Construcción

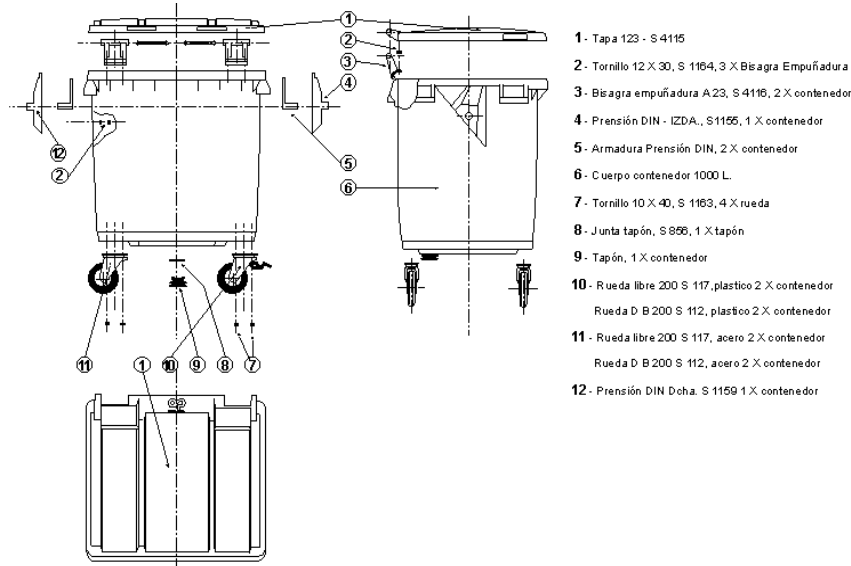
Cantidad de contenedores de 1 m³ de acuerdo al número de viviendas

Viviendas	Contenedores			TOTAL Contenedores	Área Mínima (m2)
	grises	azules	verdes		
10	1	1	1	3	9
20	1	1	1	3	9
30	1	1	1	3	9
40	2	1	1	4	12
50	2	2	1	5	15
60	3	2	1	6	18
70	3	3	1	7	21
80	4	3	1	8	24
90	4	4	1	9	27
100	4	4	2	10	30
120	5	4	2	11	33
140	5	5	2	12	36
160	6	5	2	13	39
180	6	6	2	14	42
200	6	6	3	15	45



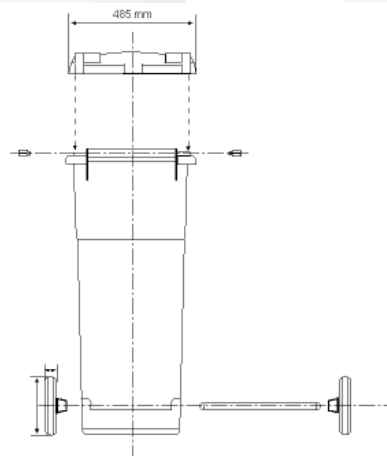
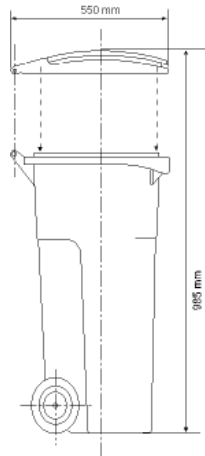
"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Ficha técnica del contenedor de 1,000 litros.



Anexo 10.6.1 de los Lineamientos de Construcción

Contenedor de 140 litros para viviendas unifamiliares.

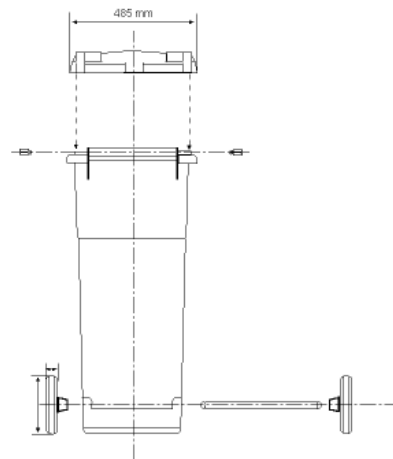
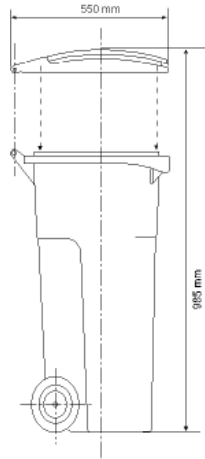




"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Anexo 10.6.3 de los Lineamientos de Construcción

Contenedor de 140 litros para viviendas unifamiliares.





"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Grupo
Bosque Real[®]

**LINEAMIENTOS DE SEGURIDAD DEL
CONJUNTO URBANO BR**



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

CONTENIDO

- | | |
|-----------------|--|
| Lineamiento 1. | Objeto. |
| Lineamiento 2. | Definiciones. |
| Lineamiento 3. | Descripción del servicio. |
| Lineamiento 4. | Prohibiciones. |
| Lineamiento 5. | Mascotas. |
| Lineamiento 6. | Ingreso de taxis. |
| Lineamiento 7. | Ingreso de vehículos oficiales, de seguridad pública, de emergencia, bomberos, ambulancias, y de dependencias gubernamentales. |
| Lineamiento 8. | Transporte Alternativo. |
| Lineamiento 9. | Ingreso de grúas y mudanzas, salida de mudanzas. |
| Lineamiento 10. | Drones y aeronaves de publicidad. |
| Lineamiento 11. | Competencias Automovilísticas. |
| Lineamiento 12. | Procedimiento para la atención de temas relacionados con Seguridad. |



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

LINEAMIENTOS DE SEGURIDAD DEL
CONJUNTO URBANO BR

Lineamiento 1. Objeto.

Los presentes Lineamientos de Seguridad del CONJUNTO URBANO BR se expiden de conformidad con los Artículos 1º fracción VI y 99 fracción XVII del Reglamento Interior del Conjunto Urbano BR y son de interés general y de cumplimiento obligatorio para los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Posesionarios, Condóminos, Colonos, Residentes, y administradores de condominios del Conjunto Urbano, así como para el Personal de Servicio y los Visitantes en lo que les resulte aplicable, y tienen por objeto reglamentar los servicios y actividades de Seguridad dentro del Conjunto Urbano, sin perjuicio del cumplimiento (i) del Reglamento, (ii) de los Lineamientos, (iii) de los Boletines, así como (iv) de la legislación federal, estatal y municipal aplicables.

Lineamiento 2. Definiciones.

Las definiciones del Reglamento Interior del Conjunto Urbano BR y de los Lineamientos se tienen como incorporados a los presentes Lineamientos de Seguridad; en consecuencia, salvo que se establezca de otra manera, los términos definidos que aparecen en los presentes Lineamientos de Seguridad tendrán el mismo significado que les fue asignado en dicho Reglamento y en los Lineamientos.

Adicionalmente, para efectos de estos Lineamientos de Seguridad, los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indican:

- **"Botón de Emergencia"** significa el timbre de color rojo que podrá ubicarse en un componente del poste de montaje de las cámaras de vigilancia y que puede enviar una señal en tiempo real al C4 del Conjunto Urbano.
- **"Botones de Pánico"** significa los timbres suministrados por el Municipio de Huixquilucan que proporcionan señal directa al C4 del Municipio, comunicados con el C4 del Conjunto Urbano.
- **"C4"** significa el centro de comunicación, cómputo, control y comando del Conjunto Urbano o del Municipio, según corresponda.
- **"Control de Acceso"** significa el control de acceso o ingreso vehicular y peatonal al Conjunto Urbano o a los Desarrollos que podrá contar con un sistema avanzado de tecnología y dispositivos magnéticos y biométricos.
- **"Seguridad"** significa el conjunto de acciones tendientes a procurar que las personas y bienes que se encuentren en las Áreas y Bienes de Uso General del Conjunto Urbano se les proteja, en la medida de lo posible, de daños, peligros o riesgos.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- **"Seguridad Bosque Real"** significa el área encargada de prestar los servicios de Seguridad en las Áreas y Bienes de Uso General del Conjunto Urbano, la cual está a cargo de un equipo interdisciplinario especialista en la materia, debidamente autorizado por el Promotor General.
- Transporte Alternativo: Son los vehículos ligeros que tienen como finalidad resolver problemas transporte y su función es cubrir medias o cortas distancias.
- Vehículos ligeros: Todos aquellos vehículos de uso particular, eléctricos, de baja velocidad, entre los cuales se contemplan, de manera enunciativa más no limitativa, Carro de Golf, motocicleta eléctrica, patín eléctrico y/o scooters.

Lineamiento 3. Descripción del servicio.

Los servicios de Seguridad del Conjunto Urbano están a cargo de Seguridad Bosque Real, área que a su vez está a cargo e integrada por un equipo interdisciplinario especialista en la materia, debidamente autorizado por el Promotor General, y que se encarga también de coordinar y dirigir las actividades de Seguridad, así como la interacción con las policías municipales, estatales y federales y demás autoridades competentes.

La Seguridad del Conjunto Urbano, ofrece un sistema integral, en el cual se tienen medidas de prevención, disuasión y protección, con estrictos protocolos de actuación para proporcionar una eficiente Seguridad a los Propietarios, Condóminos, Colonos, Posesionarios, Residentes y Visitantes. Para ello, Seguridad Bosque Real cuenta con personal altamente capacitado, con radios de comunicación, que controla los accesos, el equipo de patrullaje (vehículos), las cámaras de video vigilancia y Botones de Emergencia que enlazan inmediatamente con los C4 del Conjunto Urbano o del Municipio, según corresponda.

Los Desarrollos deben instalar sus cámaras de circuito cerrado y contar con personal de seguridad privada, el cual será responsable de la seguridad interna de los condominios y/o casas habitación que formen parte de estos. La seguridad privada contratada por la administración del Desarrollo deberá contar con las certificaciones, licencias o permisos que establece la legislación vigente.

Cualquier queja, comentario o sugerencia relacionada con la seguridad dentro del Conjunto Urbano, deberá ser comunicada de inmediato con el área de Atención a Colonos; dicha área será la responsable de canalizar el asunto al área correspondiente para su debida respuesta y solución.

Los Propietarios, Posesionarios, Condóminos y Residentes del Conjunto Urbano, pueden contratar un servicio adicional de seguridad privada que podrá ser prestado por personal de la empresa de seguridad que da el servicio de vigilancia y control a las áreas de uso común de Conjunto Urbano BR.

Lineamiento 4. Prohibiciones.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

En adición a cualquier otra conducta u omisión prohibida o penalizable por el Reglamento, por los Lineamientos o por los Boletines, las conductas que se indican a continuación están estrictamente prohibidas dentro del Conjunto Urbano para cualquier persona y, en consecuencia, se aplicará pena económica a quién las lleve a cabo. Las penalidades por la realización de las conductas prohibidas dentro del Conjunto Urbano que se indican a continuación serán establecidas en los Lineamientos de Pagos, y estarán a disposición de los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Colonos, Posesionarios, Residentes y Visitantes del Conjunto Urbano para su conocimiento en Atención a Colonos:

4.1 Insultar, amenazar y/o maltratar, física, verbalmente o psicológicamente a los empleados, prestadores de servicios, contratistas o subcontratistas de los Prestadores de Servicios, del Promotor General, del Administrador General, de Atención a Colonos, de Servicios Bosque Real, del Comité de Proyectos y Obras y/o de Seguridad Bosque Real, así como al Personal de la Administración, Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Posesionarios, Condóminos, Colonos, y/o Residentes del Conjunto Urbano y/o a su Personal de Servicio y Visitantes y en general a cualquier persona que se encuentre dentro del Conjunto Urbano.

