

KAYBÉ
Condominio Maestro Residencial
Tulum, Quintana Roo



REGLAMENTO DE CONSTRUCCION
Y ARQUITECTURA

I.- Disposiciones Generales.

ARTICULO 1.- Las disposiciones de este REGLAMENTO regirán para todos los propietarios del Condominio Maestro KAYBÉ, los Subcondominios que lo integran, y toda construcción y terreno que se encuentre dentro de los linderos del Condominio Maestro, constituido sobre el lote de terreno identificado con el número 002, Manzana 006, Supermanzana 000, Región 05, ubicado en la localidad de Tulum, actualmente Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, y este instrumento solo podrá ser modificado por el Desarrollador, o por la Asamblea General del Condominio Maestro KAYBÉ, o por el Comité de Construcción del Condominio Maestro, según lo señalado en el Reglamento del Condominio Maestro y Administración de KAYBÉ y en el acta de Constitución del Régimen de Condominio Maestro. Las normas arquitectónicas y los criterios de diseño que vigilará el Comité de Construcción del Condominio Maestro, deberán ser tomadas en cuenta por cada propietario, como el medio para colaborar en la protección y conservación de la imagen del lugar.

ARTICULO 2.- Están obligados al cumplimiento de este REGLAMENTO todos los propietarios del Condominio Maestro KAYBÉ y los Subcondominios que lo integren, es decir, los ocupantes de las unidades de propiedad exclusiva por cualquier título legal, sus respectivos familiares, dependientes, trabajadores domésticos, y en general todas las personas que visiten o trabajen dentro del Condominio Maestro, quienes también quedan obligados a cumplir con las resoluciones que adopte el Desarrollador, con las reservas de derecho que mantiene, o la Asamblea General del Condominio Maestro, o el Comité de Vigilancia del Condominio Maestro, o el Comité de Construcción del Condominio Maestro, o el Administrador General, dentro de la órbita de su competencia.

ARTICULO 3.- En apoyo y complemento al Artículo que antecede, todo condómino, por el simple hecho de adquirir una unidad de propiedad exclusiva o lote dentro de este desarrollo inmobiliario, acepta también adherirse, cumplir y respetar, en bien de la integración y ordenamiento urbanístico, arquitectónico y ecológico del Condominio Maestro, el presente REGLAMENTO, el cual emana y forma parte integral del REGLAMENTO del Condominio Maestro y Administración de KAYBÉ, que es el instrumento rector del citado desarrollo.

ARTÍCULO 4.- El presente REGLAMENTO será aplicable a aquellas unidades o lotes, o a aquellas personas que desarrollen acciones respecto a terrenos, proyectos, construcciones, ampliaciones, remodelaciones, limpieza de unidades o lotes, o cuidado y manejo de las especies vegetales, ubicadas dentro del Condominio Maestro KAYBÉ.

ARTICULO 5.- No se podrá realizar ninguna, construcción, ampliación, bardeado o modificación en las unidades de propiedad exclusiva o lotes, sin contar con la respectiva autorización del proyecto por parte





del Comité de Construcción del Condominio Maestro.

En ningún caso podrá modificarse la planificación y distribución actual del Condominio Maestro KAYBÉ conforme a lo señalado en el Artículo 10 numeral 1 del presente reglamento, y solamente serán construidos en su interior los proyectos autorizados en cada una de las unidades de propiedad exclusiva o lotes que lo componen.

II.- Servicios Generales.

ARTICULO 6.- Tratándose de acciones relacionadas con proyectos, construcciones, remodelaciones, adecuaciones o mejoras que pretendan ejecutar de manera colectiva o separada cada uno de los propietarios, será necesario que lo hagan bajo los siguientes lineamientos:

1.- No se permite construir bardas, rejas y portones al frente o frentes de cada Subcondominio, ni en las respectivas unidades de propiedad exclusiva o lotes que lo componen y que se encuentren dentro del Condominio Maestro KAYBÉ, a excepción de los subcondominios denominados sectorsector A y C, a los cuales se les permite barda frontal y portón de acuerdo al reglamento de construcción.

2.- Dichas unidades se entregan total y debidamente delimitadas por medio de puntos georreferenciados topográficamente, al frente, fondo y laterales.

3.- ELECTRIFICACIÓN. – En el caso de los lotes unifamiliares el suministro del fluido eléctrico a cada una de las unidades de propiedad exclusiva se proporciona en baja tensión. Corresponderá a cada uno de los propietarios, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, realizar individualmente sus contratos ante la comisión federal de electricidad.

En el caso de los lotes multifamiliares se entregarán puntas de servicio eléctrico en media tensión y corresponderá a cada uno de los propietarios, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, adquirir los implementos eléctricos y toda la instalación inherente a su construcción, así como el contratar su propia acometida eléctrica con la CFE, o la instalación de una toma provisional de energía eléctrica para el proceso de construcción, así como también los pagos correspondientes a derechos, resolutivos, impuestos, cuotas que se requieran para la contratación, obtención e instalación individual de cada uno de los servicios de energía eléctrica de media tensión ante la comisión federal de electricidad.

4.- AGUA. – En el caso de lotes unifamiliares corresponderá a cada uno de los propietarios, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva hacer la contratación de su servicio ante la comisión de agua potable y alcantarillado.

En el caso de los lotes multifamiliares se les entregaran punta de servicio de agua potable y corresponderá a cada uno de los propietarios, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, adquirir los implementos hidráulicos y toda la instalación inherente a su construcción, así como también los pagos correspondientes a resolutivos, impuestos, cuotas que se requieran para la contratación, obtención e instalación individual de cada uno de los servicios de agua potable ante la comisión de agua potable y alcantarillado. En el caso de los derechos estos serán pagados al desarrollador a razón de \$30,000.00 por unidad construida, esto al momento de recibir la aprobación de su proyecto por parte del comité de construcción.

5.- TRATAMIENTO Y DESCARGAS DE AGUAS RESIDUALES. – En el caso de los lotes unifamiliares





y multifamiliares corresponderá a cada uno de los propietarios, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, realizar la interconexión de sus ductos de descarga de aguas residuales, desde el límite de sus unidades de propiedad exclusiva, hacia las líneas de drenaje principal del Condominio Maestro.

Queda estrictamente prohibido descargar aguas negras o residuales de manera superficial y queda prohibido descargar aguas pluviales a las vialidades del Condominio Maestro.

En el plano de Instalación Sanitaria correspondiente se deberá indicar la ubicación del punto de interconexión antes citado.

En el caso de los lotes unifamiliares les corresponderá la contratación del servicio ante la comisión de agua potable y alcantarillado.

En el caso de los lotes multifamiliares se les entregaran punta de servicio de drenaje y corresponderá a cada uno de los propietarios, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, adquirir los implementos sanitarios y toda la instalación inherente a su construcción, así como también los pagos correspondientes a derechos, resolutivos, impuestos, cuotas que se requieran para la contratación, obtención e instalación individual de cada uno de los servicios de drenaje ante la comisión de agua potable y alcantarillado.

6.- TELEFONÍA. - Corresponderá a cada uno de los propietarios, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva o lote, contratar su propia línea telefónica y toda la instalación que la rodea.

7.- TELEVISIÓN POR CABLE O A TRAVES DE ANTENAS. - Corresponderá a cada uno de los propietarios, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva o lote, contratar con la empresa de su preferencia su propio servicio y toda la instalación que la rodea.

8.- INTERNET. - Corresponderá a cada uno de los propietarios, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva o lote, contratar incluida en su propia línea telefónica, el sistema de Internet y toda la instalación que la rodea

9.- JARDINERÍA Y CHAPEO DE MALEZA. - El desarrollo contará de manera propia con este servicio, pero cada uno de los propietarios, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva o lote, por lo menos cada tres meses forzosamente deberán dar mantenimiento a su área privativa, para mantenerla libre de maleza y vegetación nociva que pueda causar proliferación de plagas o representar peligro de incendio.

