



# RANCHO SAN JUAN

RESIDENCIAL

REGLAMENTO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES  
LOTES UNIFAMILIARES

2026

# Importante

Estimado dueño o proyectista, el primer paso para empezar su proyecto en Rancho San Juan es que revise el proceso para inicio de construcción:

[www.ranchosanjuan.comarq.mx](http://www.ranchosanjuan.comarq.mx)

O bien, contactar directamente al Comité de Arquitectura:

[arquitectura@rsanjuan.com.mx](mailto:arquitectura@rsanjuan.com.mx)

Recomendamos mucho hacer esto antes de empezar a proyectar.

# Índice

## Capítulo 1: Disposiciones Generales

|                                            |   |
|--------------------------------------------|---|
| Obligatoriedad.....                        | 4 |
| Facultades del Comité de Arquitectura..... | 5 |
| Proceso para revisión y cuotas.....        | 6 |
| Formatos del proyecto a entregar.....      | 7 |
| Sanciones por incumplimiento .....         | 8 |

## Capítulo 2: Proyecto Arquitectónico

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Lineamientos estéticos y estilo de diseño.....          | 9  |
| Accesos al lote y Muros Ornamentales del Boulevard..... | 11 |
| Restricciones generales en el terreno .....             | 12 |
| Fachadas y volumetría.....                              | 16 |
| Azoteas y techumbres: La quinta fachada.....            | 17 |
| Paleta de colores.....                                  | 19 |
| Cañadas y andadores ecuestres .....                     | 20 |
| Diseño de paisaje y Arbolado .....                      | 21 |
| Estacionamientos.....                                   | 23 |
| Banquetas .....                                         | 24 |
| Bardas y mallas .....                                   | 25 |
| Muros de contención, excavaciones y rellenos.....       | 25 |
| Patios de servicio y manejo de basura.....              | 26 |
| Instalaciones, antenas y cables .....                   | 26 |
| Instalación Eléctrica e iluminación.....                | 26 |
| Instalación Hidráulica.....                             | 27 |
| Drenaje sanitario y pluvial .....                       | 27 |
| Telefonía, Alarmas y cableado estructurado .....        | 28 |
| Restricciones a propietarios de caballos .....          | 28 |
| Remodelaciones .....                                    | 29 |
| Ejemplos análogos.....                                  | 30 |

## Capítulo 3: Manual de Obra

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Normas generales de construcción.....        | 31 |
| Acceso de personal y gafetes .....           | 32 |
| Control de personal en la obra.....          | 32 |
| Horarios y días festivos .....               | 32 |
| Promoción del proyectista o constructor..... | 32 |
| Puntos clave del reglamento.....             | 33 |
| Terminación de Obra .....                    | 37 |



# Introducción

Rancho San Juan es un desarrollo residencial hípico proyectado sobre aproximadamente 240 hectáreas con un especial interés por la seguridad y la integración de las construcciones con el entorno natural, buscando una armonía urbana y arquitectónica.

Pensando en vigilar celosamente dicha armonía, hemos redactado una serie de normas cuya finalidad es la de cuidar, por un lado, que no existan construcciones que provoquen un impacto negativo en el conjunto y por otro, evitar problemas o roces entre los distintos propietarios.

Dichas normas y restricciones constituyen una aportación para el bien común y, por lo tanto, son obligatorias y resultarán beneficiosas para todos los compradores y futuros habitantes de este desarrollo residencial.

## Capítulo 1: Disposiciones Generales

### Obligatoriedad

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

# Facultades del Comité de Arquitectura

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

# Proceso para revisión y cuotas

Favor de visitar la siguiente página web, donde encontrará los formatos y contactos para revisar su proyecto.

[www.ranchosanjuan.comarq.mx](http://www.ranchosanjuan.comarq.mx)



## 1. Registrar proyecto nuevo

Registro en línea, ingresar al enlace anterior.

## 2. Acreditar la propiedad en el Comité Vecinal

Presentar Contrato de Compraventa o Escrituras del terreno. Se entregará al propietario el Estado de Cuenta de su propiedad.

## 3. Pago de Topografía Certificada

La topografía se debe realizar de forma interna por el equipo de Rancho San Juan. \$17,700.00 IVA incluido.

Por conteo de árboles y posibles construcciones nuevas en los lotes colindantes, este estudio tiene una vigencia de 2 años, si transcurre ese tiempo sin que empiece la obra, se tendrá que volver a realizar, pagando el servicio nuevamente.

## 4. Visita al terreno previa al diseño

Una visita en campo para aclarar dudas del reglamento y revisar árboles.

## 5. Revisión del proyecto

Se recibe solamente a través de la plataforma web del Comité de Arquitectura.

## 6. Pago de derechos y sellado de planos

Cuando el proyecto haya sido aprobado, recibirá un e-mail con las instrucciones de cómo presentar el proyecto impreso, se deberá firmar el pagaré de respeto al proyecto aprobado y se deberán cubrir los siguientes pagos:

Revisión de Proyecto por \$38,700.00 (treinta y ocho mil setecientos pesos), con una vigencia de 1 año para iniciar la obra.

Deposito en garantía por daños a infraestructura por \$70,000.00 (setenta mil pesos).

## 7. Junta de inducción para obras nuevas y pago adelantado de mantenimiento

Es una junta enfocada al constructor donde se le explicará cómo registrar a sus trabajadores, las reglas de horarios y las demás normativas a seguir.

# Formatos del proyecto a entregar

El proceso puede iniciar con croquis conceptuales que se podrán revisar en reuniones presenciales o subiendo los archivos a la plataforma del Comité de Arquitectura. Recomendamos no desarrollar las ingenierías antes de tener el visto bueno. Su proyecto en formato digital deberá cumplir las siguientes características para ser revisado:

## 2 Renders

Vistas exteriores en formato jpg de tamaño 1200 x 600 pixeles con un peso máximo por imagen de 500 Kb y el siguiente formato de nombre: Dirección-Lote-Año-Proyectista-Render#

Nueces 112 M83-L04 2022 CMD Arqs. Render1jpg

## DWG

Un sólo archivo dwg con todos los planos arquitectónicos y polilíneas de cada planta conforme a la cuantificación de los metros de construcción finales, cualquier superficie cubierta debe ser cuantificada con peso no mayor a 5Mb.

## Modelo 3D

Un sólo archivo SketchUp versión 2020 montado sobre la topografía certificada con peso no mayor a 10Mb.

## PDF

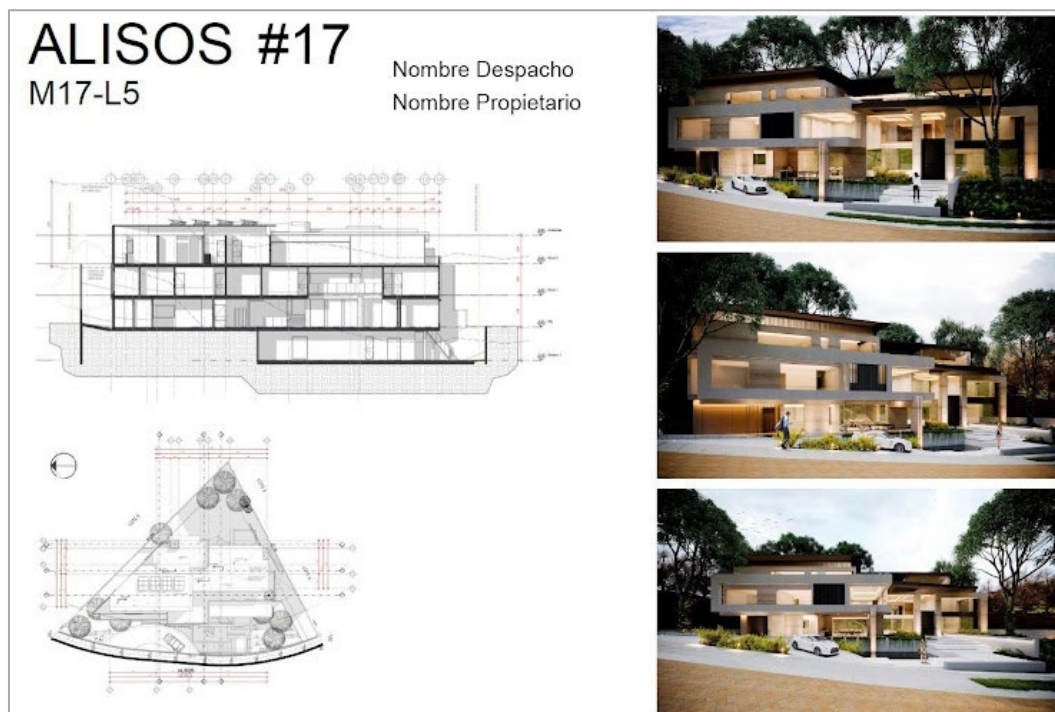
Un sólo archivo PDF en tamaño Doble Carta, con peso no mayor a 5Mb y 16 páginas como máximo.