4.2 Realizar actos que atenten contra la moral y las buenas costumbres.

4.3 Alterar el orden (el ofensor podrá ponerse a disposición de las autoridades correspondientes).

4.4 Hacer pintas o grafitis en áreas y bienes de uso común.

4.5 Dañar o alterar las Áreas y Bienes de Uso General, incluyendo el Ducto de Instalaciones y su equipamiento.

4.6 Consumir bebidas alcohólicas o drogas y estupefacientes o encontrarse bajo el influjo de alguna droga, o en estado de ebriedad en las instalaciones recreativas o deportivas, parques, y en las Áreas y Bienes de Uso General.

4.7 Hacer necesidades fisiológicas en las Áreas y Bienes de Uso General.

4.8 Ingresar al Conjunto Urbano de manera prohibida sin el registro correspondiente o por lugares no autorizados.

4.9 Introducir personas al Conjunto Urbano de manera clandestina o dar acceso utilizando indebidamente la huella dactilar registrada por Seguridad Bosque Real, así como ingresar a las áreas de acceso restringido destinadas exclusivamente para personal autorizado.

4.10 Retirar del Conjunto Urbano bienes muebles sin la autorización correspondiente del propietario, así como del área de atención a colonos y cobranza.

4.11 Retirar bienes muebles del Conjunto Urbano en vehículos particulares, ya sea con o sin tag, sin la autorización previa del propietario, del área de Atención a Colonos y del área cobranza.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

4.12 Contaminar el medio ambiente de manera visual o auditiva que genere molestias o trastorne la tranquilidad de las personas.

Provocar, o generar niveles de emisiones sonoras mayores a las que estipula el bando municipal de Huixquilucan

Zona	horario	límite máximo permisible
Residencial	06:00 a 22:00	55
	22:00 a 6:00	50

4.13 Ensuciar las Vías Privadas, Vías Privadas de uso Público o cualquier vialidad y no limpiarla de inmediato por su cuenta.

4.14 Incumplir con las disposiciones del Reglamento, de los Lineamientos o de los Boletines en materia de mascotas.

4.15 Incumplir con las disposiciones del Reglamento, de los Lineamientos o de los Boletines en materia de Seguridad.

4.16 Se prohíbe utilizar las Áreas y Bienes de Uso General, las Vialidades Privadas y las Vialidades Privadas de Uso Público de los Conjuntos Urbanos para fines publicitarios, promocionales o similares, sin contar con la autorización previa y por escrito del Administrador General.

4.17 Incumplir con las disposiciones del Reglamento, de los Lineamientos o de los Boletines en materia de tránsito dentro del Conjunto Urbano, incluyendo:

(a) Exceder el límite de velocidad de 50 km/h para Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Posesionarios, Condóminos, Colonos, y/o Residentes del Conjunto Urbano y/o a su Personal de Servicio y Visitantes y en general a cualquier persona que se encuentre dentro del Conjunto Urbano, de 30 km/h para proveedores, camiones de obra y ollas y/o bombas de concreto, y 20 km/h en áreas escolares.

(b) Circular en estado de ebriedad o bajo el influjo de alguna sustancia toxica o estupefaciente.

(c) Circular en sentido contrario de cualquier vialidad o de reversa por más de 50 metros, o en áreas que no estén destinadas a la circulación de vehículos.

(d) Circular de tal forma que se ponga en riesgo la integridad física del conductor, de sus acompañantes, así como de terceros.

(e) Estacionarse en lugares no permitidos (incluyendo aquellos espacios que estén destinados exclusivamente para el uso de Propietarios, Condóminos, Posesionarios, Colonos, Residentes o Visitantes, según corresponda, así como en la vía



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

pública, y que puedan originar afectaciones al desplazamiento de peatones y a la circulación de vehículos) o sobre banquetas y jardineras.

(f) Que sean sorprendidos en el interior de algún vehículo, en parques o en las vías públicas o privadas, realizando actos que lesionen la moral y las buenas costumbres.

(g) Entregar identificaciones vencidas y/o que no correspondan con el conductor.

4.18 En adición a las conductas indicadas en el Lineamiento anterior:

(a) Tratándose de *camiones de obra*:

(i) Exceder el límite de velocidad de 30 Km/h y de 20 k/h frente a las áreas escolares.

(ii) No circular por el carril extrema derecha de la vialidad.

(iii) No colocar la señalización correspondiente de seguridad sobre la vialidad para la realización de maniobras de carga y descarga para evitar accidentes (banderas, tambos, conos, etc.).

(iv) Rebasar el exceso de carga permitida.

(v) No contar con lona que cubre el material que transporta, o no estar bien colocada.

(vi) Trasladar maquinaria pesada sin el empleo de una plataforma.

(b) Tratándose de *ollas y/o bombas de concreto*:

(i) Exceder el límite de velocidad de 30 Km/h y de 20 k/h frente a las áreas escolares.

(ii) No colocar la señalización correspondiente de seguridad sobre la vialidad para la realización de maniobras de carga y descarga y para evitar accidentes (banderas, tambos, conos, etc.).

(iii) No circular por el carril extrema derecha de la vialidad.

(iv) Lavar y/o reparar las ollas y/o bombas de concreto en las Áreas y Bienes de Uso General.

(v) Ensuciar cualquier vialidad del Conjunto Urbano (derrame de concreto o cualquier otro material).

(c) Tratándose de *vehículos de proveedores*:

(i) Exceder el límite de velocidad de 30 Km/h en vehículos de carga, y de 50 Km/h en vehículos particulares y motocicletas y de 20 k/h frente a las áreas escolares.

(ii) No colocar la señalización correspondiente de seguridad sobre la vialidad para la realización de maniobras de carga y descarga y para evitar accidentes (banderas, tambos, conos, etc.).

(iii) No circular por el carril extrema derecha de la vialidad.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

(d) *Tratándose de vehículos de Propietarios, Condóminos, Posesionarios, Colonos, Residentes, y Visitantes:*

- conductor.
- (i) Exceder el límite de velocidad de 50 Km/h, 30 k/h en vialidades secundarias y 20 k/h frente a las áreas escolares
 - (ii) Entregar identificaciones vencidas y/o que no correspondan con el conductor.

(e) *Tratándose de motocicletas, triciclos y cuatrimotos:*

- (i) Exceder el límite de velocidad de 50 Km/h, 30 k/h en vialidades secundarias y 20 k/h frente a las áreas escolares
- (ii) Circular sin casco de protección.
- (iii) Circular sin luces.
- (iv) Exceder el número de personas autorizadas en la tarjeta de circulación respectiva.
- (v) Ser conducido por menores de 15 años no acompañados de un adulto (triciclos y cuatrimotos).

(f) *Tratándose de accesos peatonales para el Personal de Servicio y demás empleados, que se localicen dentro del Conjunto Urbano BR:*

- (i) Entregar identificaciones vencidas y/o que no correspondan con el conductor.
- (ii) Ingresar en estado de ebriedad o con aliento alcohólico o bajo el influjo de alguna droga o estupefaciente.
- (iii) Ingresar bebidas embriagantes, sustancias tóxicas o estupefacientes.

(g) *Tratándose de accesos peatonales para personal de Obra:*

- (i) Ingresar y/o salir sin el chaleco distintivo.
- (ii) Las señaladas en el Lineamiento 4.17 inciso (f) anterior.

Las violaciones a los límites de velocidad dentro del Conjunto Urbano se determinan mediante el uso de dispositivos que miden la velocidad de los vehículos.

El Administrador General se reserva el derecho de revocar el uso de dispositivos de acceso vehicular (tag) para entrar al Conjunto Urbano, en caso de que existan, al Propietario, Posesionario, Condómino, Colono, Residente o Visitante que viole cualquier obligación del Reglamento, de los Lineamientos o de los Boletines.

4.17 Trabajos de Obra fuera de los horarios establecidos.

(a) Incumplir con el horario de trabajos de Obra el cual inicia a las 8:00 a.m. y concluye a las 19:00 horas de lunes a viernes y sábados de 8:00 a.m. a 15:00 horas, día domingo no hay labores, así como los días de descanso obligatorio se encuentran



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

señalados en el artículo 74 de la Ley Federal del Trabajo. No se autorizarán extensiones de horarios.

(b) En adición a la pena económica vigente, a los Constructores y/o Inversionistas o Propietarios (o Condóminos o Residentes o Posesionarios) de la Obra donde se violen los horarios indicados en el inciso (a) anterior, por cada incumplimiento se le aplicará una reducción de dos horas de labores diarias por semana, esto es, no podrán laborar dos horas diarias de las permitidas durante una semana.

(c) Seguridad Bosque Real puede suspender o parar las labores de Obra por incumplimiento a las normas previstas en los presentes Lineamientos y en los Lineamientos de Construcción, facultad que también compete al Comité de Obras y Proyectos de conformidad con los Lineamientos de Construcción.

4.18 Proveedores de servicios de Obras (carpinteros, pintores, plomeros, electricistas, fontanero, entre otros) de Unidades Condominales y Unidades Inmobiliarias ya terminadas.

(a) Incumplir con el horario de trabajos siguiente: (i) horario de 8:00 a 19:00 horas de lunes a viernes y sábados de 8:00 a 15:00 horas, día domingo no hay labores.

Podrán ingresar en el horario que haya acordado con el Propietario, Condómino, Posesionario o Residente del inmueble de que se trate (pero dentro de los horarios antes mencionados), por cualquiera acceso, y utilizar el transporte de su preferencia o caminar hasta llegar a su destino. Si el acceso es vehicular, deberá utilizar la aduana de servicio y cumplir con los protocolos para su acceso. En caso de que se realicen trabajos por un periodo mayor a 3 días deberá realizarse el proceso de registro de huella que marca el Reglamento y lineamientos del Conjunto Urbano.

(b) En adición a la pena económica vigente, los trabajadores se retirarán.

4.19 Proveedores de servicios de veladores o guardias en obras.

(a) Se permite la presencia de un máximo de 2 veladores o cuidadores por obra. Este número se podrá incrementar de acuerdo a la magnitud de la obra.

Las penalidades impuestas por violaciones de los Propietarios, Posesionarios, Condóminos, Residentes, Colonos o de su Personal de Servicio, sus Visitantes o proveedores, se aplicarán en el Estado de Cuenta Único siguiente del Propietario, Posesionario, Condómino, Residente de que se trate, según corresponda. Tratándose de penalidades impuestas por violaciones de los Constructores y/o Inversionistas y de sus proveedores, estas se cobrarán al Constructor y/o Inversionista correspondiente en el Estado de Cuenta Único.

Lineamiento 5. Mascotas.

En adición a lo dispuesto en el Reglamento, se aplicará lo siguiente:



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

5.1 Las personas que saquen a pasear a sus mascotas por vialidades y Áreas y Bienes de Uso General, deberán hacerlo con collar y correa.

5.2 Las personas que saquen a pasear a sus mascotas deberán recoger las heces fecales con bolsas y depositarlas en contenedores de basura destinados para dichos desechos.

