



H. AYUNTAMIENTO DE MEDELLIN DE BRAVO, VER.  
DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS  
JEFATURA DE PLANEACION URBANA Y LICENCIAS



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

DE

FRACCIONAMIENTO LAS PALMAS DE MEDELLÍN Y

PALMAS GREEN RESIDENCIAL VERACRUZ

**Objetivo.-** Con el fin de garantizar a cada uno de los propietarios de un lote la mejor inversión de su dinero, Fraccionamiento Las Palmas de Medellín S.A. de C.V. ha elaborado este reglamento de construcción para todos los colonos, contribuye a coadyuvar con el respeto y la armonía entre los residentes, así mismo, para lograr una sana interacción entre vecinos que redundara en el bienestar familiar, quedando establecido que cualquier residente tiene el derecho de exigir y la obligación de cumplir este reglamento.

1.- Las residencias y locales comerciales podrán construirse con un máximo de dos niveles: planta baja y primer piso, en la tercera planta solo se autoriza cuarto de servicio con baño. La altura máxima de construcción incluido el tanque de agua potable será de 9 mts.

2.- En el caso de lotes destinados para multifamiliares, el número de niveles será el que estipule y autorice la autoridad competente, siendo esta la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

3.- Las residencias, edificios habitacionales y locales comerciales podrán construirse únicamente dentro de su demarcación, no debiendo extenderse ni en terreno ni en espacio fuera de su propiedad.

4.- Todas las construcciones de residencias, deberán considerar un área ajardinada al frente, a partir del límite de la banqueta un metro hacia adentro del lote por todo el ancho del mismo, incluyendo el segundo piso de la construcción y la azotea; en dicha área no se podrá construir muros laterales ni colocar herrerías, buscando con esto la armonía ecológica del fraccionamiento. En el caso específico de Palmas Green Residencial Veracruz, los lotes en esquina deberán dejar el metro libre del lado que proyecten hacer el frente de su casa.



**H. AYUNTAMIENTO DE MEDELLIN DE BRAVO, VER.  
DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS  
JEFATURA DE PLANEACION URBANA Y LICENCIAS**



5.- Con respecto a las construcciones en Palmas Green Residencial Veracruz, todo el material requerido para la obra deberá ser ingresado al Fraccionamiento a través del camino ejidal que se encuentra inmediatamente a la derecha al terminar la Telesecundaria que se encuentra en el tramo carretero de Boca del Río a Playa de Vacas, dicho camino lleva hasta la rampa de acceso en la parte posterior del Fraccionamiento, pasando por la caseta de vigilancia ubicada en Blvd. Luna de Palmas Green.

6.- Para evitar el congestionamiento vehicular:

a) Las residencias deberán contar con cochera para el estacionamiento de cuando menos dos vehículos, debiendo de considerar tanto el largo como el ancho de los mismos con la finalidad de que los vehículos {camionetas} no sobresalgan del límite estipulado en el punto 4.

b) Los edificios habitacionales deberán contar al menos con dos cajones de estacionamiento por cada departamento o condominio, además de un área de estacionamiento suficiente para visitantes, considerando las medidas que se señalan en el inciso anterior.

7.- No podrán utilizarse las banquetas del fraccionamiento para ningún tipo de edificación, instalación o plantación particular, así mismo, la construcción del segundo piso no podrá sobresalir del alineamiento oficial enunciado en el punto 4 y menos sobre las banquetas.

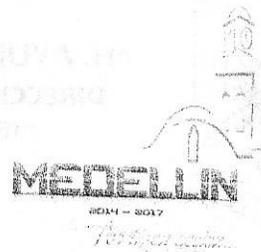
8.- En base al punto anterior se comunica que no se autoriza la colocación de canastillas para basura en las banquetas, por lo que deberá utilizar botes grandes con ruedas y tapa para tal caso, sacándolo para su recolección únicamente los días en que pase la limpia pública.

9.- Todas las instalaciones particulares de antenas, teléfonos e Internet deberán de efectuarse utilizando el cableado subterráneo del fraccionamiento.

10.- Los medidores de luz, agua y registro de aguas negras, deberán ser colocados en lugares que faciliten su lectura o inspección desde el exterior de la propiedad.



