



Anexo "A"

NORMAS GENERALES DE CONDUCTA PARA EL CONDOMINIO MAESTRO "NOVO CANCÚN"

Justificación.

El presente Cuerpo Normativo tiene por objeto establecer los lineamientos a observar por todos los Condóminos, Ocupantes, empleados, visitantes, respecto de las Áreas Comunes y/o Unidades Privativas del Condominio Maestro de Novo Cancún y de las unidades privativas de los Subcondominios que se lleguen a constituir en alguna de las Unidades Privativas del Condominio Maestro de Novo Cancún.

ARTÍCULO 1.- DEFINICIONES.

Para efectos del presente Cuerpo Normativo, se entiende por:

- i. **Administrador.** La persona, física o moral, designada por la Asamblea conforme al procedimiento previsto en el Reglamento, que tendrá a su cargo la operación, administración y buen funcionamiento del Condominio Maestro.
- ii. **Áreas Comunes.** Todas las superficies de terreno dentro del Condominio Maestro pertenecientes en copropiedad a los propietarios de las Unidades Privativas según se señala en la Escritura Constitutiva y de las unidades privativas de los Subcondominios, en donde consta su destino, especificaciones, ubicación, medidas y demás datos para su identificación. Incluyendo cualquier mejora, instalación, cuerpos de agua y bienes muebles localizados sobre estas superficies o bienes que benefician o sean aprovechados por los Condóminos, en términos del Reglamento. Las Áreas Comunes del Condominio Maestro son:
 - a) **Áreas Comunes EXT.-** Son aquellas Áreas Comunes del Condominio Maestro identificadas en la Escritura Constitutiva con el carácter de **EXT**, de uso exclusivo de los Condóminos de las Unidades Privativas de uso habitacional; estarán constituidas, de manera enunciativa, no limitativa, por los exteriores, áreas verdes, parques, jardines, albercas, palapas, pérgolados, club de playa, jacuzzis, lugares de recreo, juegos, estanques, elementos de infraestructura, instalaciones y servicios, sistemas de drenaje o tratamiento de aguas residuales, así como los bienes muebles adheridos a su superficie que benefician o sean aprovechados únicamente por los Condóminos de las Unidades Privativas de uso habitacional.
 - b) **Áreas Comunes VIAL.-** Son aquellas Áreas Comunes del Condominio Maestro identificadas en la Escritura Constitutiva, con el carácter de **VIAL**; estarán constituidas de manera enunciativa, no limitativa, por las vías de comunicación de acceso vehicular y peatonal hacia cualquier Unidad Privativa y/o Área Común **EXT**, así como las destinadas a la circulación de cualesquiera vehículos automotores o eléctricos, bicicletas, motocicletas, patines, de personas, vialidades, andadores, muelles perimetrales, canchas de tenis, paddle tennis, cajones de estacionamiento para visitantes del

Condominio Maestro, calles, alumbrado, parques, jardines, estanques, fuentes, señalamientos, estructuras, construcciones, equipo, andadores, banquetas, infraestructura, aparatos, equipos para el mantenimiento, reparación y reemplazo de las Áreas Comunes; así como los bienes muebles adheridos a su superficie que beneficien o sean aprovechados por todos los Condóminos del Condominio Maestro.

iii. **Condominio o Condominio Maestro.** El régimen de propiedad inmueble en condominio denominado Novo Cancún, que se constituye sobre la totalidad del inmueble afectado a dicho régimen de propiedad y cualesquier mejoras o accesorios, constituidos sobre el mismo, de conformidad con la Escritura Constitutiva.

iv. **Condómino.** Es la persona, física o moral, que sea propietaria de una o varias Unidades Privativas del Condominio Maestro o de los Subcondominios que se lleguen a constituir en alguna Unidad Privativa, o que sea titular de derechos fideicomisarios de un fideicomiso con el que se beneficie del uso y aprovechamiento de una o varias Unidades Privativas del Condominio Maestro o de los Subcondominios que se lleguen a constituir en alguna Unidad Privativa. Asimismo es Condómino aquella persona, física o moral, que esté en posesión de una o varias Unidades Privativas del Condominio Maestro o de los Subcondominios que se lleguen a constituir en alguna Unidad Privativa, en virtud de haber celebrado un contrato, que de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario del mismo.

v. **Cuerpo Normativo.-** Conjunto de lineamientos previsto en las presentes Normas Generales de Conducta para el Condominio, a observar por todos los Condóminos, Ocupantes, empleados, visitantes, respecto de las Áreas Comunes y Unidades Privativas del Condominio Maestro de Novo Cancún y de las unidades privadas de los Subcondominios que se lleguen a constituir en alguna de las Unidades Privativas del Condominio Maestro de Novo Cancún.

vi. **Desarrollador.** Hotelera H.M., S.A. de C.V., propietaria del inmueble y quien constituyó el Condominio Maestro sobre el mismo o por quien represente sus derechos (su causahabiente).

vii. **Disposiciones Aplicables.:** Se hacen consistir en todas las disposiciones que rigen al Condominio Maestro, tales como: a) La Escritura Constitutiva, b) El Reglamento, c) Los acuerdos tomados por la Asamblea, d) Las autorizaciones gubernamentales, e) Las escrituras de compraventa de las Unidades Privativas; y por f) El Reglamento del Condominio Maestro de Puerto Cancún, en lo que no se oponga al Reglamento.

viii. **Ley.** El Título Sexto del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, así como, cualesquiera otras disposiciones legales de carácter municipal, estatal o federal, aplicables en materia de régimen de propiedad en condominio; al igual que las disposiciones señaladas en los permisos, autorizaciones, concesiones y licencias, Federales, estatales y/o municipales, que se otorguen en un futuro con relación al Condominio Maestro.

ix. **Ocupante.** La persona, física o moral, distinta a un Condómino, que tenga la legítima posesión de una Unidad Privativa del Condominio o de una unidad privada de los Subcondominios que se lleguen a constituir en alguna Unidad Privativa.

x. **Persona con Carácter Permanente:** Aquél Condómino, empleado doméstico, personal administrativo o empleados del Condominio, que trabajen de manera cotidiana en alguna Unidad Privativa o Área Común y que con motivo de ello requieran acceso permanente al Condominio.

xi. **Persona con Carácter Temporal:** Aquél Ocupante, invitado, proveedor, usuario de las Unidades Privativas de uso hotelero y cualquier persona que entre al Condominio por motivos

de visita o para suministrar a los Condóminos y a los Ocupantes, servicios de cualquier índole de manera temporal.

xii. **Reglamento.** Las disposiciones contenidas en el Reglamento del Régimen de Propiedad en Condominio del Condominio Maestro de Novo Cancún, y que regulará la operación, funcionamiento, mantenimiento y administración del Condominio Maestro.

xiii. **Subcondominio.** Un régimen de propiedad en condominio constituido por el Condómino de una Unidad Privativa del Condominio Maestro.

xiv. **Unidad Privativa.** Las secciones del Condominio Maestro debidamente identificadas como Unidades Privativas en la Escritura Constitutiva del Condominio Maestro, así como las secciones de los Subcondominios identificadas como unidades privativas en la escritura constitutiva del Subcondominio.