5.3 Las mascotas deberán tener placas de identificación.

5.4 Las mascotas deberán estar vacunadas de acuerdo al requerimiento sanitario.

5.5 Los dueños o encargados de la mascota serán responsables de cualquier altercado, daño, controversia o eventualidad que exista con alguna otra mascota o con algún Constructor y/o Inversionista, Propietario, Condómino, Posesionario, Residente, Colono, Personal de la Administración, Personal de Servicio, Visitante o cualquier otro tercero, y en cualquier caso deberán dirimir sus controversias ante las autoridades competentes.

5.6 Serán penalizados los Propietarios, Condóminos, Posesionarios, Residentes y Visitantes que no cumplan las disposiciones referidas, ya sea por ellos mismos o a través de los Colonos que con ellos habiten, del Personal de Servicio, de sus Visitantes o cualquier persona que haya estado encargada de la mascota.

5.7 Los Propietarios, Condóminos, Posesionarios, Residentes o Colonos que adopten mascotas callejeras, deberán conservarlas dentro de su domicilio, y no en las Vías Privadas, Vías Privadas de uso Público, ni en las Áreas y Bienes de Uso General.

5.8 Los dueños o responsables de la mascota no deberán dejar alimento en las Vías Privadas, Vías Privadas de uso Público, ni en las Áreas y Bienes de Uso General.

5.9 Está estrictamente prohibido pasear o mantener fuera de los Lotes Condominales, Lotes de Centro Urbano o Unidades Condominales o Unidades Inmobiliarias cualquier animal que, de acuerdo a las disposiciones legales aplicables, no se considere doméstico, no pueda ser comercializado o deba permanecer en zoológicos o albergues especiales, incluyendo animales de uso agropecuario (tales como caballos, vacas, cerdos, etc.). Para la tenencia de dicho tipo de animales será necesario contar con las autorizaciones que, en su caso, establezca la legislación aplicable.

5.10 Las mascotas de cualquier especie que sean encontradas en cualquiera de las Áreas y Bienes de Uso General, sin estar acompañados por sus dueños o cuidadores, serán trasladados por el personal de Servicios a los locales previstos para tales efectos. Posteriormente, se entregarán a sus dueños, una vez que hayan cubierto a Servicios Bosque Real el costo por el tiempo de resguardo de la mascota. Después de 48 horas sin que sus dueños los reclamen, Servicios Bosque Real trasladará al refugio municipal de Huixquilucan sin que Bosque Real asuma ninguna responsabilidad al respecto.

5.11 Es obligación de las administraciones de cada Desarrollo, Lotes Condominales o Lotes de Centro Urbano, denunciar a las autoridades competentes cualquier tipo de animal que



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

su posesión esté prohibida por la ley, que ponga en riesgo la integridad de los vecinos, colonos, visitantes o residentes.

5.12 Toda persona que se dedique ocupacionalmente al paseo de mascotas, deberá registrarse en el área de atención a colonos de seguridad, para lo cual deberá entregar la solicitud por escrito con la siguiente documentación en copia y original para su cotejo o información:

- i. Identificación Oficial
- ii. Comprobante domiciliario no mayor a tres meses
- iii. Carta de antecedentes no penales
- iv. Número telefónico (celular o fijo)
- v. Correo electrónico
- vi. Listado de los Desarrollos donde brinden su servicio
- vii. Adicionalmente, si accede con motocicleta o vehículo deberá entregar: tarjeta de circulación, póliza de seguro vigente.
- viii. Durante la prestación de sus servicios dentro del Conjunto Urbano, deberán portar en todo momento un chaleco de vialidad color rojo y mantener visible el número asignado, por el personal de Atención a Colonos para su adecuada identificación.
- ix. Se le tomará fotografía para el expediente de Seguridad Bosque Real
- x. Deberá pagar la cuota que establezca el Administrador.

5.13 Toda denuncia de maltrato animal deberá ser presentada ante las autoridades competentes.

Lineamiento 6. Ingreso de taxis.

6.1 Los taxis pertenecientes al sitio que se encuentran localizados al exterior de la aduana de Servicios del Conjunto Urbano Bosque Real, pueden ingresar al Conjunto Urbano siempre y cuando hagan entrega a Seguridad Bosque Real, para su registro, la siguiente documentación:

- (a) Identificación oficial vigente;
- (b) Licencia de conducir vigente;
- (c) Póliza de seguro de daño a terceros y conductores vigente;
- (d) Exámenes toxicológicos;
- (e) Constancia de antecedentes no penales;
- (f) Comprobante de domicilio; y
- (g) Concesión vigente para prestar el servicio público en cuestión.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

La documentación señalada en los incisos anteriores deberá ser actualizada cada seis meses. En caso de incumplimiento, se negará el acceso a los Conjuntos Urbanos para la prestación del servicio.

6.2 Los taxis solicitados mediante cualquier aplicación móvil (tales como "Uber" o similares), podrán ingresar al Conjunto Urbano siempre y cuando (i) informen a que Desarrollo, Lote Condominal o Lote de Centro Urbano acuden; (ii) se confirme la solicitud de dicho servicio de taxi con el Propietario, Condómino, Posesionario, Residente, Colono o Visitante, según corresponda, o con el guardia del Desarrollo, Lote Condominal, Lote de Centro Urbano, Unidad Condominal o Unidad Inmobiliaria correspondiente; y (iii) previa presentación de identificación oficial vigente.

Lineamiento 7. Ingreso de vehículos oficiales de seguridad pública, de emergencia, bomberos, ambulancias, y de dependencias gubernamentales.

7.1 El ingreso de cualquier vehículo de bomberos, protección civil, ambulancia o seguridad pública, que deba ingresar derivado de un llamado de emergencia o con orden judicial o de autoridad, podrá realizarse en cualquier acceso vehicular, sin demora y de ser requerido, de ser necesario serán escoltados por la unidad de Seguridad correspondiente del Conjunto Urbano hasta su destino.

7.2 El ingreso de vehículos de seguridad pública, bomberos, protección civil o ambulancias que no acudan a ningún llamado de emergencia o con orden judicial o de autoridad, podrán entrar al Conjunto Urbano siempre que se acredite su calidad de vehículo público. ACLARAR CON LILI.

7.3 En cuanto al ingreso de vehículos de cualquier otra institución administrativa, que no sea de seguridad o procuración de justicia o de las mencionadas en los Lineamientos 7.1 y 7.2 anteriores, (i) ingresarán al Conjunto Urbano, previa identificación oficial de cada una de las personas que vayan en el vehículo, (ii) presentarán el oficio de la diligencia que practicarán, o mencionarán la actividad a realizar por la que requieren ingresar al Conjunto Urbano, según corresponda; (iii) en su caso, se deberá confirmar su ingreso con el Propietario, Condómino, Posesionario, Residente, Colono o Visitante, según corresponda, o con el guardia del Desarrollo, Lote Condominal, Lote de Centro Urbano, Unidad Condominal o Unidad Inmobiliaria correspondiente; y (iv) en caso de ser necesario podrán ser acompañados por la unidad de Seguridad del Conjunto Urbano.

COMENTARIOS LILI:

(i) ingresarán al Conjunto Urbano, previa identificación oficial esto es difícil identificar a todas, en operación no es posible, (ii) presentarán el oficio de la diligencia que practicarán, o mencionarán la actividad a realizar por la que requieren ingresar al Conjunto Urbano, según corresponda; (iii) en su caso, pero al final es una autoridad administrativa, no debemos de confirmar, pero independientemente no tenemos el control de todos los residenciales, no se podrá hacer. se deberá confirmar su ingreso con el Propietario, Condómino, Posesionario, Residente, Colono o



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

7.4 Queda prohibido el ingreso de cualquier persona que no cuente con identificación oficial vigente y no indique correctamente el lugar a donde se dirige, o que no cumpla con cualquiera de los requisitos establecidos en los Lineamientos 7.1, 7.2 y 7.3 anteriores, según corresponda.

7.5 De conformidad con las disposiciones legales, los prestadores de servicios de seguridad privada de los Desarrollos, deberán atender las instrucciones que les giren las autoridades y las instituciones de seguridad pública en situaciones de urgencia, desastre o cualquier otro caso justificado, y permitir en su caso el acceso, dar las facilidades necesarias, así como proporcionar toda la información requerida a las autoridades competentes, cuando realicen una visita domiciliaria.

Lineamiento 8. Transporte Alternativo.

8.1.- El presente apartado tienen por objeto reglamentar el uso de Transporte Alternativo dentro del Conjunto Urbano, sin perjuicio del cumplimiento del Reglamento, de los Lineamientos, de los Boletines, así como de la legislación federal, estatal y municipal aplicable.

8.2.- Los conductores de Transporte Alternativo están obligados a:

- a) Contar con licencia o permiso vigente para conducir y están obligados a exhibirlos cuando les sea requerida por el personal de seguridad de Bosque Real.
- b) Circular única y exclusivamente sobre el lado extremo derecho de la vialidad.
- c) Ceder el paso a otros vehículos por el lado izquierdo.
- d) Respetar las señalizaciones de circulación y/o tránsito.
- e) Tomar las medidas de seguridad necesarias al efectuar una vuelta, cambiar de carril o incorporarse al flujo vial. De ser posible establecer contacto visual con otros conductores para cerciorarte de que ha sido visto.
- f) Obtener tag de acceso, en las oficinas del Hub, cuando los conductores realicen el cruce de aduanas. No aplica para vehículos ligeros que ingresen o salgan por zona peatonal.
- g) Estacionarse solo en las zonas permitidas para automóviles.
- h) Usar aditamentos luminosos o bandas reflejantes en horario nocturno.

8.3. Se prohíbe a los conductores:

- a) Circular sobre banquetas, camellones, aceras, andadores y vías peatonales.
- b) Circular en sentido contrario de cualquier vialidad o en áreas que no estén destinadas a la circulación de vehículos.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- c) Detener su vehículo invadiendo los pasos peatonales marcados con rayas para cruces de las vialidades, así como las intersecciones de las mismas.
- d) Circular en reversa más de 50 metros, salvo que no sea posible circular hacia delante.
- e) Dar vuelta en "U" donde la señalización expresamente lo prohíba.
- f) Utilizar teléfonos celulares, audífonos u cualquier otro tipo de dispositivos mientras se conduzca.
- g) Circular en estado de ebriedad o bajo el influjo de alguna droga o estupefaciente. Circular de tal forma que se ponga en riesgo la integridad física del conductor, de sus acompañantes, así como de terceros.
- h) Estacionarse en lugares no permitidos (incluyendo aquellos espacios que estén destinados exclusivamente para el uso de Propietarios, Condóminos, Posesionarios, Colonos, Residentes o Visitantes, según corresponda, así como en la vía pública, y que puedan originar afectaciones al desplazamiento de peatones y a la circulación de vehículos) o sobre banquetas y jardineras.
- i) Ofender, insultar o denigrar al personal de seguridad en el desempeño de sus labores.

8.4.-Para usuarios de CARRO DE GOLF.

8.4.1.-El límite de velocidad máxima es de 20 km/h.

8.4.2.-Solo podrán viajar los tripulantes que quepan adecuadamente sentados y de manera segura, de acuerdo al número de asientos disponibles. Está prohibido viajar de pie, ya sea en la parte correspondiente a los equipos de golf o en el interior.

