



SEPTIEMBRE 2023

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PUERTO AVENTURAS

NOTA: El presente reglamento contempla una actualización a los anteriores con base al crecimiento y desarrollo del Complejo de Puerto Aventuras además de contemplar los avances tecnológicos, nuevos materiales y técnicas de construcción, el presente reglamento será válido a partir de esta fecha y permanecerá vigente invalidando reglamentos anteriores.

ANTECEDENTES

1- EL PRESENTE REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, es parte integrante del Contrato de Compraventa celebrado por Banco Santander (México), S. A. Fiduciaria del Fideicomiso Puerto Aventuras y los compradores de Lotes, los cuales quedan obligados a lo siguiente:

- a). Cumplir con lo consignado en el reglamento de construcción del Desarrollo Turístico “Puerto Aventuras”
- b). Ingresar y pertenecer en todo tiempo a la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, A.C. o bien a la asociación designada por el Desarrollador como representante legal único.
- c). Realizar y desarrollar en el inmueble antes referido una construcción de acuerdo al uso y destino autorizado por las autoridades Estatales y Municipales del Estado de Quintana Roo, así como por el Reglamento de Puerto Aventuras.

Todas estas condiciones deberán respetarse y asentarse en la Escritura de Compraventa que se realice ante Notario Público.

2- En virtud de las condiciones estipuladas en el Antecedente No. 1 todos los Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras se obligan a respetar el presente Reglamento y en caso de discrepancia con el Reglamento General de la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, A.C. siempre prevalecerá el presente Reglamento de Construcción del Desarrollo Turístico Puerto Aventuras y para mayor entendimiento a continuación se enuncia el Capítulo V Artículo 29 del Reglamento General de la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras. que a la letra dice:

“El Reglamento de Construcción es de carácter obligatorio a todos los Asociados, por lo que todas las obras quedan reguladas por el mismo.”

DEFINICIONES:

CONSTRUCCIÓN: En el presente reglamento, el término “CONSTRUCCIÓN” se refiere a cualquier tipo de edificación, de cualquier altura, de cualquier tipo de material, en la totalidad de los predios que forman parte de Puerto Aventuras y en todas sus fases de desarrollo presente y futuro, incluyendo muelles y muros de cimentación, cisternas, albercas, calles y patios internos, palapas, asoleaderos, pergolados y estacionamientos y en general cualquier intervención humana que altere la vegetación original del lugar.

LLAVE, LLAVE HOTELERA, RECÁMARÁ, CUARTO o HABITACIÓN: Para efecto del presente reglamento, se considerará indistintamente como “LLAVE”, “LLAVE HOTELERA” “RECÁMARA”, “CUARTO” O “HABITACIÓN”, una habitación o recámara con baño; una estancia con baño será también considerada como llave, una estancia sin baño será considerada como 0.5 llave. (Así, por ejemplo, un departamento de dos recámaras, estancia y tres baños será considerado como tres llaves hoteleras, mientras que al mismo departamento con dos baños será considerado como 2.5 llaves hoteleras). Para aquellas fracciones condominales especiales con áreas mayores a las aquí establecidas, se manejará la densidad proporcional tomando el área de terreno como base.

Los términos aquí definidos, “LLAVE”, “LLAVE HOTELERA”, “CUARTO” “RECÁMARA” o “HABITACIÓN”, se refieren al mismo término utilizado como “CUARTO” u cualquier otro utilizado para efectos de definición y autorización de densidad y uso de suelo en los documentos y planos que emanen de las autorizaciones de Planos Maestros o de Conjunto del municipio de Solidaridad y se aplicarán indistintamente a casas, condominios y hoteles.

De la misma manera, los tres términos aquí definidos, “LLAVE”, “LLAVE HOTELERA”, “RECÁMARA” “CUARTO” O “HABITACIÓN”, se refieren al mismo término que posteriormente servirá de base para el cálculo de las cuotas de mantenimiento que cobrará la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, A.C. y que aparece en su Reglamento interno bajo los términos de “Llave” o “Cuarto”, y se aplicarán indistintamente a casas, condominios y hoteles. Cabe mencionar que en cualquier caso de “CONSTRUCCIÓN” menor a “Tres Llaves” se aplicara el cobro de mantenimiento mínimo correspondiente a “Tres Llaves” de acuerdo a lo estipulado en los estatutos en su artículo VI, Artículo 37, inciso 4. Que menciona” Las casas habitación pagaran como cuota el importe que establezca la asamblea general ordinaria por el número de recamaras construidas, siendo la cuota mínima la equivalente a la que debe para la construcción de tres recámaras”

Dados los antecedentes y las definiciones, todo adquirente o propietario queda estrictamente obligado a respetar el presente reglamento en todos y cada uno de sus:

ARTÍCULOS

ARTICULO PRIMERO. - El presente reglamento, podrá ser modificado periódicamente por el Comité Técnico del Fideicomiso Puerto Aventuras, de acuerdo a las necesidades del desarrollo. Es aplicable a todas las construcciones que se edifiquen en el Desarrollo, en todas sus fases de desarrollo, así como al uso de los terrenos y construcciones.

ARTICULO SEGUNDO. - Independientemente de que cada interesado obtenga la licencia respectiva de construcción de las autoridades municipales competentes, ninguna construcción podrá iniciarse si el proyecto no ha sido aprobado previamente por el Comité Técnico del Fideicomiso Puerto Aventuras, adicional a esto deberán cubrir los pagos referentes al Deposito en garantía, Cuota de Construcción, y estar al corriente con sus pagos de las cuotas de mantenimiento ante la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, A.C. Independientemente de la autorización municipal, ninguna construcción podrá iniciarse sin haber cubierto lo aquí establecido. Las oficinas centrales del desarrollo donde deberán ser presentados tanto la solicitud de revisión de proyecto como los planos que a continuación se detallan, están ubicadas en Punta Celis S/No., Lote 3, Manzana 24, Plano 01 en el km. 269.5 Carr. Chetumal-Puerto Juárez, Puerto Aventuras, Municipio de Solidaridad, Q. Roo

1. - Plano de Conjunto. (Indicando restricciones, localización e identificación del predio)	(4 copias)
2. - Plantas Arquitectónicas	(4 copias)
3. - Fachadas y Cortes	(4 copias)
4. - Planos de instalación Hidráulica y Sanitaria con Fosa Séptica	(4 copias)
5. - Planos de instalaciones pluviales con pozos de absorción	(4 copias)
6. - Especificaciones de los Acabados Exteriores	(4 copias)
7. – Folio de autorización del proyecto por parte de Comité Técnico del Fideicomiso de Puerto Aventuras	(4 copias)
8. – Formato de Colonos “Información General de Proyecto”	(4 copias)

Todos y cada uno de los planos deberá incluir sobre el lateral derecho el pie de plano que exige el municipio debidamente llenado de acuerdo con la normatividad vigente con toda la información procedente, incluyendo COS y CUS