Respecto de los términos que sean empleados en el presente Cuerpo Normativo, sin que éstos hayan sido definidos expresamente en el mismo, deberá considerarse aplicable la definición contenida en el Reglamento.

ARTÍCULO 2.- DISPOSICIONES GENERALES.

2.1.- Toda norma de conducta, prevista en el presente Cuerpo Normativo, es de observancia general y obligatoria para los Condóminos, sus respectivos Ocupantes, visitantes, proveedores, prestadores de servicios, empleados domésticos y el público en general.

2.2.- Los Condóminos serán responsables de que sus Ocupantes, familiares, invitados, visitantes, proveedores y empleados domésticos, cumplan con las presentes normas de conducta.

2.3.- **Notificaciones.** Para efectos de que el Administrador envíe notificaciones a los Condóminos y/o sus Ocupantes, éstos tendrán la obligación de enviarle una comunicación por escrito dentro de los 5 (cinco) días naturales siguientes que adquieran el carácter de Condóminos y/o Ocupantes, según sea el caso; detallando su nombre completo, domicilio para oír y recibir notificaciones; correo electrónico; número fax; teléfonos de contacto y demás datos que el Administrador considere necesarios para su debida localización; datos que formaran parte del Libro de Registro de Condóminos.

2.3.1.- En caso de que existan cambios en los datos manifestados por los Condóminos y/o sus Ocupantes, éstos estarán obligados a enviarle una comunicación por escrito al Administrador dentro de los 5 (cinco) días naturales siguientes a la fecha en que ocurra el cambio; en el entendido que de no hacerlo en tiempo y forma, todas las comunicaciones, requerimientos, interpelaciones, notificaciones, avisos, citaciones y/o emplazamientos, incluidas las de carácter personal, se entenderán legalmente hechas en el domicilio asentado en el Libro de Registro de Condóminos.

2.3.2.- El Condómino u Ocupante que transfiera su Unidad Privativa a un tercero, tiene la obligación de dar de baja su nombre en el Libro de Registro de Condóminos y comunicar por escrito al Administrador, dentro de los 5 (cinco) días naturales siguientes en que se formalice la transferencia; detallando su nombre completo, domicilio para oír y recibir notificaciones; correo electrónico; número fax; teléfonos de contacto y demás datos que considere necesarios para su debida localización; datos que formaran parte del Libro de Registro de Condóminos.

2.4.- Asistencia a las Asambleas. Los Condóminos, sus respectivos Ocupantes, en su caso y mediante carta poder exhibida y quienes representen sus derechos, deberán asistir pacífica y tranquilamente a las Asambleas.

2.5.- Música. La música que se escuche dentro de las Unidades Privativas de manera habitual, debe hacerse de modo tal que no perturbe la salud, el reposo, la tranquilidad de los demás Condóminos, ni de los condóminos de los Subcondominios que se lleguen a construir sobre las Unidades Privativas, en su caso, quedando limitada al interior de cada Unidad Privativa sin que rebase los 65 (sesenta y cinco) decibeles.

ARTÍCULO 3.- PROHIBICIONES.

3.1.- PROHIBICIONES GENERALES.

3.1.1. Ningún Condómino podrá utilizar los servicios del personal contratado por el Administrador para la prestación de servicios respecto de las Áreas Comunes, para servicios personales o distintos a la función que dicho empleado tenga asignada.

3.1.2.- Los Condóminos deben abstenerse de ofrecer gratificaciones o propinas al personal contratado por el Administrador para la prestación de servicios respecto de las Áreas Comunes.

3.1.3.- El personal contratado por el Administrador para la prestación de servicios respecto de las Áreas Comunes, no podrá servirse de manera personal de las Áreas Comunes.

3.1.4.- Queda estrictamente prohibido tomar bebidas alcohólicas, consumir drogas o enervantes, usar cualquier tipo de armas en las Áreas Comunes, por lo que a la persona que sea sorprendida contraviniendo esta disposición, será consignada por el Administrador a las autoridades competentes.

3.1.5.- Queda estrictamente prohibido consumir cualquier clase de drogas en el interior de las Unidades Privativas, por lo que a la persona que sea sorprendida haciendo uso de esta práctica, será consignada por el Administrador a las autoridades competentes.

3.1.6.- Esta prohibido en las Áreas Comunes llevar a cabo algún tipo de actividad que ponga en riesgo la salud, tranquilidad, comodidad, estabilidad o seguridad de los Condóminos, sus Ocupantes, visitantes, proveedores, empleados domésticos y el público en general.

3.1.7.- Quedan prohibidos los juegos de azar y las apuestas en las Áreas Comunes y Unidades Privativas.

3.1.8.- Queda prohibido almacenar materiales peligrosos, inflamables, contaminantes, explosivos y/o tóxicos en las Áreas Comunes y Unidades Privativas.

3.1.9.- Todo Condómino y Ocupante, cumplirán con los señalamientos establecidos en el Condominio Maestro.

3.1.10.- Está prohibida la publicidad en las Unidades Privativas y Áreas Comunes, salvo la publicidad empleada por el Desarrollador o por terceros que autorice el Desarrollador.

3.1.11.- Queda prohibida la construcción de casetas de ventas en las Áreas Comunes, así como la colocación de banderolas o los llamados carnavales para promoción de ventas de las Unidades Privativas; prohibición de la que se excluye al Desarrollador y a los terceros que cuenten con autorización por escrito del Desarrollador.

3.1.12.- En las Unidades Privativas, en las Áreas Comunes **EXT** y Áreas Comunes **VIAL**, no se podrán construir sótanos, pisos nuevos, puertas de salida adicionales, excavaciones, ni realizar acto alguno que pudiera afectar la seguridad, conservación, salubridad o estética del Condominio Maestro, sin el voto favorable en Asamblea de quienes representen el 100% (cien por ciento) del Pro Indiviso.

3.1.13.- Los Condóminos y/o sus Ocupantes, deberán respetar el tipo de construcción, diseño y arquitectura asignado al Condominio Maestro; por lo que les esta prohibido cambiar la fachada de su Unidad Privativa e instalar objetos con colores que rompan con la imagen estética del Condominio Maestro.