En caso de no hacerlo, la administración podrá llevar a cabo tal acción, con cargo al condómino correspondiente.

10.- En el caso de los lotes multifamiliares los servicios de interconexión de energía eléctrica, agua potable, drenaje y teléfono, serán previstos por cada uno de los propietarios en ductos subterráneos con objeto de evitar la contaminación visual entre las vialidades y su entrada a cada unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá instalarse ningún tipo de postes o cableados aéreos.

En el caso de los lotes unifamiliares el desarrollador entregara una acometida de servicios con base de medidor eléctrico, puntas de servicio de drenaje, agua potable y toma telefónica.

11.- En caso de presentarse desperfectos en las vialidades al realizar la interconexión de los servicios





públicos hacia alguna de las unidades de propiedad exclusiva, éstos deberán ser reportados a la Administración General del Desarrollo.

Los propietarios no están autorizados a intervenir en la construcción, mantenimiento o reparación de dichos desperfectos, mismos que generaran cobro a la unidad de propiedad exclusiva correspondiente.

12.- En el caso de lotes unifamiliares (sectores B y D) los cortes en aceras y guarniciones que realice cualquier condómino para construir rampas de acceso para vehículos será una sola y con una dimensión no mayor a cuatro punto cincuenta metros (4.50m), en la parte frontal de cada unidad de propiedad exclusiva. Misma que está señalada en los planos de unidad de propiedad exclusiva, con la intención de preservar los metros restantes del frente verdes y evitar el ventaneo con los lotes que se encuentran enfrente.

III.- Comité de Construcción.

ARTICULO 7.- Para salvaguardar desde el inicio el cumplimiento de las disposiciones emitidas en el presente REGLAMENTO, EL CONSTITUYENTE, ha dispuesto la conformación del Comité de Construcción del Condominio Maestro.

Los miembros de este Comité deberán ser personas con probada experiencia en construcción y diseño arquitectónico y podrá integrarse con la contratación de profesionales, aunque estos no sean propietarios.

ARTICULO 8.- Mientras no se integre el Comité de Construcción del Condominio Maestro KAYBÉ, especialistas nombrados por TULUM 21 S.A. DE C.V. en su carácter de CONSTITUYENTE o Promoviente del Condominio Maestro KAYBÉ, serán los encargados de realizar las funciones de tal comité

ARTÍCULO 9.- Para el desarrollo de sus funciones, el Comité de Construcción del Condominio Maestro KAYBÉ o en su caso los especialistas del CONSTITUYENTE o Promoviente del Condominio Maestro KAYBÉ, podrán auxiliarse de personal capacitado adicional, que llegare a necesitarse.

Al presentar solicitud de revisión y aprobación de proyecto para construir, es requisito indispensable depositar ante la administración del Condominio Maestro, un importe equivalente a la cantidad que resulte de multiplicar \$19.00 (DIEZ Y NUEVE PESOS 00/100 MN) más I.V.A. por cada metro cuadrado de construcción de que conste cada proyecto a realizar en cada una de las unidades de propiedad exclusiva. El importe anteriormente citado se aplicará para cubrir los conceptos de revisión de proyecto, aprobación de planos e inspección de la obra.

Adicionalmente, una vez aprobado cada proyecto, será indispensable entregar la fianza de cumplimiento de proyecto autorizado, la fianza de terminación total de la obra y la póliza de seguro de responsabilidad civil, para poder iniciar cualquier tipo de trabajos o entrega de suministros de construcción.

IV.- Características generales del Condominio Maestro.

ARTÍCULO 10.- Como las principales características del Condominio Maestro KAYBÉ, se señalan en forma enunciativa, más no limitativa las siguientes:

1.- Es un desarrollo inmobiliario de uso residencial desplantado en un predio que en su interior incluye 193 (ciento noventa y tres) unidades de propiedad exclusiva, los cuales serán identificadas de forma genérica con el término de "Lote" o "Lotes", que se distribuyen en cinco sectores, Sector "A" con 50 (cincuenta) lotes de uso multifamiliar, Sector "B" con 73 (setenta y tres) lotes de uso unifamiliar, Sector





"C" con 12 (doce) lotes de uso multifamiliar, Sector "D" con 57 (cincuenta y siete) lotes de uso unifamiliar, y sector "E" con 1 (uno) lote de uso Mixto.

2.- Dentro del Condominio Maestro se han definido diversas áreas recreativas, deportivas, sociales y de infraestructura, que entre otras se cuenta con una Casa Club, piscina, chapoteaderos para niños, baños y vestidores para mujeres y hombres, salón de eventos para adultos, salón de eventos para niños, gimnasio y otras amenidades.

3.- Se cuenta también con diversas áreas verdes y recreativas.

4.- Como resultado de la lotificación general en el Condominio Maestro se dan predios con diferentes características. y conforme al plano de siembra y la ficha técnica de cada una de las unidades de propiedad exclusiva.

V.- Uso del suelo.

ARTÍCULO 11.- El Condominio Maestro KAYBÉ, ha sido planeado como un desarrollo residencial que tiene, como premisa básica, la utilización del suelo, apegándose las 193 (ciento noventa tres) unidades de propiedad exclusiva que se distribuyen en las cinco sectores que se señalan en el Artículo anterior numeral 1, serán estrictamente a un uso residencial y habitacional unifamiliar o multifamiliar, por lo que queda estrictamente prohibido dar a las unidades de propiedad exclusiva otro uso que sea diferente al habitacional. Con reserva de la unidad de propiedad exclusiva sector "E" de uso mixto propiedad de la desarrolladora.

ARTÍCULO 12.- Todas las construcciones que se realicen dentro del Condominio Maestro deberán sujetarse a las condiciones, especificaciones, porcentajes y usos señalados en plano de siembra y la ficha técnica de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, así como el presente REGLAMENTO.

ARTICULO 13.- Para asegurar y facilitar el cumplimiento de las normas correspondientes al uso del suelo, los valores permitidos serán para lotes unifamiliares (sector "B" y "D"):

1.- Se indica la superficie permitida a construir por lote, un 60% de COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS) y hasta 170% de COEFICIENTE DE USO DEL SUELO (CUS).

2.- La delimitación del área de desplante para cada uno de los lotes, se encuentra detallado de manera general en el plano de siembra del proyecto, así como en la ficha técnica que correspondiente a cada una de las unidades de propiedad exclusiva.

ARTICULO 14.- Para asegurar y facilitar el cumplimiento de las normas correspondientes al uso del suelo, los valores permitidos serán para lotes multifamiliares (sectores "A" y "C") y lote mixto (sector "E"):

1.- Se indica la superficie permitida a construir por lote, un 60% de COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS) y hasta 170% de COEFICIENTE DE USO DEL SUELO (CUS).

2.- La delimitación del área de desplante para cada uno de los lotes, se encuentra detallado de manera general en el plano de siembra del proyecto, así como en la ficha técnica que correspondiente a cada una de las unidades de propiedad exclusiva.

ARTICULO 15.- Los diseños de las residencias a construir, dentro de las unidades de propiedad exclusiva o lotes, que no cumplan con los lineamientos del COS y CUS, que se establecen en el presente documento, no serán aprobados por el Comité de Construcción del Condominio Maestro.

ARTICULO 16.- En ningún caso el Comité de Construcción del Condominio Maestro podrá aprobar ni





permitir ninguna ampliación al COS y CUS máximo de cada una de las unidades de propiedad exclusiva.

ARTICULO 17.- En el caso de que algún condómino o sus responsables de obra o diseño pretendan efectuar ampliaciones o tenga la necesidad de efectuar alguna construcción a futuro, estas ampliaciones únicamente podrán llevarse a cabo dentro de los límites autorizados y nunca se podrá rebasar el COS y CUS permitidos en cada unidad de propiedad exclusiva o lote en particular.

VI.- Restricciones.