CLAVE	HOTELERA, CONDOMINAL Y RESIDENCIAS.															
	Tr				Trc				Th				Tco			TM
	Tr1	Tr2	Tr3	Tr4	Trc1	Trc2	Trc3	Trc4	Th1	Th2	Th3	Th4	Tco1	Tco2	Tco3	TM
	Turístico Residencial Baja	Turístico Residencial Media Baja	Turístico Residencial Media	Turístico Residencial	Turístico Residencial Condominial	Turístico Residencial Condominial	Turístico Residencial Condominial	Turístico Residencial Condominial	Turístico Hotelero	Turístico Hotelero	Turístico Hotelero	Turístico Hotelero	Turístico Comercial Mixto	Turístico Comercial Mixto	Turístico Comercial Mixto	Turístico Mixto
Área de Lote Mínimo	2.200.00 m ² 2.650.00 m ²	900.00 m ² 2.200.00 m ²	600.00 m ² 900.00 m ²	480.00 m ² 600.00 m ²	1.000.00 m ² 17.000.00 m ²	600.00 m ² 4.000.00 m ²	500.00 m ² 3.500.00 m ²	200.00 m ² 500.00 m ²	30.000.00 m ² 34.000.00 m ²	25.000.00 m ² 30.000.00 m ²	20.000.00 m ² 25.000.00 m ²	1.400.00 m ² 20.000.00 m ²	3.000.00 m ² 12.500.00 m ²	850.00 m ² 3.000.00 m ²	265.00 m ² 850.00 m ²	265.00 m ² 12.500.00 m ²
Restricción Mínima a los Linderos	Frente 5m Fondo 10m Lateral 1m	Frente 5m Fondo 10m Lateral 1m	Frente 5m Fondo 10m Lateral 1m	Frente 5m Fondo 10m Lateral 1m	Frente 5m Fondo 10m Lateral 1m	Frente 5m Fondo 10m Lateral 1m	Frente 5m Fondo 10m Lateral 1m	Frente 5m Fondo 10m Lateral 1m	Frente 5m Fondo 10m Lateral 1m	Frente 5m Fondo 10m Lateral 1m	Frente 5m Fondo 10m Lateral 1m	Frente 5m Fondo 10m Lateral 1m	Frente 5m Fondo 10m Lateral 1m	Frente 5m Fondo 10m Lateral 1m	Frente 5m Fondo 10m Lateral 1m	Frente 5m Fondo 10m Lateral 1m
Porcentaje de Ocupación	60%	60%	60%	60%	65%	65%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
Coefficiente de Uso de Suelo	1	1	1	1	1.5	1.5	1.2	1.2	0.85	0.85	0.85	0.85	1.5	1.5	1.5	1.5
Alturas Máximas de las Construcciones	2 pisos 9.50 m	2 pisos 9.50 m	2 pisos 9.50 m	2 pisos 9.50 m	4 pisos 13.45 m	4 pisos 13.45 m	2 pisos 9.50 m	2 pisos 9.50 m	4 pisos 13.45 m	4 pisos 13.45 m	7 pisos 30.00 m	4 pisos 13.45 m	3 pisos 12.00 m	3 pisos 12.00 m	2 pisos 9.50 m	4 pisos 13.45 m
Cajones de Estacionamiento (para Residencias)	1Cajón/80m ²	1Cajón/80m ²	1Cajón/80m ²	1Cajón/80m ²	1Cajón/Depto.	1Cajón/Depto.	1Cajón/Depto.	1Cajón/Depto.	1Cajón/2Cbs				1Cajón/Local	1Cajón/Local	1Cajón/Local	1Cajón/Local
Densidad Neta (Cuarto/Ha.)	25	40	65	75	200	200	215	215	65	120	150	120	0	0	0	65

Dichos documentos deberán presentarse firmados por el cliente, el DRO y por el proyectista. En el folio de autorización y el formato de colonos deberá presentarse con los datos completos firmada por el Cliente, en estos documentos se proporciona los siguientes datos.

1. - Nombre del propietario, Dirección y Teléfono de Casa y Oficina.
2. - Nombre de Proyectista con Dirección y Teléfono de Oficina.
3. - Identificación del predio (Desarrollo, Plano, Manzana y No. de Lote).

ARTÍCULO TERCERO. - El Comité Técnico de Supervisión Arquitectónica y Urbanística de Puerto Aventuras tendrá las siguientes funciones:

a) Proveer al adquirente del lote de la información necesaria sobre los reglamentos, restricciones y estilos arquitectónicos previamente a la ejecución de su proyecto, con el objeto de que, al momento de presentarlo para revisión y aprobación, éste se apegue ya a los lineamientos del desarrollo.

- 1. – Reglamento de Construcción de Puerto Aventuras
- 2. - Instructivo de Construcción
- 3. – Estatutos y Reglamentos de Puerto Aventuras

b) Revisar y en su caso aprobar los proyectos de construcciones que se vayan a edificar en el Desarrollo, que deberán ajustarse a los requisitos establecidos en el presente Reglamento.

c) Será labor conjunta del Comité Técnico del Fideicomiso Puerto Aventuras y de la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, A.C. el vigilar que la ejecución de la obra se apegue a las disposiciones generales de este Reglamento, así como al proyecto aprobado.

d) Asesorar a los adquirentes de predios, cuando así lo soliciten, en cuanto a los requisitos que deben llenar sus construcciones para cumplir con el reglamento.

e) Dar aviso por escrito al departamento legal y administrativo del desarrollo en cuanto el adquirente haya cumplido con todos los reglamentos en sus construcciones, con el fin de liberar el lote para poder proceder a ser escriturado, así como también a la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, A.C, para dar el seguimiento pertinente.

ARTICULO CUARTO. - En aquellos terrenos, que han sido marcados en el Plan Maestro, y vendidos como “Unifamiliares”, solo podrá construirse una casa unifamiliar. Podrá construirse la unidad de servicio en ubicación independiente a la casa dentro del lote. Por ningún motivo podrán subdividirse los terrenos, ni construirse sobre ellos más de una Casa Unifamiliar. Los Comités Técnicos mencionados podrán a solicitud de algún adquirente, autorizar la fusión de dos o más terrenos para formar una sola área común, pero en la inteligencia de que, dentro de dicha área común, el número de casas unifamiliares no podrá ser superior al número de fracciones o lotes fusionados. En los casos en que se autorice por los Comités Técnicos una fusión, el adquirente no podrá iniciar construcción alguna sin obtener previamente y por su cuenta el permiso de fusión

respectivo expedido por las autoridades municipales competentes, copia del cual deberá ser entregada al Comité Técnico de Puerto Aventuras, quien autorizará el inicio de obra correspondiente.