3.1.14.- En los balcones, terrazas, azoteas, ventanas, barandales de las Unidades Privativas, les esta prohibido a los Condóminos y/o sus Ocupantes, la instalación de tendidos, tales como colgar toallas, ropa, sábanas, trajes de baño, camisetas, prendas íntimas, pantalones, vestidos, zapatos, ni de cualquier otro objeto similar en cualquier lugar visible desde el exterior de la Unidad Privativa.

3.1.15.- Se prohíbe que los días Sábados, Domingos y de más señalados con el carácter de inhábiles por la Ley Federal del Trabajo, se lleven a cabo obras de construcción, portazos, martillazos o cualquier remodelación que resulten ruidosos en exceso, en las Unidades Privativas ya entregadas y/o sus respectivas Áreas Comunes; prohibición de la que se excluye al Desarrollador y terceros autorizados por el Desarrollador.

3.1.16.- Sólo se podrán hacer obras en las Unidades Privativas no entregadas; prohibición de la que se excluye al Desarrollador y terceros autorizados por el mismo.

3.1.17.- No se podrá restringir o bloquear o entorpecer el uso de las Áreas Comunes.

3.1.18.- Las Áreas Comunes deberán estar permanentemente limpias, por lo que queda prohibido arrojar basura en las mismas.

3.1.19.- Las mudanzas deberán sujetarse a los horarios que designe el Administrador, por lo que fuera de estos horarios estará prohibido realizar mudanzas.

3.2.- PROHIBICIONES DE LAS ÁREAS COMUNES VIAL

3.2.1.- Queda prohibido exceder los límites de velocidad máxima de 10km/h (diez kilómetros por hora) en las Áreas Comunes **VIAL**.

3.2.2.- Queda estrictamente prohibido golpear, rayar, destruir, deteriorar, en general causar daños a los señalamientos de las Áreas Comunes **VIAL**.

3.2.3.- En las Áreas Comunes **VIAL** además de ser observadas las Disposiciones Aplicables, será aplicable el Reglamento de Transito del Estado de Quintana Roo.

3.2.4.- Dentro del Condominio, los conductores de vehículos deberán contar con licencia vigente para conducir, por lo que los menores de edad sin licencia o permiso no podrán conducir ningún tipo de vehículos dentro del Condominio.

3.2.5.- Los peatones, usuarios de las Vialidades, deberán respetar el cruce peatonal en los lugares indicados para ello, debiendo utilizar los pasos peatonales.

3.2.6.- El peatón y las personas con discapacidad tendrán en todo momento derecho de preferencia en las Áreas Comunes **VIAL**; por lo que los conductores de vehículos deberán hacer un alto total en los pasos peatonales debidamente señalizados.

3.2.7.- Las descargas de material, mudanzas, u otras actividades deberán realizarse en las áreas exclusivamente destinadas para ello, quedando prohibido hacerlo en las Áreas Comunes **VIAL**.

3.2.8.- El Condómino u Ocupante que cause daños a las Áreas Comunes **VIAL**, deberá hacer las reparaciones correspondientes, en coordinación con el Administrador, a través de los seguros que se dispongan o en su defecto con sus propios recursos.

3.3.- PROHIBICIONES DE LAS ÁREAS COMUNES EXT

3.3.1.- Queda prohibido usar las Áreas Comunes **EXT** para guardar o almacenar objetos de cualquier especie, salvo autorización expresa de la Asamblea con el voto favorable de quienes representen el 90% (noventa por ciento) del Pro Indiviso.

3.3.2.- No se permitirán parrillas de carbón ni gas en las Áreas Comunes **EXT**, salvo autorización expresa del Administrador y/o Administrador del Subcondominio.

3.3.3.- No se permiten los llamados *Day Pass* (uso de áreas comunes sin pernóctación) a invitados y familiares, que no se encuentren acompañados de un Condómino el día de su visita al Condominio.

3.3.4.- Esta prohibido trasladar mobiliario de las Áreas Comunes **EXT** a algún otro lugar distinto del originalmente asignado.

3.3.5.- Para hacer uso temporal de manera exclusiva de alguna parte íntegra de las Áreas Comunes **EXT**, para la realización de un evento de carácter social, deberá mediar solicitud expresa por escrito del Condómino y/o del Ocupante, con un mínimo con 7 (siete) días naturales de anticipación, en la que le manifestará al Administrador, la sección específica respecto de la cual pretende hacer uso temporal de manera exclusiva, así como el número y nombre de las personas que pretendan asistirán al evento; obteniendo así una autorización por escrito del Administrador, previa entrega de la cantidad que se le haga saber por concepto de depósito en garantía para el pago de limpieza y/o de los posibles daños que se lleguen a causar en las Áreas Comunes **EXT**.

ARTÍCULO 4.- PARTICULARIDADES DE LAS CANCHAS DE TENNIS Y PADDLE TENNIS

4.1.- El uso de las canchas de tennis y paddle tennis, será de lunes a domingo, en un horario de 6:00am (antes meridiano) a 11:00pm (pasado meridiano); y para tales efectos se deberá hacer reservación con el Administrador con 24 (veinticuatro) horas de anticipación máximo.

4.2.- La reserva para el uso de las canchas será por periodos completos de 60 (sesenta) minutos.

4.3.- Las canchas de tennis y paddle tennis, son para el uso exclusivo para lo que fueron construidas.

4.4.- Los usuarios de las canchas de tennis y paddle tennis, deberán traer vestimenta adecuada para el uso o practica de la cancha.

ARTÍCULO 5.- MASCOTAS

5.1.- Los Condóminos únicamente podrán contar dentro de su Unidad Privativa con perros, gatos, aves y/o cualquier otro animal doméstico, con el carácter de mascota personal, por lo que es su obligación velar por su cuidado y protección y evitar que causen daños y perjuicios a terceros.

5.2.- Cada Condómino sólo tendrá derecho a 2 (dos) mascotas.

5.3.- El paseo de mascotas únicamente será posible en las vialidades de las Áreas Comunes VIAL, en cuyo caso el Condómino propietario de la mascota deberá limpiar los desechos de su mascota para ser depositados en los botes de basura ubicados en las Áreas Comunes VIAL.

5.4.- Queda estrictamente prohibido pasear mascotas en las en las Áreas Comunes EXT.

5.5.- En las Áreas Comunes de EXT, en las áreas de Lobby o pasillos de los Subcondominios que se lleguen a constituir dentro de una Unidad Privativa habitacional; sólo se está permitido el paso de las mascotas pero no el paseo.

5.6.- Es obligación del Condómino propietario de la mascota, mantenerla debidamente vacunada a sus mascotas, las que deberá portar su placa de identidad en su collar.

5.7.- Es obligación de los Condóminos tener a la vista de quien se lo solicite el carnet de vacunación de su mascota.

5.8.- El paseo de las mascotas únicamente podrá ser con collar y correa para ser debidamente sujetados por el Condómino propietario de la mascota; con el objeto de mantener la tranquilidad y seguridad del Condominio; quedando por ello estrictamente prohibido el paseo de las mascotas sin collar y/o sin correa.