ARTÍCULO 18.- Queda estrictamente prohibida la subdivisión de cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva o lotes unifamiliares o multifamiliares que integran según corresponda a cada Subcondominio ubicado dentro del Condominio Maestro. Ninguna de ellas será susceptible de ser subdivididas en fracciones o cualquier otra forma que altere o modifique su superficie o uso de suelo.

Tratándose de casos en que se pretenda realizar la fusión en los lotes o unidades de propiedad exclusiva unifamiliares o multifamiliares que integran al Subcondominio respectivo del Condominio Maestro, tal acción se podría realizar, siempre y cuando el propietario cuente con la previa aprobación escrita del Comité de Construcción del Condominio Maestro, sin rebasar el límite permitido de 60% de COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS) y hasta 170% de COEFICIENTE DE USO DEL SUELO (CUS) establecido en el presente reglamento.

ARTICULO 19.- Del total de la superficie del terreno que ocupa el Condominio Maestro, se dejan diversas áreas comunes, dentro del indiviso, que alojan en su interior áreas verdes, de administración, vialidades, estacionamientos y otras.

ARTICULO 20.- Cada unidad de propiedad exclusiva o lote tiene señalada, dentro de sus linderos, diversas restricciones que ponen límites para desplantar cualquier proyecto en construcción de residencia. Estas restricciones se encuentran debidamente señaladas en el plano maestro del desarrollo, así como en la ficha técnica que corresponde a cada una de las unidades de propiedad exclusiva o lotes. Las restricciones se deberán respetar sin invadirlas ni modificar su carácter o distribución y pueden ser frontales, laterales y posteriores y sus dimensiones variarán de acuerdo al uso de suelo y al tamaño y clasificación de cada una de las unidades de propiedad exclusiva o lotes. Es importante resaltar que las restricciones individuales de cada una de las unidades de propiedad exclusiva o Lotes prevalecerán siempre y por ello todo condómino deberá aplicar dentro de sus proyectos las restricciones particulares de su unidad de propiedad exclusiva o lote.

ARTICULO 21.- Se deberán mantener separaciones adecuadas en el perímetro de cada unidad de propiedad exclusiva, según su plano individual, bajo los siguientes lineamientos para lotes unifamiliares (sectores "B" y "D"):

1.- Restricción frontal: Se sujetará todo el frente de cada unidad de propiedad exclusiva a partir del límite frontal del lote, el cual será de 3M, según lo establece su plano individual.

Dentro de esta superficie de restricción no podrá existir barda ni contener rejas o paramento alguno, sólo se permitirá el acceso a estacionamientos y a la unidad de propiedad exclusiva, siempre y cuando se permita la permeabilidad del suelo.

2.- Restricción lateral: La distancia mínima en los linderos laterales de cada unidad de propiedad exclusiva, se especifica en el plano de cada una de ellas, en donde solo podrán colocarse andadores peatonales contruidos con área verde o materiales permeables.





3.- Restricción posterior: La distancia mínima en el lindero del fondo de cada unidad de propiedad exclusiva será de 5M, el cual se especifica en el plano de cada una de ellas. Cualquier edificación que se realice en esta franja, cubierta o no, se apegara a lo previsto en los planos individuales de cada unidad de propiedad exclusiva.

4.- Restricción de altura: podrá ser de 9mts y/o 2 niveles.

ARTICULO 22.- Se deberán mantener separaciones adecuadas en el perímetro de cada unidad de propiedad exclusiva, según su plano individual, bajo los siguientes lineamientos para lotes multifamiliares (sectores "A"):

1.- Restricción frontal: Se sujetará todo el frente de cada unidad de propiedad exclusiva a partir del límite frontal del lote, el cual se especifica en el plano individual en cada una de las propiedades exclusivas

2.- Restricción lateral: Se sujetará ambos laterales de cada unidad de propiedad exclusiva a partir del límite lateral del lote, el cual se especifica en el plano individual en cada una de las propiedades exclusivas.

3.- Restricción posterior: Se sujetará todo el fondo de cada unidad de propiedad exclusiva a partir del alineamiento de la colindancia el cual se especifica en el plano individual en cada una de las propiedades exclusivas.

4.- Es obligatorio para todos los lotes colindantes al parque Multisensorial, que la lateral que colinda a dicho parque, únicamente se permitirá la construcción de una barda para delimitar el límite del predio de propiedad exclusiva o lote, quedando estrictamente prohibido ejecutar cualquier otro tipo de construcción, acceso o pórtico en el lindero colindante al parque Multisensorial.

ARTICULO 23.- Habrá la opción de área de solárium en el nivel azotea, en este serán permitidos pergolados y construcciones ligeras como palapas bajo las reglas:

1.- El nivel de solárium podrá cubrirse con losa siempre y cuando la superficie de área cubierta ocupe un área menor o igual al 50% de la superficie total de solárium (en una misma planta).

2.- Altura inferior: Losa no mayor a 12 m (tomado como nivel +/- 0.00 el nivel de calle) y podrá estar sujeta a aprobación por parte del comité de arquitectura que se encargará de supervisar que el proyecto y su construcción estén de acuerdo con los lineamientos estéticos del Condominio Maestro.

3.- En unidades o lotes multifamiliares deberán ser construidas bajo reglas de salubridad e higiene garantizando iluminación y ventilación natural. Deberán de salvaguardar la privacidad de cada lote, evitando conflictos entre vecinos. Las áreas de restricción funcionarán, como cortinas de vegetación natural suavizando la imagen del desarrollo en general como también mejorando la calidad de cada lote.

4.- Al frente: El propietario deberá respetar el área de restricción señalada en el plano de propiedad exclusiva o lote, misma que deberá quedar verde, libre de construcción pesada, libre de "coches" y bajo ninguna circunstancia se podrá utilizar como un cajón de estacionamiento. Contado a partir del





paramento hacia el interior de la propiedad para iniciar el desplante de la construcción. En el área de restricción al frente serán permitidas bardas, pergolados y construcciones ligeras como velarias o palapas siempre y cuando estas ocupen una superficie inferior al 25% del área de restricción al frente y no rebasen los 5m de altura. No es permitido cortar o despalmar los árboles existentes con un tronco de diámetro igual superior a 15 cm.

5.- Laterales: El propietario deberá dejar un área libre con la distancia según lo indique el plano de cada unidad exclusiva o lote. Esta deberá quedar verde y libre de cualquier construcción pesada. En el área de restricción lateral serán permitidas bardas, pergolados, decks y construcciones ligeras siempre y cuando estas ocupen una superficie inferior al 25% del área de restricción en ese mismo lado y no rebasen los 3m de altura. Está prohibido cortar o despalmar los árboles existentes con tronco igual o superior a 10 cm de diámetro.

6.- Posterior: El que deberá dejarse sin construcción será la señalada en el plano de propiedad exclusiva o lote, del límite hacia adentro de la propiedad para iniciar su desplante de construcción. Esta deberá quedar verde y libre de cualquier construcción pesada. En el área de restricción posterior serán permitidas bardas, pergolados, decks y construcciones ligeras siempre y cuando estas ocupen una superficie inferior al 25% del área de restricción posterior y no rebasen los 3m de altura. Está prohibido cortar o despalmar los árboles existentes con tronco igual o superior a 10 cm de diámetro.

Las palmas chit, son especies vegetales protegidas en México, estará prohibido su corte aun que está permitido su trasplante siempre y cuando su edad y tamaño lo permita de manera eficaz.

ARTICULO 24.- Se deberán mantener separaciones adecuadas en el perímetro de cada unidad de propiedad exclusiva, según su plano individual, bajo los siguientes lineamientos para lotes multifamiliares (sectores "C"):

1.- Restricción frontal: Se sujetará todo el frente de cada unidad de propiedad exclusiva a partir del límite frontal del lote, el cual será de 6M, según lo establece su plano individual.

Esto para el uso exclusivo de cajones de estacionamiento o paso peatonal, siempre y cuando se permita la permeabilidad del suelo.