8.4.3.-Los pasajeros, mientras el vehículo se encuentre en movimiento, deberán permanecer sentados y deberán mantener piernas, pies y manos dentro de la cabina del mismo.

8.5.- Para usuarios de MOTOCICLETA ELÉCTRICA.

8.5.1.- Utilizar casco protector adecuado y asegurarse que los acompañantes también lo usen; este debe estar correctamente colocado en la cabeza y abrochado.

8.5.2.- Preferentemente portar goggles, chamarra o peto para protección con aditamentos rígidos para cobertura de hombros, codos y torso adecuados, guantes y botas, todos de diseño específico para conducción de motocicleta.

8.5.3.- El límite de velocidad máxima es de 50 km/h.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

8.5.4.- Llevar a bordo solo la cantidad de personas de acuerdo al número de asientos disponibles.

8.6.- Para usuarios de PATÍN ELÉCTRICO Y/O SCOOTER.

8.6.1.- Utilizar casco protector adecuado, este debe estar correctamente colocado en la cabeza y abrochado.

8.6.2.- El límite de velocidad máxima es de 20 km/h.

8.6.3.- Se prohíbe sujetarse de otro vehículo en marcha.

8.6.4.- Se prohíbe circular haciendo zigzag entre los vehículos.

8.6.5.- Evita zonas de alta afluencia de peatones.

8.6.6.- El ingreso y salida deberán realizarla por la zona peatonal de las aduanas de Bosque Real.

8.7. Cualquier incumplimiento al presente lineamiento será penalizado hasta con 5 UMA, adicional a cualquier otra pena establecida en el Reglamento, lineamientos o boletines del Conjunto Urbano Bosque Real.

Lineamiento 9.

Ingreso de grúas y mudanzas, salida de mudanzas.

9.1 Queda prohibida la salida de grúas con vehículos, si no existe una comunicación fehaciente, previa y por escrito por parte del Constructor y/o Inversionista, Propietario, Condómino, Posesionario, Residente, Colono o Visitante de que se trate, dirigido a Seguridad Bosque Real que autorice dicha salida, misma que deberá ser enviada con 24 horas de anticipación y en casos de emergencia con al menos 2 horas de anticipación.

9.2 Cuando se deba ingresar algún vehículo en grúa, el Constructor y/o Inversionista, Propietario, Condómino, Posesionario, Residente, Colono o Visitante de que se trate, deberá informar por escrito de esta situación a Seguridad Bosque Real.

9.3 El ingreso y egreso de mudanzas para recolección de menaje de casa deberá ser previamente aprobado por Seguridad Bosque Real con cuando menos 48 horas de antelación a la hora del ingreso correspondiente, previa solicitud de conformidad con el Lineamiento siguiente, y solo se hará en un horario de lunes a viernes de 8:00 a 18:00 horas, los días sábados con horario de 8:00 a 15:00 horas. Los domingos y en días festivos, no se permite el ingreso ni salida de mudanzas.

9.4 Para la autorización de mudanza o flete, se requiere que el Propietario, Posesionario, Condómino, Residente o Colono previamente registrado en Atención a Colonos, con al menos dos días hábiles anteriores a la fecha en que se pretenda realizar la mudanza:



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- a) Envíe una solicitud de autorización de mudanza o flete al correo electrónico: seguridadbosquereal@bosquereal.com.mx
- b) En el citado correo deberá adjuntar constancia de no adeudo de las "Aportaciones" del Conjunto Urbano, de energía eléctrica y de agua del departamento o casa del cual se realice la mudanza (solo aplica en caso de mudanza).
- c) Deberá indicar los datos del vehículo que ingresará para realizar la mudanza o flete, así como el horario de acceso y salida.
- d) Recibida que sea dicha información, Seguridad Bosque Real verificará con el área de cobranza que las "Aportaciones", y demás cobros relativos a energía eléctrica y de agua del departamento o casa del cual se realice la mudanza se encuentren liquidados (solo aplica en caso de mudanza).
- e) Los adeudos entre particulares no serán materia de verificación por parte de "Seguridad Bosque Real".
- f) Será responsabilidad de cada Propietario, Posesionario, Condómino, Residente o Colono la autorización de entrada y salida de la mudanza o flete dentro de sus condominios o desarrollos.

Lineamiento 10. Drones y aeronaves de publicidad

10.1 El uso de drones o aeronaves de publicidad está sujeto a la legislación aplicable y es responsabilidad de quien los emplea, por lo que deberá respetar y cumplir todas las leyes, reglamentos y normas de índole federal y local, relacionadas con seguridad pública y privada, protección a la privacidad, propiedad intelectual, entre otras.

10.2 Las personas que vuelen drones o aeronaves de publicidad en el Conjunto Urbano son responsables de los daños y perjuicios que estos puedan causar a terceros. En cualquier caso, deberán contar con una póliza de Seguro de Responsabilidad Civil vigente por daños a terceros conforme al artículo 72 de la Ley de Aviación Civil.

10.3 Queda estrictamente prohibido volar drones o aeronaves de publicidad en el Conjunto Urbano que afecten la Seguridad y atenten contra la privacidad, la integridad física o la vida de las personas o provoquen daños a la propiedad privada.

10.4 Ningún piloto de drones o aeronaves de publicidad debe dejar caer y/o aventar cualquier objeto material que pueda causar daño a cualquier persona o propiedad.

10.5 Ningún piloto de drones o aeronaves de publicidad transportará mercancías peligrosas y/o sustancias prohibidas por la ley, ni para emplear o transportar armas o explosivos, o para el uso de actividades prohibidas por ley.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Lineamiento 11. Competencias Automovilísticas.

Queda estrictamente prohibido, efectuar carreras o arrancones de cualquier tipo en las Vías Privadas, en las Vías Privadas de uso Público o cualesquiera otras vialidades del Conjunto Urbano.

Lineamiento 12. Procedimiento para la atención de temas relacionados con Seguridad.

12.1.- En caso de emergencia, cualquier persona deberá llamar a los teléfonos del C4, que están disponibles las 24 horas del día, los 365 días del año.

12.2.- Cualquier otro tema que no represente una emergencia, así como los que se mencionan más adelante, podrá ser solicitado al correo seguridadbosquereal@bosquereal.com.mx.

- Quejas con respecto al servicio de Seguridad.
- Ingreso y salida de mudanzas (48 horas de anticipación en días hábiles).
- Autorización para estacionarse en las Vías Privadas o en las Vías Privadas de uso Público, por eventos en los Desarrollos, Lotes Condominales, Lotes de Centro Urbano, Unidades Condominales o Unidades Inmobiliarias.
- Autorización para estacionarse en las Vías Privadas o en las Vías Privadas de uso Público por eventos en cualquier área de uso público (por ejemplo, el quiosco).
- Inicio de Obras.
- Acceso a ductos.
- Salida maquinaria pesada.
- Salida de material de Obra.
- Solicitud de prohibición de ingreso al Conjunto Urbano a personas no deseadas.
- Solicitud de entrada y salida de vehículos sin registro previo, sin tag o pase electrónico.
- Vehículos que transporten personal de Obra.
- Autorización de salidas de vehículos cuando los rasgos fisionómicos del conductor no coincidan con los que se tengan registrados en la identificación que entregó a su ingreso.

12.3.- Las autorizaciones o reportes que requieran comunicación inmediata con Seguridad Bosque Real podrán realizarse mediante mensajes instantáneos (whatsapp) al número telefónico designado para tal efecto. Las autorizaciones o reportes a los que se refiere este punto son las siguientes:

- Autorización de entrada y salida de personas sin identificación.
- Autorización para el ingreso de menores de edad a Desarrollos y Obras.
- Autorización para la salida de herramientas, equipos y objetos personales.
- Autorización para la salida de obsequios o bienes otorgados por parte de los Propietarios, Posesionarios, Condóminos, Residentes, Colonos o Visitantes.
- Reporte de personas y/o autos sospechosos.
- Vuelos de drones y toma de fotografías.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- Reporte de mascotas deambulando o presencia de animales callejeros.
- Reportes de vehículos que circulen con exceso de velocidad.
- Autorización de salidas de vehículos cuando los rasgos fisionómicos del conductor no coincidan con los que se tengan registrados en la identificación que entregó a su ingreso.

12.4.- El horario para atender asuntos administrativos y/o los señalados en el punto 12.2 anterior es de lunes a viernes de 9:00 a 18:00 horas y sábados de 9:00 a 12:00 horas. Los correos que se reciban el día domingo o en día festivos oficiales serán atendidos al día siguiente hábil.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Grupo
Bosque Real[®]

**LINEAMIENTOS DE PAGOS DEL
CONJUNTO URBANO BR**



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

CONTENIDO

Lineamiento 1.	Objeto.
Lineamiento 2.	Definiciones.
Lineamiento 3.	Pago de Aportaciones.
Lineamiento 4.	Pago de Servicios.
Lineamiento 5.	Pago de Penalidades.
Lineamiento 6.	Estados de Cuenta, Facturación y Pagos.
Lineamiento 7.	Pago de Intereses.
Lineamiento 8.	Otros incumplimientos.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

LINEAMIENTOS DE PAGOS DEL CONJUNTO URBANO BR

Lineamiento 1. Objeto.

Los presentes Lineamientos de Pagos del Conjunto Urbano BR se expiden de conformidad con el Artículo 1 y el Artículo 99 fracción XVII del Reglamento Interior del Conjunto Urbano BR y son de interés general y de cumplimiento obligatorio para los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Posesionarios, Colonos, y Residentes del Conjunto Urbano, así como a al Personal de Servicio y a los Visitantes en lo que resulte aplicable, y tienen por objeto reglamentar los pagos (i) por concepto de Aportaciones, (ii) por los servicios prestados por los Prestadores de Servicios, (iii) los intereses moratorios que en su caso se generen, sin perjuicio del cumplimiento (i) del Reglamento, (ii) de los Lineamientos, (iii) de los Boletines, así como (iv) de la legislación federal, estatal y municipal aplicables.

Los pagos a que se refieren los presentes Lineamientos, así como, en su caso el Reglamento, los Lineamientos y los Boletines, se comunicarán por escrito a los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Posesionarios, Condóminos, Colonos, Residentes y administradores de condominios, mediante el Estado de Cuenta Único, mediante el Estado de Liquidación de Adeudos o mediante cualquier otro medio, y deberá contener un desglose de los montos adeudados y sus conceptos.

Contra el pago del Estado de Cuenta Único, o del Estado de Liquidación de Adeudos, según corresponda, el Prestador de Servicios correspondiente emitirá la factura por el pago efectuado en términos de la legislación fiscal aplicable.

Los montos establecidos en cantidades de dinero en los presentes Lineamientos podrán incrementarse como sea necesario para reconocer factores tales como inflación, condiciones de mercado, entre otros.

Lineamiento 2. Definiciones.

Las definiciones del Reglamento Interior del Conjunto Urbano BR y de los Lineamientos se tienen como incorporados a los presentes Lineamientos de Pagos; en consecuencia, salvo que se establezca de otra manera, los términos definidos que aparecen en los presentes Lineamientos de Pagos tendrán el mismo significado que les fue asignado en dicho Reglamento y en los Lineamientos.

Lineamiento 3. Pago de Aportaciones.