El contenido debe de seguir el siguiente orden:

1. Portada: 3 Renders, planta de conjunto, un corte y datos: Calle, número oficial, Manzana y Lote, Propietario, Arquitecto.
2. 4 Isométricos o perspectivas del modelo 3d sobre topografía certificada (screenshots de sketchup).
3. Topografía certificada con árboles marcando fronda y tabla de árboles a derribar.
4. Planta de conjunto marcando restricciones del terreno y marcando la ubicación de tinacos y paneles solares.
5. Plantas arquitectónicas 3-4 páginas marcando restricciones del terreno y acotando los linderos del predio
6. Cortes 2-3 páginas indicando el nivel natural de terreno y un nivel a 9.00 metros correspondiente a restricción de altura.
7. Fachadas 2-3 páginas indicando el nivel natural de terreno y un nivel a 9.00 metros correspondiente a restricción de altura.
8. Plano de jardinería marcando ubicación de árboles y plantas recomendadas en este Reglamento.
9. Última hoja de presente Reglamento firmada por cliente y proyectista, reconociendo estar totalmente de acuerdo a lo especificado.



Ejemplo de portada de PDF:



Ejemplo de formato cuadro de áreas:

|                                      |
|--------------------------------------|
| Área del terreno: 1000 m2            |
| Área de desplante: 424 m2 42%        |
| m2 construidos: 866 m2 87%           |
| Área total de techos: 442 m2         |
| Área de techos inclinados 196 m2 44% |

Una vez aprobado el proyecto en las revisiones digitales, se le enviará un mail indicando los formatos impresos.

## Sanciones por incumplimiento

- En caso de no cumplir con el proyecto autorizado, se cobrará una penalización de \$20,000.00 pesos por cada mes que no se corrija este incumplimiento, cuota garantizada por el pagaré antes mencionado.
- El plazo máximo para la construcción de la casa, será de veinticuatro meses contados a partir de la fecha de inicio de la obra.
- En caso que la obra dure más del plazo arriba estipulado, el propietario deberá pagar una multa de \$50,000.00 pesos y deberá gestionar una extensión del tiempo de construcción para poder continuar.



# Capítulo 2: Proyecto Arquitectónico

## Lineamientos estéticos y estilo de diseño

Rancho San Juan es un desarrollo residencial con un especial interés por la integración del ámbito natural con las construcciones, buscando una plena armonía entre la casa habitación y la conexión con el espacio natural que la rodea.

Con este antecedente buscamos un estilo arquitectónico descrito como Mexicano Contemporáneo, que nos brinde una cierta unidad en el contexto, sin perder la individualidad de cada construcción.

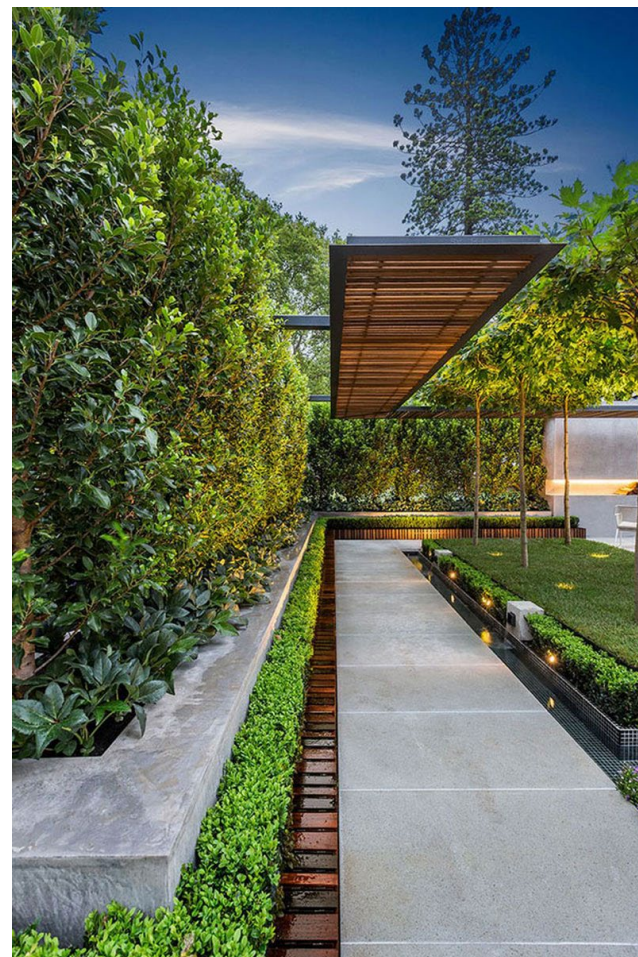
Los muros aplanados con mezcla de cemento y pintados con la gama de colores aprobados, deberán predominar, pudiendo agregar acentos con materiales regionales como la cantera, la piedra, el sillar o la madera; encontrando que otros estilos como grecorromanos, afrancesados, californianos, tudor, postmodernos, o cualquier otro estilo que tenga un uso exagerado de ornamentos, demerita la imagen arquitectónica del fraccionamiento, por lo que quedan estrictamente prohibidos en este conjunto habitacional.



Se debe poner especial atención a:

- La adecuación de la construcción al terreno con su topografía existente y respetar a los elementos naturales en el lote como son los árboles, rocas y demás elementos propios de cada terreno.
- Buscar armonía del proyecto con respecto a las casas vecinas. Concretamente, generar privacidad entre casas, no obstruir vistas de las casas vecinas y seguir exactamente el perfil de su barda ya caonstruida.

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





# Accesos al lote y Muros Ornamentales del Boulevard

Por motivos de seguridad, ningún lote del Fraccionamiento tendrá acceso por el Boulevard Rancho San Juan, así como las calles de Encinos y Fresnos, en caso de duda del acceso principal de algún lote, consultar con el Comité de Arquitectura.

## Muros Ornamentales Boulevard Rancho San Juan

El Boulevard Rancho San Juan es la vialidad principal del fraccionamiento y como parte de la imagen urbana del fraccionamiento, se han diseñado muros que corresponden a las partes posteriores de los lotes los cuales tienen distintas alturas, longitudes y paños para generar una volumetría dinámica.

Estos muros serán construidos por el fraccionamiento con cargo al dueño de cada lote de acuerdo a la altura y la longitud de su colindancia.

Parte del diseño de estos muros son luminarias de exterior enterradas a cada 1.60 m, que estarán conectadas a la instalación eléctrica de cada casa y que deberán contar con una fotocelda (sensor lumínico) para que se enciendan de forma automática. El modelo es Tecnolite CUENCA V Mod 18HLED625MV30N de 18w 1,300 Lúmenes Temperatura de luz 3000K.

Al terminar la construcción de los Muros Ornamentales, el propietario deberá sembrar árboles tipo Fresno de 5 metros de altura o más, comprados con su respectivo banco de tierra negra de 1,000 litros y plantarlos en tresbolillo con una distancia entre ellos de 4 m. De igual forma de deberán colocar arbustos tipo clavo en los tramos de la barda que se le indique.



## Restricciones generales en el terreno

Prevalecen siempre las restricciones individuales de los terrenos sobre las generales especificadas en este reglamento, en caso de que el terreno tenga una forma irregular, se le asignará una restricción especial.

|                                        |                                                                        |                                                 |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Jardín frontal (restricción al frente) | 6.00 m                                                                 | El primer metro no se puede cubrir              |
| Restricción lateral                    | 2.50 m                                                                 | Todos los niveles de la casa.                   |
| Restricción de fondo                   | 8.00 m                                                                 | Únicamente jardín                               |
| Restricción de altura                  | 9.00 m                                                                 | Siguiendo de forma paralela el terreno natural. |
| Superficie de desplante                | 50% de la superficie del terreno                                       |                                                 |
| Metros cuadrados construidos           | No mayor a los metros cuadrados del terreno                            |                                                 |
| Cajones de estacionamiento             | 6 cajones como mínimo.                                                 |                                                 |
| Techos                                 | Min. 40% Max 60% de techos inclinados. Teja roja natural, no vidriada. |                                                 |
| Inclinación de techos                  | 18% pendiente mínima, 35% pendiente máxima.                            |                                                 |

# Jardín Frontal



Dado el rico entorno natural de Rancho San Juan en la restricción al frente (6 metros) es obligatorio dar prioridad a la jardinería haciendo uso de las especies recomendadas más adelante y que estas áreas sean diseñadas por un especialista en arquitectura del paisaje. Teniendo en cuenta estas consideraciones, el 50% de esta área como mínimo, será ocupado por áreas verdes y lo ideal es desarrollar el proyecto teniendo un 70% de jardín frontal.

