



Comité De Arquitectura Y Diseño

# REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN



# INTRODUCCIÓN



El presente reglamento tiene el propósito de dar la información necesaria sobre el régimen en condominio denominado “Navetec Pedro Escobedo” y ordenar el uso y desarrollo de las actividades constructivas dentro de éste. Por lo que es obligatorio tener conocimiento así como tener presente, todos los apartados del documento por todas las personas físicas o morales, propietarios de una superficie de terreno, usuarios, arrendatarios, proyectistas, constructores y visitantes a éste parque industrial.





## 01

### DEFINICIONES

[Pág. 4 - 7]

## 02

### OBLIGATORIEDAD

- 2.1 Usos Permitidos
- 2.2 Obligación
- 2.3 Sistema Contra Incendios
- 2.4 Reglamentos Constructivos
- 2.5 Instalaciones
- 2.6 Diseño
- 2.7 Cos
- 2.8 Cas
- 2.9 Cus
- 2.10 Normativa

[Pág 8 - 11]

## 03

### AUTORIZACIÓN

- 1) Solicitud
- 2) Revisión de Diseño
- 3) Planeación
- 4) Ejecución
- 5) Aviso de Terminación

[Pág. 12 - 14]

## 04

### VEHÍCULO

- 4.1 Vehículos permitdos para la circulación

[Pág. 15 - 16]

## 05

### CONSTRUCCIÓN

- 5.1 Estilo Sugerido
- 5.2 Proceso de Obra
- 5.3 Prohibido

[Pág. 17 - 21]

## 06

### MODIFICACIÓN

- 6.1 Servicios

[Pág. 22 - 24]

## 07

### SINIESTRO

- 7.1 Seguro
- 7.2 Reparación de Daños por Siniestro
- 7.3 No Responsables

[Pág. 25 - 26]

## 08

### INFRACCIONES

- 8.1 Cumplimiento del Reglamento
- 8.2 Multas

[Pág. 27 - 28]

## 09

### JURISDICCIÓN

- 9.1 Jurisdicción y arbitraje

[Pág. 29 - 30]

# DEFINICIONES

01



# DEFINICIONES

## AMCIH

Administración Y Mantenimiento en Corporativo, Industrial y Habitacional del Parque Industrial “Navetec Pedro Escobedo”, en adelante denominada AMCIH es constituida con el propósito de ser la Persona Moral responsable de administrar, operar y mantener los más altos estándares de calidad en todas las actividades y operaciones vinculadas con el Condominio misma que fungirá como organismo operador del servicio de agua potable, alcantarillado y alumbrado público. Todos los propietarios, administradores y terceros que habiten o presten sus servicios (definido más adelante) se sujetarán a sus disposiciones.

## SOLICITANTES

Cualquier persona Física, Moral u Organización que presente una solicitud para su revisión, comentario o recomendación por el CAD y AMCIH, para que este a su vez proceda a: su revisión, aprobación, corrección o eventual rechazo.

## EDIFICIO

Cualquier estructura cuya finalidad sea alojar, incluyendo todas las extensiones y salientes, estacionamientos, cobertizos, plataformas exteriores, muelles, toldos, patios de carga y descarga.

## CONTRATISTA

Cualquier persona Física, Moral u Organización que pretende realizar adecuaciones dentro de una propiedad en el PARQUE incluyendo construcciones, edificaciones y/o mejoras que deseen hacerse al interior de las áreas privativas o comunes.

## MEJORAS

Las modificaciones temporales o permanentes que se pretendan realizar a un edificio, estacionamiento, calle, bardas, señalización, iluminación interna, servicios o cualquier otra estructura dentro del PARQUE, las cuales deberán ser presentadas previamente al CAD para su debida aprobación.

## PROPIETARIO

Cualquier persona Física, Moral u Organización que ha comprado o sea dueño legal de uno o varios edificios.

## PARQUE

Parque Industrial “Navetec Pedro Escobedo” se localiza en Carretera Federal 57 México - Querétaro, Municipio de Pedro Escobedo, Estado de Querétaro, en la República Mexicana. La cual tiene la siguiente superficie, medidas y colindancias:

# DEFINICIONES

**PARCELA 189 Z-1 P5/6 EJIDO EL AHORCADO MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO, QUERÉTARO**

**SUPERFICIE:** 8-73-88.55, ocho hectáreas, setenta y tres áreas, ochenta y ocho punto cincuenta y cinco centiáreas.

**AL NORESTE:** 199.57 M., ciento noventa y nueve punto cincuenta y siete metros, con Parcela 188 ciento ochenta y ocho

**AL SURESTE:** 348.80M., trescientos cuarenta y ocho punto ochenta metros, con Canal

**AL SUROESTE:** 307.21 M, trescientos siete punto veintiún metros, con Autopista Querétaro a México.

**AL NOROESTE:** 349.79 M, trescientos cuarenta y nueve punto setenta y nueve metros, con Teódulo Piña Sánchez

**LA FRACCIÓN 1**

**SUPERFICIE:** 20,000 veintemil metros.

**LA FRACCIÓN 2**

**SUPERFICIE:** 67, 388.55 Sesenta y siete mil trescientos ochenta y ocho punto cincuenta y cinco.

**AL NORESTE:** 153.50 M, Ciento cincuenta y tres punto cincuenta metros, con Parcela 188 ciento ochenta y ocho.

**AL SURESTE:** 348.80 M, Trescientos cuarenta y ocho punto ochenta metros, con Canal

**AL SUROESTE:** 236.88 M, Doscientos treinta y seis punto ochenta y ocho metros, con Autopista Querétaro - México.

**AL NOROESTE:** 346.59 M, Trescientos cuarenta y seis punto cincuenta y nueve metros, con Fracción 1 uno.

En dicho terreno se construyó un Condominio Horizontal, con un Régimen de Propiedad en Condominio, de Uso Industrial Ligero para las fracciones:

**Módulo A:** 1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A.

**Módulo B:** 1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B.

**Módulo C:** 1C, 2C, 3C, 4C, 5C, 6C, 7C, 8C, 9C, 10C, 11C, 12C.

**Módulo D:** 1D, 2D, 3D, 4D, 5D, 6D, 7D, 8D, 9D, 10D, 11D.

**Módulo E:** 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E, 9E, 10E.

**Módulo F:** 1F, 2F, 3F, 4F, 5F, 6F, 7F, 8F, 9F, 10F.

**Modulo G:** 1G, 2G, 3G, 4G, 5G, 6G, 7G, 8G, 9G, 10G  
del Parque denominado "Navetec Pedro Escobedo".



# DEFINICIONES

## NAVES Y TERRENOS S.A. DE C.V.

Naves y Terrenos Sociedad Anónima de Capital Variable, empresa desarrolladora del Parque.