Para efectos de determinar el monto de las Aportaciones, el Factor Base será determinado por el Promotor General, y se modificará como sea necesario para reconocer factores tales como inflación, condiciones de mercado, entre otros.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Lineamiento 4. Pago de Servicios.

La prestación y/o suministro de los siguientes servicios tendrá el costo que se señala a continuación de los mismos:

4.1 Revisión de proyectos eléctricos, hidráulicos y en su caso drenaje.

Tabla de Costos por revisión de proyectos (KVA por Proyecto)	Unidad de Medida y Actualización (UMA)
0 - 19 KVA	100
20 - 250 KVA	170
251 - 500 KVA	227
501 - 1000 KVA	283

Tabla de Costos por revisión de proyecto hidráulico. Diámetro de la Toma	Unidad de Medida y Actualización (UMA)
De 1/2" hasta 3/4"	131
De 1" hasta 1 1/2"	262
De 2" hasta 3"	391
Mayor a 3"	651

4.2 Supervisiones físicas de las obras.

(a) Tratándose de supervisiones físicas (electricidad):

KVA por Proyecto	Unidad de Medida y Actualización (UMA)
0 - 250 KVA	131
251 - 500 KVA	195



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

501 - 1 000 KVA	262
1 000 -KVA en adelante	390

(b) Tratándose de supervisiones físicas (agua y en su caso drenaje):

Diámetro de la Toma	Unidad de Medida y Actualización (UMA)
De 1/2" hasta 3/4"	131
De 1" hasta 1 1/2"	196
De 2" hasta 3"	262
Mayor a 3"	391

4.3 Interconexión a la red eléctrica, hidráulica del Conjunto Urbano, y en su caso el drenaje.

4.3.1 Interconexión eléctrica

El Prestador de Servicios de Electricidad calculará el costo de la interconexión de acuerdo a los kV's demandados por el proyecto y la tarifa estará referenciada al costo vigente que establece la Comisión Federal de Electricidad para "Obra Solicitada de Redes por Distribución Subterránea en 23 KV", así como por los conceptos de supervisión de Obras descritos en el Lineamiento 7.12. de los Lineamientos de Construcción, pruebas al equipo eléctrico, cables de media tensión, Sistema de Puesta a Tierra, trabajos de media tensión que se necesitan para la conexión del seccionador o Caja Derivadora y el pago de Medidores de Energía Eléctrica de áreas comunes.

4.3.2 Interconexión hidráulica

El costo de la Interconexión será definido por el Prestador de Servicios considerando lo establecido en la Gaceta del Gobierno del Estado de México para el Municipio de Huixquilucan.

4.3.3 Interconexión a la red de drenaje

En el caso que los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Posesionarios, Condóminos, Colonos, Residentes y administradores de condominios, elijan conectarse a la Red de Colectores de Drenaje Bosque Real, el costo de la Interconexión será definido por el Prestador de Servicios considerando lo establecido en la Gaceta del Gobierno del Estado de México para el Municipio de Huixquilucan.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

4.4 Servicio de suministro de energía eléctrica:

Se calcula con base los Kw/hora consumidos en periodos de 30 días anteriores a su cobro, aplicando la tarifa vigente del Prestador de Servicios de Electricidad, determinada en kilovatios - hora.

4.5 Servicio de suministro de agua potable y drenaje:

Se calcula con base al volumen de agua en metros cúbicos consumida en periodos de 30 días anteriores a su cobro, aplicando la tarifa vigente del Prestador de Servicios de Agua determinada.

Para aquellos conectados a la Red de Colectores Sanitarios del Conjunto Urbano, se calcula con base al 20% del monto del consumo de agua registrado en un periodo de 30 días anteriores a su cobro.

4.6 Servicio de recolección de Residuos Sólidos:

Estos servicios quedan incluidos dentro de la Aportación.

El Administrador podrá adicionalmente establecer cuotas, penalidades o limitar la recolección de residuos sólidos, si los Desarrollos no cumplen con la separación de los residuos sólidos, conforme a lo dispuesto en el Reglamento y el Lineamiento de Servicios.

4.7 Servicio de mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General:

Estos servicios quedan incluidos dentro de la Aportación.

4.8 Servicio de seguridad de las Áreas y Bienes de Uso General del Conjunto Urbano:

Estos servicios quedan incluidos dentro de la Aportación.

4.9 Servicios de seguridad de las islas del Conjunto Urbano.

Estos servicios se cobran considerando los servicios y suministros contratados.

4.10 Servicios de mantenimiento de desarrollos privados.

Estos servicios se cobran considerando los servicios y suministros contratados.

Lineamiento 5. Pago de Penalidades.

En adición a cualquier otra pena establecida en el Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines, el incumplimiento a lo dispuesto por dicho Reglamento, Lineamientos y Boletines se penalizará mediante la aplicación de las penas que se señalan a continuación:

5.1 Penalidades relacionadas con el Reglamento.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

5.1.1 Efectuar actos u omisiones que puedan menoscabar el buen aspecto, funcionamiento, prestigio o comprometer la estabilidad, seguridad, salubridad o tranquilidad del Conjunto Urbano.	Hasta 782 veces la UMA o \$30,000.00, lo que resulte mayor.
5.1.2 Ingresar, alterar o dañar el Ducto de Instalaciones, así como manipular, alterar o dañar cualquier instalación o equipo de energía eléctrica, hidráulica, sanitaria, de seguridad, de voz y datos, y cualquier otro que sirva al Conjunto Urbano, ya sea que este dentro o fuera del Ducto de Instalaciones, así como por hacer uso de las Áreas y Bienes de Uso General sin sujetarse al Reglamento y a los Lineamientos.	Hasta 782 veces la UMA o \$30,000.00, lo que resulte mayor.
5.1.3 No obtener y entregar oportunamente al Administrador General alguna garantía exigible durante el proceso de construcción.	\$500,000.00
5.1.4 No dar cumplimiento a las disposiciones relativas a la tenencia de animales.	Hasta 14 veces la UMA.
5.1.5 Impedir el acceso a los Lotes Condominales, o a los Lotes de Centro Urbano o a las Unidades Condominales o a las Unidades Inmobiliarias para la ejecución de actos y obras necesarias para la conservación y mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General.	Hasta 35 veces la UMA o \$3,000.00, lo que resulte mayor.
5.1.6 Impedir a representantes de los Prestadores de Servicios el acceso a los Lotes Condominales, o a los Lotes de Centro Urbano o a las Unidades Condominales o a las Unidades Inmobiliarias para efectuar tareas relacionadas con la prestación del servicio de que se trate, incluyendo para efectuar tareas relacionadas con el corte del suministro de energía eléctrica originado	Hasta 81 veces la UMA o \$3,000.00, lo que resulte mayor por cada evento; en caso de reincidencia se podrá restringir el suministro de agua.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

por el incumplimiento en el pago puntual de dicho servicio.	
5.1.12 La violación a lo dispuesto por el Reglamento y en sus Lineamientos, en relación con la utilización del Personal de la Administración.	Hasta 115 veces la UMA
5.1.13 El pago extemporáneo del Estado de Cuenta Único.	Restricción de los servicios prestados y el pago moratorios correspondientes.
5.1.14 No obtener por parte de los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Posesionarios, Condóminos, Colonos, Residentes y de los Visitantes que resulten aplicables, la aceptación por escrito del cumplimiento del Reglamento y sus Lineamientos.	Hasta 81 veces la UMA o \$3,000.00, lo que resulte mayor.
5.1.15 Realizar Obras en las Áreas y Bienes de Uso General, o por alterarlas o dañarlas.	Hasta 782 veces la UMA o hasta \$30,000.00, lo que sea mayor y la reparación de los daños causados.
5.1.16 Realizar cualquier Obra o trabajo dentro del Conjunto Urbano que pueda perjudicar la estabilidad, seguridad, salubridad o bienestar de las Áreas y Bienes de Uso General y en general del Conjunto Urbano.	Hasta la pena económica máxima establecida en los presentes Lineamientos, y la reparación de los daños.
5.1.17 Dañar los muros o bardas divisorias dentro del Conjunto Urbano, y en general las Áreas y Bienes de Uso General, Lotes de Centro Urbano, Lotes Condominales, Unidades Condominales y Unidades Inmobiliarias.	Hasta la pena económica máxima establecida en los presentes Lineamientos, y la reparación de los daños.
5.1.18 La violación a cualquiera de las disposiciones aplicables a las afectaciones y derechos de vía y a las Áreas y Bienes de Uso General.	Hasta la pena económica máxima establecida en los presentes Lineamientos, y la reparación de los daños.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

5.1.19 La violación o incumplimiento al acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano y sus modificaciones.	Hasta la pena económica máxima establecida en los presentes Lineamientos, y la reparación de los daños.
5.1.20 Entorpecer u obstaculizar las entradas y salidas de las Áreas y Bienes de Uso General dejando en ellos objeto alguno que dificulte el tránsito de personas o vehículos.	Hasta 782 veces la UMA o hasta \$30,000.00, lo que sea mayor y la reparación de los daños causados.
5.1.21 Incumplir o la simple negativa para acatar los acuerdos legalmente adoptados por el Promotor General o la Comisión, y en su caso las normas o disposiciones de carácter general emitidas por el Administrador General en uso de sus facultades, independientemente de que se exija su cumplimiento por otros medios legales.	Restricción de los servicios prestados y el pago moratorios correspondientes.
5.1.22 Las demás que determine el Administrador General, conforme a las atribuciones previstas en el Reglamento y en los Lineamientos.	Hasta la pena económica máxima establecida en los presentes Lineamientos, y la reparación de los daños.
5.1.23 Cualquier incumplimiento o contravención a lo dispuesto en el Reglamento y los Lineamiento.	Hasta la pena económica máxima establecida en los presentes Lineamientos, y la reparación de los daños.
5.1.24 Por conectarse ilegalmente, por sus propios medios a la red de distribución de media o baja tensión de Bosque Real, o por realizar una derivación de un servicio ya contratado o conexión irregular de un servicio particular de energía eléctrica sin autorización.	Hasta la pena económica máxima establecida en los presentes Lineamientos, y la reparación de los daños, hasta la cancelación de los servicios.
5.1.25 Si los Desarrollos no cumplen con la separación de los residuos sólidos, conforme a lo dispuesto en el Reglamento y el Lineamiento de Servicios.	Restricción de los servicios prestados, y el pago en cada ocasión, para la reanudación del servicio, hasta 81 veces la UMA o \$3,000.00, lo que resulte mayor.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

5.2 Penalidades relacionadas con los Lineamientos de Construcción.

5.2.1 No obtener y entregar oportunamente al Administrador General alguna garantía exigible durante el proceso de construcción.	\$500,000.00 y la suspensión de la obra.
---	--