ARTICULO QUINTO. - Serán zonas de restricción para los lotes “Unifamiliares” UNA FRANJA DE CINCO METROS sobre la totalidad del frente del lote, siendo éste el que da a la vialidad o acceso al lote. El propósito de esta restricción es promover que las casas proyecten y construyan sus cocheras en el interior de sus construcciones y no así colindando con calles y banquetas. En esta franja no estará permitido CONSTRUIR NINGUN ESPACIO HABITABLE CERRADO NI CONSTRUCCION DEFINITIVA. Se permitirá la construcción de pérgolas o palapas para proteger los vehículos y de existir muretes divisorios de cualquier material, éstos podrán tener una altura máxima de 1.00 m sobre el terreno natural o el relleno siempre y cuando este no exceda los 0.40 metros. Cabe recalcar que el área de banqueta no pertenece a los lotes privativos, y en estas no podrán utilizarse como extensiones de su propiedad para la construcción de jardineras, escalones o cualquier elemento que obstruya el libre tránsito peatonal dentro de la banqueta. Estas podrán modificarse para la realización de rampas de acceso vehiculares al lote, dichas rampas deberán ser elaboradas de concreto con la siguiente proporción, (80 % en cemento blanco y 20% en cemento gris con acabado lavado).

UNA FRANJA DE DIEZ METROS sobre la totalidad del fondo de lote, siendo éste hacia mar, marina, Campo de Golf, Playa, Central Park o colindancia. El propósito de esta restricción es ampliar los espacios verdes y brindar privacidad entre propiedades. En esta restricción no estará permitido la construir de ningún espacio habitable cerrado. Podrán construirse en ellas albercas pavimentos, pérgolas, o palapas y en caso de muretes divisorios de cualquier material estos deberán tener una altura máxima de 1.00 m sobre el terreno natural o el relleno. Para el diseño de palapas y pérgolas deberán contemplar los siguientes lineamientos, solo se podrá hacer uso 1/3 del ancho del predio y 1/2 de la restricción de fondo del predio, como ejemplo; en un lote de 12 metros de ancho la medida máxima de la palapa será de 4.00 m con referencia al ancho total del terreno y 5.00 metros con referencia a los 10.00 metros de la restricción de fondo. Para la altura interior de las palapas y pergolados deberá de contemplarse un máximo de 3.00 metros y en cúspide un máximo de 6.50 metros.

UNA FRANJA DE UN METRO a todo lo largo de uno de los costados del lote según se especifica en el Plan Maestro, abarcando desde la vialidad de acceso hasta el fondo del lote. En esta restricción no podrá realizarse construcción alguna de ningún tipo y deberá quedar libre al paso. En caso de colocar una reja, ésta deberá tener una altura máxima de 1.00 metro y no tener candado o cerradura dejando la posibilidad de acceso libre y deberá estar colocada atrás de los 5.00 metros de restricción.

Las restricciones para los lotes esquineros en Campo de Golf y Marina con formas irregulares serán negociadas con el Comité Técnico antes mencionado.

ARTICULO SEXTO. - Ningún lote “Unifamiliar” podrá tener una superficie construida cubierta en planta baja mayor al equivalente al 60% del área total del lote y la construcción total cubierta no podrá exceder del área del lote. Las construcciones sobre lotes Unifamiliares podrán ser de uno

o dos niveles, no pudiendo exceder en altura para las de un nivel un máximo en cúspides de techos de 5.75 metros y 3.75 metros en fachadas rectas verticales.

En las azoteas sobre la planta baja no podrá realizarse construcción de material cemento o concreto techada; podrán construirse jacuzzis, asoleaderos y solárium siempre y cuando la protección de techumbre sea de palapa o pérgola de madera y que no rebasen las alturas máximas indicadas en este reglamento.

Las edificaciones de dos niveles podrán manejar medios niveles y tapancos, siempre y cuando sean estos interiores a los dos niveles; no podrán manejar tapanco adicional a los dos niveles. En caso de utilizar la azotea sobre el segundo nivel, no se permitirá en esta realizar construcción alguna de material cemento o concreto techadas; podrán construirse jacuzzis, asoleaderos o solárium siempre y cuando la protección en techumbre de estos sea de palapa o pérgola de madera y no exceda las alturas máximas establecidas en este reglamento. Las alturas máximas permitidas para estas viviendas no podrán exceder los 9.50 metros en cúspides de techos inclinados, y 7.50 metros en alturas de fachadas rectas verticales. Se entiende en todos los casos de techos medidas respecto al nivel del terreno natural o el relleno. Los cuerpos para ocultar tinacos, tanques de gas, aire acondicionado o cualquier otro equipo podrán rebasar estas alturas en el mínimo necesario. En azoteas del segundo nivel se permiten las construcciones de cubos de escaleras mientras estas tengan las alturas mínimas necesarias para su funcionamiento como escaleras de servicio.

ARTICULO SEPTIMO. - Para todos aquellos lotes que sean vendidos y aparecen en el Plan Maestro como uso de suelo “Condominal” (Densidad Alta), se ha establecido una densidad de construcción que deberá ser respetada de acuerdo a los siguientes lineamientos: en cada fracción de terreno equivalente a 12 metros de frente (aprox.) por 50 metros de fondo (aprox.) dando un área de 600 metros cuadrados podrán edificarse un máximo de 12 llaves.

Para todos aquellos lotes que sean vendidos y aparezcan en el Plan Maestro como uso de suelo “Condominal” (Densidad media o “Cuádruples”), se ha establecido una densidad de construcción que deberá ser respetada de acuerdo a los siguientes lineamientos: En cada fracción de terreno, por cada 600 metros cuadrados podrán edificarse un máximo de 10 llaves.

Por proyecto de Plan Maestro, así como por conveniencia al Desarrollo en general, se ha determinado que algunos de los lotes condominales que dan frente a la marina norte, en el área cercana al corazón de servicios del Desarrollo, podrán construir en su planta baja, siempre y cuando ésta sea al nivel del malecón periférico a la marina locales comerciales para restaurante o comercios. Dichos locales podrán ser construidos a partir del límite con el malecón y ocupar un máximo de área construido no mayor al veinte por ciento del área de terreno. Las techumbres de estas concesiones deberán ser inclinadas con teja o palapa. El uso o giro comercial de dichos locales deberá ser aprobado por el Comité Técnico definido en párrafos anteriores y deberá apegarse al giro aprobado; cualquier cambio de giro requerirá de nueva autorización por parte del Comité Técnico. Únicamente los lotes que se enlistan a continuación podrán llevar a cabo este tipo de construcciones; lotes 1 al 12 de la manzana colindante con marina, área de actividades públicas y canal de navegación o acceso a marina; lotes 1 al 10 de la manzana colindante con marina, área de servicios marinos y boulevard principal.