5.9.- Cada Condómino propietario de las mascotas, es responsable por los daños que causen sus mascotas a la integridad de los demás Condóminos, Ocupantes, visitantes, a las Áreas Comunes y/o a las Unidades Privativas.

5.10.- En caso de que una mascota cause daños a la integridad de los Condóminos, Ocupantes visitantes, a las Áreas Comunes y/o a las Unidades Privativas, el Administrador decidirá sobre la permanencia de la mascota en el Condominio.

ARTÍCULO 6.- ALBERCAS

6.1.- Para la seguridad y bienestar de los Condóminos, el uso de las albercas y sus instalaciones, está limitado a los horarios marcados por el Administrador.

6.2.- Los niños menores de 6 años, no podrán hacer uso de la alberca, si no están bajo la custodia y cuidado de sus padres o persona autorizada para el cuidado de estos mismo que debe ser mayor de edad.

6.3.- Queda estrictamente prohibido:

- a) El uso de las albercas sin ducharse previamente.
- b) Ingresar a las albercas en estado de ebriedad.
- c) Correr en los alrededores de las albercas, andar en patines, patinetas o bicicletas.
- d) Llevar al área de las albercas vasos de vidrio y/o cualquier objeto que sea de vidrio.

- e) Usar colchones, botes, neumáticos inflables, etcétera, en perjuicio de los otros usuarios.
- f) Entrar a la alberca con zapatos o zapatillas, tenis, con arena de playa o tierra, como con ropa inadecuada para el uso de la alberca.
- g) Consumir alimentos en el área de albercas; con excepción de los alimentos suministrados por el Administrador o negociación autorizada por éste y de los alimentos especiales para menores de 5 (cinco) años.

6.4.- Se permite el uso de tablas o salvavidas que sean utilizadas para salvaguardar la integridad de los menores o discapacitados.

6.5.- Sólo se permitirá el uso de reproductores de música de uso personal en el área de albercas. Los sistemas de audio que usen bocinas (grabadoras) solo podrán utilizarse en las Áreas destinadas para tales efectos por el Administrador.

6.6.- Todas las toallas a emplear en el área de albercas deberán ser del mismo color, el cual quedará determinado por el Administrador.

6.7.- El uso de las albercas es responsabilidad única de los usuarios. Por tal motivo, el Administrador no será responsable de cualquier daño o accidente que ocurra.

6.8.- Los niños menores de 8 (ocho) años podrán estar en el área de albercas, siempre y cuando se encuentren a cargo de un mayor de edad; en todo caso, las niñeras encargadas del cuidado de los menores de 8 (ocho) años solo podrán estar en el área de alberca destinadas para los menores de edad.

6.9.- Las albercas no podrán ser empleadas para que las personas practiquen clavados.

6.10.- Queda estrictamente prohibido apartar camastros, ya sea en el área de albercas o los que se encuentren en el área de playa.

6.11.- Los camastros que se encuentren desocupados por un periodo de 45 minutos podrán ser utilizados por cualquier otra persona.

6.12.- En los alrededores de las albercas sólo podrán circular carritos de servicio con aguas, refrescos y botanas, así como los carritos de mantenimiento y equipamiento de jardinería.

ARTÍCULO 7.- PALAPAS BAR

7.1.- Las Palapas Bar estarán ubicadas dentro de las Áreas Comunes **EXT.**

7.2.- Los Condóminos y Ocupantes, según sea el caso, sus visitantes e invitados, no podrán ingresar sin camisa y/o playera.

7.3.- Las Palapas Bar al igual que el Club de Playa, son las áreas destinadas para el consumo de alimentos y bebidas traídas de casa o servicio a domicilio solicitado por los Condóminos, Ocupante y visitante.

7.4.- Para la recepción de alimentos de servicio a domicilio la entrega será con el conserje de la unidad privativa a la que le Condómino pertenezca siguiendo los procedimientos que dicte la Administración.

ARTÍCULO 8.- CLUB DE PLAYA Y ACCESO A LA PLAYA

8.1.- El Club de Playa es sólo para los Condóminos u Ocupantes de las Unidades Privativas de uso habitacional.

8.2.- El Club de Playa al igual que las Palapas Bar, es el área destinada para el consumo de alimentos y bebidas traídas de casa o de servicio a domicilio solicitado por los Condóminos, Ocupante y visitantes.

8.3.- Toda la basura, desperdicios, colillas de cigarro etcétera que se generen en la playa deberán ser depositadas en los contenedores destinados para ello.

8.4.- Se permite el uso de sillas para playa, camastros, hieleras, peletas, en general cualquier accesorio deportivo, hieleras, cuyo uso no cause perjuicios a los usuarios del Club de Playa.

8.5.- No se permitirá trasladar ni hacer uso del mobiliario de la alberca a la playa, y viceversa.

8.6.- Todo material deportivo (tablas, veleros, *wave runners*, equipos *kite surf*, kayaks entre otros) que tenga que ser trasladado al área de playa, deberá ser transportado utilizando el acceso que determine el Administrador o a través de las Áreas Comunes VIAL, sin embargo el Administrador podrá imponer restricciones adicionales para el traslado y almacenaje de dichos artículos.

8.7.- Los usuarios de aquella Unidad Privativa de uso hotelero, tendrá acceso al área de playa de acuerdo a las indicaciones que determine el Administrador.

ARTÍCULO 9.- ACCESO AL CONDOMINIO

9.1.- PERMANENTE

9.1.1. Toda Persona con Carácter Permanente, deberá registrarse en las oficinas del administrador del Subcondominio, para obtener sus tarjetas electrónicas o gafete de identificación, que les permitirá un ingreso y acceso al Condominio de manera cotidiana.

9.1.2.- El procedimiento de registro para las Personas con Carácter Permanente, consistirá en entregar por una única ocasión copia de su identificación oficial al administrador del Subcondominio correspondiente.

9.1.3.- Sólo se autorizará el registro de 2 (dos) empleados domésticos por Unidad Privativa de uso habitacional, con el carácter de Personas con Calidad de Permanente. Al momento de su contratación, el Condómino u Ocupante, según sea el caso, deberá proporcionar al administrador de su Subcondominio el nombre de los trabajadores, días y horarios de trabajo, así como copia de su identificación, para su registro.

9.1.4.- El Condómino u Ocupante que dé de baja a algún empleado suyo, tiene la obligación de: a) retener la tarjeta electrónica o gafete que le haya sido asignado; b) avisar por escrito de dicha circunstancia al administrador de su Subcondominio, dentro de los 2 (dos) días hábiles siguientes al día en que ocurra el hecho, para que sea cancelado su registro y negado su acceso, momento en el que hará entrega al administrador de su subcondominio de la tarjeta electrónica o gafete que en su caso le haya sido asignado.