5.3 Penalidades relacionadas con los Lineamientos de Seguridad.

5.3.1 Insultar, amenazar y/o maltratar, física, verbalmente o psicológicamente a los empleados, prestadores de servicios, contratistas o subcontratistas de los Prestadores de Servicios, del Promotor General, del Administrador General, de Atención a Colonos, de Servicios Bosque Real, del Comité de Proyectos y Obras y/o de Seguridad Bosque Real, así como al Personal de la Administración, Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Posesionarios, Condóminos, Colonos, y/o Residentes del Conjunto Urbano y/o a su Personal de Servicio y Visitantes y en general a cualquier persona que se encuentre dentro del Conjunto Urbano.	Hasta 230 veces la UMA o \$10,000.00 por cada evento, lo que resulte mayor y la cancelación del dispositivo de acceso al Conjunto Urbano.
5.3.2 Realizar actos que atenten contra la moral y las buenas costumbres.	Hasta 129 veces la UMA, o hasta \$5,000.00, lo que resulte mayor.
5.3.3 Alterar el orden (en algunos casos se pondrán a disposición de las autoridades correspondientes).	Hasta 129 veces la UMA, o hasta \$5,000.00, lo que resulte mayor.
5.3.4 Hacer pintas o grafitis en áreas y bienes de uso común.	Hasta 129 veces la UMA, o hasta \$5,000.00, lo que resulte mayor.
5.3.5 Dañar o alterar las Áreas y Bienes de Uso General, incluyendo el Ducto de Instalaciones y su equipamiento.	Hasta 129 veces la UMA, o hasta \$5,000.00, lo que resulte mayor.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

5.3.6 Consumir bebidas alcohólicas o drogas y estupefacientes o encontrarse bajo el influjo de alguna droga, o en estado de ebriedad en las instalaciones recreativas o deportivas, parques, y en las Áreas y Bienes de Uso General.	Hasta 129 veces la UMA, o hasta \$5,000.00, lo que resulte mayor.
5.3.7 Hacer necesidades fisiológicas en las Áreas y Bienes de Uso General.	Hasta 129 veces la UMA, o hasta \$5,000.00, lo que resulte mayor.
5.3.8 Ingresar o Salir al Conjunto Urbano de manera prohibida sin el registro correspondiente o por lugares no autorizados, así como introducir al Conjunto Urbano personas de manera clandestina, e introducirse a las áreas de acceso restringido, exclusivas para personal autorizado.	Hasta 78 veces la UMA, o hasta \$30,000.00, lo que resulte mayor.
5.3.9 Retirar del Conjunto Urbano bienes muebles sin la autorización correspondiente del propietario, y del área de atención a colonos y cobranza.	Hasta 129 veces la UMA, o hasta \$5,000.00, lo que resulte mayor.
5.3.10 Contaminar el medio ambiente de manera visual o auditiva que genere molestias o trastorne la tranquilidad de las personas.	Hasta 129 veces la UMA, o hasta \$5,000.00, lo que resulte mayor.
5.3.11 Arrojar basura, Residuos Sólidos, desechos y otros objetos en cualquier vialidad y no limpiarla de inmediato por su cuenta.	Hasta 78 veces la UMA, o hasta \$30,000.00, lo que resulte mayor, y la reparación de los daños.
5.3.12 Incumplir con las disposiciones del Reglamento, de los Lineamientos o de los Boletines en materia de mascotas.	Hasta 78 veces la UMA, o hasta \$30,000.00, lo que resulte mayor, y la reparación de los daños.
5.3.13 Incumplir con las disposiciones del Reglamento, de los Lineamientos o de los Boletines en materia de Seguridad, distintas a las establecidas en los demás incisos.	Hasta 78 veces la UMA, o hasta \$30,000.00, lo que resulte mayor, y la reparación de los daños.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

5.3.14 Incumplir con las disposiciones del Reglamento y de los Lineamientos en materia de tránsito dentro del Conjunto Urbano, incluyendo:	
(a) Exceder el límite de velocidad.	Primer evento \$1,000.00 M.N., Segundo evento \$1,500.00 M.N. y Tercer evento \$2,000.00 M.N. y la cancelación del dispositivo de acceso.
(b) Circular estado de ebriedad o bajo los efectos de alguna droga o estupefaciente.	Hasta 129 veces la UMA, o hasta \$5,000.00, lo que resulte mayor
(c) Circular en sentido contrario al sentido de la vialidad o en reversa por más de 50 metros o en áreas que no estén destinadas a la circulación de vehículos.	Hasta 129 veces la UMA, o hasta \$5,000.00, lo que resulte mayor
(d) Circular de tal forma que se ponga en riesgo la salud e integridad física del conductor, y/o acompañantes, así como de terceros.	Hasta 129 veces la UMA, o hasta \$5,000.00, lo que resulte mayor
(e) Estacionarse en lugares no permitidos o sobre banquetas y jardineras.	Hasta 14 veces la UMA
(f) Por interferir, obstaculizar o impedir deliberadamente, la circulación de vehículos y peatones en las Vías Privadas y en las Vías Privadas de uso Público del Conjunto Urbano, incluyendo sus banquetas, guarniciones, arroyo, accesos vehiculares, jardineras, glorietas y camellones.	Hasta 12 veces la UMA
(g) Por circular con personas en la caja o batea del vehículo.	Hasta 19 veces la UMA



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

(h) Que sean sorprendidos en el interior de algún vehículo, en parques o en las vías públicas o privadas, realizando actos que lesionen la moral y las buenas costumbres.	Hasta 129 veces la UMA, o hasta \$5,000.00, lo que resulte mayor
(i) Entregar identificaciones vencidas y/o que no correspondan con el conductor.	Hasta 19 veces la UMA
5.3.15 Incumplir con las disposiciones del Reglamento y de los Lineamientos en materia de uso de Transporte Alternativo.	Hasta 12 veces la UMA
5.3.16 En adición a las conductas indicadas en el Lineamiento anterior:	
(a) Tratándose de camiones de obra:	
(i) Exceder el límite de velocidad de 30 Km/h.	Hasta 26 veces la UMA, o hasta \$1,000.00, lo que resulte mayor
(ii) No colocar la señalización correspondiente de seguridad sobre la vialidad, para la realización y maniobras de descargas, y para evitar accidentes (banderas, tambos, conos, etc.).	Hasta 26 veces la UMA, o hasta \$1,000.00, lo que resulte mayor
(iii) Rebasar el exceso de carga permitida.	46 veces la UMA
(iv) No contar con lona que cubra la totalidad del material que se transporta o no estar fijada a la caja o redilas del camión por medio de cuerdas, correas o similares.	Hasta 26 veces la UMA, o hasta \$1,000.00, lo que resulte mayor
(v) Trasladar maquinaria pesada sin el empleo de una plataforma.	Hasta 782 veces la UMA o hasta \$30,000.00, lo que sea mayor y la reparación de los daños causados.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

(vi) No circular por el carril de extrema derecha.	14 veces la UMA
(b) Tratándose de ollas y/o bombas de concreto:	
(i) Exceder el límite de velocidad de 30 Km/h.	35 veces la UMA
(ii) No colocar la señalización correspondiente de seguridad sobre la vialidad, para la realización y maniobras de descargas, y para evitar accidentes (banderas, tambos, conos, etc.).	13 veces la UMA
(iii) No circular por el carril de extrema derecha.	12 veces la UMA
(c) Tratándose de vehículos de proveedores:	
(i) Exceder el límite de velocidad de 30 Km/h tratándose de vehículos de carga, y de 50 Km/h tratándose de vehículos particulares y motocicletas.	35 veces la UMA
(ii) No colocar la señalización correspondiente de seguridad sobre la vialidad, para la realización y maniobras de descargas, y para evitar accidentes (banderas, tambos, conos, etc.).	12 veces la UMA
(iii) No circular por el carril de extrema derecha.	12 veces la UMA
(d) Tratándose de vehículos de Residentes, Colonos, Propietarios, Posesionarios, Condóminos y Visitantes:	
(i) Exceder el límite de velocidad de 50 Km/h.	Primer evento \$1,000.00 M.N., Segundo evento \$1,500.00 M.N. y Tercer evento \$2,000.00 M.N. y la



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

	cancelación del dispositivo de acceso.
(ii) Entregar identificaciones no vigentes y/o que no correspondan con el conductor.	No se permitirá el acceso.
(e) Tratándose de motocicletas, triciclos y cuatrimotos:	
(i) Exceder el límite de velocidad de 50 Km/h.	Primer evento \$1,000.00 M.N., Segundo evento \$1,500.00 M.N. y Tercer evento \$2,000.00 M.N. y la cancelación del dispositivo de acceso.
(ii) Circulen sin casco de protección.	Hasta 14 veces la UMA
(iii) Circulen sin luces.	Hasta 14 veces la UMA
(iv) Exceder de dos personas en el vehículo.	Hasta 14 veces la UMA
(v) Ser conducido por menores de 15 años no acompañados de un adulto.	Hasta 28 veces la UMA y la retención del vehículo.
(f) Tratándose de accesos peatonales para empleados y domésticos, así como para personal de Obras:	
(i) Entregar identificaciones vencidas y/o que no correspondan con el portador.	No se permitirá el acceso.
(ii) Intentar ingresar en estado de ebriedad, o bajo el influjo de alguna droga y/o estupefacientes.	No se permitirá el acceso.
(iii) Ingresar sustancias prohibidas, droga y/o estupefacientes.	1 veces la UMA



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

5.4 Penalidades relacionadas con la energía eléctrica.

5.5

5.4.1 Por impedir, suspender, cortar, modificar, alterar, intervenir, reconectar el suministro de energía eléctrica dentro del Conjunto Urbano.	Hasta 780 veces la UMA o \$30,000.00, lo que resulte mayor.
5.4.2 El incumplimiento con los parámetros de factor de potencia de acuerdo a lo indicado en el Lineamiento 7.6.8, así como lo relacionado con la distorsión armónica de tensión y corriente conforme al Lineamiento 7.7.	El costo estará referenciado al costo vigente que establece la Comisión Federal de Electricidad para "Obra Solicitada de Redes por Distribución Subterránea en 23 KV", La pena se determinará utilizando el precio por cada kVA demandado por el Desarrollo en cuestión, más kVA's de los Desarrollos conectados en el circuito de media tensión.
5.4.3 La interconexión de paneles solares a la Red de Distribución del Prestador de Servicio de Electricidad sin la debida autorización.	Hasta 782 veces la UMA o \$30,000.00, lo que resulte mayor.
5.4.4 Que la instalación no cumpla con el proyecto autorizado.	Hasta 175 veces la UMA o \$15,000.00, lo que resulte mayor.
5.4.5 Que la instalación no se ajuste al proyecto autorizado.	Hasta 175 veces la UMA o \$15,000.00, lo que resulte mayor.
5.4.6 El regreso de energía excedente a la red interna con respecto al equipo de "CERO EXPORTACIÓN".	Hasta 340 veces la UMA o \$30,000.00, lo que resulte mayor.
5.4.67 Por el incumplimiento en el mantenimiento de las instalaciones eléctricas conforme se señala en el lineamiento 7.13.10.	Hasta 782 veces la UMA y la reparación de los daños.

Penalidades relacionadas en materia de Aguas residuales.