Por ningún motivo, podrá subdividirse un lote Condominal. En el caso de adquirir dos lotes o más, el adquirente podrá solicitar del Comité Técnico la fusión de los mismos, en el entendido de que las densidades en conjunto no deberán rebasar aquellas planteadas en el párrafo anterior considerando la suma de fracciones fusionadas. Una vez autorizada la fusión por parte de los Comités Técnicos, será obligación del adquirente tramitar ante las Autoridades Municipales competentes la fusión correspondiente, misma que deberá ser presentada a los Comités Técnicos, previamente a iniciar cualquier tipo de obra sobre el terreno en cuestión.

ARTICULO OCTAVO. - Serán áreas de restricción para los lotes “condominales” (tanto los de alta densidad como los de densidad medio o cuádruples) en las cuales no estará permitido la construcción de ningún espacio habitable cerrado., UNA FRANJA DE CINCO METROS sobre todo el frente del lote, siendo éste el que da a la vialidad de acceso al lote. La intención de esta restricción es promover que los diferentes proyectos construyan sus cocheras fuera de esta franja en el interior de sus edificaciones. En esta área podrán construirse pérgolas de madera o palapas para protección de los vehículos. Cabe recalcar que el área de banqueta no pertenece a los lotes privativos, y en estas no podrán utilizarse como extensiones de su propiedad para la construcción de jardineras, escalones o cualquier elemento que obstruya el libre tránsito peatonal dentro de la banqueta. Estas podrán modificarse para la realización de rampas de acceso vehiculares al lote, dichas rampas deberán se elaboradas de concreto con la siguiente proporción, (80 % en cemento blanco y 20% en cemento gris con acabado lavado).

UNA FRANJA DE 10 METROS a todo lo largo del fondo del lote, siendo éste el que da a mar, marina o golf. La intención de esta restricción es dar amplitud en las áreas verdes y privacidad entre vecinos. En esta franja no estará permitido la construcción de ningún espacio habitable cerrado.; podrán construirse albercas, jacuzzis, pérgolas de madera o palapas y cualquier murete divisorio de cualquier material no deberá rebasar una altura máxima de 1.00 metro sobre el terreno natural o el relleno siempre y cuando este no exceda los 0.40 metros. Para el diseño de palapas y pérgolas las dimensiones quedaran a consideración del Comité Técnico dependiendo de las dimensiones de los predios, Para la altura interior de las palapas y pergolados deberá de contemplarse un máximo de 3.00 metros y en cúspide un máximo de 6.50 metros.

UNA FRANJA DE UN METRO a lo largo de cada fracción en una de las colindancias que van desde la vialidad acceso hasta el fondo del lote. En esta franja no podrá realizarse construcción alguna de ningún tipo ni ser techada y deberá tener acceso libre; en caso de colocar una reja, esta deberá tener una altura máxima de 1.00 metro y no tener candado o cerradura dejando la posibilidad de acceso libre.

Para aquellos casos en que se fusionen varios lotes condominales para formar un conjunto, se sumarán las áreas de restricción lateral en dos metros y podrán dejarse un metro de cada lado o dos metros de un lado. En caso de fusión de 3 o más lotes se dejarán dos metros en el o los extremos, no pudiendo ser ninguna de ellas menor a un metro de ancho. (Así, por ejemplo, cuatro lotes condominales fusionados podrán dejar franja libre de restricción de dos metros a cada extremo del conjunto sumando cuatro metros de restricción, o bien tres metros de un lado y un metro del otro).

ARTICULO NOVENO. - Ningún lote “Condominal” de densidad media o cuádruplex podrá construir un área en planta baja mayor a un 60% del área total del lote y tendrá como máximo un

área total construida equivalente 1.2 del área total del lote. En un lote Condominal de densidad media se podrán edificar hasta dos niveles con una altura máxima de 9.50 metros de cúspides de techumbres inclinadas y 6.20 metros en fachadas rectas verticales.

Ningún lote “Condominal” de alta densidad podrá construir un área de planta baja mayor a un 65% del área total del lote y tendrá como máximo un área total construida equivalente 1.5 del área total del lote. En un lote Condominal de densidad alta se podrán edificar hasta cuatro niveles con una altura máxima de 13.45 metros de cúspides de techumbres inclinadas y 12.35 metros en fachadas rectas verticales. Cuando se maneje como máximo tres niveles con acceso exterior desde áreas comunes y un cuarto nivel integrado al tercero, con acceso interior por la unidad misma, excepto cuando se cuente con elevadores cuyo caso el acceso podrá ser en exterior para los cuatro niveles. Así podrán construirse tres niveles de departamentos o unidades, pudiendo ser la del tercer nivel un Pent-house de dos niveles incluyendo el cuarto piso, o bien cuarto piso independiente contando con elevador Para edificaciones de tres niveles, de alturas máximas serán de 12.00 metros a cúspides de techumbres inclinadas y 9.30 metros para fachadas rectas verticales. Se entiende en todos los casos las alturas de techos medidas respecto al nivel del terreno natural o del relleno.

ARTICULO DECIMO. - Los lotes marcados en el Plan Maestro como “condohotel”, podrán ser destinados a la construcción de hoteles o bien a la construcción de condominios con operación hotelera, siempre y cuando el proyecto contemple adicional a las áreas verdes vendibles interiores a las unidades, áreas de servicio suficientes para manejar correctamente una operación hotelera, como lo contemplaría un hotel de cinco estrellas. La densidad máxima permitida para estos lotes será de 120 llaves hoteleras por hectárea. Se considerará una llave hotelera a una recámara con un baño o bien una estancia con baño; en el caso de una estancia sin baño, se considerará a ésta como 0.5 llave hotelera. Por ningún motivo, podrá subdividirse un lote hotelero o de condohotel; en el caso de que un comprador adquiera dos o más lotes hoteleros, podrá solicitar a los Comités Técnicos la fusión de dichos lotes, siempre y cuando la densidad total proyectada no sobrepase la suma de las indicadas por los lotes antes de ser fusionados. Ante esta posibilidad, será obligación del comprador tramitar ante las autoridades municipales competentes la fusión y entregarles una copia de la misma a los Comités Técnicos previamente a iniciar cualquier tipo de obra sobre el terreno.

ARTICULO DECIMO PRIMERO. - Serán zonas de restricción para los lotes hoteleros o condohotel, UNA FRANJA DE CINCO METROS de ancho que correrá a todo lo largo del frente del lote, siendo este a calle o avenida. La intención de la restricción es promover que los proyectos construyan sus cocheras en el interior del edificio y no colindantes a calle y banquetas. En esta franja no estará permitido construir ningún espacio habitable cerrado ni construcción definitiva; podrán construirse pérgolas de madera o palapas para protección de los automóviles y en caso de requerir muretes divisorios de cualquier material, estos no deberán exceder una altura de 1.00 metro sobre el terreno natural o el relleno. Cabe recalcar que el área de banqueta no pertenece a los lotes privativos, y en estas no podrán utilizarse como extensiones de su propiedad para la construcción de jardineras, escalones o cualquier elemento que obstruya el libre tránsito peatonal dentro de la banqueta. Estas podrán modificarse para la realización de rampas de acceso vehiculares al lote, dichas rampas deberán ser elaboradas de concreto con la siguiente proporción, (80 % en cemento blanco y 20% en cemento gris con acabado lavado).