- Se deberán respetar la mayor cantidad de árboles, especialmente los árboles estratégicos marcados en la Topografía Certificada.
- Se deberá plantar como mínimo un árbol nuevo que será únicamente Fresno o Liquidámbar con una altura mínima de 5 metros y banco de tierra negra de 1,000 litros. En las zonas más áridas del fraccionamiento, se plantarán 2 de estos árboles al frente.
- Se deberá reducir lo más posible el uso de pavimentos.
- Al frente del terreno se deberá dejar una franja de 1.00 metro paralela al alineamiento y al nivel de la banquetta en la cual no se podrá realizar ningún tipo de construcción y se sembrará solo vegetación.
- 6.00 metros totales paralelos al alineamiento, se podrán hacer jardines, andadores, o cubiertas ligeras para un máximo de 2 automóviles.
- Queda prohibida la construcción de bardas, rejas, mallas o cercas en el alineamiento frontal del lote, estas deberán de estar después de los 6 m
- Las bardas de las colindancias laterales en la restricción de 6 m serán evitadas, solo hay que construir una guarnición a nivel de jardín o murete no mayor a 40 cm para delimitar el predio.
- El uso de puertas, puertas bajas, rejas o portones de estacionamiento en la restricción frontal queda prohibido, después de la restricción, el diseño de este tipo de elementos deberá ser evaluado antes de su colocación.

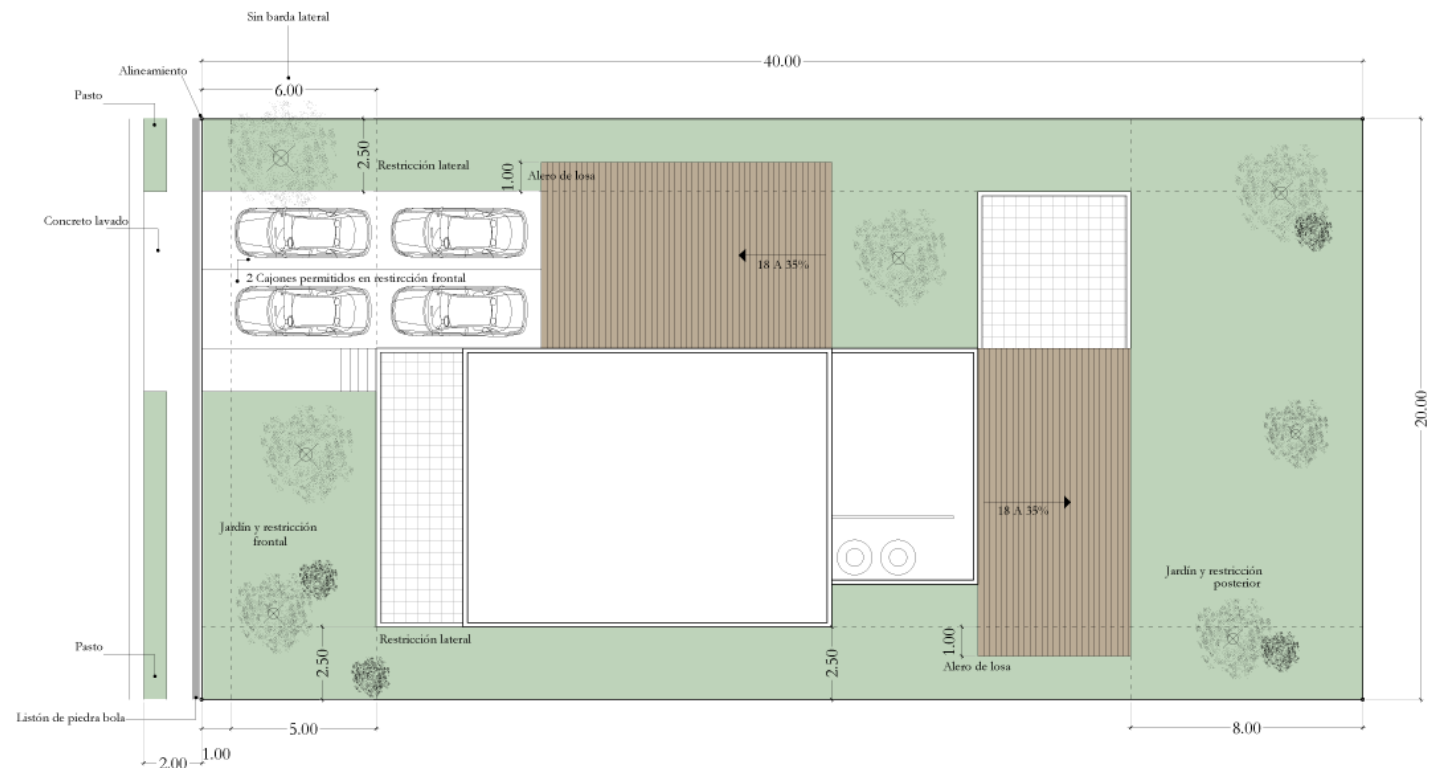


## Restricciones laterales

- Todos los terrenos deberán dejar dos franjas de 2.50 m, paralelas a la colindancia lateral con el terreno vecino a todo lo largo de la restricción en todos los niveles de la casa.
- La proyección de los aleros hacia esta restricción, deberá ser de 0.60 como mínimo y 1.00 m como máximo.
- Por privacidad, se deberá reducir lo más posible el uso de ventanas en fachadas laterales. En caso de ventanales de escaleras o áreas públicas de la casa, se deberán poner celosías o elementos que garanticen esta privacidad.

## Restricción posterior

- En la parte posterior del lote se deberá dejar una franja paralela a la colindancia de 8.00 m que será utilizada exclusivamente como jardín.
- La proyección de aleros no podrá ser mayor a 1.00 m sobre esta restricción.
- En estas áreas solo se permitirá la construcción de muros y estructuras para soportar jardines.



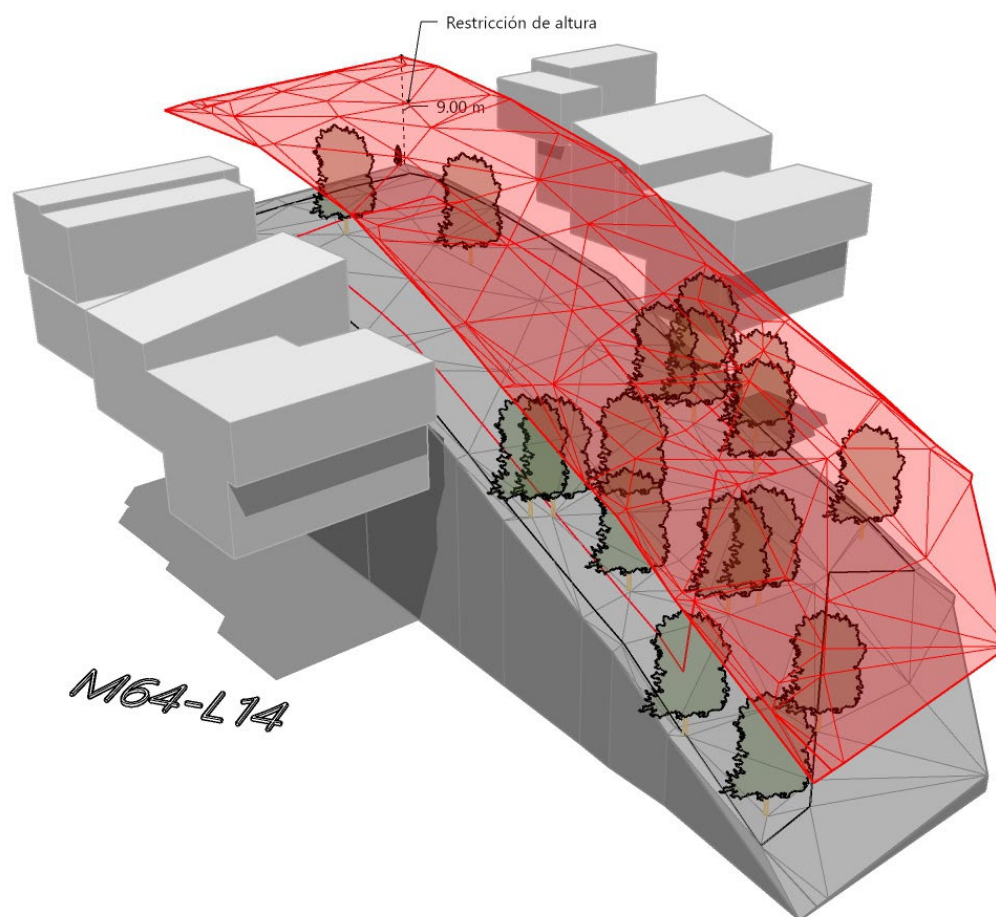


## Restricción de altura

La altura máxima permitida de las construcciones será de 9.00 m y se tomará sobre el nivel natural del terreno.

Es decir, se copiará la topografía del terreno 9.00 m hacia arriba y las construcciones no deberán sobrepasar ese límite.

En este modelo 3D, se presenta la Topografía Certificada y en rojo podemos ver la restricción de altura correspondiente a ese terreno.





## Fachadas y volumetría

- Queda prohibido el uso de paramentos inclinados, así como elementos cilíndricos en la volumetría del proyecto, se deberán proyectar elementos ortogonales únicamente.
- Los muros hacia la fachada principal deberán ser de un grosor superior a 20 cm para generar profundidad en las ventanas y puertas.
- Se buscará evitar cenefas tanto como remate de volúmenes, así como marcos de ventanas.
- El uso de ornamentos afrancesados como balaustradas o herrería compleja no está permitido.
- Se prohíbe la colocación de lamparás tipo candelabro con vista hacia la calle o fachada principal.
- El uso de escaleras marinas visibles desde cualquier fachada no está permitido.