5.5.1 Realizar cualquier Obra o trabajo dentro del Conjunto Urbano que pueda perjudicar la estabilidad, seguridad, salubridad o bienestar de las Áreas y	Hasta 782 veces la UMA y la reparación de los daños.
--	--



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Bienes de Uso General y en general del Conjunto Urbano.	
5.5.2 Por el incumplimiento de los estándares de calidad del agua, según lo establecido en las normas aplicables vigentes, dentro del Conjunto Urbano, que pueda perjudicar la salubridad o el bienestar de las Áreas y Bienes de Uso General, así como el de los habitantes del Conjunto Urbano en general.	Hasta 782 veces la UMA.
5.5.3 Realizar cualquier descarga de biosólidos dentro del Conjunto Urbano y/o en Zonas Federales (como barrancas, cuerpos de agua, etc.), así como en instalaciones pluviales propias del Conjunto Urbano.	Hasta 782 veces la UMA.
5.5.4 Por el incumplimiento en el mantenimiento de los Cárcamos de aguas residuales dentro del Conjunto Urbano que pueda perjudicar la estabilidad, seguridad, salubridad o bienestar de las Áreas y Bienes de Uso General, así como de las Zonas Federales (barrancas, cuerpos de agua, etc.) y de las instalaciones del Conjunto Urbano.	Hasta 782 veces la UMA.
5.5.5 No contar con sanitario portátil desde el inicio de la construcción y hasta su conclusión, o bien retirarlo durante el periodo de construcción antes de la contratación del servicio de drenaje.	Hasta 300 veces la UMA.
5.5.6 Hacer uso de letrinas o realizar adecuación de muebles sanitarios al interior de las obras en construcción, como descarga a colectores sanitarios y pluviales sin previa autorización, que no cuenten con el cumplimiento del % de obra necesario para la conexión de los servicios y pagos de derechos.	Hasta 782 veces la UMA.
5.5.7 Realizar descarga a colectores sanitarios y pluviales sin previa	Hasta 782 veces la UMA.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

autorización o que no cuenten con el cumplimiento del porcentaje de avance de obra requerido por el Prestador de Servicio de Agua para la conexión de los servicios y pagos de derechos.	
--	--

Lineamiento 6. Estados de Cuenta, Facturación y Pagos.

La facturación de los Servicios Generales que prestarán cada uno de los Prestadores de Servicios estará a cargo de cada uno de ellos, sin embargo, la cobranza de los mismos se llevará a cabo por conducto del Prestador de Servicios de Cobranza que designe el Administrador General, mediante la emisión del Estado de Cuenta Único que incluirá, de manera desglosada, el costo correspondiente a cada uno de los servicios, así como el monto de las Aportaciones y en general cualquier otro pago adeudado por los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Posesionarios, Condóminos, Colonos y Residentes del Conjunto Urbano.

Cada uno de los Prestadores de Servicios emitirá, en el ámbito de sus funciones, las facturas correspondientes, cuyo pago se requiera en los Estados de Cuenta Únicos.

En el caso de pagos por medio de transferencias bancarias o depósitos bancarios, los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Posesionarios, Condóminos, Colonos y Residentes del Conjunto Urbano deberá enviar el comprobante de pago a Servicios Bosque Real.

No se aceptan pagos parciales. El incumplimiento en el pago total dentro de los 10 primeros días naturales del mes siguiente a la emisión del Estado de Cuenta Único, dará lugar a la aplicación de las penalidades establecidas en el Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines, incluyendo la suspensión total o parcial de los servicios prestados por los Prestadores de Servicios.

En caso de que algún Constructor y/o Inversionista, Propietario, Posesionario, Condómino, Colono y Residente del Conjunto Urbano desee hacer alguna aclaración respecto de los servicios incluidos en el mismo deberá presentar su solicitud de aclaración por escrito a Atención a Colonos, a más tardar dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha en la que el Estado de Cuenta Único de que se trate haya sido enviado electrónicamente el Prestador de Servicios de Cobranza; dicha solicitud de aclaración deberá detallar la naturaleza de la aclaración solicitada y los elementos de prueba correspondientes. En caso de que el Constructor y/o Inversionista, Propietario, Posesionario, Condómino, Colono y Residente del Conjunto Urbano no presente solicitud de aclaración dentro del plazo establecido, se entenderá que está de acuerdo con el Estado de Cuenta Único de que se trate.

No obstante, la presentación de una solicitud de aclaración, los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Posesionarios, Condóminos, Colonos y Residentes del Conjunto Urbano deberán



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

pagar en tiempo y forma el Estado de Cuenta Único objeto de dicha solicitud de aclaración y los subsecuentes Estados de Cuenta Únicos. Si derivado del análisis de la solicitud de aclaración resulta necesario efectuar algún ajuste, dicho ajuste se aplicará en los consumos siguientes a la fecha en la que se concluya el análisis de la solicitud de aclaración correspondiente.

Las disposiciones establecidas en el Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines relativas a la prestación de Servicios Generales, al pago de los mismos (incluido lo establecido en los párrafos anteriores) y a la aplicación de penalidades, aplican también a las Áreas Comunes. Los Prestadores de Servicios prestarán los Servicios Generales a las Áreas Comunes, cuando así se lo soliciten los representantes legales correspondientes; los contratos respectivos se celebrarán con la persona física o moral designada para tal efecto y dichos Servicios Generales serán facturados tal como se indica en el presente Lineamiento. El incumplimiento en el pago del Estado de Cuenta Único dará lugar a la aplicación de las penalidades establecidas en el Reglamento, los Lineamientos y los Boletines, incluyendo la restricción o suspensión de los Servicios Generales.

Lineamiento 7. Pago de Intereses.

La tasa de intereses que deberán pagarse en términos del Reglamento, los Lineamientos y los Boletines será determinado por el Promotor General, y se modificará como sea necesario para reconocer factores tales como inflación, condiciones de mercado, entre otros.

Lineamiento 8. Otros incumplimientos.

Cualquier incumplimiento al Reglamento, a los Lineamientos y a los Boletines para los cuales no se establezca una pena en dichos Reglamento, Lineamientos y Boletines será penalizados con una pena que no podrá ser superior a la pena máxima establecida en los presentes Lineamientos de Pagos, considerando la naturaleza del acto y su impacto en la seguridad, uso, conservación y mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso General de los Conjuntos Urbanos.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Grupo
Bosque Real[®]

LINEAMIENTOS DE SERVICIOS DEL
CONJUNTO URBANO BR



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

CONTENIDO

Lineamiento 1.	Objeto.
Lineamiento 2.	Definiciones.
Lineamiento 3.	Prestación de Servicios.
Lineamiento 4.	Servicios Bosque Real y Prestadores de Servicios.
Lineamiento 5.	Aportaciones.
Lineamiento 6.	Control de acceso y tránsito vehicular y peatonal.
Lineamiento 7.	Estados de Cuenta, Facturación y Pagos.
Lineamiento 8.	Separación y recolección de Residuos Sólidos.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

LINEAMIENTOS DE SERVICIOS DEL CONJUNTO URBANO BR

Lineamiento 1. Objeto.

Los presentes Lineamientos de Servicios del CONJUNTO URBANO BR ("**Lineamientos de Servicios**") se expiden de conformidad con los Artículos 1º fracción VI y 99 fracción XVII del Reglamento Interior del CONJUNTO URBANO BR y son de interés general y de cumplimiento obligatorio para los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Posesionarios, Colonos, Residentes del Conjunto Urbano, así como al Personal de Servicio y a los Visitantes en lo que resulte aplicable, y tienen por objeto reglamentar la prestación de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua potable, drenaje y tratamiento de aguas residuales; gas; mantenimiento y recolección de Residuos Sólidos, entre otros, dentro del Conjunto Urbano, sin perjuicio del cumplimiento (i) del Reglamento, (ii) de los Lineamientos, (iii) de los Boletines, así como (iv) de la legislación federal, estatal y municipal aplicables.

Lineamiento 2. Definiciones.

Las definiciones del Reglamento Interior del CONJUNTO URBANO BR y de los Lineamientos se tienen como incorporados a los presentes Lineamientos de Servicios; en consecuencia, salvo que se establezca de otra manera, los términos definidos que aparecen en los presentes Lineamientos de Servicios tendrán el mismo significado que les fue asignado en dicho Reglamento y en los Lineamientos.

Lineamiento 3. Prestación de Servicios.

En el Conjunto Urbano se genera energía eléctrica por medio de una planta de energía eléctrica que cuenta con un permiso de autoabastecimiento otorgado por la Comisión Reguladora de Energía; se proporciona agua potable con pozos propios y otras fuentes; se prestan servicios de Administración, Operación y Mantenimiento en las Áreas y Bienes de Uso General, tales como: vigilancia, limpieza, mantenimiento, jardinería, y todo aquello que resulte necesario para su cuidado y conservación; se realiza la recolección de Residuos Sólidos con las normas ecológicas vigentes que marcan la obligación de su separación, y se reutilizan los desechos orgánicos para formar composta para la fertilización de las áreas verdes ubicadas en el Conjunto Urbano. Los cuerpos de Seguridad proporcionan el más alto nivel de tranquilidad y confiabilidad a los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Condóminos, Posesionarios, Colonos, Residentes y Visitantes, con personal capacitado y modernos sistemas de vigilancia.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Lineamiento 4. Servicios Bosque Real y Prestadores de Servicios.

4.1 Los servicios identificados en el Lineamiento 3 anterior son coordinados por Servicios Bosque Real, del cual dependen los Prestadores de Servicios, entre otros, como a continuación se indica:

- (a) Servicios Bosque Real, S.A. de C.V. como Servicios Bosque Real;
- (b) Mantenimiento y Servicios TCP, S.A. de C.V. como (i) Prestador de Servicios de Administración Operación y Mantenimiento, y como (ii) Prestador de Servicios de Recolección de Residuos Sólidos;
- (c) TCP Energy, S.A.P.I. de C.V. como Prestador de Servicios de Electricidad;
- (d) Hidroservicios TCP, S.A. de C.V. como Prestador de Servicios de Agua y, en su caso drenaje; y
- (e) Multiservicios TCP, S.A. de C.V. como Prestador de Servicios de Cobranza.

4.2 Los servicios de gas natural, de telecomunicaciones, y televisión de paga lo proporcionan empresas externas.

4.3 En Servicios Bosque Real los Propietarios, Posesionarios, Condóminos y Residentes, aceptan que podrán realizar la contratación de los siguientes servicios:

(a) **Registro como Propietario, Posesionario, Condómino o Residente del Conjunto Urbano.** Para poder ser dado de alta como Propietario, Posesionario, Condómino o Residente del Conjunto Urbano, es necesario que estos entreguen, además de la copia de la escritura del inmueble, contrato de compra venta o cualquier otra que acredite la legal propiedad o posesión del Inmueble de que se trate, según corresponda, la siguiente documentación a Atención a Colonos:

Tratándose de personas físicas:

- (i) Copia de identificación oficial vigente del propietario del inmueble.
- (ii) Copia del CURP y RFC del Propietario o Condómino del Inmueble, así como del Posesionario o Residente de que se trate.
- (iii) Carta poder simple en el caso de no acudir el Propietario a realizar el trámite;
- (iv) En caso de que el Propietario, Posesionario, Condómino o Residente del Conjunto Urbano, sea extranjero, copia de su documento migratorio.

Tratándose de personas morales:



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- (i) Copia de la escritura constitutiva;
- (ii) Copia del Poder notarial del representante legal, así como de su identificación oficial vigente;
- (iii) Copia del RFC

Tratándose de las Áreas Comunes de un Desarrollo:

- (i) Copia de Acta constitutiva protocolizada de la asociación civil o entidad que realice la administración del Desarrollo;
- (ii) Copia de la escritura que acredite la existencia del régimen en condominio del Desarrollo;
- (iii) Copia de RFC de la asociación civil;
- (iv) Copia del Poder notarial del representante legal, así como de su identificación oficial vigente;

(b) **Servicios de Energía Eléctrica, Agua y Drenaje.** Para contratar estos servicios será necesario llenar los formatos correspondientes que le proporcionarán los representantes de Atención a Colonos y realizar el pago de las conexiones y medidores necesarios, así como su registro ante la Comisión Reguladora de Energía para el caso del servicio de energía eléctrica.