9.1.4.1.- En caso de que no se presente el aviso o no se retenga la tarjeta electrónica o gafete asignado al empleado, el Condómino u Ocupante que haya omitido esta obligación

responderá de los daños y perjuicios que cause su empleado por el uso indebido del mismo; así como por los daños y perjuicios que cause al Condominio Maestro.

9.1.5.- Para el mejor control de acceso y fluida entrada y salida del Condominio, los Condóminos y Ocupantes, cuentan con un acceso exclusivo para sus vehículos, que se activará con el uso de las tarjetas electrónicas o gafete de identificación proporcionadas por el administrador del Subcondominio correspondiente.

9.1.6.- Los empleados, con la calidad de Personas con Carácter Permanente, cada vez que ingresen al Condominio, tienen la obligación de mostrar en la caseta de entrada la tarjeta electrónica o calcomanía de identificación que le haya sido asignada; su acceso será previo a la revisión de bolsas y maletas que lleven consigo al momento de su ingreso, lo mismo que para la salida del Condominio.

9.1.7.- El registro y baja de los empleados de la Unidad Privativa **OPC**, Unidad Privativa **GXM**, Unidad Privativa **MAR**, Unidad Privativa **SNK**, Unidad Privativa **BDG**, así como de la custodia de las tarjetas electrónicas o los gafetes de identificación, estará a cargo de las empresas operadoras que se lleguen a constituir en dichas Unidades Privativas.

9.1.8.- El administrador de cada Subcondominio constituido en alguna Unidad Privativa de uso habitacional, será el responsable del registro y baja de los empleados de los Condóminos que tengan una Unidad Privativa en dicho Subcondominio, así como de la custodia de las tarjetas electrónicas o los gafetes de identificación, que se les haya entregado.

9.2.- TEMPORAL

9.2.1.- Toda Persona con Carácter Temporal, que pretenda ingresar al Condominio, deberá registrarse en la caseta de entrada del Condominio y previa entrega de una identificación oficial vigente con fotografía, recibirán una tarjeta electrónica o gafete de identificación, que deberán portar en un lugar visible mientras permanezcan dentro del Condominio; gafete que se devolverá a la hora de su salida, con la consecuente entrega de su identificación.

9.2.2.- Los visitantes o invitados, deberán proporcionar el nombre del Condómino u Ocupante a quien visitan; por lo que, sólo se les permitirá la entrada al Condominio previa autorización del Condómino u Ocupante.

9.2.3.- Los visitantes de la oficina operadora de la Unidad Privativa **OPC** que accedan por primera vez al Condominio deberán ingresar como Persona con Carácter Temporal, por lo que estarán sujetos al procedimiento señalado en el artículo 9.2.1 anterior. Posteriormente y en el supuesto de que hayan celebrado un contrato de arrendamiento y se conviertan en Ocupantes de alguna unidad privativa de los Subcondominios, la tarjeta electrónica o gafete de identificación, les será cambiada por la oficina operadora de la Unidad Privativa **OPC** y a partir de ese momento podrán ingresar como Personas con Carácter Permanente.

Una vez desocupada la Unidad Privativa, el ocupante deberá devolver el gafete a la oficina operadora de la Unidad Privativa **OPC**.

9.2.4.- Los usuarios de la Unidad Privativa **MAR** y sus invitados, deberán registrarse en la caseta de entrada del Condominio, para obtener una tarjeta electrónica o gafete de identificación que deberá portar en lugar visible, previa autorización del administrador de la Unidad Privativa **MAR**, contra entrega de una identificación oficial vigente con fotografía, que le será devuelta a la salida del Condominio.

9.2.5.- Los proveedores de servicios y/o contratistas y/o empresas de entrega a domicilio, deberán registrarse en la caseta de entrada del Condominio, para obtener una tarjeta electrónica o gafete de identificación a emplear en su vehículo, que deberán portar en lugar visible, previa autorización del Administrador o del Condómino que solicitó el servicio, contra

entrega de una identificación oficial vigente con fotografía, que le será devuelta a la salida del Condominio.

9.2.6.- Los vehículos de los proveedores de servicios y/o contratistas, ingresarán al Condominio por el acceso de servicios y se sujetarán a los lineamientos que disponga el Administrador.

9.2.7.- Los proveedores, contratistas, empleados, personal de servicios, deberán usar los accesos y elevadores de servicio que existan para los Subcondominios.

9.2.8.- El mecanismo de acceso y salida al Condominio, podrá ser modificado por el Administrador cuando así lo considere conveniente para seguridad de los Condóminos y del Condominio Maestro. Las modificaciones serán dadas a conocer en el tablón de anuncios de la administración, ocurrido lo cual serán obligatorias para todos los Condóminos, Ocupantes, empleados, visitantes y cualquier persona que ingrese al Condominio.

ARTÍCULO 10.- MANEJO DE LA BASURA

10.1.- En cuanto al manejo y disposición de la basura, los Condóminos deberán sujetarse a las reglas establecidas para tales efectos en los ordenamientos reglamentarios de carácter municipal.

10.2.- La basura deberá ser depositada en los contenedores destinados para tales efectos, sin exceder su capacidad; por lo que queda prohibido colocarla en cualquier otro lugar o fuera del contenedor; su incumplimiento será comunicado por cualquier persona al Administrador, para que aplique la sanción correspondiente.

10.3.- Es obligación de los Condóminos y Ocupantes, separar la basura orgánica de la inorgánica; respecto de la orgánica, antes de ser depositada en los contenedores deberá ser colocada en bolsas negras serradas.

10.4.- Les está prohibido a los Condóminos y Ocupantes almacenar en su Unidad Privativa o en las Áreas Comunes, materiales peligrosos, inflamables, contaminantes, explosivos y/o tóxicos.

ARTÍCULO 11.- DE LA IMAGEN DEL CONDOMINIO

11.1.- Queda prohibido pintar, rayar o deteriorar las Unidades Privativas y las Áreas Comunes.

11.2.- Las Unidades Privativas de uso habitacional, solo podrán ser destinadas para fines residenciales, es decir, para servir como casa habitación; por lo que de manera enunciativa no limitativa, no podrán servir como establecimiento de industrias, laboratorios, depósitos o cualquier comercio.

11.3.- El mobiliario de las Áreas Comunes, de manera enunciativa, no limitativa: sillas, mesas, sombrillas, cortinas; así como el mobiliario de las Unidades Privativas que sea visible desde las Áreas Comunes o desde otras Unidades Privativas, deberá apegarse a las normatividades de imagen que emita el Administrador.

11.4.- El Condómino y Ocupante, según sea el caso, que cause un daño material a la Unidad Privativa que no sea de su propiedad, será el responsable directo de reparar e indemnizar los daños y perjuicios causados.