## Ventanas y cancelería

- Únicamente está permitido cristal claro. En baños se podrá usar cristal esmerilado.
- Se deberá buscar tamaños de ventanas uniformes y se evitarán las ventanas curvas o cilíndricas.
- La cancelería solo podrá ser de madera o aluminio en tonos neutros: blanco, negro, arena.
- No está permitido el uso de vitrales emplomados que sean visibles al exterior.
- El uso de arcos en puertas y ventanas, así como de cualquier tipo de arcada en fachadas está prohibido.
- Queda estrictamente prohibido que los baños tengan ventanas hacia la fachada principal de la casa.
- Se prohíbe la protección con rejas en las ventanas.

## Materiales

- Todos los acabados o pintura deberán ser colocados por volúmenes completos y no únicamente por caras de un elemento.
- Las losetas cerámicas o porcelanatos no están permitidas para ninguna de las fachadas, solo usar piedras naturales.
- Todas las fachadas que estén aplanadas, deberán ser pintadas con un máximo de dos colores por fachada, siguiendo con la gama de colores autorizada.
- Puede haber acentos recubiertos con materiales naturales como: piedras naturales, canteras o tabique sin exceder de un 30% de la fachada, este volumen deberá ir cubierto con el material seleccionado en su totalidad y no solo hacia la fachada principal.
- Queda prohibido la colocación de materiales reflejantes como mármoles brillantes, paneles de aluminio o plásticos.
- Evitar el uso de barandales de vidrio en zonas exteriores, en caso de requerirlos, el diseño se deberá de revisar.

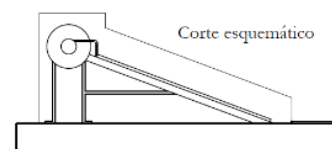
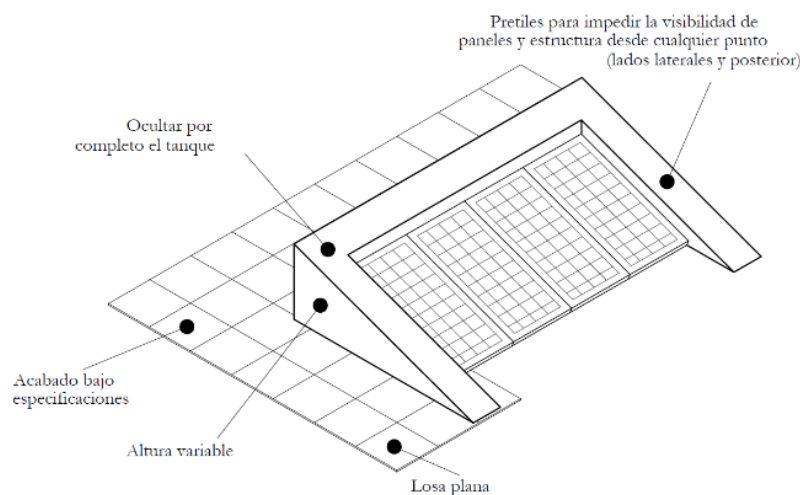
# Azoteas y techumbres: La quinta fachada

- Es requisito de Zona Esmeralda la utilización de techos inclinados con teja, debiendo de manejarse un mínimo del 40% y un máximo del 60% del área de azoteas. Pendiente mínima del 18% y máximo 35%, procurando que todos tengan la misma inclinación y no hacer recortes en estás losas.
- Los techos inclinados deberán estar cubiertos con teja de barro rojo natural (no vidriada), y no se permite bloquear la vista de estás con pretiles. No se permite teja de otro color.
- Las losas inclinadas donde se vea el grosor de la losa, este no deberá ser menor a 20 cm y no tendrán adornos como pecho de paloma.
- Si hay una losa inclinada que se vea de forma lateral esta deberá de llevar alero no menor a 60 cm de volado.
- Se buscará que las losas planas sean lugares de uso, a manera de terrazas o azoteas verdes. Es necesario que tengan acabados como loseta de barro natural o grava suelta.
- No están permitidas las instalaciones aparentes, y en el caso de tinacos estos deberán estar cubiertos por todos lados incluyendo por arriba con tapas abatibles de lámina.
- No está permitido dejar azoteas con impermeabilizantes como acabado ni el uso de materiales reflejantes.
- No están permitidos los techos con acabado de cristal como domos o solariums que tengan vista desde el exterior. En caso que se requiera de ellos, estos se cubrirán por pretiles.
- No está permitido el uso de bóvedas o cúpulas.
- No está permitido el uso de losas a dos o más aguas o losas inclinadas intersecándose, así como el uso de losas inclinadas en nichos de medidores o volumetrías pequeñas.
- Deberá notificarse a Comité el colado de las losas inclinadas, será verificado que los armados cuenten con la pendiente y aleros correspondientes antes de ejecutar el colado.



## Paneles solares

- Los paneles solares, ya sean calentadores de agua o fotovoltaicos, deberán estar integrados a alguna losa inclinada y sobrepuestos o rodeados por teja.
- No se permite que dichos paneles estén soportados por una estructura extra, por lo que deberá preverse este requerimiento desde el proyecto dejando una losa inclinada hacia el sur con una inclinación aproximada de  $20^\circ$
- En la etapa de revisión se deberá colocar la ubicación de por lo menos 10 paneles en la planta de azoteas.
- En el caso de que los paneles tuvieran que ser instalados en una losa plana, la estructura o parte inferior de los paneles no podrá ser visible desde ningún punto.
- Adosarlos a un pretil existente o construir uno nuevo para ocultarlos desde cualquier vista.
- Acomodarlos de manera horizontal para disminuir su altura.
- Los tanques de calentamiento de agua deberán ocultarse mediante pretiles o nichos.



# Paleta de colores

- El máximo número de colores diferentes en los exteriores de una casa serán 2.
- Los colores básicos que predominarán en las residencias serán los tonos neutros y cálidos como Beiges, Blancos y Ocre.
- Dentro del proyecto podrá haber detalles en color cuya superficie no excederá en un 30% de la fachada. Se procurará que estos colores sean colores sólidos y no brillantes.
- El uso de colores pasteles ya sea en pintura o materiales naturales no está permitido.
- En Rancho San Juan buscamos que la vegetación frondosa y abundante sea una parte esencial de las residencias, dado este factor y para evitar una saturación de verde, ningún tipo de pintura verde está permitida.
- La aplicación de pintura negra hacia cualquier fachada queda prohibida, las tonalidades en color gris deberán ser evaluadas para que no se confundan con el tono negro, se podrán usar tonalidades negras sólo en recubrimientos naturales como el recinto, laja, cantera, madera, etc.

Neutros o beiges



Ocres



Acentos en color



# Cañadas y andadores ecuestres

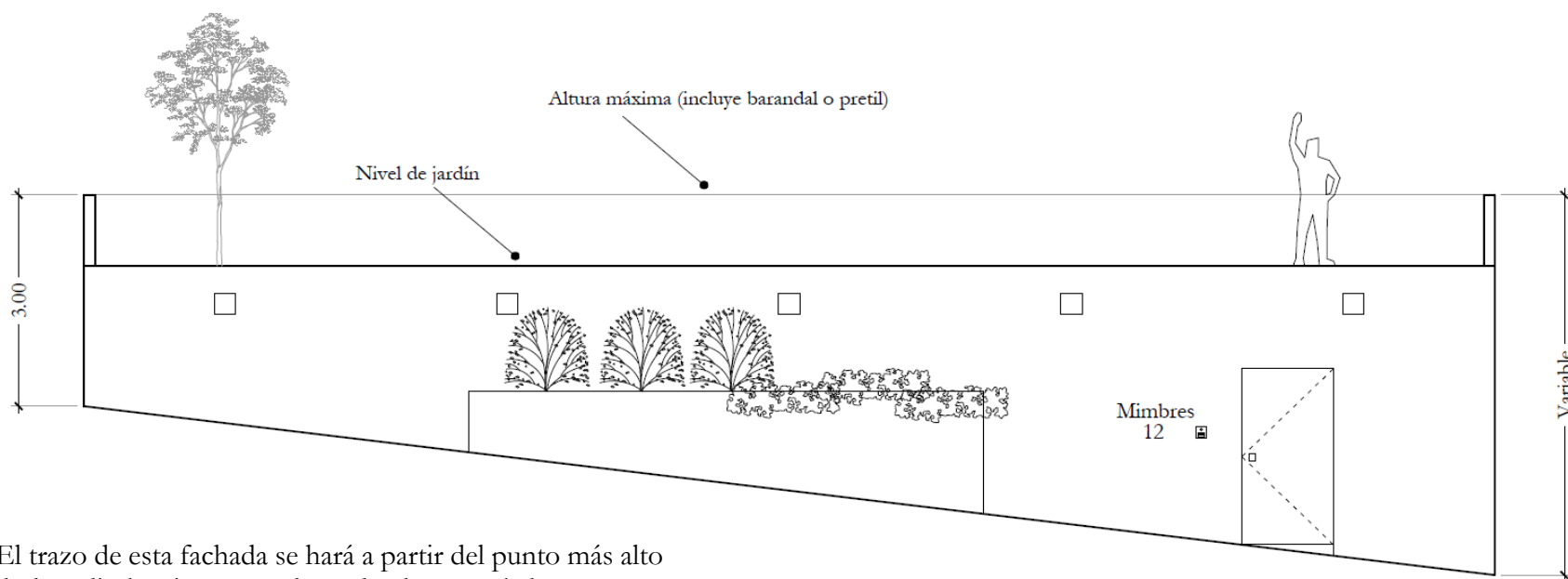
Existen andadores peatonales y ecuestres que recorren las cañadas del fraccionamiento, si un lote colinda con estos andadores es indispensable que se diseñe esta fachada como una segunda fachada principal, generando una volumetría agradable.