## LIMITES DE EDIFICIO

La distancia entre el límite de propiedad de un terreno y cualquier punto en la fachada exterior de un edificio.

## LIMITES DE ESTACIONAMIENTO

La distancia entre el límite de propiedad de un terreno y el inicio del área para estacionar vehículos.

## ESTRUCTURA

Cualquier elemento constructivo que cambie o afecte la apariencia de los edificios, incluyendo cobertizos, fuentes, bardas, terrazas, veredas, rótulos, señalamientos, recipientes para desechos, entre otros.

## ARRENDATARIO

Cualquier persona Física, Moral u Organización que alquile cualquier edificio dentro del Parque.

## RESIDENTE

Cualquier Propietario y/o arrendatario que ocupe actualmente o con la intención de hacerlo en el futuro algún edificio en el Parque.

## CAD

Comité de Arquitectura y Diseño integrado por miembros calificados pertenecientes a Naves y Terrenos. Está a cargo de que se cumpla cabalmente con los lineamientos de este documento; así mismo están obligados a obedecer el presente reglamento, y que los derechos y obligaciones son irrenunciables.

## PESO BRUTO VEHICULAR

Suma del peso vehicular y el peso de la carga que transporte cualquier tipo de vehículo.

## 02



## 2.1 USOS PERMITIDOS

Todos los terrenos, lotes, naves, áreas y extensiones dentro del PARQUE, y sus mejoras, deberán ser destinados para el uso Industria Ligera y/o de Servicios de acuerdo con lo aprobado dentro del Plan Parcial del Desarrollo Urbano aprobado por el Municipio de Pedro

Escobedo, Estado de Querétaro que se encuentre vigente, así como los usos permitidos por la tabla de giros correspondiente. Cada área deberá ser utilizada únicamente para la elaboración, distribución, procesamiento, almacenaje y desarrollo de estas u otras actividades autorizadas por el Consejo de Administración.

## 2.2 OBLIGACIÓN

Los propietarios y los arrendatarios, el personal al servicio del condominio, los administradores y terceros que presten sus servicios, están obligados a obedecer el presente reglamento, ya que los derechos y obligaciones con respecto al condominio son irrenunciables.

## 2.3 SISTEMA CONTRA INCENDIOS

Los propietarios, arrendatarios, y terceros que presten sus servicios dentro del PARQUE, tendrán que declarar el tipo de Industria Ligera o Producción que se realizará dentro de la Nave. En caso de que dicha actividad represente un riesgo, están obligados a instalar un Sistema Contra Incendios pertinente, es decir, implementar la instalación correcta necesaria para contener un siniestro de esta naturaleza.

## 2.4 REGLAMENTOS CONSTRUCTIVOS

Los propietarios de Lotes, Naves Industriales están obligados a cumplir con todos apartados contenidos en este Reglamento Constructivo aunado a los Reglamentos Estatales y Municipales Constructivos, según corresponda, para la elaboración del Proyecto Arquitectónico así como la construcción de su Nave, siendo obligatorio e irrevocable.

## 2.5 INSTALACIONES

Los propietarios de Lotes, Naves Industriales, arrendatarios, y terceros que presten sus servicios dentro del PARQUE, están obligados a realizar la conexión, contratación y/o utilización de todos los servicios e instalaciones previstas en el PARQUE, evitando cualquier utilización, conexión incorrecta o daño a las mismas, ya que de existir alguna inconsistencia o desperfecto, serán cubiertas por los responsables mencionados con anterioridad.

## 2.6 DISEÑO

Los propietarios de Lotes, Naves Industriales están obligados a realizar e incluir una Mecánica de Suelos particular así como considerar un Coeficiente Sísmico de 0.20 en el diseño estructural y general de su Nave.

## 2.7 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)

Este indicador determina la superficie máxima que puede ocupar la edificación o área de desplante a nivel del terreno (arrollo vehicular) y se ha establecido con un valor de 0.65, en el cual equivale a un 65% de la superficie del terreno.

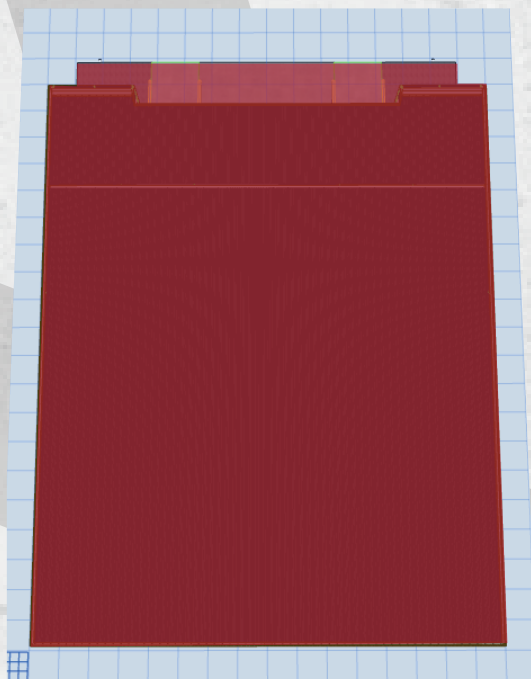


Imagen de carácter ilustrativo

## 2.8 COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (CAS)

Este indicador, determina la superficie que se debe tener libre en cada lote, de cualquier techo o material impermeable como: pavimiento, cubiertas, etc. Para todos los lotes el coeficiente es de 0.35 es decir que la superficie libre requerida, será lo que resulte de multiplicar la superficie de terreno por 0.35