11.5.- La fachada y paredes exteriores de las Unidades Privativas no podrá ser modificada. De igual manera no se podrá instalar equipo de audio, transmisores, rejas, ventanas, cualquier otro artefacto que rompan con la imagen del Condominio; salvo previa autorización por escrito del Administrador y consentimiento unánime de los Condóminos.

11.6.- Las cortinas de las ventanas de las Unidades Privativas deberán ser de color neutro, conforme a las normatividades de imagen que emita el Administrador.

11.7.- **Cortinas Anticiclónicas.**- El tipo, color, marca y modelo de cortina anticiclónica que se instalar en las Unidades Privativas, deberá apegarse a las normatividades de imagen que emita el Administrador y para tal efecto éste tendrá disponible un directorio de empresas especializadas en cortinas anticiclónicas.

11.7.1.- Las cortinas anticiclónicas de las Unidades Privativas sólo podrán instalarse durante las contingencias de huracanes y deberán ser desmontadas pasando estos costos a cargo de quien en ningún caso podrá utilizarse madera o protecciones caseras o cualquier otra forma distinta de las cortinas anticiclónicas.

11.7.2.- El Condómino o el Ocupante, según sea el caso, será el responsable de instalar y desmontar las cortinas anticiclónicas de su Unidad Privativa. El Administrador no es responsable de la instalación o cualquier daño causado a su Unidad Privativa en la colocación o desmonte de las mismas o a consecuencia de un huracán.

11.7.3.- En caso de que terminada la contingencia derivada de un huracán, el Condómino o el Ocupante, según sea el caso, omitan desmontar las cortinas anticiclónicas o cualquier otro medio de protección, el Administrador ordenará su retiro, con cargo al Condómino u Ocupante, según sea el caso.

11.7.4.- En el supuesto de que un Condómino u Ocupante se encuentre ausente en el momento de ocurrir un huracán, éste podrá solicitar por escrito al Administrador para que por cuenta del Condómino u Ocupante contrate los servicios de un tercero para la colocación y desmonte de las cortinas anticiclónicas; estando en posibilidad el Administrador de aceptar o rechazar la petición contenida en éste artículo.

11.7.5.- En caso de que el Administrador acepte la solicitud prevista en el artículo 11.7.4, el Condómino u Ocupante solicitante, liberará al Administrador de cualquier responsabilidad por daños causados a su Unidad Privativa en la colocación y/o desmonte de las mismas y/o a consecuencia del huracán.

ARTÍCULO 12.- DEL MUELLE PERIMETRAL

12.1.- Los gastos que se generen por el mantenimiento del muelle perimetral serán considerados para el Presupuesto de Egresos **VIAL**, a fin de formar parte de las Cuotas de Mantenimiento **VIAL**.

12.2.- Queda estrictamente prohibido atracar botes, lanchas, wave runners, jets, ski, o cualquier vehículo náutico en el muelle perimetral.

12.3.- Queda prohibido jugar, patinar, andar en bicicleta, patinetas o realizar cualquier otra actividad que deteriore el muelle perimetral.

12.4.- Queda prohibido hacer cualquier tipo de división, colocar rejas o cualquier otro artefacto que de cualquier forma obstaculice el paso a lo largo del muelle perimetral, con excepción de las instalaciones que el Administrador de la Unidad Privativa **MAR** considere necesarios.

12.5.- Se permitirá la parada rápida en el muelle perimetral siendo de 10 (diez) minutos para subir y bajar personas o carga de suministros en las zonas autorizadas por el Administrador de la Unidad Privativa **MAR**, quedando prohibido dejar los botes en posición de atraque de manera permanente.

12.6.- El muelle perimetral no incluye las 33 (treinta y tres) posiciones de atraque.

12.7.- Las posiciones de atraque en los muelles autorizadas por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, se regirán por el Reglamento Interno de Unidades Privativas **MAR**, por el Reglamento de Marina de Puerto Cancún y por las Disposiciones Aplicables.

12.8.- Se permitirá la renta y operación en los muelles autorizados por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, bajo cualquier modalidad que elija el Administrador de la Unidad Privativa **MAR**.

ARTÍCULO 13.- DEL ESTACIONAMIENTO

13.1.- Los Condóminos y Ocupantes, según sea el caso, sólo podrán hacer uso de su estacionamiento privativo que se les haya asignado; quedando prohibido hacer uso de estacionamiento ajeno a su Unidad Privativa, salvo autorización expresa del titular del mismo.

13.2.- Está prohibido estacionar camiones, trailers, lanchas y cualquier otro vehículo náutico, tanto en el estacionamiento privativo, como en las Unidades Privativas **CP 01 a CP 90**.

13.2.1.- En caso de incumplimiento a dicha disposición, el Administrador le notificará por escrito al Condómino u Ocupante, según sea el caso, titular del estacionamiento privativo o Unidad Privativa **CP**, que cuenta con 24 (veinticuatro) horas para removerlo, transcurrido el cual, en caso de persistir en el incumplimiento, el Administrador podrá retirar el vehículo a costa del Condómino u Ocupante renuente.

13.3.- En los cajones de visitantes queda prohibido estacionarse por periodos mayores a 72 (setenta y dos) horas, transcurrido dicho tiempo los vehículos serán removidos con cargo al propietario del mismo.

13.4.- Tanto en el estacionamiento privativo, como en las Unidades Privativas **CP**, queda prohibido hacer reparaciones de vehículos terrestres o náuticos.

13.5.- El lavado de vehículos podrá hacerse tanto en el estacionamiento privativo, como en las Unidades Privativas **CP01 a CP 90** sin que en ningún caso pueda contratarse a persona alguna que preste algún servicio al Condominio.

13.6.- Los usuarios tanto del estacionamiento privativo, como de las Unidades Privativas **CP**, tendrán el cuidado necesario para respetar el vehículo colindante, procurando no afectarlo, ni rayarlo no golpearlo.

13.7.- La velocidad máxima permitida tanto en el estacionamiento privativo, como en las Unidades Privativas **CP** es de 10 Km/h (diez kilómetros por hora).

Cancún, Quintana Roo a 12 de noviembre de 2008.



NORMAS DE OPERACIÓN OPC "NOVO CANCÚN"

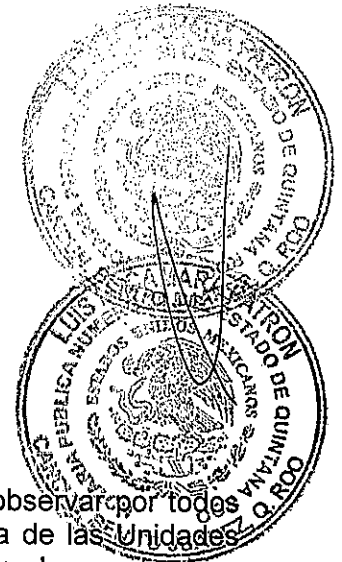
Justificación.