Los andadores ecuestres no contarán con iluminación por parte del municipio por esta razón es obligatorio que cada casa tenga luminarias hacia las cañadas para iluminarlas y que sean lugares seguros por la noche. Esta fachada deberá de contar con los siguientes elementos:

Acceso peatonal que se deberá poder cerrar completamente con una puerta y contar con un timbre e interfon.

Nombre de la calle y número oficial

Diseño de iluminación con sensor lumínico que enciendan automáticamente por la noche.



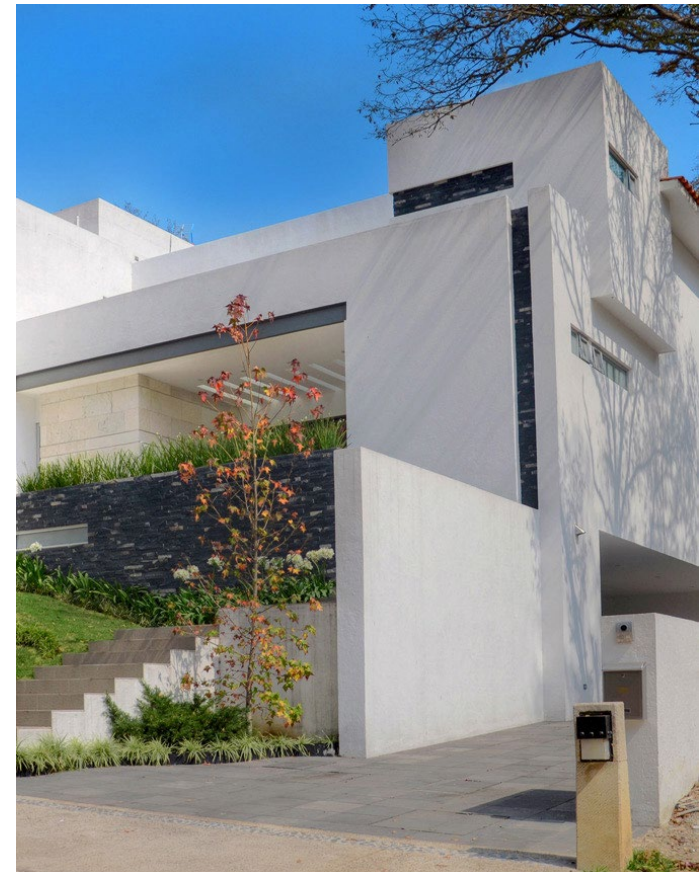
El trazo de esta fachada se hará a partir del punto más alto de la colindancia, en ese lugar la altura será de 3 metros como máximo ya incluyendo barandal o pretil.



# Diseño de paisaje y Arbolado

Para garantizar la calidad de la jardinería en el fraccionamiento, es obligatorio que la jardinería de la fachada principal que deberá cumplir como mínimo el 50% de la restricción frontal y sea diseñada por un especialista en arquitectura del paisaje. Los despachos recomendados son: Punto Fokal, A Pleno Sol y Macarbol.

- En la fachada principal se deberá sembrar por lo menos 1 árbol de 5 metros de alto con banco de tierra de 1,000 litros ya sea Fresno o Liquidámbar.
- En la sección que se encuentra en la restricción frontal de 6.00 metros se deberán sembrar setos y arbustos.
- Árboles: Principalmente Encino, Fresno y Liquidámbar. Todos los árboles deberán sembrarse a una distancia mínima de 2.00 m de cualquier colindancia, esto es con el fin de evitar que las raíces puedan lastimar bardas instalaciones o pavimentos,
- El uso de palmeras, cipreses o especies no endémicas de la zona queda estrictamente prohibido en cualquier zona de jardines.
- Setos y Arbustos: El uso abundante Viburnios, Clavo, Eleagnos, o Fresa son recomendados para generar una imagen frondosa.
- Queda prohibida la colocación de arriates piedra bola blanca como perímetro de cualquier arreglo ajardinado.
- No realizar la combinación de las especies Duranta y Amaranto, siempre usarlas de forma independiente.
- Como planta trepadora para cubrir muros de contención o parte de las fachadas recomendamos Moneda y Hiedra.
- El diseño de jardinería de la parte posterior del lote no necesariamente tiene que seguir este esquema, pero se recomienda tener en mente generar espacios frondosos sin provocar inconvenientes a los vecinos.
- Cualquier tipo de escultura hecha con plantas o arbustos está prohibida, incluyendo pinos con forma helicoidal.
- Prohibida la colocación de vegetación artificial o plástica, ya sean plantas, pasto o muros verdes en cualquier punto de la casa.



## Arbolado

- Es responsabilidad del propietario del terreno y del proyectista formular un proyecto arquitectónico que respete lo más posible los árboles del lote, evitando rellenos altos en jardines y en caso de hacerlo consultar con un especialista.
- Si es indispensable, se podrá trasplantar algún árbol a otro sitio del terreno, operación supervisada por expertos forestales para garantizar su supervivencia.
- Los árboles secos por ningún motivo podrán permanecer dentro de casas habitadas o proyectos nuevos ya que pueden ser contraproducentes para la salud de los árboles vivos, estos tendrán que derribarse y sustituirse por especies nuevas.
- Si un árbol muere posterior a la liberación de obra el mismo deberá ser retirado ya que podría enfermar a otros árboles sanos, este árbol deberá ser sustituido por uno nuevo y se hará la aplicación de una multa determinada por el Comité Vecinal de Ecología.
- En caso de que un árbol invada con ramas o raíces el terreno vecino, el terreno invadido está en su derecho de solicitar el corte de las ramas o raíces si es que no existe otra alternativa. Esto será con cargo al solicitante, a su vez si el árbol se seca será responsabilidad del solicitante del corte.





# Estacionamientos

- Cada vivienda debe contar con 6 cajones de estacionamiento como mínimo detrás de la restricción de 6 metros.
- Todos los vehículos deben pernoctar dentro del domicilio, por lo que, si el propietario tiene una colección de automóviles, todos deberán tener su cajón al interior del predio.
- En la restricción frontal de 6 m solo se podrán cubrir 2 cajones de estacionamiento para dar jerarquía a las áreas verdes en vez de pavimentos, en caso de requerir más cajones techados, estos deberán estar detrás de la restricción o en un sótano.
- Los autos eléctricos se deben cargar dentro del garage, nunca sobre la calle o banqueta.
- Los cajones de estacionamiento no podrán ser proyectados en restricciones laterales y tampoco se podrá ocupar la banqueta como garage.
- Para los estacionamientos que den a la calle se deberá tomar en cuenta que por razones de imagen y seguridad los automóviles se estacionarán con el frente dando hacia la calle.
- Las rampas necesarias para llegar a estacionamientos no podrán modificar la guarnición o banqueta, se recomienda que antes de que empiece la pendiente en la rampa se deje una transición de por lo menos 1.50.

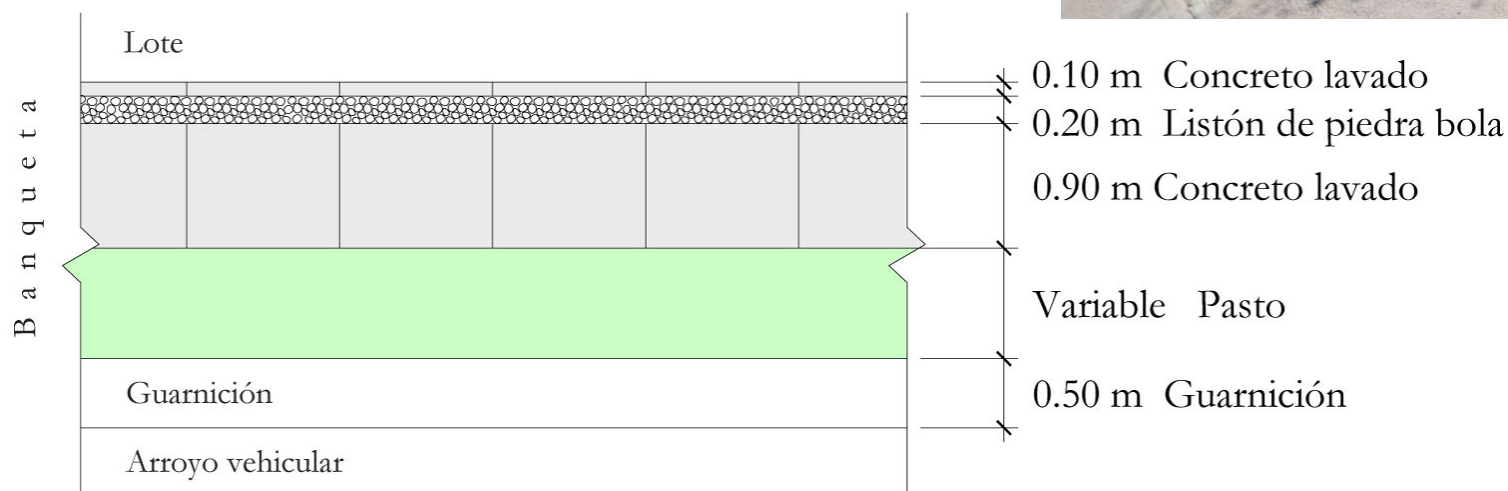


# Banquetas

El lote será entregado con obra de vía pública hasta la guarnición, por lo que el propietario se obliga a construir las banquetas.