Adicionalmente una restricción posterior a los cajones de estacionamiento que será de 2.25M, misma que deberá preservarse como área verde, serán permitidas bardas, pergolados y construcciones ligeras como velarias o palapas siempre y cuando estas ocupen una superficie inferior al 25% del área de restricción al frente y no rebasen los 5m de altura. No es permitido cortar o despalmar los árboles existentes con un tronco de diámetro igual superior a 15 cm.

2.- Restricción lateral: Se sujetará ambos laterales de cada unidad de propiedad exclusiva a partir del límite lateral del lote, el cual se especifica en el plano individual en cada una de las propiedades exclusivas.

3.- Restricción posterior: Se sujetará todo el fondo de cada unidad de propiedad exclusiva a partir del alineamiento de la colindancia el cual se especifica en el plano individual en cada una de las propiedades exclusivas.

ARTICULO 25.- Habrá la opción de área de solárium en el nivel azotea, en este serán permitidos





pergolados y construcciones ligeras como palapas bajo las reglas:

1.- El nivel de solárium podrá cubrirse con losa siempre y cuando la superficie de área cubierta ocupe un área menor o igual al 50% de la superficie total de solárium (en una misma planta).

2.- Altura inferior: Losa no mayor a 12 m (tomado como nivel +/- 0.00 el nivel de calle) y podrá estar sujeta a aprobación por parte del comité de arquitectura que se encargará de supervisar que el proyecto y su construcción estén de acuerdo con los lineamientos estéticos del Condominio Maestro.

3.- En unidades o lotes multifamiliares deberán ser construidas bajo reglas de salubridad e higiene garantizando iluminación y ventilación natural. Deberán salvaguardar la privacidad de cada lote, evitando conflictos entre vecinos. Las áreas de restricción funcionarán, como cortinas de vegetación natural suavizando la imagen del desarrollo en general como también mejorando la calidad de cada lote.

4.- Al frente: El propietario deberá respetar el área de restricción señalada en el plano de propiedad exclusiva o lote, misma que deberá quedar verde, libre de construcción pesada, libre de "coches" y bajo ninguna circunstancia se podrá utilizar como un cajón de estacionamiento. Contado a partir del paramento hacia el interior de la propiedad para iniciar el desplante de la construcción. En el área de restricción al frente serán permitidas bardas, pergolados y construcciones ligeras como velarias o palapas siempre y cuando estas ocupen una superficie inferior al 25% del área de restricción al frente y no rebasen los 5m de altura. No es permitido cortar o despallar los árboles existentes con un tronco de diámetro igual superior a 15 cm.

5.- Laterales: El propietario deberá dejar un área libre con la distancia según lo indique el plano de cada unidad exclusiva o lote. Esta deberá quedar verde y libre de cualquier construcción pesada. En el área de restricción lateral serán permitidas bardas, pergolados, decks y construcciones ligeras siempre y cuando estas ocupen una superficie inferior al 25% del área de restricción en ese mismo lado y no rebasen los 3m de altura. Está prohibido cortar o despallar los árboles existentes con tronco igual o superior a 10 cm de diámetro.

6.- Posterior: El que deberá dejarse sin construcción será la señalada en el plano de propiedad exclusiva o lote, del límite hacia adentro de la propiedad para iniciar su desplante de construcción. Esta deberá quedar verde y libre de cualquier construcción pesada. En el área de restricción posterior serán permitidas bardas, pergolados, decks y construcciones ligeras siempre y cuando estas ocupen una superficie inferior al 25% del área de restricción posterior y no rebasen los 3m de altura. Está prohibido cortar o despallar los árboles existentes con tronco igual o superior a 10 cm de diámetro.

Las palmas chit, son especies vegetales protegidas en México, estará prohibido su corte aun que está permitido su trasplante siempre y cuando su edad y tamaño lo permita de manera eficaz.

VII.- Diseño y control de las edificaciones.

ARTÍCULO 26.- En el presente capítulo se señalan, de manera enunciativa y no limitativa, diversos aspectos inherentes a la construcción de edificaciones, dentro del Condominio Maestro KAYBÉ y de los Subcondominios que lo integren:





1.- Esta estrictamente prohibido el uso de cualquier clase de artefactos explosivos en las construcciones y obras que se realicen dentro de cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva o lotes.

2.- En caso de que se construyan piscinas en cualesquiera de las unidades de propiedad exclusiva o lotes, cada condómino, sus inquilinos u ocupantes deberán realizar las obras necesarias para obtener el suministro de agua para el llenado y descarga de su piscina; En el entendido que, si lo hace mediante la perforación de pozos, queda bajo su estricta responsabilidad el contar u obtener los permisos necesarios ante la Comisión Nacional del Agua o de cualquier otra autoridad competente.

3.- La nivelación de cada una de las unidades de propiedad exclusiva o lotes, deberá ser hecha alterando en la menor medida posible la conformación natural del terreno.

4.- Dentro de las franjas de restricción de cada una de las unidades de propiedad exclusiva o lotes no podrá existir construcción, estructura o paramento alguno. Se considera construcción, cualquier alero, volado, marquesina, balcón, pérgola, toldo, cornisa o cualquier elemento de la construcción. Únicamente se permitirá barda para delimitar los límites de los predios de propiedad exclusiva o lotes.

5.- Para lotes unifamiliares en caso de pretender realizar construcciones en grupos de más de dos lotes mediante construcciones en serie y utilizando proyectos tipo, es indispensable que las soluciones de fachadas este diferenciada en secuencias de cuatro distintas, por lo que solo se podrá repetir la misma fachada a la quinta secuencia.

ARTICULO 27.- En caso de que se proponga utilizar rellenos y plataformas en la ejecución de algún proyecto, se entregara la solución en planos, achurados con líneas horizontales, para evaluar el posible impacto que la edificación propuesta cause en las unidades de propiedad exclusiva o lotes colindantes.

ARTICULO 28.- El Condominio Maestro KAYBÉ cuenta con una barda perimetral, que es propiedad del Condominio Maestro. Queda estrictamente prohibido conectarla o perforarla, o integrarla con predios colindantes o pegados a su exterior; o apoyar cualquier estructura o elemento constructivo a dicha barda perimetral, sea desde el exterior o el interior de las unidades de propiedad exclusiva o lotes que colindan con este elemento común.

ARTICULO 29.- La iluminación en el exterior de las unidades de propiedad exclusiva o lotes deberá solucionarse por medio de un diseño que evite reflejos hacia las unidades de propiedad exclusiva o lotes vecinos o a las áreas comunes.

ARTICULO 30.- Durante la ejecución de un proyecto o construcción que se realice dentro de cualquier unidad de propiedad exclusiva o lote, queda estrictamente prohibido instalar o colocar cualquier tipo de iluminación elevada adosada a fachadas o techos. Tampoco se permitirá la instalación o colocación de alumbrados de neón, fluorescente o de vapor de mercurio.

ARTICULO 31.- La altura máxima de las edificaciones a construir dentro de cada una de las unidades de propiedad exclusiva será de 9.00 metros como máximo para lotes unifamiliares (sectores "B" y "D") y de 12.00 metros para lotes multifamiliares (sectores "A" y "C") y de 12.00 metros para el lote de uso mixto (sector "E") Esta medida se considerará a partir del nivel de guarnición, considerando la pendiente natural de cada terreno.

ARTÍCULO 32.- Queda prohibido y no podrán quedar visibles desde ningún punto del exterior del condominio, tendaderos de ropa, instalaciones técnicas o de servicio y mantenimiento de áreas la propiedad exclusiva, calentadores, depósitos de basura, tanques de depósito de agua, combustible o





cualquier otro elemento que sea colocado para su operación o uso dentro de las unidades de propiedad exclusiva o lotes. En virtud de lo anterior, los proyectos a presentar deberán contemplar una solución arquitectónica adecuada para áreas de tendido, cisterna, equipos en azoteas, ubicación de tinacos y colocación de foto celdas en azoteas.