El presente Cuerpo Normativo tiene por objeto establecer los lineamientos a observar por todos los Condóminos de los Subcondominios que se lleguen a constituir en alguna de las Unidades Privativas del Condominio Maestro de Novo Cancún, que pretendan otorgar el uso y/o goce temporal de su Unidad Privativa; así como también, regular la operación, funcionamiento y administración de la Unidad Privativa OPC del Condominio Maestro de Novo Cancún.

ARTÍCULO 1.- DEFINICIONES.

Definiciones. Para efectos del presente Cuerpo Normativo, se entiende por:

- i. **Administrador.-** La persona, física o moral, designada por la Asamblea conforme al procedimiento previsto en el Reglamento, que tendrá a su cargo la operación, administración y buen funcionamiento del Condominio Maestro.
- ii. **Condominio o Condominio Maestro.-** El régimen de propiedad inmueble en condominio denominado Novo Cancún, que se constituye sobre la totalidad del inmueble afectado a dicho régimen de propiedad y cualesquier mejoras o accesorios, constituidos sobre el mismo, de conformidad con la Escritura Constitutiva.
- iii. **Condómino.-** Es la persona, física o moral, que sea propietaria de una o varias Unidades Privativas del Condominio Maestro o de los Subcondominios que se lleguen a constituir en alguna Unidad Privativa, o que sea titular de derechos fideicomisarios de un fideicomiso con el que se beneficie del uso y aprovechamiento de una o varias Unidades Privativas del Condominio Maestro o de los Subcondominios que se lleguen a constituir en alguna Unidad Privativa. Asimismo, es Condómino aquella persona, física o moral, que esté en posesión de una o varias Unidades Privativas del Condominio Maestro o de los Subcondominios que se lleguen a constituir en alguna Unidad Privativa, en virtud de haber celebrado un contrato, que de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario del mismo.
- iv. **Cuerpo Normativo.-** Conjunto de lineamientos que regula la operación, funcionamiento y administración de la Unidad Privativa OPC, así como también establece los lineamientos a observar por los Condóminos de los Subcondominios, que otorguen el uso y/o goce temporal de su unidad privativa.
- v. **Comisión.-** Es la contraprestación equivalente en un [] % que deberán cubrir los Condóminos a la Empresa Operadora, con motivo de la prestación de sus servicios en materia de promoción, correduría y administración de rentas de su Unidad Privativa.



vi. **Contrato.**- Acuerdo de voluntades, por virtud del cual un Condómino otorga a un tercero el uso y/o goce temporal de su Unidad Privativa.

vii. **Desarrollador.**- Hotelera H.M., S.A. de C.V., propietaria del inmueble y quien constituyó el Condominio Maestro sobre el mismo.

viii. **Disposiciones Aplicables.**- Se hacen consistir en todas las disposiciones que rigen al Condominio Maestro, tales como: a) La Escritura Constitutiva; b) El Reglamento; c) Las Normas de Conducta Generales para el Condominio Maestro; d) Los acuerdos tomados por la Asamblea; e) Las autorizaciones gubernamentales; f) Las escrituras de compraventa de las Unidades Privativas; g) El Reglamento del Condominio Maestro de Puerto Cancún, en lo que no se oponga al Reglamento; así como h) el presente Cuerpo Normativo.

ix. **Empresa Operadora.**- Es la empresa designada por el Desarrollador, establecida en la Unidad Privativa OPC, encargada de la promoción, correduría y administración de rentas respecto de las Unidades Privativas.

x. **Ley.**- El Título Sexto del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, así como, cualesquiera otras disposiciones legales de carácter municipal, estatal o federal, aplicables en materia de régimen de propiedad en condominio; al igual que las disposiciones señaladas en los permisos, autorizaciones, concesiones y licencias, Federales, estatales y/o municipales, que se otorguen en un futuro con relación al Condominio Maestro.

xi. **Ocupante.**- La persona, física o moral, distinta del Condómino, que tenga la legítima posesión de una Unidad Privativa del Condominio o de una unidad privativa de los Subcondominios.

xii. **Programa de Rentas.**- Portafolio compuesto por las diferentes Unidades Privativas, respecto de las cuales los Condóminos las han puesto en renta a través de la Empresa Operadora.

xiii. **Renta.**- Cantidad de dinero acordada entre el Ocupante y el Condómino, que deberá pagarle el primero al segundo, con motivo del uso y/o goce temporal que le haya otorgado el Condómino al Ocupante respecto de su Unidad Privativa.

xiv. **Reglamento.**- Las disposiciones contenidas en el Reglamento del Régimen de Propiedad en Condominio del Condominio Maestro de Novo Cancún, y que regulan la operación, funcionamiento, mantenimiento y administración del Condominio Maestro.

xv. **Subcondominio.**- Un régimen de propiedad en condominio constituido por el Condómino de una Unidad Privativa del Condominio Maestro.

xvi. **Unidad Privativa.**- Las secciones del Condominio Maestro debidamente identificadas como Unidades Privativas en la Escritura Constitutiva del Condominio Maestro; así como las secciones de los Subcondominios identificadas como unidades privativas en la escritura constitutiva del Subcondominio.

Respecto de los términos que sean empleados en el presente Cuerpo Normativo, sin que estos hayan sido definidos expresamente en el mismo, deberá considerarse aplicable la definición contenida en el Reglamento.

ARTÍCULO 2.- DISPOSICIONES GENERALES

2.1.- El Condómino que desee otorgar el uso y/o goce temporal de su Unidad Privativa, podrá realizar la oferta, cierre de la operación y firma del Contrato correspondiente, a través la Empresa Operadora, a través de un tercero que podrá ser elegido por el Condómino o directamente con el arrendatario.

2.2.- El Condómino que desee dar en uso y/o goce temporal su Unidad Privativa a través de los medios que el mismo Condómino considere, deberá cumplir en todo momento con los procedimientos que dicta el presente cuerpo Normativo OPC, así como los procedimientos que marque Administración del Condominio-Maestro.

2.3.- El Condómino que desee dar en uso y/o goce temporal su Unidad Privativa, deberá sujetarse a lo dispuesto en la cláusula 3.6.3.3 del Reglamento y a demás estará obligado a incluir en el contrato que al efecto firme la siguiente cláusula:

"Las partes están de acuerdo en que el arrendatario se obliga a cumplir con las Normas de Operación OPC, mismas que se agregan al presente como Anexo "A", que firmadas por las partes forman parte integrante del presente contrato"

ARTÍCULO 3.- DE LA EMPRESA OPERADORA

3.1.- Los Condóminos que deseen otorgar el uso y/o goce temporal de su Unidad Privativa a través de la empresa Operadora, deberán manifestarlo por escrito a la Empresa Operadora, a fin de que ésta los incluya en el Programa de Rentas, así mismo estarán sujetos a las disposiciones establecidas por el Administrador, las normas generales de conducta y el presente cuerpo normativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.6.3.3 del Reglamento del Condominio Maestro.