El ancho de las banquetas dentro de los clusters, dependiendo de la calle, pueden variar entre 2.00 y 3.00m, tomando en cuenta esto y para generar una imagen consistente a lo largo del fraccionamiento, se hizo un diseño único de banqueta y se explica a continuación.

- Por ningún motivo se podrá destruir la guarnición o modificar los niveles de la banqueta para hacer rampas de acceso a garajes, el diseño de la guarnición es suficiente para dejar pasar a los vehículos y la banqueta seguirá el trazo de la calle en todo momento, cualquier desnivel necesario se hará partiendo de la colindancia y hacia adentro del lote, no generar escalones.
- El acabado de la banqueta es concreto lavado color gris natural con agregado fino (granzón de 3/8").
- A 10 cm del frente del lote y al mismo nivel, se hará un listón de piedra bola color gris tamaño limón fijada con cemento con un grosor de 20 centímetros. Solo usar piedra bola gris, no está permitida la piedra bola blanca o negra.
- Queda prohibido plantar árboles en la banqueta pues por ahí pasan las instalaciones del fraccionamiento.



## Bardas y mallas

- No se construirán bardas laterales en los primeros 6 metros del terreno, correspondientes a la restricción del jardín frontal. Si se requieren para contener el terreno vecino, no podrán ser más altas que ese nivel y deberán estar cubiertas con enredaderas como hiedra o moneda.
- Deberán tener una altura máxima de 1.80 m sobre el perfil del terreno, debiéndose emparejar exactamente con el nivel de la barda del vecino cuando esta exista.
- No está permitido el uso de malla ciclónica o malla electrificada, así como protecciones de tipo alambre de púas o concertina.
- Todas las bardas deberán ser pintadas y repelladas por ambos lados y hacia el exterior deben tener tonalidades café oscuro, por ejemplo, “Llama Wool” de Sherwin Williams. SW 9089

## Muros de contención, excavaciones y rellenos

Para mantener la naturalidad del ambiente, es indispensable que los proyectos se ajusten al máximo a la topografía natural del terreno, reduciendo lo más posible los muros de contención, en los terrenos con desnivel. Debido a las condiciones naturales del fraccionamiento, y que los lotes están localizados en un área con pendientes, los diseños aterrazados serán los más adecuados para considerarse en el concepto del proyecto, con el fin de minimizar la altura de los muros.

- En ningún caso se permitirá la construcción de estructuras huecas tales como columnas, postes, armaduras, etc., para soportar superficies horizontales.
- Para romper la verticalidad del terreno, se debe optar por terrazas, buscando reducir el impacto visual a andadores, calles o casas vecinas y recubrirlas con vegetación abundante.
- Estas estructuras podrán tener encima un barandal o barda de máximo 1.20 m de alto sobre el nivel de desplante del piso o jardín, procurando que sea un elemento transparente como herrería con plantas.
- Para casos con cortes de terrenos motivo de vialidades o servicios, de igual forma se estudiará un criterio especial a seguir.
- Los muros de contención deberán contar con drenes o algún sistema similar que permita el paso del agua, esto con el fin de evitar fallas o derrumbes. Los drenes deberán de tener algún diseño para integrarse al muro, evitando materiales visibles como tubos de PVC.
- Los cortes y excavaciones a terrenos naturales deberán estabilizarse al 100%, y proteger la cimentación de la casa vecina, se deberá evitar hacer cortes al límite del terreno y en caso de hacerlos darles la inclinación necesaria para evitar cualquier desestabilización. Adicionalmente un experto en geotecnia deberá evaluar si es necesario agregar algún sistema de estabilización que a su vez se cubra con vegetación.



## Patios de servicio y manejo de basura

En relación con los patios de servicio, tendederos, contenedores de basura, perreras, equipos mecánicos y otras instalaciones de servicio y mantenimiento, éstas deberán de ocultarse de las vistas exteriores desde cualquier punto circundante.

Los espacios para la colocación de basura deben de ocultarse tanto de la calle como de los vecinos. Sólo se podrán usar los botes autorizados para sacar la basura, y estos sólo podrán estar visibles los días de recolección, está prohibido sacar la basura sólo en bolsas.

## Instalaciones, antenas y cables

- Queda prohibido que los cables o ductos de cualquier instalación queden visibles en cualquier fachada.
- Solo se permite instalar antenas tipo DTH (Sky) siempre y cuando se instalen de tal forma que no sean visibles, las antenas parabólicas o cualquier otro tipo de antena aérea están prohibidas.
- Se evitará instalar los tanques de gas sobre las azoteas, si fuere el caso no deben ser visibles desde ninguna fachada, y al igual que los tinacos, deberán estar tapados por arriba. En este caso deberá ser con alguna celosía que permita el libre paso del aire.
- Los aires acondicionados se deberán evitar, el uso de materiales térmicos, ventanas de doble cristal y losas nervadas, genera las condiciones térmicas para que estos equipos no sean necesarios, en caso de requerirlos no podrán ser visibles desde ningún lado.

## Instalación Eléctrica e iluminación

- De acuerdo al contrato de compra venta del lote, la capacidad de demanda para un lote unifamiliar no deberá superar 6kVA en 220 V por vivienda, la instalación eléctrica en Rancho San Juan es bifásica, se recomienda proyectar desde un principio con lámparas ahorradoras y revisar la compatibilidad de equipos especiales como calentadores o como hidroneumáticos.
- Se deberá dejar preparación de ductería para paneles solares, aunque no se coloquen inmediatamente.
- Los medidores y tableros deberán estar integrados al diseño, ya sea en un elemento arquitectónico aparte o diseño de jardinería con el fin de que cumplan con los dos conceptos básicos.
- El alumbrado exterior y de jardines, deberá de estar oculto, quedando prohibido el uso de reflectores adosados a muros o bardas, evitando alumbrar a los lotes vecinos. Se recomienda la iluminación baja e indirecta con nichos de luz en los muros.

6kVA  
Máximo

## Instalación Hidráulica

Es obligatorio instalar dos cisternas de 5,000 a 10,000 litros cada una, destinadas de forma independiente una para agua potable y la otra solo para riego.

La Cisterna de Agua Potable se conectará directamente a la red de agua del fraccionamiento.

La Cisterna para Riego se recomienda de 10,000 litros y obtendrá su contenido de 3 fuentes: agua de lluvia filtrada, aguas jabonosas filtradas y pipas de agua tratada nivel contacto humano.

El agua de lluvia se podrá recolectar de las cubiertas y pavimentos, las aguas jabonosas provienen exclusivamente de lavabos y regaderas (excluir cocina y wcs) y las pipas vendrán de la planta de tratamiento general del fraccionamiento.

Estas cisternas se constituyen como un punto para la Terminación de Obra.



2 cisternas

## Drenaje sanitario y pluvial

Las aguas negras se canalizarán, primero, a un tanque de digestión anaerobia, que será instalado bajo el jardín de la casa, y que incluya trampa de sólidos. Solamente los efluentes del digestor anaeróbico se conectarán al drenaje del fraccionamiento, que lo conducirá a una planta de tratamiento general, por medio de la red del fraccionamiento. Las marcas recomendadas para los digestores son: Sanimex Montiel tel. 57584107 y Dysa tel. 55499984 [www.tdysa.com.mx](http://www.tdysa.com.mx).

Para la descarga de la cocina, se deberá contar con trampa de grasas antes de la conexión con el biodigestor.

Las aguas pluviales por ningún motivo se podrán conectar al drenaje sanitario, se deberán recolectar en la medida de lo posible y verter en la cisterna de Riego, cualquier excedente de agua de dicha cisterna, se dejarán correr por las superficies permeables del predio con el objeto de favorecer la recarga de los mantos acuíferos, o descargar de manera controlada y en varios puntos hacia las cañadas del fraccionamiento.