ARTÍCULO 33.- En la construcción que se realice dentro de las unidades de propiedad exclusiva o lotes, los ductos de interconexión de los servicios de energía eléctrica, agua potable, drenaje, teléfono y otros serán proyectados en forma subterránea.

ARTÍCULO 34.- Los materiales, acabados ornamentales y recubrimientos de las obras exteriores de las construcciones y bardas a ejecutar, así como los colores de las techumbres inclinadas o azoteas, serán los que se especifican en las Paletas Dinámicas de acabados, colores y materiales del Desarrollo.

ARTÍCULO 35.- En todos los proyectos o edificaciones a realizar en áreas de propiedad exclusiva o lotes, el Comité de Construcción del Condominio Maestro KAYBÉ, tendrá intervención única y directa y emitirá dictamen de aprobación o desacuerdo, respecto a aspectos que a continuación se mencionan de manera enunciativa, mas no limitativa como: techos inclinados, sus pendientes, combinación de techumbres planas con inclinadas, uso de pérgolas, techos con cúpulas, áticos, líneas curvas y otras formas no convencionales, los materiales de recubrimiento para techos, muros, paneles metálicos, plásticos, superficies reflejantes, adocreto, granito, acrílico, asbesto, alucubond, PVC, laminas acanaladas, instalación de protectores visibles sobre las fachadas, frontal y posterior, pérgolas, gárgolas o bajantes ornamentales para aguas pluviales.

Asimismo, cada una de las unidades de propiedad exclusiva de uso unifamiliar se entrega con un murete de acometida de servicio de energía eléctrica, ubicado en área predeterminada, el cual no podrá ser modificado, demolido ni alterado.

ARTÍCULO 36.- Se podrán presentar diversos estilos arquitectónicos en los proyectos, siempre que estas soluciones, a juicio del Comité de Construcción del Condominio Maestro KAYBÉ, no demeriten o distorsionen el contexto y la calidad respecto a las demás edificaciones. Todas las fachadas, incluyendo la quinta fachada (techos o azoteas), deberán terminarse completamente, empleando formas y materiales que se integren al medio y a la imagen del conjunto.

ARTÍCULO 37.- Los paneles de control, medidores de luz, sistemas de control de riego y los paneles de seguridad que se determine incluir dentro de los proyectos a desarrollar en las unidades de propiedad exclusiva o lotes, deberán de estar ocultos.

ARTÍCULO 38.- Durante el proceso de construcción y comercialización se podrán colocar letreros para identificación del trabajo o del contratista.

El letrero deberá de ser de 75cm x 75cm, estando la base a no más de un metro de altura. El letrero tendrá que ser de estructura de acero ligera, forrado con lona de color blanca.

1. Información que podrá incluir el letrero es:
 - Nombre de persona física o moral dueña del lote
 - Número de lote, medias y m2
 - Estatus del terreno o proyecto en venta o renta
 - Información del terreno o proyecto.



ARTÍCULO 39.- Se prohíbe la construcción de estructuras o edificaciones provisionales, así como la colocación de remolques, tiendas de campaña o similares.

VIII.- Bardas.

ARTICULO 40.- No se permitirá a los propietarios o sus responsables de obra o diseño, la construcción de bardas, sin la autorización del proyecto por parte del Comité de Construcción del Condominio Maestro.

ARTICULO 41.- El desarrollador entrega la totalidad de las unidades de propiedad exclusiva o lotes sin bardas, por lo que todas las que se construyan al interior de cada Subcondominio para cada una de las unidades de propiedad exclusiva o lotes, serán individuales y obligatorias de construir, es decir que estarán desplantadas dentro del propio lote o unidad de propiedad exclusiva, sin utilizar las bardas de las unidades colindantes en ninguno de sus lados.

Cualquier modificación o abertura que se pretenda realizar a dicha barda perimetral, solo podrá ser temporal y antes deberá ser autorizada por el Comité de Construcción del Condominio Maestro.

Todo propietario de una o más unidades de propiedad exclusiva o lotes tendrá la obligación de construir sus propias bardas con las alturas para bardas laterales de 2.40 metros de altura como máximo.

Los propietarios que vayan habitando primeramente el desarrollo podrán obtener autorización del Comité de Construcción del Condominio Maestro, para construir sus bardas, pero estas obras no podrán ser consideradas como bardeado válido útil para otras unidades de propiedad exclusiva o lotes colindantes que ejecuten edificación después.

En base a lo anterior, no podrá darse el caso de propietarios ó condóminos que resulten beneficiados por el bardeado realizado en lotes colindantes y por ello, pretendan abstenerse de construir el bardeado que les corresponde.

ARTÍCULO 42.- Sobre la barda de propiedad común que delimita todo el perímetro del desarrollo, o en cualquier punto de sus caras, no está permitido construir, adosar, elevar, colocar cubiertas, toldos o cualquier implemento y solo la administración podrá colocar mecanismos de protección adicional contra intrusiones o mejoras.

ARTICULO 43.- No está permitido el uso de malla ciclónica galvanizada natural, alambre de púas, hierro forjado, cadenas y bolardos, u otro material convencional para cercados o bardas en cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva o lotes. Solo se considera como excepción a este punto, la necesidad de que durante el periodo de construcción la unidad o el lote deberá estar cercado y protegido en todo su perímetro con un cercado provisional que deberá ser retirado al concluir la obra.

ARTÍCULO 44.- Diversas unidades de propiedad exclusiva o lotes tienen colindancia con áreas comunes que sirven como parques, andadores, vías de circulación o áreas verdes. Para estos casos, no se permite en tales colindancias elevar, perforar, modificar, construir o cualquier otra acción que las altere o dañe.

ARTÍCULO 45.- En caso de que debido al proyecto arquitectónico se modifiquen niveles del terreno natural y resulten desniveles entre la construcción y las colindancias, éstos se resolverán mediante pendientes en las franjas de restricción de construcción hasta llegar al nivel natural del terreno colindante, y deberán estar aprobadas por el Comité de Construcción del Condominio Maestro.

IX.- Estacionamiento.

ARTICULO 46.- Las vías de acceso y circulación interior del Condominio Maestro están predeterminadas para mitigar el impacto vehicular hacia las unidades de propiedad exclusiva o lotes de los Subcondominios, o las áreas comunes. Por ello estas vías deberán conservarse libres a la circulación de vehículos y personas, por ello se prohíbe estrictamente estacionar o bloquearlas con cualquier tipo de vehículos, objetos o materiales que impidan u obstruyan parcial o totalmente la libre circulación.

ARTICULO 47.- El número mínimo de cajones de estacionamiento que se deberá destinar para lotes de uso unifamiliar (sectores "B" y "D") es de 2. En el frente de cada una de las unidades de propiedad exclusiva podrán ser estacionados, pero solo en forma temporal, y siempre y cuando, tales vehículos pertenezcan al propietario de cada una de tales unidades.

X.- Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias.

ARTICULO 48.- Podrán utilizarse cisternas y tanques elevados o tinacos para almacenamiento de agua, siempre que se solucionen ocultándolos a la vista desde el exterior de áreas exclusivas o comunes o integrándolos mediante paneles de volumetría que los integren a las fachadas.

ARTICULO 49.- La totalidad de las construcciones que se realicen en el Condominio Maestro KAYBÉ deberán tener separadas las instalaciones de aguas pluviales de las residuales, las cuales se canalizarán por sus respectivos cauces o albañales para su uso o aprovechamiento mediante un humedal, o para su desalojo directo hacia el ducto de descarga.

ARTÍCULO 50.- Todo condómino que adquiera una o más unidades de propiedad exclusiva o lotes, recibirá, en tiempo y forma, la información referente a la ubicación de las instalaciones e infraestructura con que cuenta el Condominio Maestro, asumiendo así la responsabilidad de realizar correctamente las instalaciones dentro del Subcondominio y su unidad de propiedad exclusiva o lote.