(c) Los demás servicios que se presten dentro del Conjunto Urbano de tipo mixto denominado BR, conforme al Reglamento, sus Lineamientos o Boletines.

Lineamiento 5. Aportaciones.

A efecto de que el Administrador General pueda llevar a cabo la Administración, Operación y Mantenimiento de los Predios Sirvientes, así como de los Servicios Generales necesarios para su adecuada operación y mantenimiento, en términos del artículo 5.222 del Código Civil, así como del Reglamento y de los Lineamientos, los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Residentes, Condóminos y Posesionarios de los Predios Dominantes están obligados a cubrir mensualmente la Aportación.

Al monto de la Aportación se le agregará el impuesto al valor agregado en términos de la legislación fiscal aplicable.

Lineamiento 6. Control de acceso y tránsito vehicular y peatonal.

6.1.- Para el acceso vehicular al Conjunto Urbano, todo Propietario, Condómino, Posesionario, Colono, Residente y Usuario de las Casas Club y/o de los Campos de Golf deberá obtener un



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

dispositivo de acceso automático al Conjunto Urbano, a través de Servicios Bosque Real, y deberá sujetarse a los Lineamientos y Boletines correspondientes.

Para vehículos particulares la velocidad máxima en las Vías Privadas, Vías Privadas de uso Público y demás vialidades en el Conjunto Urbano es de 50 Km/h y de 30 Km/h en calles cerradas. Para vehículos pesados y camiones materialistas la velocidad máxima es de 30 km/h en cualquier tipo de vialidad del Conjunto Urbano.

Se consideran incumplimientos a las disposiciones de los Lineamientos de Servicios, del Reglamento y de los Lineamientos en materia de tránsito dentro del Conjunto Urbano, de manera enunciativa más no limitativa, las siguientes:

- (a) Exceder el límite de velocidad.
- (b) Circular con aliento alcohólico o en estado de ebriedad o bajo el influjo de alguna droga o estupefaciente.
- (c) Circular en sentido contrario de cualquier vialidad o en áreas que no estén destinadas a la circulación de vehículos.
- (d) Circular de tal forma que se ponga en riesgo la integridad física del conductor, de sus acompañantes, así como de terceros.
- (d) Estacionarse en lugares no permitidos (incluyendo aquellos espacios que estén destinados exclusivamente para el uso de Propietarios, Condóminos, Posesionarios, Colonos, Residentes o Visitantes, según corresponda) o sobre banquetas y jardineras.
- (e) Entregar identificaciones vencidas y/o que no correspondan con el conductor.

Las violaciones a los límites de velocidad dentro del Conjunto Urbano se determinan mediante el uso de dispositivos que miden la velocidad de los vehículos.

El Administrador General se reserva el derecho de revocar el uso de dispositivos para entrar al Conjunto Urbano, al Propietario, Posesionario, Condómino, Colono, Residente o Visitante que viole cualquier obligación del Reglamento, de los Lineamientos o de los Boletines.

Las penalidades impuestas por violaciones de los Propietarios, Posesionarios, Condóminos, Residentes, Colonos o de su Personal de Servicio, sus Visitantes o proveedores, se aplicarán en el Estado de Cuenta Único siguiente del Propietario, Posesionario, Condómino o Residente de que se trate, según corresponda. Tratándose de penas impuestas por violaciones de los Constructores y/o Inversionistas y de sus proveedores, estas se cobrarán al Constructor y/o Inversionista correspondiente en el Estado de Cuenta Único.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Serán penalizados los Propietarios, Condóminos, Posesionarios o Residentes que no cumplan las disposiciones referidas, ya sea por ellos mismos o a través de los Colonos que con ellos habiten, de su Personal de Servicio o de sus Visitantes.

De igual manera, serán penalizados los Visitantes que no cumplan con las disposiciones referidas, ya sea por ellos mismos o a través de su Personal de Servicios o de sus Visitantes.

Personal de seguridad podrá válidamente inmovilizar a los vehículos que se encuentren mal estacionados, y los propietarios deberán cubrir el monto de las penas que apliquen, conforme al Reglamento y sus Lineamientos o boletines.

6.2. Acceso Peatonal.

El acceso de trabajadores o visitantes al Conjunto Urbano, por cualquiera de los puntos peatonales, deberá ser mediante autorización y registro de huella gestionada por el Propietario, Condómino, Posesionario, Colono, Residente a través de Servicios Bosque Real y deberá sujetarse a los Lineamientos y Boletines correspondientes.

El Propietario, Condómino, Posesionario, Colono o Residente enviará un mensaje por correo electrónico a la cuenta seguridadbosquereal@bosquereal.cm.mx, donde deberá indicar:

- Nombre completo del trabajador o visitante que pretenda ingresar por cualquier acceso peatonal
- Dirección a donde se dirige
- Nombre de la persona que autoriza el ingreso
- El horario en que pretende ingresar y salir del Conjunto Urbano
- La persona, al momento de ingresar por cualquier acceso peatonal, deberá presentar una identificación oficial vigente. En caso de no contar con ello, el Propietario, Condómino, Posesionario, Colono o Residente deberá manifestarlo en su mensaje, responsabilizándose por el acceso de la persona.

El Administrador General se reserva el derecho de cancelar la autorización y registro de huella para ingresar al Conjunto Urbano, por cualquiera de los cuatro puntos peatonales, al Personal de Servicio, trabajador o Visitante que viole cualquier obligación del Reglamento, de los Lineamientos o de los Boletines.

Las penalidades impuestas por violaciones del Personal de Servicio, Visitantes o proveedores, se aplicarán en el Estado de Cuenta Único siguiente del Propietario, Posesionario, Condómino o Residente de que se trate, según corresponda. Tratándose de penalidades impuestas por violaciones de los Constructores y/o Inversionistas y de sus proveedores, estas se cobrarán al Constructor y/o Inversionista correspondiente en el Estado de Cuenta Único.



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Serán penalizados los Propietarios, Condóminos, Posesionarios o Residentes que no cumplan las disposiciones referidas, ya sea por ellos mismos o a través de los Colonos que con ellos habiten, de su Personal de Servicio o de sus Visitantes.

De igual manera, serán penalizados los Visitantes que no cumplan con las disposiciones referidas, ya sea por ellos mismos o a través de su Personal de Servicios o de sus Visitantes.

Lineamiento 7. Estados de Cuenta, Facturación y Pagos.

La facturación de los Servicios Generales que prestarán cada uno de los Prestadores de Servicios estará a cargo de cada uno de ellos, sin embargo, la cobranza de los mismos se llevará a cabo por conducto del Prestador de Servicios de Cobranza que designe el Administrador General, mediante la emisión del Estado de Cuenta Único que incluirá, de manera desglosada, el costo correspondiente a cada uno de los servicios, así como el monto de las Aportaciones y en general cualquier otro pago adeudado por los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Posesionarios, Condóminos, Colonos y Residentes del Conjunto Urbano.

Cada uno de los Prestadores de Servicios emitirá, en el ámbito de sus funciones, las facturas correspondientes, cuyo pago se requiera en los Estados de Cuenta Únicos.

En el caso de pagos por medio de transferencias bancarias o depósitos bancarios, los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Posesionarios, Condóminos, Colonos y Residentes del Conjunto Urbano deberá enviar el comprobante de pago a Servicios Bosque Real.

No se aceptan pagos parciales. El incumplimiento en el pago total dentro de los 10 primeros días naturales del mes siguiente a la emisión del Estado de Cuenta Único, dará lugar a la aplicación de las penas establecidas en el Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines, incluyendo la suspensión total o parcial de los servicios prestados por los Prestadores de Servicios.

En caso de que algún Constructor y/o Inversionista, Propietario, Posesionario, Condómino, Colono y Residente del Conjunto Urbano desee hacer alguna aclaración respecto de los servicios incluidos en el mismo deberá presentar su solicitud de aclaración por escrito a Atención a Colonos, a más tardar dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha en la que el Estado de Cuenta Único de que se trate haya sido enviado electrónicamente el Prestador de Servicios de Cobranza; dicha solicitud de aclaración deberá detallar la naturaleza de la aclaración solicitada y los elementos de prueba correspondientes. En caso de que el Constructor y/o Inversionista, Propietario, Posesionario, Condómino, Colono y Residente del Conjunto Urbano no presente solicitud de aclaración dentro del plazo establecido, se entenderá que está de acuerdo con el Estado de Cuenta Único de que se trate.

No obstante, la presentación de una solicitud de aclaración, los Constructores y/o Inversionistas, Propietarios, Posesionarios, Condóminos, Colonos y Residentes del Conjunto Urbano deberán pagar en tiempo y forma el Estado de Cuenta Único objeto de dicha solicitud de aclaración y los subsiguientes Estados de Cuenta Únicos. Si derivado del análisis de la solicitud de aclaración



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

resulta necesario efectuar algún ajuste, dicho ajuste se aplicará en los consumos siguientes a la fecha en la que se concluya el análisis de la solicitud de aclaración correspondiente.

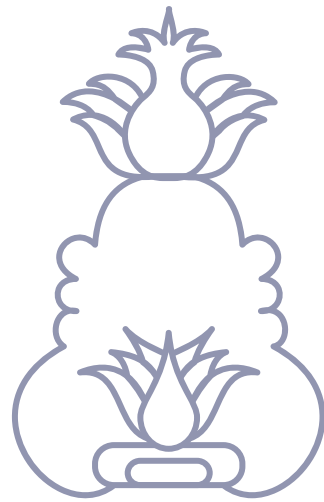
Las disposiciones establecidas en el Reglamento, en los Lineamientos y en los Boletines relativas a la prestación de Servicios Generales, al pago de los mismos (incluido lo establecido en los párrafos anteriores) y a la aplicación de penas, aplican también a las Áreas Comunes. Los Prestadores de Servicios prestarán los Servicios Generales a las Áreas Comunes, cuando así se lo soliciten los representantes legales correspondientes; los contratos respectivos se celebrarán con la persona física o moral designada para tal efecto y dichos Servicios Generales serán facturados tal como se indica en el presente Lineamiento. El incumplimiento en el pago del Estado de Cuenta Único dará lugar a la aplicación de las penas establecidas en el Reglamento, los Lineamientos y los Boletines, incluyendo la restricción o suspensión de los Servicios Generales.

Lineamiento 8. Separación y recolección de Residuos Sólidos.

El Prestador de Servicios de Recolección de Residuos Sólidos ha diseñado un *Sistema Integral para la Recolección de los Residuos Sólidos* que se generen en el Conjunto Urbano, el cual contempla la separación de los residuos en cinco géneros:

- 8.1 Orgánicos
- 8.2 Reciclables
- 8.3 No reciclables
- 8.4 Residuos de construcción
- 8.5 Baterías

El Prestador del Servicio de Recolección de Residuos Sólidos, podrá suspender dicho servicio y penalizar, cuando detecte que la separación de los residuos no fue realizada de acuerdo a los géneros mencionados anteriormente.



2022-2024

MUIXQUILUCAN

SIGAMOS AVANZANDO