## Telefonía, Alarmas y cableado estructurado

En el fraccionamiento se está implementando un sistema de seguridad en el que las cámaras exteriores de las casas podrán ser usadas por un sistema automatizado desde vigilancia del fraccionamiento. Por esto es de suma importancia que se haga un proyecto de **cableado estructurado** de la instalación de comunicaciones como teléfono, internet, interfon, alarmas y cámaras de seguridad para que la seguridad de cada casa se una a la seguridad del fraccionamiento y poder generar una red de vigilancia.

Queda prohibido que haya cualquier tipo de instalación aparente en fachadas.

## Restricciones a propietarios de caballos

- Salvo en el caso de lotes hípicos, por ningún motivo se permitirá construir caballerizas dentro de los lotes habitacionales.
- Los caballos se deberán alojar en el Centro Ecuestre Rancho San Juan donde existen áreas designadas para tal efecto.
- Para pensión de caballerizas y clases de equitación, favor de contactar a la Escuela Ecuestre de Rancho San Juan con Mario Batista: 55 3940 0183



# Remodelaciones

- Cualquier remodelación tiene que respetar el Reglamento en vigencia y antes de realizarse, los cambios deberán ser enviados al Comité de Arquitectura para realizar la revisión correspondiente: [arquitectura@rsansuaj.com.mx](mailto:arquitectura@rsansuaj.com.mx) [www.ranchosanjuan.comarq.mx](http://www.ranchosanjuan.comarq.mx)
- En el caso de una remodelación mayor, es decir que modifique o intervenga cualquiera de las fachadas del proyecto se deberá seguir el mismo proceso que un proyecto nuevo: Entregar los planos para que estos sean sellados y así poderlos adjuntar al expediente del proyecto, así como pagar una cuota reducida de revisión de proyecto de la mitad del monto para proyecto nuevo.
- En caso de que se detecte alguna remodelación sin llevar el proceso antes mencionado los propietarios serán acreedores a las sanciones mencionadas en el Capítulo 1 según sea el caso. Esto incluye la posibilidad de demoler lo que se haya construido sin autorización y que los constructores tengan una evaluación negativa dentro del fraccionamiento.





# Ejemplos análogos



# Capítulo 3: Manual de Obra

## Normas generales de construcción

El Comité de Arquitectura realizará visitas periódicas en el transcurso de la obra y podrá solicitar la demolición de elementos que se hayan construido que no estén en el proyecto aprobado.

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

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

El primer elemento a construirse será la barda perimetral del lote de manera obligatoria. Esto con el objetivo de delimitar el predio y proteger las casas vecinas.

Se prohíbe la utilización de vialidades, banquetas y terrenos colindantes para depósito de materiales, escombros o construcciones temporales como remolques, oficinas y bodegas.

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

## Acceso de personal y gafetes

El acceso para los trabajadores al fraccionamiento será controlado por un sistema de seguridad. Para dar de alta a los trabajadores hay que contactar al Comité Vecinal y entregarles una relación de nombres de todos los trabajadores de la obra especificando su rango como Residente de Obra, Maestro de obra, Oficial, Peón, etc.

## Control de personal en la obra

- No se permitirá que personal de obra, pernocte dentro de la construcción, con excepción de 2: un velador y un ayudante.
- No se permitirá que el personal que labore en las obras, pueda estar en las calles o predios vecinos sin construir, para ser utilizados como lugares de esparcimiento en los horarios de comida, debiendo permanecer dentro del perímetro del terreno.
- Queda prohibido que el personal de obra utilice bocinas a volúmenes que puedan molestar a los vecinos.
- Se deberá colocar en el interior de la obra, los sanitarios portátiles necesarios, los cuales no deberán tener vista desde la calle.
- El acceso principal del Fraccionamiento es exclusivamente para los colonos y sus visitantes, tanto el personal de obra como sus vehículos, así como cualquier transporte de carga, deberán entrar y salir del Fraccionamiento por los accesos de servicio.
- Queda estrictamente prohibido introducir al fraccionamiento cualquier tipo de sustancia tóxica o enervante. Quien sea sorprendido será remitido a las autoridades competentes.

## Horarios y días festivos

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

## Promoción del proyectista o constructor

En caso de querer poner un letrero promocionando al proyectista o constructor es necesario que cumpla con los siguientes requerimientos:

- Solamente podrá haber 1 letrero por obra con un tamaño máximo de 1.50 X 1.50 m
- No usar el nombre, logotipo o cualquier elemento alusivo a Rancho San Juan
- No indicar ningún precio, ya sea de proyecto o construcción
- Si se considera que algún letrero no es adecuado, ya sea por contenido o imagen, se pedirá removerlo o cambiarlo.