ARTICULO 51.- Queda estrictamente prohibido descargar aguas negras de manera superficial o a los cauces naturales. Del mismo modo, queda prohibido descargar aguas pluviales a las áreas comunes. Todas las aguas negras deberán de conectarse al colector central del desarrollo.

XI.- Protección y Normas de Construcción.

ARTICULO 52.- En todas las unidades de propiedad exclusiva o lotes donde se realice construcción se deberá evitar la contaminación visual y auditiva y se tendrá acceso controlado de personas y suministros hacia el interior del desarrollo.

ARTICULO 53.- Con la intención de evitar perjudicar en cualquier forma los bienes privativos y los bienes comunes, ya sea durante el proceso de construcción o durante el uso de los inmuebles, las unidades de propiedad exclusiva o lotes colindantes a cualquier construcción de cada Subcondominio, no podrán ser utilizadas, ni de manera temporal ni permanente, para el almacenamiento de materiales, desechos de la obra, basura y paso de vehículos u operarios.

ARTICULO 54.- El horario para introducir, cargar y descargar vehículos, material, maquinaria, objetos o sustancias relacionadas con la construcción será de las 8:00 a las 17:00 horas, de lunes a viernes y de 9:00 a 14:00 horas, los sábados. Los domingos y días festivos no se podrán realizar trabajos



relacionados con construcción alguna inherente al Condominio Maestro.

Al solicitar el acceso se deberá presentar al personal de vigilancia la documentación respectiva, sobre la persona y propiedad a quien va consignada la entrega de esos materiales.

ARTÍCULO 55.- No se permitirá el depósito de materiales, escombros, casetas de veladores o cualquiera otra construcción provisional en las áreas comunes y en tanto no se obtenga la aprobación del Comité de Construcción del Condominio Maestro.

Al término de la obra, las casetas de veladores o cualquiera otra construcción provisional que se haya realizado dentro de la unidad de propiedad exclusiva o lote, deberá ser retirada, antes de obtener el Visto Bueno de terminación de obra.

ARTICULO 56.- Los propietarios y las demás personas físicas o morales que por orden o por cuenta de ellos, intervengan en la construcción y en la ejecución de obras y trabajos dentro de los Subdominios y de las unidades de propiedad exclusiva o lotes que lo integran, o en las áreas comunes, están obligados a cumplir con las siguientes normas de procedimiento:

1.- Deberán comunicar al Administrador General del Desarrollo, con quince días de anticipación la aprobación el proyecto y la existencia de la licencia e inicio de obra.

2.- El horario de construcción y ejecución de obras, será de lunes a viernes de las 7:00 a las 18:00 horas y los sábados de 9:00 a 14:00 horas exclusivamente.

Después de ese lapso no se permitirá la estancia ni el acceso de trabajadores de la construcción al interior del Desarrollo, excepto el velador de la obra, siempre y cuando el condómino lo haya autorizado y cuente con la autorización por escrito del Administrador General. Los domingos y días festivos no se podrán realizar trabajos relacionados con construcción alguna inherente al Condominio Maestro.

3.- Toda bodega, caseta de vigilancia, sanitario, depósito de materiales, maquinaria, vehículos, herramientas, sanitarios portátiles u otros elementos, deberán ubicarse al fondo de la unidad de propiedad exclusiva o lote en que se esté llevando a cabo la construcción.

La Administración, con la instrucción del Comité de Construcción del Condominio Maestro, podrá suspender la obra o impedir el acceso a trabajadores o suministros de la obra en cuestión, en caso de infracción.

4.- Los trabajadores deberán permanecer dentro del inmueble en que se realice la obra, incluyendo en horas de trabajo y de alimentos.

5.- Se deberá instalar en la obra en construcción, una estufa eléctrica, de petróleo, de gas o de cualquier otro material inflamable. Esta estrictamente prohibido hacer fogatas aun dentro del área de propiedad exclusiva.

6.- No podrá llevarse a cabo durante la construcción de alguna obra, festejos ni reuniones por parte de dirigentes y empleados que intervienen en ella.

7.- Deberá quedar limpio diariamente el frente y los linderos con otras propiedades, de la unidad de propiedad exclusiva o lote en que se esté desarrollando la obra en cuestión, en caso de que el Administrador General tenga que resolver esta problemática, la realizara por cuenta del propietario de la unidad de propiedad exclusiva o lote de que se trate.

8.- Queda prohibido el colgar "Diablitos" de las líneas eléctricas o cualquier instalación irregular.

9.- Las sustancias peligrosas o inflamables deberán almacenarse en lugares con acceso controlado.

10.- Se obliga a todas las construcciones del Desarrollo a contar con una instalación especial tipo SANIRENT (Baño Móvil) para dar servicio a todos sus trabajadores.





11.- No deberán permitir ni fomentar la presencia de perros, gatos o de cualquier otro animal doméstico durante el proceso de construcción de cualquier obra.

12.- La Administración General llevará riguroso control del acceso de personas y vehículos al interior de las obras en proceso.

ARTICULO 57.- El condómino será el responsable de los daños que se causen a las banquetas, guarniciones o recubrimientos de las vías de acceso y circulación interior durante la construcción o ejecución de obras y tendrá la obligación de reparar los desperfectos causados con cargo a quien resulte responsable.

ARTICULO 58.- El proceso de limpieza y desalojo de basura deberá ser constante durante la fase de construcción, y quedará bajo la responsabilidad del condómino respectivo, además de que ningún material o escombros podrá permanecer en cualquiera de las vialidades o áreas comunes.

La carga y descarga de materiales se debe realizar dentro del lote. No se permite la invasión de aceras o unidades o lotes colindantes con materiales de construcción, cascajo, basura, vehículos, operarios u otros.

También, es necesario levantar la basura y cascajo que cada camión materialista arroja sobre las áreas comunes al salir del desarrollo.

ARTICULO 59.- Deberán tomarse todas las previsiones y medidas de seguridad necesarias para evitar daños y perjuicios a terceros y a los bienes comunes o exclusivos, durante la ejecución de cualquier obra.

XII.- Lineamientos para la Aprobación de Construcciones.

ARTICULO 60.- Es obligación y responsabilidad de cada condómino el llevar a cabo todos los trámites necesarios, ante el Comité de Construcción del Condominio Maestro, y ante las autoridades competentes, para obtener las licencias y permisos que este REGLAMENTO y LA LEY establecen.

ARTICULO 61.- El CONSTITUYENTE o Promoverte del Condominio Maestro KAYBÉ, o la Asamblea General del Condominio Maestro, o el Comité de Vigilancia del Condominio Maestro, o el Comité de Construcción del Condominio Maestro, dentro de la órbita de su competencia, podrán solicitar a la autoridad competente del Municipio, que ordene la suspensión de toda construcción que no se realice de conformidad con el proyecto autorizado por el Comité de Construcción del Condominio Maestro KAYBÉ.

ARTÍCULO 62.- Corresponde al Comité de Construcción del Condominio Maestro KAYBÉ:

1.- Coadyuvar con la autoridad Municipal, en todo lo relacionado a las construcciones que se realicen dentro del Desarrollo.

2.- Revisar y otorgar el Visto Bueno a los proyectos para construcción, modificación, ampliación o demolición que se pretendan realizar dentro del Condominio Maestro.

3.- En cualquier etapa de la construcción, vigilar que los propietarios construyan, reparen o amplíen las mismas de acuerdo a los permisos y licencias aprobadas, tanto por el Comité, como por la autoridad Municipal.

XIII.- De las responsabilidades legales.

ARTICULO 63.- El CONSTITUYENTE del Condominio Maestro KAYBÉ, o la Asamblea General del





Condominio Maestro, o el Comité de Vigilancia del Condominio Maestro, o el Comité de Construcción del Condominio Maestro, así como todos sus miembros, integrantes o auxiliares, no tendrán responsabilidad legal ante ninguna autoridad o condómino, por sus decisiones, por daños y perjuicios derivados de la aprobación o rechazo de planos, dibujos, especificaciones o proyectos, así como por la construcción de cualquier obra que se realice de acuerdo o no a los planos, dibujos o especificaciones previamente aprobados.