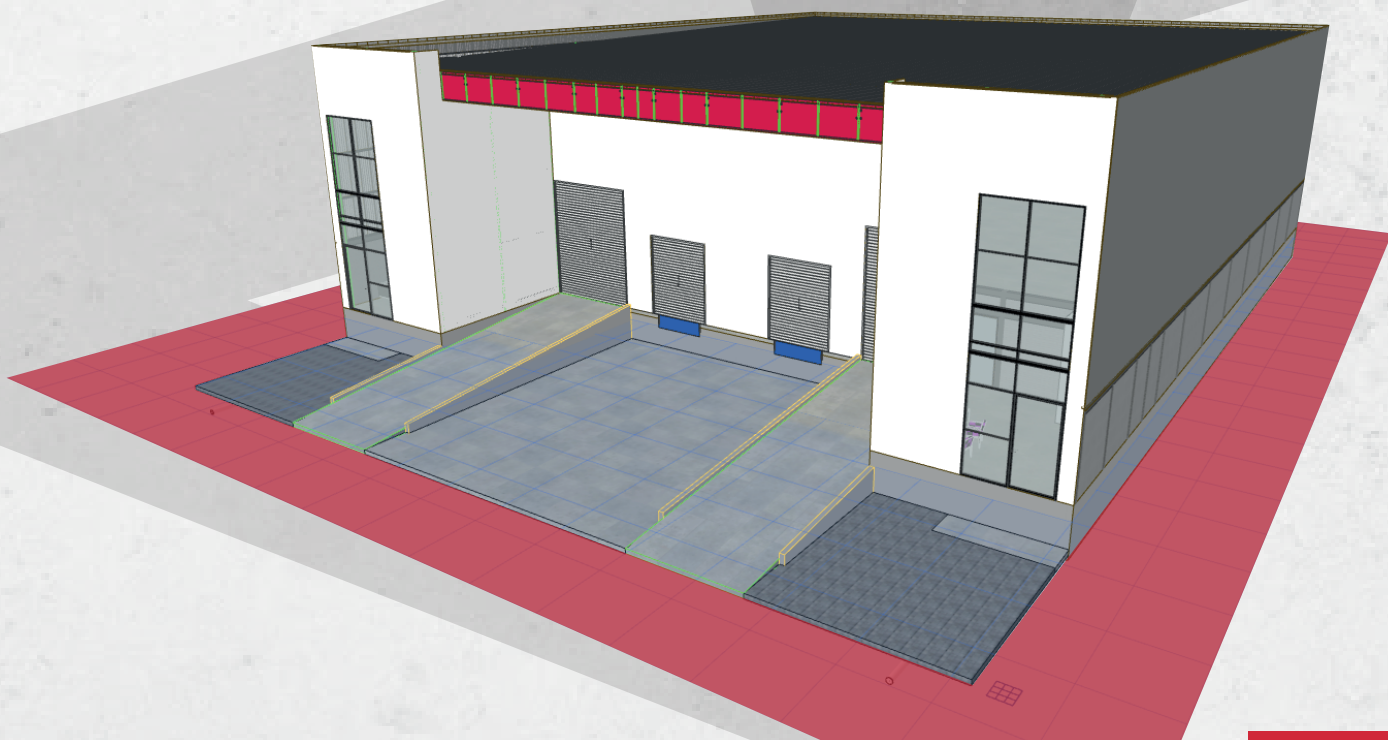


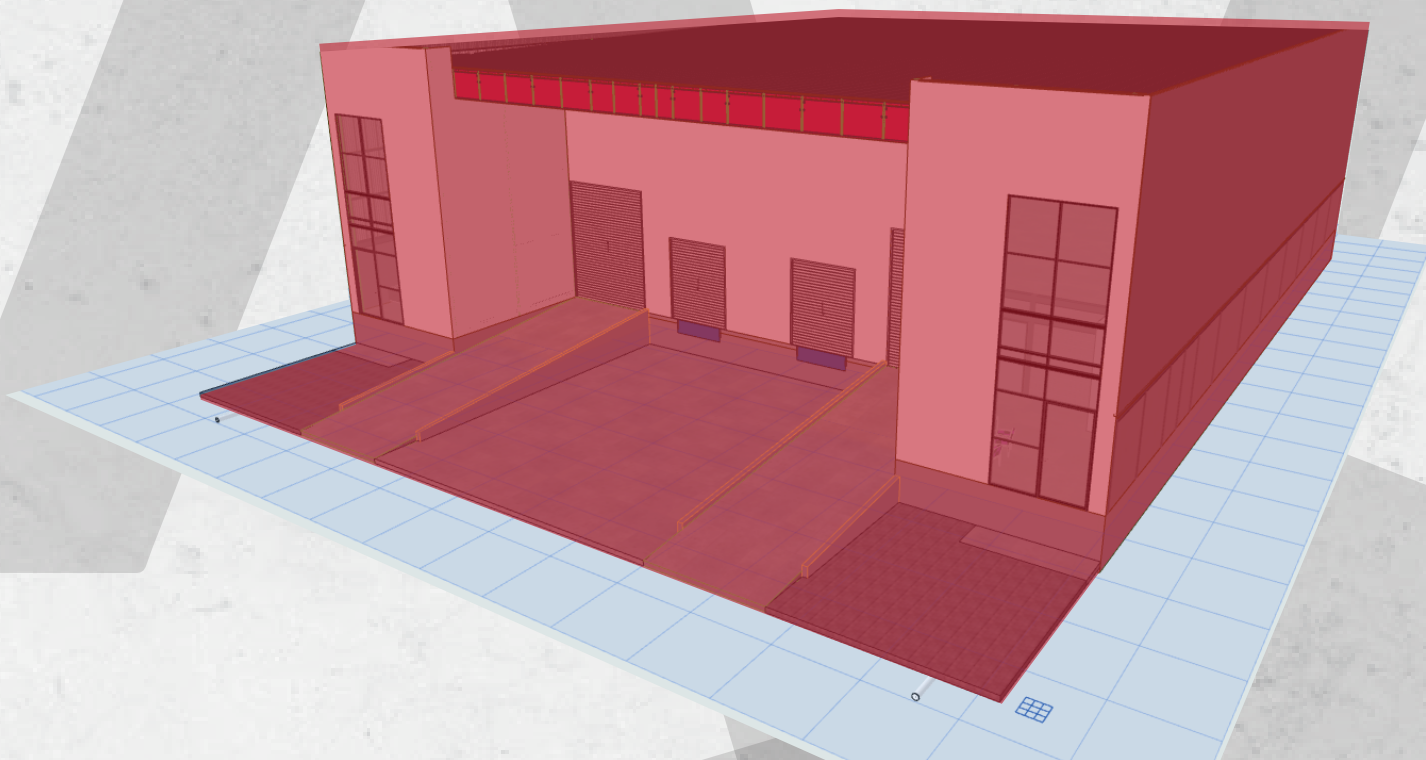
Imagen de carácter ilustrativo



## 2.9 COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)

Este indicador, determina la superficie máxima que se puede construir en cada lote. Para todos los lotes el coeficiente es de 1.00 es decir que la superficie máxima a construir en él, será lo que resulte de multiplicar su superficie de terreno por 1.00.