**H. AYUNTAMIENTO DE MEDELLIN DE BRAVO, VER.**  
**DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS**  
**JEFATURA DE PLANEACION URBANA Y LICENCIAS**



- 11.- Todos los lotes habitacionales serán exclusivamente para la construcción de casas habitación, por lo que no podrá instalar ningún tipo de local comercial, de servicios u oficinas dentro de las viviendas. Lo anterior se encuentra establecido y autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.
- 12.- Las residencias, edificios habitacionales y locales comerciales deberán contar con instalaciones adecuadas para gas estacionario, quedando estrictamente prohibido el uso de cilindros portátiles, debiendo quedar oculto a la vista para continuar con la estética del Fraccionamiento.
- 13.- Deberán ocultarse todos aquellos elementos exteriores de instalaciones, tales como ductos, condensadoras de aire acondicionado (excepto unidades de ventanas), tinacos, etc., para tal fin deberá usar celosías de barro, muros u otros elementos adecuados que los oculten en su totalidad.
- 14.- Todos los accesos y salidas de las residencias, incluyendo la puerta principal, deberán de construirse hacia las privadas o calles, no permitiéndose en ningún caso hacia el boulevard principal, solo aplica para Fraccionamiento Las Palmas, no aplica para lotes en esquina de Palmas Green Residencial Veracruz.
- 15.- Queda prohibido utilizar las vialidades del Fraccionamiento como estacionamiento permanente de camiones, automóviles, remolques, lanchas o cualquier otro vehículo.
- 16.- Se prohíbe cualquier tipo de construcción o edificación en las áreas verdes del fraccionamiento.
- 17.- Queda prohibida la subdivisión de LOTES ya que la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial autorizo el proyecto de lotificación en base a medidas establecidas para este tipo de desarrollo.
- 18.- Queda prohibido durante la construcción, el uso de vialidades o lotes colindantes para colocar material o hacer cualquier tipo de mezcla (excepto con la autorización por escrito del propietario del terreno colindante o anuencia de la Asociación de Colonos en el caso de vialidades).



**H. AYUNTAMIENTO DE MEDELLIN DE BRAVO, VER.**  
**DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS**  
**JEFATURA DE PLANEACION URBANA Y LICENCIAS**



- 19.- Queda prohibido la construcción de ventanas, balcones, etc. en paredes que colinden justamente con el lote vecino.
- 20.- Los propietarios o titulares de la casa-habitación deberán de colocar el número que les corresponde (número oficial otorgado por el Municipio de Medellín) en un lugar visible, de forma mediata a su construcción.
- 21.- Los propietarios de lotes baldíos tienen la obligación de conservarlos en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto, higiene y de evitar que se conviertan en molestia o peligro para los habitantes del Fraccionamiento, para lo cual deberá realizar el pago anual a la Asociación de Colonos de su cuota de mantenimiento.
- 22.- Los Propietarios, titulares o quienes ocupen cualquier lote dentro del Fraccionamiento no podrán tirar su basura en ninguna otra propiedad, en áreas de uso común, en la vía pública o predios aledaños al Fraccionamiento, el almacenamiento deberá realizarse en el interior de cada lote o casa habitación, bajo las medidas de higiene (botes con ruedas y tapa) que garanticen la seguridad del Fraccionamiento y la no proliferación de plagas. Quedando así mismo prohibido la quema de basura o cualquier otro material.
- 23.- Todos los propietarios de lotes y casas deberán de cumplir la normatividad, en horarios, días y lugares que establezca el Municipio para la recolección de basura, quedando estipulado que de hacer caso omiso a la normatividad, el Municipio aplicara las multas correspondientes.
- 24.- Para poder iniciar la construcción de cualquier lote, el propietario deberá presentar su proyecto en las oficinas de la Fraccionadora para su revisión y autorización, con la finalidad de verificar que cumpla con este reglamento, así mismo, deberá presentar sus comprobantes de cuota de mantenimiento al corriente y deposito en garantía emitidos por la Asociación de Colonos del Fraccionamiento, indicar a la misma quien será el arquitecto responsable y relación de todos sus trabajadores.



**H. AYUNTAMIENTO DE MEDELLIN DE BRAVO, VER.**  
**DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS**  
**JEFATURA DE PLANEACION URBANA Y LICENCIAS**



25.- Con respecto al consumo de Agua Potable y Energía Eléctrica que se utilice para la construcción o por habitación de casas, locales u oficinas, deberá realizar su contratación y pago por consumo a las dependencias correspondientes, en el caso de que el Fraccionamiento no este recepcionado aun por dichas dependencias, los pagos por consumo de ambos servicios deberán realizarlos directamente en las oficinas de la Fraccionadora con la finalidad de no dañar la economía de la misma o de los vecinos del Fraccionamiento, así mismo, deberá presentar sus contratos correspondientes para anexar a su expediente; aquel constructor que no lleve a cabo sus contratos, no estará autorizado para iniciar la construcción, de hacerlo se reportara a las dependencias correspondientes para que lleven a cabo las sanciones establecidas por las mismas.

26.- Una vez iniciadas las obras de construcción, el titular deberá concluir las dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de inicio, cuando exista causa justificada podrá solicitar prorroga de 3 a 6 meses.

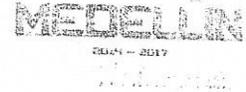
27.- Cada obra deberá contar con el servicio de letrina portátil para sus trabajadores, a la persona que se sorprenda utilizando terrenos del Fraccionamiento (cualquiera que este fuese) como letrinas se le restringirá el acceso al Fraccionamiento, de igual forma se sancionara al arquitecto - patrón responsable que este dado de alta en el expediente de la Asociación de Colonos.