XIV.- Revisión y autorización de proyectos.

ARTICULO 64.- Para la autorización de una construcción dentro de cualquier unidad de propiedad exclusiva o lote del Condominio Maestro y Subcondominios que lo integren, se realizará bajo la siguiente secuencia:

- 1.-** Liquidar ante el Administrador del Condominio Maestro KAYBÉ un importe de \$19.00 (DIEZ Y NUEVE PESOS 00/100 MN) mas I.V.A. por metro cuadrado de construcción de que conste cada proyecto, por concepto de revisión y supervisión. Posteriormente a este evento, el Comité de Construcción del Condominio Maestro o la administración proporcionan lineamientos, pliego de requisitos, planos y documentos a entregar.
- 2.-** El Comité de Construcción del Condominio Maestro por cada proyecto hace reunión de revisión dentro de los quince días hábiles posteriores a la presentación del proyecto.
- 3.-** El Comité de Construcción del Condominio Maestro contestará por escrito sobre la aprobación, completa o condicionada, o con las recomendaciones y modificaciones que deben ser atendidas en el caso de proyectos condicionados.
- 4.-** En caso de la desaprobación total del proyecto, este se tendrá que reformular para su nueva presentación al Comité que se realizará dentro de los 10 días posteriores a la notificación de no aprobación.
- 5.-** Después de haber emitido la aprobación, o una vez realizados los ajustes y correcciones, el Comité de Construcción del Condominio Maestro emitirá aprobación con el sello y firmas de sus miembros.
- 6.-** Con el proyecto aprobado, más aquellos otros documentos o requisitos que el Municipio demande, se podrá solicitar ante esa dependencia la licencia de construcción definitiva y obtener todas las licencias o permisos que se requieran para construir de acuerdo a las disposiciones legales en vigor.

ARTICULO 65.- Los trámites ante autoridades competentes, para la obtención de licencias y permisos relacionados con la construcción, solo podrán iniciarlos, los propietarios, después de haber obtenido por escrito la aprobación del Comité de Construcción del Condominio Maestro KAYBÉ.

ARTICULO 66.- Todas las obras a realizar dentro de las unidades de propiedad exclusiva o lotes deberán contar con las licencias y permisos de construcción respectivos. El contar solo con la aprobación del Comité de Construcción del Condominio Maestro, no exime al propietario condómino de dar cumplimiento con las disposiciones oficiales.

Asimismo, si la obra no se inicia dentro del año siguiente a la fecha de aprobación emitida por el Comité de Construcción del Condominio Maestro, tal autorización perderá su vigencia y deberá ser tramitada de nuevo.

ARTÍCULO 67.- Si alguna obra inicia fuera de las disposiciones que se enumeran con anterioridad, se deberá corregir tal anomalía en un plazo no mayor a 30 días. En caso contrario el condómino se hará acreedor a diversas sanciones que pueden ir desde la suspensión de la obra, hasta hacerse acreedor de



sanciones pecuniarias por incumplimiento.

ARTÍCULO 68.- El plazo para que un lote o unidad de propiedad exclusiva permanezca baldío y sin construcción en su interior, es de 36 meses como máximo a partir de la fecha de escrituración de la unidad de propiedad exclusiva. Por lo que concluido ese tiempo necesariamente se deberá dar inicio a la construcción de proyecto autorizado. Una vez que la obra de inicio, contara con un plazo máximo de un año para la conclusión de la misma en cuanto lotes unifamiliares y de dos años en cuanto lotes multifamiliares.

ARTÍCULO 69.- Todo proyecto de obra deberá estar debidamente firmado por el condómino y este se hace responsable de que la misma se ejecute apegada a los términos de la autorización.

XV.- Paletas Dinámicas de Colores, Materiales y Acabados.

ARTÍCULO 70.- En las construcciones que se autorice ejecutar dentro de las unidades de propiedad exclusiva, se utilizarán las Paletas Dinámicas de Colores, de Materiales en fachadas, de Materiales diversos y de Techumbres definidas para el condominio Maestro KAYBÉ.

XVI.- Ampliaciones y terminación de las obras de construcción.

ARTICULO 71.- Para la autorización de modificaciones, ampliaciones de construcción dentro de cualquier unidad de propiedad exclusiva o lote del Desarrollo, se podrán proponer modificaciones o ampliaciones, respetando siempre el COS y CUS autorizado y cumpliendo con las normas de diseño. El proceso de aprobación será el mismo que para una obra nueva.

ARTICULO 72.- El Comité de Construcción del Condominio Maestro KAYBÉ, podrá inspeccionar las obras en proceso en cualquiera de sus fases y exigir su suspensión en caso de que se advierta que la construcción difiere del proyecto aprobado y, en su caso, se podrá exigir la demolición de la obra.

ARTICULO 73.- La manifestación de terminación de obras realizadas en cualquier unidad de propiedad exclusiva o lote del Desarrollo, se realizará al finalizar totalmente la construcción autorizada. El Comité de Construcción del Condominio Maestro, en un plazo no mayor a 10 días hábiles, visitará la unidad de propiedad exclusiva o lote y si procede, emitirá un Certificado de Inspección Final.

Si el Comité de Construcción del Condominio Maestro no aprueba la emisión del Certificado de Terminación, el condómino se encargará de que se realicen las correcciones pertinentes en la obra y una vez terminadas estas, se solicitará una nueva inspección final.

ARTICULO 74.- Los propietarios tomarán las medidas necesarias para evitar que las construcciones que realicen dentro de sus unidades de propiedad exclusiva o lote, queden inconclusas.

Si por razones extraordinarias la ejecución de la obra se detuviera o se alargara excesivamente, el Comité de Construcción del Condominio Maestro podrá ordenar se ejecuten medidas de mitigación dentro de la unidad de propiedad exclusiva o lote, además de hacer efectivas las penas que para tal efecto se establecen.

ARTICULO 75.- Mientras una unidad de propiedad exclusiva o lote permanezca baldía, será responsabilidad del condómino mantenerla limpia y que su vegetación se conserve en buen estado sanitario y de aspecto general.

XVII.- Sanciones.

ARTICULO 76.- La violación a las disposiciones de los artículos señalados en este REGLAMENTO, implicará, el resarcimiento de los daños y perjuicios respectivos, la aplicación de las consecuencias legales y la aplicación de las penas convencionales compensatorias que se establecen en el REGLAMENTO del Condominio KAYBÉ, documento rector del cual emana el presente REGLAMENTO.

ARTICULO 77.- La construcción que fuere iniciada dentro de una unidad de propiedad exclusiva o lote del Desarrollo KAYBÉ, sin haber sido aprobada por el Comité de Construcción del Condominio Maestro, recibirá un aviso de suspensión. Si un condómino, inicia indebidamente una construcción y recibe aviso de suspensión y hace caso omiso de las indicaciones que dicte el Comité de Construcción del Condominio Maestro, se dará aviso a las autoridades competentes, solicitando que procedan a la clausura de la obra.

ARTICULO 78.- En el caso de que se haya clausurado una obra, el simple hecho de pagar la multa correspondiente o en su caso, reunir los requisitos para el levantamiento de los sellos ante las autoridades competentes, no es motivo suficiente para reiniciarla, pues para ello el condómino infractor, o sus responsables de obra o diseño, deberá obtener el Visto Bueno por parte del Comité de Construcción del Condominio Maestro para poder proseguir con la misma.

ARTICULO 79.- Si la aprobación de proyecto, o la construcción del mismo no fuere iniciada a partir del treintaisieteavo mes en que se efectuó la firma de la escritura pública correspondiente, o también, a partir del momento en que se le haya otorgado al condómino la posesión física de una unidad de propiedad exclusiva o lote en cuestión, implicará, el resarcimiento de los daños y perjuicios respectivos, la aplicación de las consecuencias legales y la aplicación de las penas convencionales compensatorias que se establecen en el REGLAMENTO del Condominio Maestro y Administración del Condominio Maestro KAYBÉ, documento rector del cual emana el presente REGLAMENTO.