Queda prohibido subdividir, así mismo el número máximo de niveles permitidos sera de 1 nivel, sin exceder los m2 máximos de construcción ni la altura máxima la cual es 10.80 m.



Imágen de carácter ilustrativo

## 2.10 NORMATIVA

El Reglamento de Construcción del Municipio de Pedro Escobedo dictamina los requerimientos necesarios contenidos en la siguiente tabla

SISTEMA	SUPERFICIE ÚTIL (M2)	ESPACIOS MÍNIMOS REQUERIDOS	CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD	ALTURA MÍNIMA ÚTIL DE ENTREPISO O (METROS)	REQUISITOS MÍNIMOS DE ESTACIONAMIENTO (CAJONES)
<b>IV. INDUSTRIA</b>					
<b>IV.1 INDUSTRIA PESADA</b>	mínimo 2.00 m2/trabajador , no incluye servicios ni área administrativa	a) Las que establezca el programa arquitectónico de acuerdo al proyecto.	DRO		1 por cada 150.00 m2 construidos o fracción
<b>IV.2 INDUSTRIA MEDIANA</b>					1 por cada 75.00 m2 construidos o fracción
<b>IV.3 INDUSTRIA LIGERA</b>					

H. Ayuntamiento de Pedro Escobedo. (2021). *REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO QRO* [Artículo 368, Tabla de Requisitos Mínimos] Municipio de Pedro Escobedo. <https://pedroescobedo.gob.mx/wp-content/ploads/2021/03/3.-REGLAMENTO-DE-CONSTRUCCIONES-DEL-MUNICIPIO-DE-PEDRO-ESCOBEDO-QRO.pdf>

# AUTORIZACIÓN

03

## 3.1 PROCESO DE ANÁLISIS, APROBACIÓN O RECHAZO DE MODIFICACIONES Y REMODELACIÓN

Estas Disposiciones se establecen para asegurar la mejor imagen urbana y calidad del desarrollo de actividades en todo el PARQUE. Para su observación, todas las nuevas construcciones, remodelaciones, expansiones, demoliciones de estructuras u otras actividades de construcción (excluyendo la remodelación de interiores), siempre y cuando no afecten la estructura, estarán sujetas a una revisión, aprobación o rechazo por el CAD. Estos procedimientos tienen la intención de mantener la más alta calidad en las fachadas interiores, la fachada exterior y el área común, para todos los dueños del PARQUE y los arrendatarios, mientras estimulan la creatividad en el diseño de las instalaciones. No se podrá iniciar ninguna construcción sin tener la aprobación por escrito por parte del CAD y la finalización de todo el proceso de revisión y aprobación o en su caso el rechazo de la misma.

Existen 5 fases en el proceso de revisión y aprobación de Modificaciones y Remodelaciones del PARQUE.

Las cuales deberán respetar en su caso, siendo parte del terreno constituido por Naves Industriales el Reglamento de Construcción del Municipio de Pedro Escobedo o Estado de Querétaro. Por otro lado, cualquier propuesta de mejora o restauración de Fachada NAVETEC Pedro Escobedo se fundamentará bajo las bases del Reglamento de Construcción y Reglamentos de Construcción del Municipio de Pedro Escobedo o Estado de Querétaro.

### 1) Solicitud

Se entregará en formato digital via mail:

- Copia de identificación de solicitante
- Escrito donde se justifique la razón de su propuesta, debidamente firmada, referenciada (ubicación o número de nave).
- Los planos presentados serán del estado actual de la construcción, así como de las modificaciones propuestas. Mínimo en formato doble carta planos de propuesta en base a reglamento pertinente, estos mismos serán el número adecuado y requerido para llevar a cabo correctamente la obra, en ausencia de alguno de los mismos se notificará con 7 días de anticipación por parte del Comité de Análisis de Diseño para posterior entrega, revisión y si es el caso aprobación de los mismos.
- Presentar programa de obra, incluyendo fecha de inicio y termino de la misma.

### 2) Revisión de Diseño

El CAD, será el encargado de revisar, mejorar y aprobar cualquier propuesta de mejora, cambio directo o restauración dentro del PARQUE.

Una vez concluida la fase de recepción de documentos se procederá a la revisión de los planos por parte del Comité de Análisis de Diseño.

La propuesta no deberá:

- Afectar a terceros, es decir terrenos colindantes, flujo vehicular, visitantes o cualquier otro usuario directo o indirecto dentro del PARQUE.

# PROCESO DE ANÁLISIS

- Afectar la estética del PARQUE, mediante la instalación de equipos específicos o modificaciones, se tendrá que notificar al CAD y con ello llegar a un acuerdo de ubicación que beneficie a ambos usuarios.
- Afectar la estructura general y específica de cada NAVE.
- Realizar modificaciones de diseño en fachada.
- Ocupar espacios no asignados para ese fin, sea estacionamiento dentro de las naves o bienespacio público.

## 3) Planeación

Se deberá presentar un plan de acción, señalando las etapas propuestas para llevar a cabo el proyecto, así como tiempos, material, herramienta y equipo necesario. Esto con el objetivo de identificar el nivel de impacto de la obra propuesta dentro del PARQUE. En base a este impacto el CAD podrá definir el flujo de obstrucción que se generaría, así como horarios y días oportunos para llevar a cabo las mejoras, cambios o restauraciones propuestas

## 4) Ejecución

Se respetará los horarios y días de operación señalados para el inicio, desarrollo y finalización de la obra por parte del CAD, en caso de retraso de obra, se deberá notificar inmediatamente al Comité de Análisis del Diseño, generando en su caso prórroga para la correcta finalización del proyecto

## 5) Aviso de Terminación

Una vez concluida la obra o fases que la conformen, se deberá notificar al CAD para llevar a cabo visitas de supervisión y monitoreo o en su caso supervisión de cierre de obra, notificando a Grupo CCIMA su respectivo VO.BO.