UNA FRANJA DE DIEZ METROS a todo lo largo de su fondo a mar, marina o colindancia. La intención de esta restricción es dar amplitud a las áreas abiertas verdes y propiciar privacidad entre vecinos. En esta franja no podrá realizarse construcción techada alguna con material cemento o concreto; podrán construirse albercas, jacuzzis, pérgolas de madera o palapas y en caso de requerir muretes divisorios de cualquier material, éstos no deberán exceder una altura de 1.00 metro sobre el terreno natural o el relleno. Para el diseño de palapas y pérgolas las dimensiones quedaran a consideración del Comité Técnico dependiendo de las dimensiones de los predios, Para la altura interior de las palapas y pergolados deberá de contemplarse un máximo de 3.00 metros y en cúspide un máximo de 6.50 metros.

UNA FRANJA DE DOS METROS en ambos costados del lote desde la vialidad de acceso hasta el fondo del mismo hacia colindancias para cuatro primeros niveles construidos. En el caso de que dos o más lotes hoteleros, condominales o para condohotel sean fusionados, las restricciones laterales serán solamente en los extremos de la fusión completa y no será necesario respetarlas en la parte media donde era la subdivisión original debiendo respetarse el coeficiente de uso de suelo. En estas áreas no podrá realizarse construcción alguna de ningún tipo ni podrán ser techadas dejando acceso libre; en el caso de requerir muretes divisorios de cualquier material, éstos no deberán exceder una altura de 1.00 metro sobre el terreno natural o el relleno. En caso de colocar una reja, ésta no deberá exceder la altura de 1.00 metro y no podrá tener candado o cerradura, permitiendo el acceso libre.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO. - Ningún lote hotelero, o para condohotel podrá tener una superficie construida cubierta total al equivalente al .085 veces del área total del lote, con un área de desplante en Planta Baja máxima de 60% de la superficie del lote. Las construcciones sobre estos Lotes podrán ser de un máximo de 4 niveles de altura, no pudiendo exceder de un máximo de 12.35 metros en fachadas rectas y 13.45 metros en cúspides de techumbres. Se entiende en todos los casos las alturas de techos medidas respecto al nivel del terreno natural o del relleno.

ARTICULO DECIMO TERCERO. - Además cada proyecto hotelero, condominal o para condohotel deberá resolver en forma autónoma y en el interior de su lote los cajones de estacionamiento necesarios para sus instalaciones no pudiendo ser el número menor a un cajón por cada dos llaves hoteleras. En general, deberá considerar también cajones de estacionamiento adicionales para áreas comerciales y sociales a razón de un cajón por cada 40 metros de construcción. De la misma manera se debe de contemplar cajones de estacionamientos necesarios para los trabajadores, una zona de carga y descarga para su operación dentro del lote.

ARTICULO DECIMO CUARTO. - Todas las construcciones que se lleven a cabo dentro del desarrollo Puerto Aventuras deberán respetar el uso del suelo indicado en el Plan Maestro y que será establecido en la solicitud y contrato de Compra-Venta. Así como en la carta de parámetros y restricción de lote la cual se puede solicitar al comité técnico del fideicomiso de Puerto Aventuras.

Una vez terminada las construcciones estas deberán respetar su uso de suelo y Por ningún motivo podrán realizar actividades diferentes a las permitidas dentro de sus inmuebles.

ARTICULO DECIMO QUINTO. - Los adquirentes de terrenos podrán repellar y aplanar sus fachadas para pintarlas en los colores permitidos los cuales son los siguientes: color beige

Amanecer Aventuras, melón Atardecer Aventuras, o bien gama de blancos (colonial, hacienda o hueso) tonos tierra (Crema, Champaña y Marfil). Para el caso de las construcciones realizadas con anterioridad en los planos 01, 02, 03 y 06 hoy pintadas en colores amanecer y atardecer, podrán repintar la misma en los nuevos colores establecidos. Las construcciones en general podrán aplicar también sobre el aplanado repellido un mortero fino (tipo Mortex) para dar un terminado color natural de fibra (tipo Fibertex) que no requerirá recubrimiento de pintura siempre y cuando este sea dentro de la gama del beige y blancos. Será obligación del adquirente conservarlo en buenas condiciones los acabados de fachadas, así como también conservar en buen estado las áreas ajardinadas. En caso de incumplimiento de esta disposición, la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, A.C., podrá discrecionalmente realizar dichos trabajos y cobrar al adquirente el costo de los mismos.

Marcas y gama de colores permitidos			
Linea Puerto Aventuras			
Nombre	Comex	Mapla	Berel
Amanecer PA	Turron I4-05	S 1005-Y20R	1-0302P
Atardecer PA	Perote H4-05	S 1010-Y50R	1-1007P
Tonos blancos			
Nombre	Comex	Mapla	Berel
Blanco Colonial	Foco J5-02	S0502-Y50R	1-0101P
Blanco Hacienda	Arena de mar H3-02	S0502-Y	1-0806P
Blanco hueso	Oso K5-02	S0502-B	4-0101P
Tonos tierra-arena			
Nombre	Comex	Mapla	Berel
Crema	Crema 0000-40	S 0520-Y20R	212 Santa fe sun
Champaña	Champaña CHAM-01	S 0510-Y30R	1-1006P
Marfil	Marfil-01	S 0510-I	2-1401P

ARTICULO DECIMO SEXTO. - Ningún adquirente podrá iniciar la construcción de su casa sin haber recibido físicamente su lote comprobando los límites debidamente marcados con mojoneras o estacas. Estas mojoneras no deberán ser removidas y cualquier alteración a las mismas deberá ser corregida por cuenta y costo del propietario del lote. En caso de iniciar la construcción sin la entrega mencionada, el interesado será responsable de las consecuencias que surjan por tal omisión. La entrega física del Lote se hará constar en un acta que contendrá la localización del inmueble objeto del contrato, con sus medidas y colindancias, así como la posesión que en ese acto se da al interesado, incluyendo el croquis respectivo, documento que será firmado de conformidad por el adquirente. Al realizar las obras de construcción no podrán los adquirentes utilizar los predios colindantes como tampoco la vía pública para almacenar materiales o desechos de la obra, como tampoco para habilitar elementos de construcción. Cada adquirente está obligado a mantener dichas áreas totalmente limpias y a retirar al término de su obra todos los escombros sobrantes productos de la misma. El propietario del Lote es responsable de todos los daños que se causen a las obras del Fraccionamiento ya sean construcciones o instalaciones, así como a personas por el uso de vehículos, materiales o cualquier otra causa relacionada con su construcción. En caso de ser necesario remover guarniciones o banquetas para dar acceso al Lote, se obliga el adquirente a llevar a cabo las obras necesarias para proteger la infraestructura del desarrollo, así como para reemplazar dichos elementos con otros que mantengan el mismo aspecto y la misma calidad del

desarrollo siempre y cuando estos elementos sean autorizados por el Comité Técnico. En caso de construir nuevas banquetas, éstas deberán ser elaboradas de concreto con la siguiente proporción, (80 % en cemento blanco y 20% en cemento gris con acabado lavado.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO. - Para todos los lotes que dan frente al Campo de Golf y deseen sembrar pasto como parte de su jardinería, deberán necesariamente de sembrar el mismo tipo de pasto utilizado en el Campo de Golf (Bermuda-38) con el objeto de evitar invasión y mantenimientos costosos.