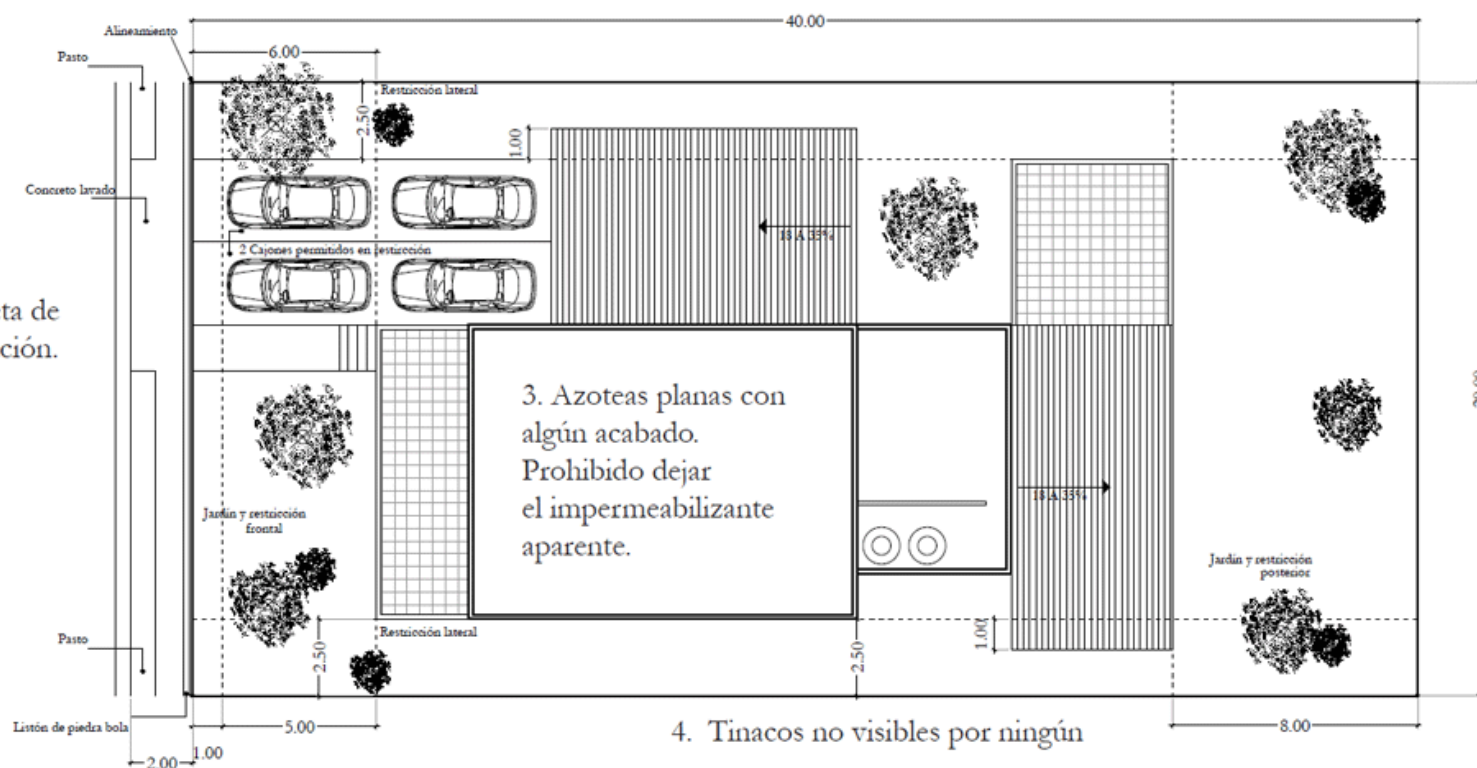
# Puntos clave del reglamento

## Restricciones generales



2. Los primeros 6 metros no hay bardas laterales.

1. Construir banqueteta de acuerdo a especificación.



4. Tinacos no visibles por ningún

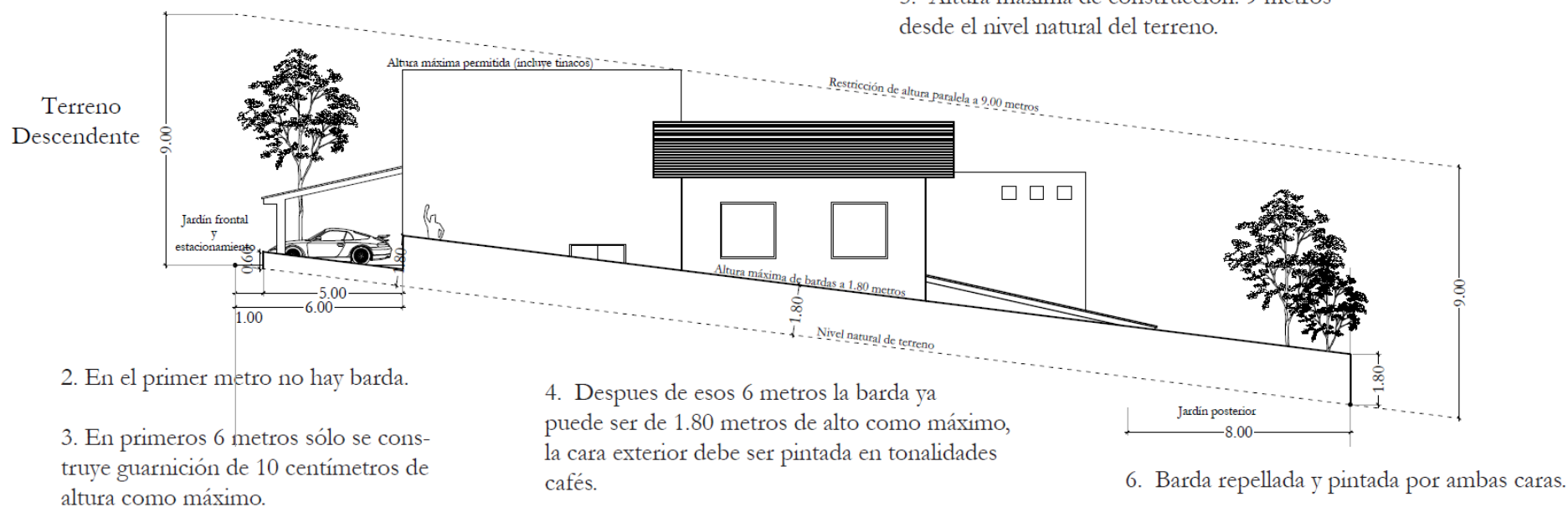
5. Instalar un biodigestor anaerobio antes de la conexión al drenaje.



## Restricciones generales

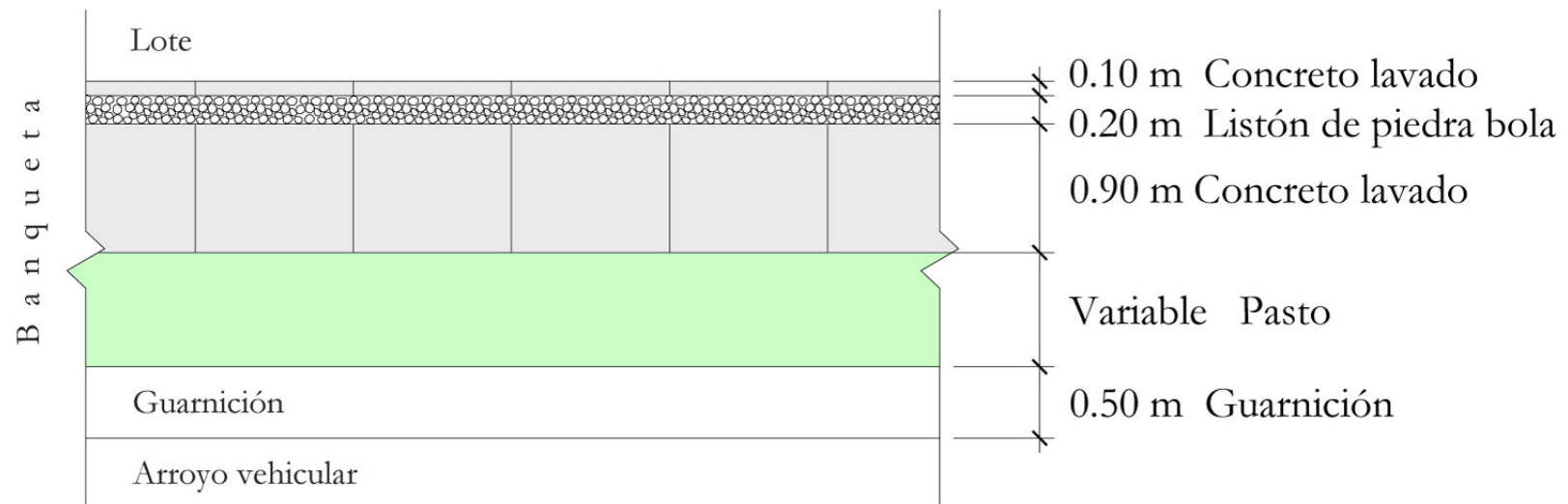
1. Primero se debe de construir la barda perimetral y un tramo de banqueta.

5. Altura máxima de construcción: 9 metros desde el nivel natural del terreno.



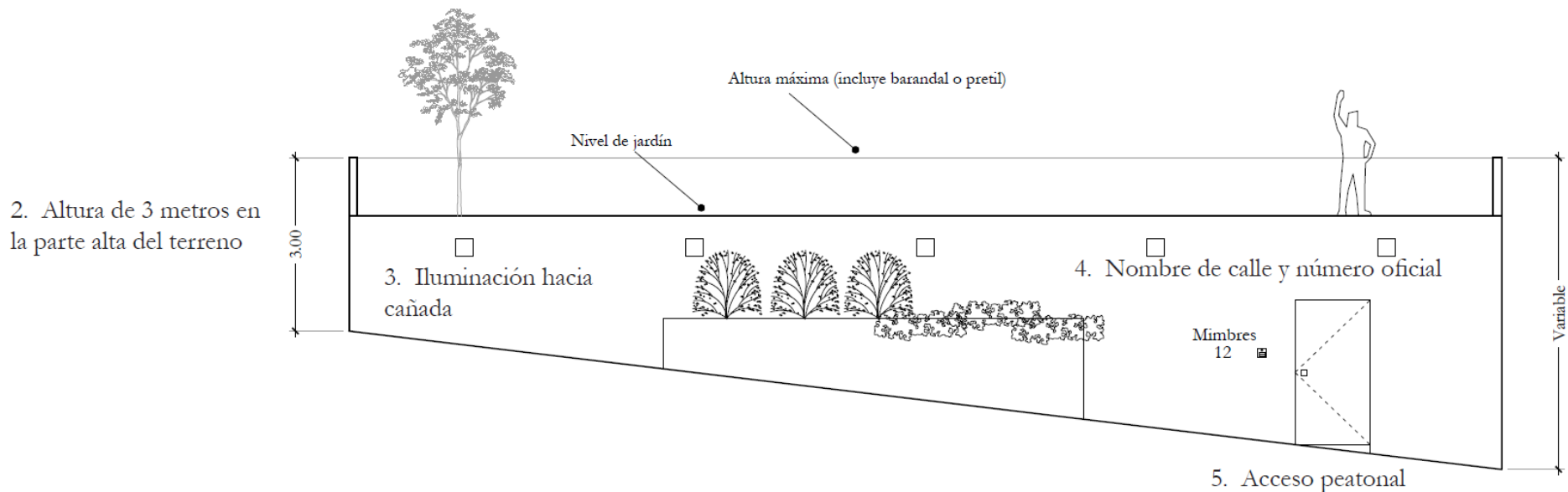
# Banqueta

1. Se debe construir al inicio de la obra para revisar niveles (se puede dejar un espacio sin banqueteta para acceso de material).
2. Siguiendo el nivel de guarnición
3. Sin escalones o rampas, totalmente plana
4. Con juntas hechas con disco para evitar cuarteaduras



## Barda a cañada

1. Barda posterior cuando colinda con andador ecuestre.  
Se debe construir al inicio de la obra para revisar niveles.



# Terminación de Obra

Se debe de cumplir con la siguiente lista para dar por terminada una obra:

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Acabados exteriores completos                                             |
| <input type="checkbox"/> | Bardas de colindancia repelladas y pintadas por ambos lados               |
| <input type="checkbox"/> | Banqueta bajo especificación                                              |
| <input type="checkbox"/> | Árbol plantado al frente                                                  |
| <input type="checkbox"/> | Número oficial en fachada principal                                       |
| <input type="checkbox"/> | Biodigestor aguas negras                                                  |
| <input type="checkbox"/> | 2 cisternas de 5,000 litros mínimo cada una: Potable y Riego              |
| <input type="checkbox"/> | Barda al Boulevard con iluminación y árboles (si aplica)                  |
| <input type="checkbox"/> | Acabado en azoteas o roof gardens                                         |
| <input type="checkbox"/> | Tinacos cubiertos por todos lados incluido por arriba con tapas abatibles |
| <input type="checkbox"/> | Servicios básicos: un baño completo y cocina                              |

No se permitirá el acceso a camiones de mudanza o camiones de tiendas de muebles o departamentales antes de contar con la terminación de obra.



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

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

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

El proyectista y el constructor tienen la responsabilidad de respetar este Reglamento, en caso de caer en incumplimientos se les calificará de forma negativa dentro del fraccionamiento para futuros proyectos.

| Calle   | Número |
|---------|--------|
|         |        |
| Manzana | Lote   |
|         |        |
| Fecha   |        |
|         |        |

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

---

El Propietario del Lote

---

El Proyectista o Constructor