# VEHÍCULOS

04

## 4.1 VEHÍCULOS PERMITIDOS PARA LA CIRCULACIÓN

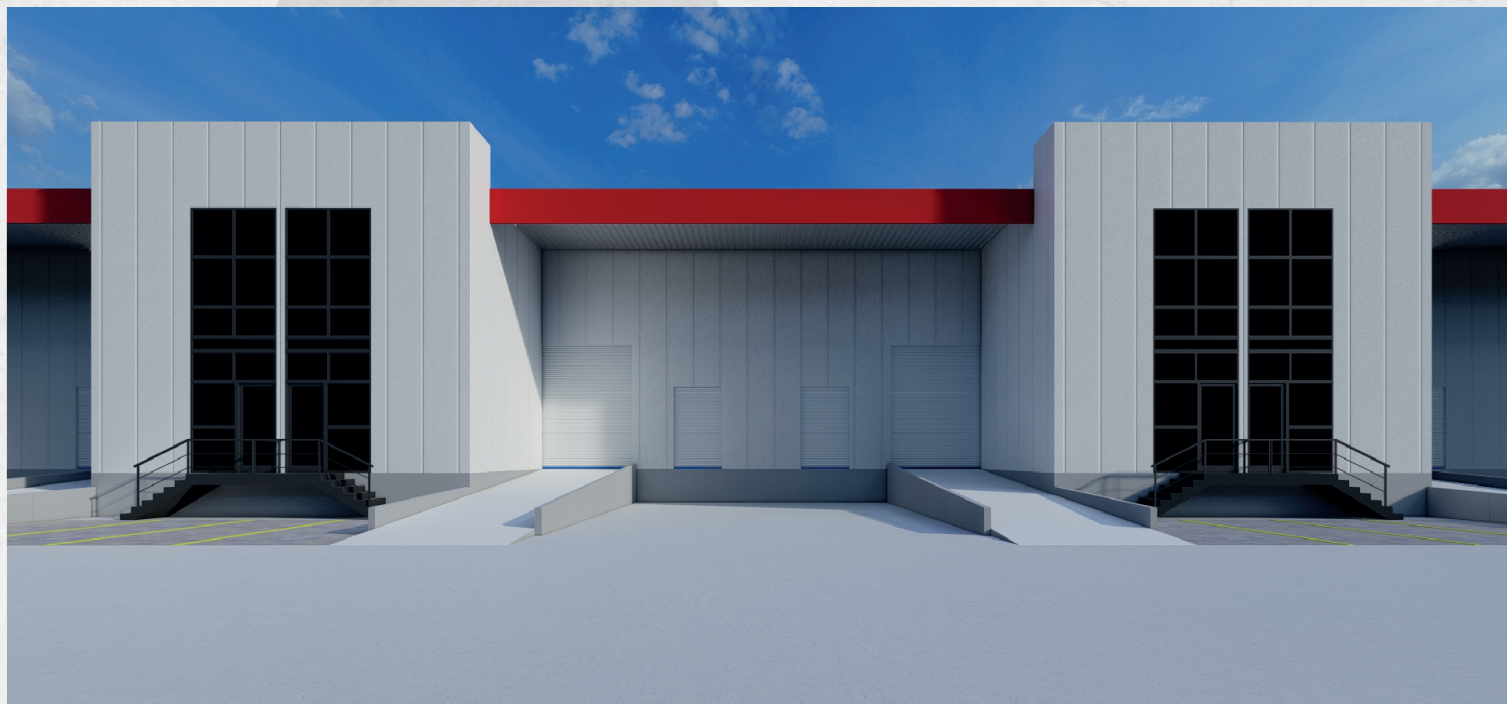
Se autoriza el ingreso de camiones doble remolque o full/ doble semirremolque, siempre y cuando la nave destino cuente con andén, la vialidad a utilizar lo permita, respeten y no obstruyan el flujo vehicular. Este tipo de vehículos deberán descargar un remolque/ semiremolque en su respectiva área de descarga, siendo parte de su área exterior por nave, esto debe realizarse antes de llevar a cabo cualquier otra maniobra, sea radio de giro o carga y descarga, esto para evitar la obstrucción de flujo vehicular o peatonal dentro del PARQUE.

El peso bruto vehicular permitido será de máximo de 35 kg/cm<sup>2</sup> en base a resistencia de concreto MR35 empleado en vialidad principal y secundarias.



## 05

## 5.1 ESTILO SUGERIDO



Estilo arquitectónico sugerido para naves de 378 m2 en adelante



Estilo arquitectónico sugerido para naves de 300 - 336 m2



## 5.2 PROCESO DE OBRA

Queda estrictamente prohibido realizar mezclas o revoltura de cualquier tipo de material sobre EL arroyo de vialidad; se deberá evitar dejar costras de mezcla sobre el suelo, para lo que se recomienda el uso de lonas, tarimas, etc. para hacer sobre estas las mezclas y deberán destinar una zona específica para dicho trabajo al interior del predio. En caso de utilizarse concreto premezclado y vaciado con camión-bomba, el condómino o su constructor será responsable de tomar las previsiones necesarias para evitar que los desperdicios del mismo dañen el arroyo de la vialidad; la reparación de cualquier daño causado será cubierto por el condómino, y deberá ejecutar las reparaciones conforme a las especificaciones que se le indique. Lo mismo aplica para el caso de las excavaciones, cajeos, mejoramientos de suelo, retiros de escombros, descarga de materiales o cualquier otra acción que pudiera implicar el depósito de residuos sobre arroyos vehiculares en donde adicionalmente al cuidado que se deba de tener sobre los elementos de infraestructura y urbanización, el condómino quedará obligado a realizar el barrido de los residuos de tal manera que las vialidades se conserven en todo momento limpias y en excelente estado.

Durante la construcción, el propietario del Lote, Nave Industrial en cuestión adquiere la obligación de mantener la vía pública frente a su Lote, Nave Industrial limpia de todo tipo de materiales, escombros, vehículos de carga, maquinaria o cualquier otro vehículo que pudiera dañar o modificar total o parcialmente el estado original de calles.