Para aquellos lotes que dan frente al Campo de Golf y Central Park por ningún motivo podrán podar o talar los árboles que se encuentren fuera de sus lotes y tampoco podrán utilizar estas áreas fuera de su lote como extensión de su jardín hacia el Campo Golf y Central Park, mucho menos ubicar elementos ajenos al Campo de Golf y Central Park.

ARTICULO DECIMO OCTAVO. - Los lotes que colindan con la marina residencial Sur podrán construir sobre su terreno, sin salirse del límite del lote hacia el agua, muelles y atraques para embarcaciones sugiriendo sean estos construidos en concreto blanco o madera. Se sugiere también que la altura del mismo sobre el nivel del agua coincida con los muelles colindantes en caso de haberlos para lograr una continuidad visual y funcional. En caso de colocar muros colindantes podrán hacerlos mientras estos cumplan la altura permitida de 1.00 metro.

Los propietarios de estos lotes podrán también cortar y excavar dentro de su terreno para poder introducir su embarcación dentro del área que originalmente era privativa del lote con el objeto de dar una mayor protección a la misma. Aunque esta área sea espejo de agua, permanecerá como área privativa del lote o condominio. Alrededor de esta nueva área de agua podrá construir también muelles o atraques con las mismas sugerencias mencionadas en el párrafo anterior.

ARTICULO DECIMO NOVENO. - Los Lotes Unifamiliares, Condominales u Hoteleros que colindan con Playas tanto en la Bahía de Fátima como en la Bahía de Chanyuyum, deberán respetar en su estado natural tanto la Zona Federal Terrestre como la Marítima, no pudiendo modificarlas con escolleras, arrecifes artificiales u otros elementos pudiendo en caso de rellenar hacerlo solamente con arena.

Para el caso de los Lotes Unifamiliares, Condominales y Hoteleros que circundan la Caleta de Chac-Hal-Al, desde la Península hasta la colindancia con el Hotel Barceló deberán respetar las Zonas Federales Terrestres y Marítimas en el estado en que se encuentran no pudiendo hacer en éstas dragados o construcción de escolleras, arrecifes artificiales u otros elementos. En caso de rellenar, podrá ser únicamente con arena.

ARTICULOS VIGÉSIMO. - El Comité Técnico de Fideicomiso Puerto Aventuras tiene como objetivo ordenar las características urbanísticas y arquitectónicas homogéneas al desarrollo por lo que se reserva el derecho de rechazar los proyectos que a su juicio no armonicen con las características generales determinadas en el Plan Maestro. Por lo anterior, enlistamos a continuación una serie de lineamientos que deberán ser respetados para lograr el objetivo planteado:

a) Toda construcción unifamiliar o de condominio de uno a cuatro niveles de altura deberá ser proyectada con un mínimo del 60% del área del total de sus fachadas tanto principal como posterior donde deberán cubrir con techos inclinados, espacios completos habitables considerando 23 % de pendiente y ser recubiertos de teja natural de barro o palapa hacia ambas fachadas. Las pendientes deberán visualizarse hacia las fachadas y por ningún motivo se podrán ocultar las losas inclinadas con pretilos. Las losas inclinadas de teja o palapa deberán cubrir por lo menos un espacio habitable con dimensión mínima de 4.0 metros de fondo no pudiendo ser solamente para volados o dimensiones menores. Por protección contra huracanes las tejas podrán ser del tipo Catalán o Francés para contar con una superficie plana de mayor adherencia a la losa. Quedarán estrictamente prohibidas las tejas de media caña que no presentan la adherencia adecuada. En caso de paneles solares, estos no podrán ser colocados sobre las losas inclinadas de teja hacia fachada.

Las losas planas que podrán ser utilizadas para alojar paneles solares, equipos o almacenamiento de agua deberán llevar pretilos ocultando totalmente dichas instalaciones; asimismo, en el caso de construcción de bóvedas, estas deberán ser cubiertas a la vista por pretilos.

b) Los terminados de fachada podrán ser de aplanados en cualquier textura y pintados en los colores autorizados que se indican en el artículo Décimo Quinto del presente reglamento. Una vez electo el color deberán ser confirmados con el Comité Técnico. Podrán utilizar cualquier material natural como puede ser madera, piedra, lajas, nacax o similares. Se sugiere utilizar materiales naturales de la zona y evitar materiales importados. Por ningún motivo podrán ser utilizados en fachadas exteriores materiales artificiales o fabricados como azulejos, cerámica, etc.

c) Todos los aplanados de fachadas deberán ser pintados en los colores que el Comité Técnico ha determinado para el desarrollo Puerto Aventuras los cuales se indican en el artículo Décimo Quinto del presente reglamento. En caso de que un Propietario infrinja esta indicación, el Comité Técnico se reserva el derecho de pintar dicha fachada y cobrarla al Propietario del Lote.

d) Los tanques de depósito de agua o combustible, calentadores, aires acondicionados de ventana, depósitos de basura, patios de servicio y áreas de tendido de ropa, no deberán ser visibles desde ningún punto al exterior de la casa, siendo necesario para ello levantar un muro o celosía que los cubra.

e) Las edificaciones en proceso de construcción deberán levantar un tapial de triplay con las siguientes características; en todo el frente del lote y 5.00 metros (en dirección del frente del terreno hacia el fondo) sobre las dos colindancias laterales del terreno, en el perímetro restante del terreno se deberá hacer uso de mallasombra al 90%, esta deberá levantarse 2.45 metros de altura para ocultar la obra en proceso sin contaminación visual y proteger los terrenos colindantes. Al término de la obra estos tapiales deberán ser removidas. En caso de que la obra colinde con pasillo de servicio de vecinos, también tendrán la obligación de colocar el tapial de triplay sobre la colindancia para asegurar la privacidad de los vecinos y su seguridad.