28.- No está permitido que los trabajadores de las obras pernocten en la construcción, únicamente se permite la permanencia de un velador, sin familia, si esto se hiciera necesario, el constructor deberá presentar a la Asociación de Colonos del Fraccionamiento solicitud, con fotocopias de la credencial de elector de todos y cada una de las personas que pernoctaran. Quedando estipulada en primera instancia que el único lugar para pernoctar, bañarse, uso de baño, comidas, será dentro de la obra.

29.- Todos los trabajadores de la construcción deberán vestir de manera adecuada y mantener en todo momento una actitud de respeto y cordialidad hacia los colonos que habitan en el Fraccionamiento, de lo contrario se les negara el acceso al mismo.



**H. AYUNTAMIENTO DE MEDELLIN DE BRAVO, VER.**  
**DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS**  
**JEFATURA DE PLANEACION URBANA Y LICENCIAS**



- 30.- Los camiones que suministren el concreto premezclado a las obras, solo podrán circular con un máximo de 6 m<sup>3</sup> y no podrán "lavar" las ollas dentro de áreas o lotes del Fraccionamiento, la reparación de los eventuales daños que pudieran ocasionar por derrames de las citadas ollas, correrá a cuenta del arquitecto titular o propietario del lote, los daños deberán cubrirse en un plazo no mayor de 5 días hábiles, de lo contrario se aplicara una sanción.
- 31.- La descarga de materiales para la obra, no deberá ser colocada en banquetas ni lotes contiguos, de no acatar esta instrucción el arquitecto titular dado de alta será sancionado con el paro total de la obra, hasta que lleve a cabo lo indicado en este punto.
- 32.- El arquitecto responsable o propietario no dejara que se acumule cascajo, basura o desperdicio en su obra, el cual deberá de retirar por su propia cuenta y no a través del servicio Municipal de Limpia Publica; en caso de que esto suceda se sancionara conforme lo establezca el Municipio desde una multa hasta el paro total de la obra hasta que lleve a cabo la limpieza de su área.
- 33.- Obras interrumpidas por más de 60 días, estarán obligadas a cerrar con malla u otro elemento todo el perímetro de su lote y clausurar las puertas y ventanas que fueran necesarias para impedir el acceso a dicha obra.
- 34.- Los arquitectos responsables o propietarios están obligados a reponer por su cuenta, todo aquello que se haya deteriorado con motivo de la ejecución de la obra, banquetas, guarniciones, pasto, árboles, vialidades, registros, redes de servicio o cualquier otra instalación del Fraccionamiento bajo especificaciones que indique la Fraccionadora, para esto dispondrá de 5 días hábiles, en caso contrario la Fraccionadora en conjunto con la Asociación de Colonos enviara a personal capacitado para la reparación siempre a cuenta del propietario y/o arquitecto responsable.



**H. AYUNTAMIENTO DE MEDELLIN DE BRAVO, VER.  
DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS  
JEFATURA DE PLANEACION URBANA Y LICENCIAS**



35.- Todos los habitantes y propietarios de lotes, deberán sujetarse a las políticas y normas establecidas por la Asociación de Colonos, dicha Asociación está registrada notarialmente bajo escritura en el volumen 336 instrumento 27,000 del 20 de enero de 2009, la cual se denomina como COLONOS LAS PALMAS DE MEDELLIN nombre seguido por las palabras "asociación civil" o las siglas AC.

36.- Existirá una permanente supervisión por parte de la Asociación de Colonos Las Palmas de Medellín A.C., Gerencia de Mantenimiento y Construcción de la Fraccionadora y gobierno Municipal, con el fin de asegurar que la construcción de residencias, edificios habitacionales y locales comerciales, se lleve a cabo en los términos previstos y se logre mantener la simetría habitacional que sustenta la buena imagen del Fraccionamiento.

Para la interpelación y/o cumplimiento de estos términos se deberá sujetar a la jurisdicción del municipio de Medellín y/o la Secretaría de Desarrollo Regional.

C.P. Miguel Ángel Gutiérrez de Velasco Hoyos

**REPRESENTANTE LEGAL**

**DE FRACCIONAMIENTO LAS PALMAS DE MEDELLÍN S.A. DE C.V.**

Lic. Luis Gerardo Pérez Pérez

**PRESIDENTE MUNICIPAL DE MEDELLÍN DE BRAVO, VER.**

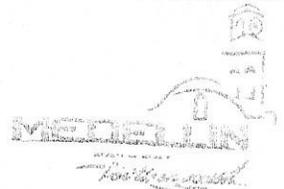
Ing. Gerardo Mendoza Castillo

**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN DE BRAVO, VER.**



2014 - 2017  
PRESIDENCIA

H. AYUNTAMIENTO DE MEDELLIN, VER.



**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS**



2014 - 2017  
SECRETARÍA