En ningún caso deberán destruirse ni dañarse Lotes, Naves Industriales, calles originales, ni aún en los accesos, rampas y estacionamientos de las naves construidas. En caso de que por alguna razón fuesen dañadas, deberán reconstruirse y restablecerse, por cuenta del propietario del Lote, Nave Industrial de acuerdo a las condiciones originales.

El condómino se compromete a utilizar agua para construir suministrada por pipas, sin hacer uso del agua de la red para esta función.

Con el objeto de causar el mínimo de molestias a los vecinos durante la construcción de las obras, el horario de trabajo establecido será de lunes a viernes de 8:00 am a 6:00 pm y sábados de 8:00 a 2:00 pm, quedando prohibida la entrada a todo personal y vehículo de carga relacionado con las obras los días domingos y festivos y los que defina el CAD.

Queda prohibido mover los postes de alumbrado público, registros de electrificación, telefonía y agua potable o cualquier otro tipo de instalación del estado original en que se encuentren al momento de iniciar las obras de construcción en el Lote, Nave Industrial respectiva.

Las gestiones para las conexiones particulares, así como el pago de las mismas, serán por cuenta del propietario con las empresas suministradoras de esos servicios, partiendo de la red general establecida por el PARQUE.

El propietario presentará al CAD así como AMCIH la carta de autorización del Director Responsable de la Obra (D.R.O), con su dirección y teléfono, obligándose éste, a presentar la relación del personal que laborará en la ejecución de la obra o de cualquier trabajo dentro del predio, la cual llevará el nombre, fotografía, y registro del seguro social. AMCIH otorgará tarjetas de pase para cada persona, antes relacionada.

Los propietarios deberán de tomar las medidas pertinentes para la protección de las instalaciones subterráneas, en el entendido que, de existir daños a estas, la administración solicitará la reparación de dichos daños al propietario o en su caso realizará las reparaciones con cargo al propietario, o se hará uso del Depósito de Garantía.

Es responsabilidad y obligación del condómino el asegurarse que los trabajadores que laboren dentro de su predio, esté o no en proceso de construcción, cuenten con la debida seguridad social, así como atender al mismo ante cualquier tipo de accidente producido dentro del condominio, liberando de toda responsabilidad al desarrollador. Igualmente, es obligación del condómino, el registrar y/o dar de alta a sus trabajadores de manera oportuna, en los sistemas de seguridad que sean establecidos a fin de que no les sea negado el acceso al condominio si esto no se cumple.

Cualquier proyecto o condómino que no cumpla con lo establecido en este Reglamento de Administración y Construcción, se hará acreedor a una sanción que determine el CAD o la autoridad competente. El CAD tendrá la facultad de tomar las medidas pertinentes.

El uso de cada uno de los Lotes, Naves Industriales del condominio será estrictamente para Industria Ligera. Cualquier otro uso queda prohibido.

## 5.3 PROHIBIDO

Cristal reflejante tipo espejo, ni tintex.

Dejar inconclusas las edificaciones.

Instalaciones provisionales y tuberías aparentes, así como cables visibles.

Construcciones de carácter temporal de ningún tipo, excepto las de apoyo a la construcción definitiva, tales como casetas de almacenamiento de materiales y oficina de campo, dichas casetas deben estar completamente cerradas y construidas de tal manera que no se preste para ningún robo.

Que el número oficial exterior de cualquier edificación contenida dentro del condominio, sea pintado, debiendo este ser un elemento más de diseño de la fachada del inmueble, el cual deberá contar con un carácter y diseño propio, así como estar plenamente visible. Asimismo, su diseño será revisado y aprobado por el CAD.



El almacenamiento de escombros o basura, por más de 48 horas. Asimismo, se exigirá para cada obra, la habilitación de depósitos de tamaño suficiente para el manejo de desperdicios de obra con el objeto de evitar la proliferación de plagas y malos olores.

Ningún personal de la obra se quede instalado en el Lote, Nave Industrial o PARQUE; éste debe tener un horario de salida de lunes a viernes hasta las 6:00 p.m. y sábado hasta las 2:00 p.m. como máximo, pudiendo en caso contrario solicitar apoyo de las autoridades para apoyar al CAD en su desalojo del condominio.

Almacenar gasolina así como tanques o elementos inflamables dentro o fuera del Lote, Nave Industrial sin supervisión alguna, es responsabilidad del constructor y propietario cuidar, retirar y trasladar de forma diaria ésta clase de elementos.

Incumplir los coeficientes de: absorción del suelo, uso de suelo y ocupación de suelo.

- **EL COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (C.O.S.) ES LA SUPERFICIE DEL LOTE QUE PUEDE SER OCUPADA CON CONSTRUCCIONES, MANTENIENDO LIBRE DE CONSTRUCCION, COMO MINIMO LOS SIGUIENTES PORCENTAJES PROMEDIO: USO HABITACIONAL; 20.0% EN VIVIENDA POPULAR; 25.0% EN RESIDENCIAL; 40.0% EN CAMPESTRE. EN USO COMERCIAL EL 25.0% Y EN USO INDUSTRIAL EL 35.0%**

Orden Jurídico Nacional. *REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCIONES DEL ESTADO DE QUERÉTARO* [ARTICULO 10.- PARAMETROS MAXIMOS DE INTENSIDAD DE USO DE SUELO]. <https://ordenjuridico.gob.mx/Estatal/QUERETARO/Reglamentos/QROREG10.pdf>

- **EL COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO (C.U.S.), ES LA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION QUE SE PERMITIRA EN UN PREDIO Y SE EXPRESA EN EL NUMERO DE VECES QUE SE CONSTRUYA EN LA SUPERFICIE DEL LOTE, POR LO TANTO, SE RECOMIENDA QUE EL CUS NO EXCEDA DE 1.**

Orden Jurídico Nacional. *REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCIONES DEL ESTADO DE QUERÉTARO* [ARTICULO 10.- PARAMETROS MAXIMOS DE INTENSIDAD DE USO DE SUELO]. <https://ordenjuridico.gob.mx/Estatal/QUERETARO/Reglamentos/QROREG10.pdf>

# MODIFICACIÓN

06



## 6.1 CRITERIOS PARA MODIFICACIÓN DE INSTALACIONES, SERVICIOS Y ANUNCIOS.

Con el propósito de lograr una armonía entre la arquitectura industrial y el diseño urbano del Condominio, así como cuidar el aspecto exterior de las edificaciones industriales, todo proyecto, construcción o remodelación, será previamente revisado y aprobado desde sus planos por el CAD, independientemente de dar cumplimiento a las disposiciones de las entidades normativas municipales, estatales o federales para la obtención de sus permisos y licencias de construcción, exceptuando los letreros que CCIMA S.A. de C.V. previamente ha colocado para servicio de los diferentes propietarios del parque.