Durante el proceso de obra, las letrinas deberán ser del tipo portátil, bajo responsabilidad del constructor o se deberá construir un baño con escusado y lavabo conectado directamente a la red de drenaje.

f) Ningún Propietario de Lote unifamiliar, condominal u hotelero podrá construir bardas mayores a 1.00 metro de altura en los linderos de su lote respecto al nivel del terreno natural o del relleno siempre y cuando este no exceda los 0.40 metros. Las únicas excepciones a esta norma serán aquellos lotes cuyo lindero posterior sea límite del fraccionamiento, sobre cuyo fondo podrán construir bardas de mayor altura. Sugerimos en todos los casos manejar dichos límites en primer término con cerca de madera, setos naturales y en caso necesario con piedra del sitio.

g) Los marcos para ventanas y puertas podrán ser de maderas naturales entintadas y barnizadas no pudiendo ser laqueadas o pintadas en colores diferentes al establecido para fachadas. Podrán ser también de aluminio o PVC, de preferencia aluminio blanco, pudiendo ser también anodizados en café, o champagne. En ningún caso podrán ser aluminio sin anodizar como tampoco en dorado.

Se sugiere para marcos de ventanas o puertas de aluminio o PVC sean reforzados para resistir el embate de un huracán.

h) Sugerimos a las construcciones el manejo de terrazas con grandes volados para dar volumetría, sombra, control de temperatura y atractivo a las fachadas. Asimismo, sugerimos el manejo de elementos jardineras, barandales y similares.

i) El Desarrollo, así como los Condominios plantean como altamente recomendable la colocación de cortinas anticiclónicas tanto por la protección de cada propiedad como de los vecinos. Las cortinas anticiclónicas podrán ser de aluminio o PVC en los colores aprobados para marcos de ventanas y puertas. Las cortinas anticiclónicas deberán ser colocadas siempre sobre el paño de las puertas y ventanas que dividen en el área privativa interior con el área privativa exterior no pudiendo ser colocadas en la parte exterior de las terrazas. En el caso de un propietario que coloque las cortinas en la parte exterior, podrá ser multado y deberá pagar al condominio una renta por el uso de ese espacio exterior.

j) Los propietarios de lotes deberán desmontar en forma total únicamente las áreas que ocupará su construcción. En el resto del terreno deberán remover los arbustos bajos dejando la maleza alta, (árboles y palmeras) tanto por imagen general del Desarrollo como por protección de las construcciones y condiciones climáticas. En el caso de la restricción hacia la calle deberá desmontarse el mínimo para dar acceso a los automóviles dejando el resto con su vegetación alta.

Se recomienda que en las áreas que no tendrán construcción y serán ocupadas por jardines, se evite el relleno de sascab o cualquier material cementante o impermeable, colocando solamente tierra para la vegetación. De igual manera, para aquellos lotes que por razones de niveles freáticos o desnivel tengan que ser rellenados en su totalidad para soportar la cimentación, rellenar con material permeable donde las condiciones lo permitan.

k) En el caso de que un propietario desee colocar paneles solares o antenas parabólica estos deberán ser ubicados en sitio no visible al exterior, o bien en azotea siempre y cuando los pretilos no permitan que se vea del exterior, así como tampoco rebasen las alturas máximas estipuladas.

l) Todos los lotes unifamiliares deberán construir un mínimo de dos cajones de estacionamiento en el interior de su lote evitando así estacionarse sobre vías públicas. Los lotes

condominales, hoteleros o para condohotel deberán construir un mínimo de un cajón por cada dos “llaves hoteleras” en el interior de su lote evitando de igual manera estacionarse sobre vía pública, deberán asimismo considerar áreas de estacionamiento para visitantes a criterio.

m) Las albercas y jacuzzis particulares deberán tener equipo de recirculación del agua para evitar desperdicio.

n) Todas las edificaciones deberán habilitar depósitos de basura en la forma que establecen los Comités Técnicos y ubicarlo colindante a la vía pública para facilitar su recolección.

o) Es importante que en toda edificación se tengan contemplados los muretes de acometida para medidores de servicios, tanto para electricidad como para agua. Los cuales deberán ser accesibles para la lectura del consumo.

p) Todas las construcciones que lleven a cabo trabajos de ampliación, remodelación o alguna intervención en las instalaciones de su inmueble, deberán quedar encofradas y no expuestas a la vista del inmueble.

ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO. - Todas las construcciones, ya sean habitacionales unifamiliares, condominales, hoteleras, para condohotel o comerciales deberán construir sus propias fosas sépticas o biodigestores para descarga de drenajes; las descargas después de haber sido tratadas en dichas fosas sépticas o biodigestores deberán obligatoriamente conectarse a los albañales que el desarrollo colocará para cada lote, mismos que estarán conectados al colector general que lleva a la planta de tratamiento. Dichas fosas sépticas o biodigestores deberán tener las capacidades adecuadas de acuerdo a cada proyecto, deberán aparecer en el proyecto que será sometido para aprobación del Comité Técnico, y este se encargará de supervisar que se dé cumplimiento estricto a estas obras de acuerdo a lo aprobado.

En el caso de Hoteles y construcciones para uso comercial, deberán también construir adicional a la fosa séptica o biodigestores una trampa de grasas adecuada al volumen a manejar.

Las aguas pluviales deberán ser manejadas por cada proyecto y propietario en líneas separadas a los drenajes y descargadas en los terrenos a pozos de absorción o galerías filtrantes, en ningún caso deberán ser conectadas las descargas pluviales a los drenajes que llevan al colector general. En ningún caso será permitido hacer descargas de aguas residuales en el mar o mantos freáticos y las construcciones que infrinjan esta restricción serán reportadas a las autoridades competentes en materia de protección al medio ambiente.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO. - Todos los propietarios de lotes estarán obligados a ajardinar la totalidad del área de su lote que no se encuentre construida. El área verde de cada lote deberá ser como mínimo un 18% del área total del lote.

ARTICULO VIGESIMO TERCERO. - En los casos en que un propietario instale para sus construcciones sistemas de aire acondicionado; estos equipos deberán proyectarse de tal manera que no sean visibles desde fachada. Recomendamos evitar unidades de ventana y solucionar en todos los casos con equipo tipo Fan and Coil, o bien Mini Splits.

ARTICULO VIGESIMO CUARTO. - Desde el momento en que se inicie cualquier construcción y durante el tiempo que dure la misma, el juego de planos aprobados por los Comités Técnicos, así como un juego aprobado por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, deberá permanecer en la obra y ser presentado cuantas veces fuera solicitado a los supervisores e inspectores autorizados.