XVIII.- Fianzas y Seguro de Responsabilidad Civil

ARTICULO 80.- Para efecto de dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en el presente reglamento, se deberán de proporcionar las siguientes fianzas y seguro:

- a). - Fianza equivalente al 10% (diez por ciento) del valor de reposición de la unidad de propiedad exclusiva o lote autorizado a construir, para garantizar que la construcción se lleve a cabo de acuerdo con las restricciones y normas existentes en el condominio, así como garantizar que la obra quede de acuerdo al proyecto aprobado por el Comité de Construcción del Condominio Maestro.
- b). - Fianza equivalente al 10% (diez por ciento) del valor de reposición de la una unidad de propiedad exclusiva o lote autorizado a construir, para garantizar que la obra quede concluida en su totalidad y con los acabados con los que fue autorizada por el Comité de Construcción del Condominio Maestro, así como para garantizar que las instalaciones e infraestructura común con las que cuenta el condominio, no sufran desperfecto alguno durante el tiempo que dure la obra.
- c). - Seguro de Responsabilidad Civil por los daños y perjuicios que eventualmente se pudiesen ocasionar con la ejecución de la obra.

Dichas Fianzas y el Seguro son de carácter obligatorio y son indispensables para la obtención del Visto Bueno por parte del Comité de Construcción del Condominio KAYBÉ. En caso de necesidad, los montos de las fianzas y el seguro antes mencionados, podrán ser modificados por el Comité de Construcción del

Condominio Maestro.

XIX.- Definiciones y términos.

ARTICULO 81.- Para fines de identificación y conocimiento de los diversos términos, nombres y órganos de gobierno instituciones y otros factores que se nombran dentro de este documento se señalan las siguientes definiciones:

1.- CONDOMINIO MAESTRO:

Es el régimen de propiedad y condominio inmobiliario establecido dentro del lote de terreno identificado con el número 002, Manzana 006, Supermanzana 000, Región 05, ubicado en la localidad de Tulum, actualmente Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, constituido por 5 sectores o subcondominios, con un total de 193 (Ciento Noventa y tres) unidades de propiedad exclusiva para uso habitacional unifamiliar y multifamiliar, más las áreas comunes que contiene en su totalidad.

2.- SUB-CONDOMINIO:

Son los 5 sectores o subcondominios que integran al Condominio Maestro KAYBÉ.

3.- UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA SECCION "E"

Aquellas porciones de terreno, departamento, vivienda, casa o áreas de un bien inmueble de propiedad exclusiva, ubicadas dentro del Condominio Maestro o de cualquiera de los Subcondominios, que se encuentren sin desarrollar y que siendo propiedad de la Desarrolladora:

- No están siendo promocionados expresamente para su venta.
- De manera temporal, no están sujetos al pago de cuotas.

COMITÉ DE VIGILANCIA DEL CONDOMINIO:

Es el órgano de gobierno nombrado por la Asamblea General del Condominio Maestro, el cual se encarga de vigilar la aplicación por parte del Administrador General de los REGLAMENTOS que rigen al Desarrollo, de acuerdo a LA LEY.

3.- CONDÓMINO:

Es el adquirente de cualquier unidad de propiedad exclusiva o lote dentro del Desarrollo KAYBÉ, es decir, la persona física o moral, distinta a la empresa TULUM 21 S.A DE C.V., actual propietaria y EL CONSTITUYENTE o Promoviente del Condominio Maestro KAYBÉ.

Para los efectos de aplicación de este REGLAMENTO, igualmente se le identificará y denominará como Condómino, al representante legal de esta empresa o al usufructuario o tenedor de los derechos o beneficios de él

4.- ARQUITECTO, CONSTRUCTOR O RESPONSABLES DE OBRA O DISEÑO:

Es el profesional que interviene en el desarrollo del proyecto o ejecución de la obra por mandato de cada condómino.

5.-COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO MAESTRO:

Es el órgano de gobierno designado por el Desarrollador, o la Asamblea General del Condominio Maestro KAYBÉ, el cual se encarga de revisar y, en su caso, aprobar los proyectos de obra nueva o modificación de cada una de las edificaciones y del espacio urbano llevado a cabo dentro del Desarrollo.

6.- VISITANTE:

Es la persona invitada por cualquiera de los propietarios residentes del Desarrollo.

7.- COS:

El Coeficiente de Ocupación del Suelo. Es un factor numérico que determina la máxima superficie de un lote que puede ser ocupada por la construcción, expresada en un porcentaje de la superficie total de la huella de construcción de la unidad de propiedad exclusiva o lote.

La construcción incluye todo tipo de obras realizadas en contacto directo con el terreno natural, tales como el área de desplante de la edificación, terrazas, patios, decks y piscinas. Su aplicación a proyecto es:

Área máxima de desplante = área total del lote **X COS.**

8.- CUS:
El Coeficiente de Utilización del Suelo.

Es un factor numérico que determina la máxima superficie construida que puede tener un a edificación dentro de un lote determinado, expresada en un porcentaje de la superficie total de la unidad de propiedad exclusiva o lote.

La edificación comprende la totalidad de las áreas cubiertas, incluyendo número de niveles, espesores de muros perimetrales, pórticos, verandas y balcones. Su aplicación a proyecto es: Superficie máxima a construir = área total del lote **X CUS.**

9.- RESTRICCIONES:

Son las superficies dentro de una unidad de propiedad exclusiva o lote en las cuales las acciones de construcción quedan restringidas o condicionadas. Esta superficie se establece indicando las distancias de los límites de propiedad al inicio permisible de la construcción.

10.- RESTRICCIONES LATERALES:

Son las que colindan con las unidades de propiedad exclusiva o lotes vecinos.

11.- RESTRICCIÓN POSTERIOR:

Es la que se ubica en la parte posterior de una unidad de propiedad exclusiva o lote, ya sea colindando con otra unidad de propiedad exclusiva o lote vecino, o con cualquier área común sea esta vialidad, área verde, parques, andadores, barda perimetral o cualquier otra similar.

12.- ADMINISTRADOR GENERAL:

Es la persona o personas designadas por el Desarrollador, o la Asamblea General del Condominio, para realizar la función que LA LEY establece.

13.- DESARROLLO KAYBÉ:

Es un desarrollo inmobiliario de uso residencial desplantado en un predio que en su interior incluye 193 (ciento noventa y tres) unidades de propiedad exclusiva, los cuales serán identificadas de forma genérica con el término de "Lote" o "Lotes", que se distribuyen en cinco sectores, Sector "A" con 50 (cincuenta) lotes de uso multifamiliar, Sector "B" con 73 (setenta y tres) lotes de uso unifamiliar, Sector "C" con 12 (doce) lotes de uso multifamiliar, Sector "D" con 57 (cincuenta y siete) lotes de uso unifamiliar, y sector "E" con 1 (uno) lote de uso Mixto.

14.- AUTORIDAD COMPETENTE:

Toda institución gubernamental a nivel Federal, Estatal o Municipal, que tenga competencia para evaluar, aprobar, autorizar o sancionar una obra o acción dentro del Desarrollo KAYBÉ.

15.- TABLA DE USOS DEL SUELO COS Y CUS:

Es la Tabla de Uso de Suelo, COS y CUS que indica superficies, número de viviendas por lote, Coeficiente de Ocupación del suelo (COS), Coeficiente de uso de Suelo (CUS).

16.- UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA O LOTE:

Área de terreno y los elementos anexos que le corresponda sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo, ubicado dentro del Condominio Maestro KAYBÉ, delimitado por las medidas y colindancias que se indican en el contrato de compraventa.

17.- DERECHO DE VISTA DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA:

Son las disposiciones especiales en materia de conservación, imagen, desarrollo y vista que deberá contener todo proyecto que se pretenda obtener autorización de construir dentro del desarrollo.