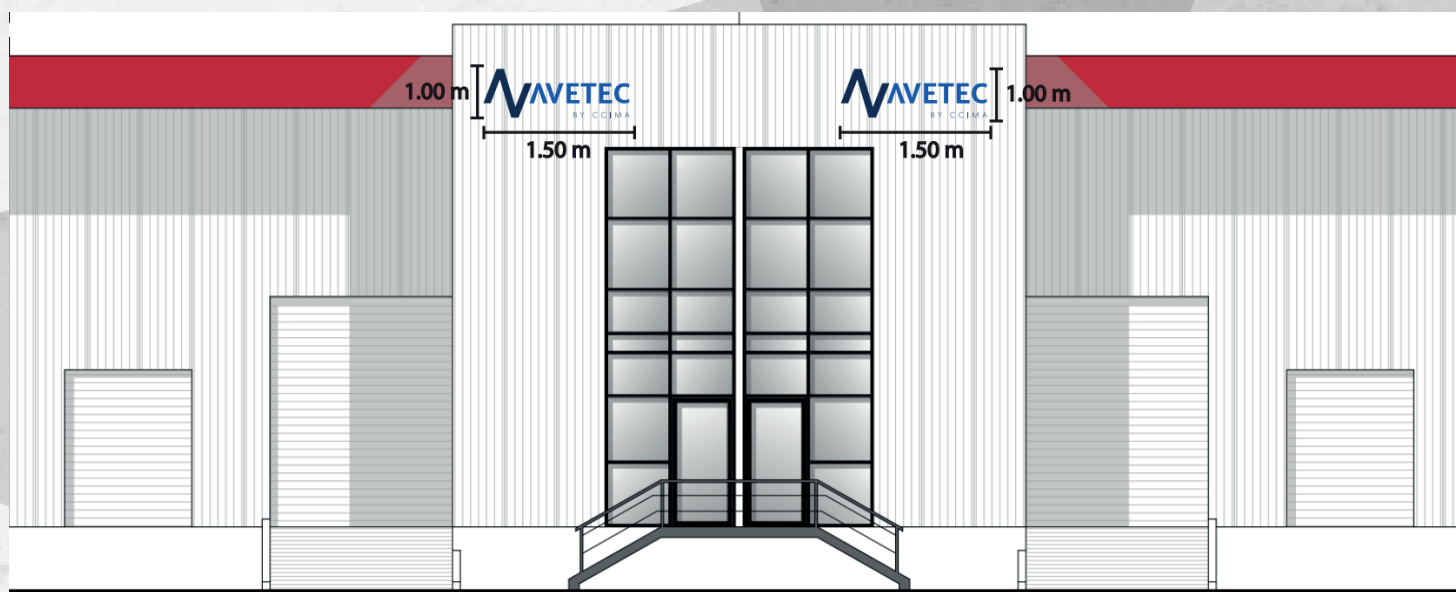
Las acometidas eléctricas o telefónicas deberán cumplir con las disposiciones de Comisión Federal de Electricidad, Metrocarrier, Telmex y Gybo procurando conservar la estética del edificio industrial, comercial o de servicios.

El Parque contará con un área de Nombre de empresa o Logotipo, conforme al siguiente diagrama

El tamaño es de 1 x 1.5 M al frente de cada nave industrial, monocromático en acero inoxidable.







En los casos particulares donde las dimensiones establecidas excedan las medidas de la nave, se tendrá que ajustar el tamaño acorde a la nave, enviando dicha propuesta al CAD para su autorización.

No se pueden poner logotipos en los costados de las naves, únicamente en el lugar destinado para tal efecto como se muestra en el cuadro anexo.



## 6.1 SERVICIOS

Los siguientes servicios están proporcionados dentro de las calles:

-  Suministro de Agua
-  Conductos de comunicación
-  Iluminación para las calles
-  Servicios de drenajes
-  Agua tratada
-  Energía eléctrica

Todas las conexiones de los servicios están bajo tierra, por esa razón el nivel del piso se deberá mantener igual y uniforme al de la calle desde la colindancia del terreno hasta dentro del predio, esto con el fin de evitar posibles daños a los sistemas de conducción de los servicios.

En caso de las líneas de teléfono, medidores de gas en caso de requerir este servicio, transformadores de energía y los sistemas de drenajes (todos deben ser pagados e instalados por el propietario) todos los medidores y conexiones deberán estar ocultas con materiales compatibles con los materiales utilizados en la construcción o con vegetación (presentar proyecto previo para su autorización).

En caso de la utilización del servicio de agua es necesario solicitarlo, realizando la contratación con AMCIH, ya que cada nave cuenta con su acometida particular de agua.

En caso de contar con energía, los residentes del PARQUE que deseen contratar un servicio de energía eléctrica particular habrán de obtener la autorización del proyecto por parte de la Comisión Federal de Electricidad (CFE). La acometida interna deberá ser subterránea y sin tramos flojos.

Los residentes del PARQUE contratarán y pagarán los KVA's solicitados a la Comisión Federal de Electricidad (CFE), así como las adecuaciones a la infraestructura actual que le sean solicitadas o pertinentes para su ampliación.

En caso de contratar una subestación particular esta deberá estar ubicada en uno de los cajones de estacionamiento de su nave sin excepción alguna, perdiendo la usabilidad del mismo, esto para preservar la armonía y diseño del parque.

Es obligatorio que los usuarios, consideren iluminación exterior en sus edificios cuando realicen maniobras de carga o descarga de material, por seguridad y como complemento del alumbrado público de las vialidades. Todas las edificaciones deberán tener iluminación en los accesos, en la fachada, estacionamientos y andenes.