3.2.- La Empresa Operadora sólo promoverá las Unidades Privativas incluidas en el Programa de Rentas.

3.3.- La Empresa Operadora podrá cobrar la Comisión por concepto de promoción, administración y correduría de las Unidades Privativas que estén en el Programa de Rentas o las cuotas que se fijen para la prestación de los distintos servicios.

3.4.- La Empresa Operadora se encargará de administrar el Programa de Rentas para controlar, verificar y obtener el pago de las Rentas y Comisiones aplicables con motivo del otorgamiento del uso y/o goce temporal de una Unidad Privativa, según los porcentajes aplicables.

3.5.- La Empresa operadora solo permitirá la renta de las Unidades Privativas por periodos mayores a 30 días.

3.6.- La Empresa Operadora podrá proporcionar a los Condóminos y/o Ocupantes, que tengan celebrado un Contrato, servicios complementarios a los señalados en el presente Cuerpo Normativo.

3.7.- Para que la Empresa operadora permita el uso y/o goce temporal de una Unidad Privativa al menos deberá haber un ocupante que sea mayor de 21 años.

3.8.- Los costos que se generen por la prestación de los servicios por parte de la Empresa Operadora no podrán repercutirse entre los Condómino, ni entre los Ocupantes.

ARTÍCULO 4.- REGISTRO DEL OCUPANTE

4.1.- El Ocupante, previo al ingreso del Condominio, deberá haber firmado el Contrato por el cual del cual se le haya otorgado el uso y/o goce temporal de la Unidad Privativa, así como también deberá firmar de enterado respecto de las Disposiciones Aplicables al Condominio Maestro, quedando por ese hecho obligado a su cumplimiento.

4.2.- El Ocupante deberá registrarse con la Empresa Operadora, presentado identificación oficial vigente con fotografía, además de proporcionar su nombre completo, domicilio para oír y recibir notificaciones; correo electrónico; número fax; teléfonos de contacto y demás datos que considere necesarios para su debida localización; información que quedará concentrada en una base de datos a cargo de la Empresa Operadora.

4.3.- La Empresa Operadora deberá de registrar al ocupante y/o ocupantes a través de los procedimientos que establezca la Administración.

ARTÍCULO 5.- DEPÓSITO

5.1.- El Ocupante al momento de registrarse con la Empresa Operadora, deberá entregarle la cantidad que establezca la Empresa Operadora siendo un mínimo la cantidad USD\$ 500 (Quinientos Dólares de los Estados Unidos de América 00/100 UScy), o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio oficial en la fecha de pago respectivo, en concepto de depósito y con el objeto de garantizar el cumplimiento de las Disposiciones Aplicables, así como el buen uso de la Unidad Privativa.

5.2.- En caso de que exista un deterioro de la Unidad Privativa y/o Áreas Comunes, por culpa o negligencia de su Ocupante, o sus visitantes o familiares o empleados domésticos, que a juicio de la Empresa Operadora exceda el desgaste por uso normal de la Unidad Privativa, será motivo de reparación, en cuyo caso dicha reparación se realizará con cargo al depósito que se menciona.

5.3.- Si no existe ningún deterioro que amerite reparación con cargo al depósito, el mismo será devuelto por la Empresa Operadora en forma íntegra al Ocupante, dentro de los 5 (cinco) días siguientes a la desocupación y entrega de la Unidad Privativa, cuando se compruebe de manera fehaciente que no existe algún adeudo.

ARTÍCULO 6.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS

6.1.- El Ocupante de una Unidad Privativa que cuente con dos recamaras, sólo podrá usarla en beneficio propio y de cuatro personas más, con carácter de familiares o visitantes.

6.2.- El Ocupante de una Unidad Privativa que cuente con tres recamaras, sólo podrá usarla en beneficio propio y de seis personas más, con carácter de familiares o visitantes.

6.3.- El Ocupante de una Unidad Privativa que cuente con cuatro recamaras, sólo podrá usarla en beneficio propio y de ocho personas más, con carácter de familiares o visitantes.

6.4.- No se podrá exceder la ocupación máxima de las Unidades Privativas establecida por la Empresa Operadora.

ARTÍCULO 7.- SANCIONES

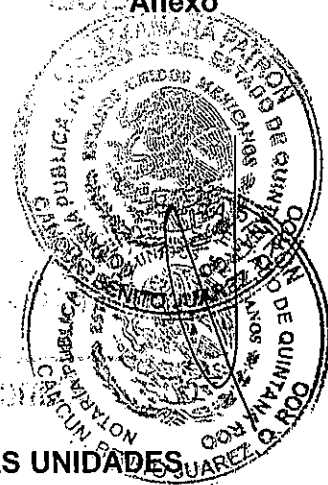
7.1.- El incumplimiento del presente Cuerpo Normativo y/o Disposiciones Aplicables, por parte del Ocupante, sus familiares o/y sus visitantes, dará lugar a la terminación del Contrato, por lo que la Empresa Operadora le solicitará la inmediata desocupación de la Unidad Privativa, aplicándose el depósito como pena convencional.

Cancún, Quintana Roo a _____ de 2008.



Novo Cancun®
BEACH MARINA & GOLF RESORT

Anexo



REQUISITOS A SEGUIR PARA EL USO Y O GOCE TEMPORAL DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS DEL CONDOMINIO "NOVO CANCUN"

1.- Todo Condominio que desee car en ocupación y o goce temporal su Unidad Privativa deberá incluir en el contrato que para tal efecto se firme lo siguiente:

- i. Un depósito por la cantidad de USD\$ 1,000 (Mil Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica USCy), o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio oficial en la fecha de pago respectivo.
- ii. Deberá incluir en su contrato la Cláusula 3.6.3.3 del Reglamento del Condominio Maestro Novo Cancún.
- iii. La ocupación máxima que estable las normas OPC son las siguientes:
 - 2 recámaras 5 ocupantes familiares o visitantes.
 - 3 recámaras 7 ocupantes familiares o visitantes.
 - 4 recamaras 9 ocupantes familiares o visitantes.
- iv. La renta de las Unidades Privativas será por periodos superiores a 30 días.
- v. El ocupante y/o ocupantes deberán de registrarse a través de los procedimientos que dicte la administración.
- vi. El ocupante y/o ocupantes estarán sujetos a las disposiciones del Reglamento del Condominio Maestro, Normas de Conducta, así como cumplir en su totalidad las Normas de Operación OPC.