ARTICULO VIGESIMO QUINTO. - Dentro de los 6 (seis) meses siguientes a la firma del Contrato de Promesa de Designación como Fideicomisario, los propietarios deben someter los planos y demás anexos de su proyecto, como lo requiere el Artículo Segundo de este Reglamento, ante el Comité Técnico para su aprobación. El plazo establecido para la presentación de planos y demás documentos se aplicará a todos los propietarios independientemente del uso que el Plan Maestro determine para su propiedad.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO. - Las obras de construcción deberán concluirse en los plazos que a continuación se detallan:

Lotes unifamiliares en general 18 (dieciocho) meses

Lotes condominiales 24 (veinticuatro) meses

Lotes hoteleros 30 (treinta) meses

Los plazos se computarán en todos los casos desde la fecha de la firma del Contrato de Promesa de Designación de Fideicomisario. El Comité Técnico de Puerto Aventuras, podrá autorizar, en cualquier caso, la extensión de los plazos detallados en este artículo.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO. - Es obligatorio para todos los propietarios terminar la construcción en los plazos indicados en el ARTICULO VIGESIMO SEXTO ANTERIOR. El no cumplimiento de lo anterior implicará que no se escriture la propiedad a nombre del propietario en infracción. Por otra parte, de actualizarse el supuesto que las construcciones no se terminen en los plazos estipulados se aplicará al infractor lo dispuesto en las Cláusulas Novena y Décima del Contrato de Promesa de Designación como Fideicomisario. En todo caso el Comité Técnico del Fideicomiso, podrá poner a venta los terrenos de los infractores con las construcciones inconclusas que existan en los predios en cuestión, o encargarse personalmente de la finalización de las obras. En ambos casos el precio de las obras sin concluir que se pagarán al infractor serán determinadas por un valuador independiente que contrate el Comité Técnico del Fideicomiso, con cargo al infractor.

ARTICULO VIGÉSIMO OCTAVO. - Queda absolutamente prohibida la tala de árboles ubicados en áreas públicas o comunes del Desarrollo, así como áreas designadas como “verdes” o de “reserva” en el Plan Maestro. Para el caso de árboles que se encuentren dentro de propiedad privada, el dueño deberá contar con el permiso de la autoridad correspondiente y dar aviso al Comité Técnico para evitar su denuncia. Por ningún motivo los propietarios de los lotes que dan a central Park y al Campo de Golf podrán talar árboles que se encuentren dentro de estas áreas y fuera de su propiedad.

ARTICULO VIGÉSIMO NOVENO: - Es obligatorio para todos los propietarios notificar al Comité Técnico cualquier tipo de trabajos dentro de su lote con la finalidad de recibir los

lineamientos a seguir para la realización de los siguientes trabajos; limpieza del terreno, tala de árboles, sondeos, dragados de terreno colindando con marinas, nivelación y rellenos, construcción de albercas, muelles, palapas, pergolados, áreas de asadores, bodegas, entre otras edificaciones. En caso de no hacerlo los propietarios serán acreedores a infracciones.

Estos lotes que tengan una intervención humana (muelles, palapas, albercas, pergolados, bodegas entre otras construcciones) deberán pagar lo correspondiente a lo que indican los estatutos y reglamentos de la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, A.C. en su capitulo VI. Artículo 37 menciona lo siguiente “Las casas habitación pagaran como cuota el importe que establezca la asamblea general ordinaria por el número de recamaras construidas, siendo la cuota mínima la equivalente a la que debe pagar la construcción de tres recamaras”. Por lo que se entiende que las intervenciones humanas deberán pagar la cuota mínima la cual es equivalente a 3 recamaras (3 llaves)

En caso de la realización de inspecciones para la verificación de número de llaves y metros cuadrados construidos autorizados en las propiedades irregulares, los propietarios están sujetos a regularizar su propiedad y realizar los pagos retroactivos del número correcto de sus llaves.

ARTICULO TRIGESIMO. - En los lotes marcados en el plan maestro como condominales, hoteleros o para condohotel el desarrollador entregará instalaciones para energía eléctrica en alta tensión. En cada caso los propietarios de estos lotes deberán instalar los transformadores necesarios para su acometida en baja tensión.

ARTICULO TRIGÉSIMO PRIMERO. - Cada propietario debe construir obligatoriamente los muretes de acometidas eléctricas en sus(s) lote(s), de acuerdo a los planos y croquis que a tal efecto entregaran al Comité Técnico.

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO. - Por ningún motivo podrán existir estacionamientos cubiertos o descubiertos sobre las áreas marcadas como restricción hacia el campo de golf, marina o mar.

ARTICULO TRIGESIMO TERCERO. - El Comité Técnico sugieren y promueven el manejo de energías alternativas ya sea en forma total o parcial en las edificaciones. Este concepto incluye entre otras, Energía Solar, Energía Eólica, recolección y almacenamiento de aguas pluviales, etc.

ARTÍCULO TRIGESIMO CUARTO. – La Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, A.C queda facultada para sancionar de común acuerdo a los propietarios que no respeten el presente reglamento como lo marcan los estatutos vigentes de las Asociación de Colonos. En el cual menciona que cada una de las sanciones cometidas serán acreedora a multas que van de los 10 a 100 salarios mínimos vigentes dentro del estado de Quintana Roo.

ARTÍCULO TRIGESIMO QUINTO. – Aquellas construcciones que no cumplan con lo marcado en la carta de parámetros y restricciones del lote perderá el derecho a la devolución del depósito de garantía y aunado a esto será acreedor a las sanciones que amerite por el cumplimiento de los puntos

mostrados en dicha carta, los cuales son: COS, CUS, CAV, DENSIDAD/LLAVES y RESTRICCIONES.

ARTÍCULO TRIGESIMO SEXTO. - Cualquier modificación al presente reglamento deberá ser de acuerdo con el Comité Técnico del Fideicomiso Puerto Aventuras.

NOTA: La Asociación oficial vigente para operar Puerto Aventuras es la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, A.C. En caso de cualquier cambio será siempre la Asociación designada por Fideicomiso Puerto Aventuras como Desarrollador y Representante Legal.

PUERTO AVENTURAS, QUINTANA ROO, MEXICO A

EL ADQUIRENTE:

COMITÉ TÉCNICO:
FIDEICOMISO PUERTO AVENTURAS

COMITÉ TÉCNICO:
FIDEICOMISO PUERTO AVENTURAS

**ING. AGUSTIN MARÍA
SARASOLA SÁNCHEZ CASTILLO
DIRECTOR DEL FIDEICOMISO
DE PUERTO AVENTURAS**

**ARQ. ROMAN GASPAR DE JESUS
RIVERA TORRES Y SUAREZ
DIRECTOR DEL COMITÉ
TÉCNICO DE PUERTO
AVENTURAS**

COMITÉ TÉCNICO:
FIDEICOMISO PUERTO AVENTURAS

FIRMA DE ENTERADO:
ASOCIACIÓN DE COLONOS,
PROPIETARIOS Y FIDEICOMISARIOS
DE PUERTO AVENTURAS, A.C.

**ARQ. CARLOS ARTURO FERNÁNDEZ
HERNÁNDEZ
APROBACIÓN DE PROYECTOS DEL
COMITÉ TECNICO DE PUERTO
AVENTURAS**

**LIC. ADRIAN GUERRA ACOSTA
DIRECTOR DE LASOCIACIÓN DE
COLONOS, PROPIETARIOS Y
FIDEICOMISARIOS DE PUERTO
AVENTURAS, A.C**