SINIESTRO

07



## 7.1 Seguro

Cada residente deberá tener un seguro contra accidentes, responsabilidad y riesgos de operación durante el tiempo que duren las mismas dentro del PARQUE, la suma asegurada no deberá ser menor a \$1,000,000.00 (un millón de pesos)

Deberá de entregarse una copia de la póliza correspondiente y su comprobante de pago a LA ASOCIACIÓN, así como copia de todas y cada una de las renovaciones que al efecto se hagan. Además, deberá de avisar inmediatamente a LA ASOCIACIÓN o al Administrador cualquier accidente o daño ocurrido en el área de la construcción.

## 7.2 Reparación de Daños por Siniestro

En el caso de que algún edificio o cualquier otra estructura o construcción dentro de un Lote, Nave Industrial sufra daños totales o parciales por cualquier siniestro, el propietario del Lote, Nave Industrial respectiva deberá, previa aprobación del CAD, de reparar en un plazo no mayor a 6 (seis) meses los daños causados por el siniestro. Independientemente de que los daños hayan sido causados por un tercero y de los derechos y obligaciones a los que están sujetos todos los propietarios PARQUE.

## 7.3 No Responsables

Al aceptar los términos y condiciones de este reglamento, los residentes y dueños de PARQUE aceptan indemnizar y no considera responsables a LA ASOCIACIÓN y al PARQUE desde y contra cualquier daño, pérdida, gasto o lesión sufrida o recibida por cualquier persona por razón de:

- a) Cualquier acto, u omisión, o supuestos actos y omisiones por parte de los residentes, contratistas, residentes PARQUE, encargados de obras o agentes de las actividades de construcción en el PARQUE o que se deriven de negligencias por parte de los residentes del PARQUE o Contratistas por no cumplir con este reglamento;
- b) El incumplimiento de cualquier representación, garantía, convenio o acuerdo de los dueños o Contratistas por no cumplir con este reglamento. La indemnización provista deberá incluir, pero no estar limitada a cualquier juicio, arreglo, honorarios de abogados y asesores, multas, y cualquier otro gasto o costo que se relacione con la defensa de cualquier acción o reclamo presente o anterior.

# INTERACCIONES

08

## 8. INFRACCIONES POR INCUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO

### 8.1 Cumplimiento del Reglamento





Todos los residentes y propietarios aceptan cumplir las leyes, decretos, reglas y regulaciones (federales, estatales, municipales y de otras dependencias gubernamentales) relacionadas a la construcción y las actividades relacionadas con dicha actividad.

Todos los residentes y propietarios deberán cumplir con las reglas del REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN disposiciones, así como sus cambios y modificaciones. Estas reglas están establecidas para mantener los estándares de calidad, seguridad, cuidado y limpieza del PARQUE. Cualquier regla adicional y/o los cambios a este reglamento se realizarán por escrito y notificadas por LA ASOCIACIÓN a los residentes, y a partir de ese momento deberán de empezar a cumplirse.

### 8.2 Multas

En caso que un residente incumpla en alguno de las condiciones y restricciones y/o cualquier parte del contenido en este documento, el CAD exigirá, en un plazo no mayor a 15 (quince días) naturales, el cumplimiento de estas disposiciones notificando al residente, en caso de no ser subsanado, procederá una segunda notificación de incumplimiento siendo ésta la última, en caso de omisión se hará una tercera notificación con una multa monetaria anexa, tabulada con base a la UMA (vigente al momento).

El CAD será el encargado de determinar la gravedad así como el monto de la infracción, con base en la siguiente tabla:

MULTAS POR INCUMPLIMIENTO DE REGLAMENTO				
Con fundamento en el Reglamento Interior de Construcción del Condominio Industrial denominado <b>NAVETEC BUSINESS PARK PEDRO ESCOBEDO</b> se realizará un análisis de la infracción cometida por la persona Física o Moral; una vez dictaminado que dicha persona física o moral es acceedora a multa, la misma podrá ir desde las <b>60 UMA</b> a las <b>500 UMA</b> . El departamento encargado de determinar el monto a cubrir, será el Comité de Arquitectura y Diseño (C.A.D.).				
INFRACCIÓN	ESCALA	DESCRIPCIÓN	MULTA (UMA)	VALOR UMA (2025)
CONSTRUCTIVA	 MENOR	No contar con autorización por parte del C.A.D. para la modificación, afectando y/o alterando la imagen, propósito de la nave o parque industrial.	60 UMA - 150 UMA	\$113.14
	 MEDIA	No contar con autorización por parte del C.A.D. para la modificación, afectando y/o alterando la estructura de la nave o parque industrial.	151 UMA - 300 UMA	
	 GRAVE	No contar con autorización por parte del C.A.D. para la modificación, perjudicando la usabilidad de la nave y/o parque así como afectando a terceras personas ya sean físicas o morales, directa o indirectamente.	301 UMA - 500 UMA	
	 INCUMPLIMIENTO	Aquella multa fijada, no pagada en su totalidad en el tiempo establecido	10 UMA POR DÍA (ADICIONALES A LA MULTA ESTABLECIDA ANTERIORMENTE)	

09



## 9.1 JURISDICCIÓN Y ARBITRAJE

Cualquier disputa, controversia o reclamación en conexión con este documento o el acato, finiquito o falta de validez del mismo será resuelta mediante arbitraje en conformidad con las Reglas de Arbitraje Internacionales de la Cámara de Comercio Internacional en vigor en la fecha del arbitraje. Las leyes civiles del Municipio de Pedro Escobedo o Estado de Querétaro, México aplicarán al proceso de arbitraje. El arbitraje se llevará a cabo en español. Las partes convienen en que la indemnización del arbitraje será final y renuncia a su derecho a apelar la indemnización del arbitraje. El fallo por indemnización mediante arbitraje puede realizarse en cualquier juzgado de jurisdicción competente en el Municipio de Pedro Escobedo o Estado de Querétaro, México.

### Traducción

Estas Disposiciones son redactadas y ejecutadas en el idioma español, en el caso que exista una versión en inglés y alguna discrepancia, la versión en español prevalecerá.

COMO REPRESENTANTE DEL DESARROLLADOR

Lic. Abel Alejandro Carranza Sánchez REPRESENTANTE LEGAL DE NAVES Y TERRENOS  
S.A. de C.V

COMO ADMINISTRADOR

Lic. Mauricio Rojano Mata ADMINISTRADOR DE AMCIH S.A. de C.V



**NAVETEC** | BUSINESS  
PEDRO ESCOBEDO | PARK



Atención Personalizada



[www.grupoccima.com](http://www.grupoccima.com)

