

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN,
OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE
PUERTO CANCÚN
UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



PUERTO CANCÚN®
Una Ciudad dentro del Paraíso

REGlamento de Construcción, Imagen, Operación y Mantenimiento de Puerto Cancún

UNIDAD CONDOMINIAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	4
CAPÍTULO 1. CONSTRUCCIÓN	5
1.1.COMITÉ DE SUPERVISIÓN ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO	5
1.1.1. Miembros	5
1.1.2. Concepto	5
1.1.3. Plan Maestro	5
1.1.4. Reglas del C.S.A.U	6
1.1.5. Quórum	6
1.2.FUNCIONES, FACULTADES Y DEBERES DEL C.S.A.U	6
1.2.1. Información	6
1.2.2. Revisión de proyectos	6
1.2.3. Restricciones generales	6
1.2.4. Cumplimiento	6
1.3.CONSIDERACIONES GENERALES	6
1.3.1. Presentación del proyecto arquitectónico	6
1.3.1.1. Verificación de linderos	6
1.3.1.2. Horarios	6
1.3.1.3. Carta de presentación de proyecto	7
1.3.1.4. Etapas de revisión	7
• 1ª Revisión	
• 2ª Revisión	
1.3.1.5. Solicitud incompleta e información complementaria	9
1.3.2. Revisión del proyecto arquitectónico	9
1.3.2.1. Tiempo para la revisión	9
1.3.2.2. Modificaciones	9
1.3.2.3. Variaciones	9
1.3.2.4. Aprobación	9
1.3.2.5. Inspecciones	9
1.3.2.6. Incumplimiento de proyecto aprobado	10
1.3.2.7. Plazo de inicio de obra	10
1.3.2.8. Plazo de terminación de obra	10
1.3.3. Normatividad y reglamentos del municipio de Benito Juárez	10
1.3.4. Restricciones de construcción	11
1.3.4.1. Inicio de obra	11
1.3.4.2. Control de Accesos y Horarios	11
1.3.4.3. Transporte de personal de obra	12
1.3.4.4. Permanencia y vigilancia en obra	12
1.3.4.5. Circulación de vehículo	12
1.3.4.6. Instalaciones sanitarias temporales	12
1.3.4.7. Practicas generales y varios (ruido, alimento, limpieza y fogatas)	13

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



1.3.4.8. Almacenamiento de materiales	13
1.3.4.9. Reglamento de seguridad e higiene	14
1.3.4.10. Restauración o reparación de daños a otras propiedades	14
1.3.5. Procedimientos de construcción	14
1.3.5.1. Limpieza de la obra	14
1.3.5.2. Almacenamiento de materiales peligrosos	14
1.3.5.3. Responsabilidad del propietario sobre los contratistas	15
1.3.5.4. Servidumbres y bermas de servicio	15
1.3.5.5. Instalaciones provisionales	15
1.3.5.6. Notificación y terminación de obra	15

CAPÍTULO 2. IMAGEN 16

2.1. GENERALES DE LA UNIDAD CONDOMINAL	16
2.1.1. Usos de suelo	16
2.1.1.1. Armonía y apariencia	16
2.1.1.2. Arquitecto	16
2.1.1.3. Almacenamiento de sustancias peligrosas	16
2.1.1.4. Lotes en campo de golf	16
2.1.1.5. Lotes baldíos	16
2.2. ACCESO A UNIDADES CONDOMINALES, SERVICIOS Y ESTACIONAMIENTOS	17
2.3. JARDINERÍA	20
2.4. RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN	33
2.4.1. Restricciones de la unidad condominal	33
2.4.2. Volados	43
2.4.3. Alturas	44
2.4.4. Nivel de piso terminado	44
2.5. VIGENCIA DE CONSTRUCCIÓN	44
2.6. BARDAS Y DIVISIONES ENTRE UNIDADES CONDOMINALES	45
2.7. FACHADAS	48
2.8. TECHOS	54
2.9. ALBERCAS	56
2.10. MUELLES	58
2.11. ESTRUCTURAS COMPLEMENTARIAS	61
2.12. PALAPAS	62
2.13. ILUMINACIÓN	63

**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y
MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN**
UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



CAPÍTULO 3. OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO 64

3.1. ADMINISTRACIÓN 64

3.1.1. Usos de suelo	64
3.1.1.1. El uso de residencias	64
3.1.1.2. Arrendamiento	64
3.1.1.3. Venta y otras actividades	64
3.1.1.4. Basura	64
3.1.1.5. Residencias desocupadas	65
3.1.1.6. Sinistros	65
3.1.2. Área común	65
3.1.2.1. Uso de área común	65
3.1.3. Animales	66
3.1.4. Servicios a domicilio	67
3.1.5. Estacionamientos	67
3.1.6. Letreros	67
3.1.7. Numeración	67
3.1.8. Renta y uso de residencias	67
3.1.9. Residentes	68
3.1.10. Visitantes	68
3.1.11. Fusión de lotes	69

3.2. SEGURIDAD Y VIGILANCIA 69

3.2.1. Cuerpo de vigilancia	69
3.2.2. Orden y tránsito	70
3.2.3. Personal de servicio	70

3.3. MANTENIMIENTO 71

3.3.1. Inspecciones	71
3.3.2. Exteriores	71
3.3.3. Forestación y paisaje	72
3.3.3.2. Área verde	72
3.3.3.3. Riego	72
3.3.4. Limpieza y recolección de basura	72
3.3.5. Fumigación	73

CAPÍTULO 4. CESIÓN 73

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



INTRODUCCIÓN

I. Puerto Cancún esta constituido por un Régimen Maestro en Condominio, con 77 unidades privativas las cuales contemplan los siguientes usos.

- A. TURISTICO HOTELERO RESIDENCIAL
- B. CONDOMINAL DENSIDAD ALTA
- C. CONDOMINAL DENSIDAD MEDIA
- D. COMERCIAL
- E. MIXTO (COMERCIO, HOTEL, APARTAMENTOS, VILLAS TURISTICAS)
- F. CAMPO DE GOLF
- G. SEVICIOS TURISTICOS Y RECREATIVOS
- H. HABITACIONAL UNIFAMILIAR
- I. SERVICIOS
- J. CONSERVACION Y AMORTIGUAMIENTO
- K. AREA COMUN

II. Del condominio maestro se desprende un subcondominio representado por la UC-69 el cual a su vez se divide en 5 subregímenes, de la siguiente manera, UC-69-1, UC-69-2, UC-69-3, UC-69-4, UC-69-5 y estas a su vez, en las unidades condominales individuales y que son objeto del presente reglamento.

Los criterios del espacio urbano están fundamentados en los reglamentos vigentes del Plan Director del Desarrollo Urbano, el Plan Maestro de Puerto Cancún y la calidad del proyecto prevista. Las densidades, usos de suelo, superficie del desplante, superficie máxima de construcción, alturas, estacionamientos, están en función de un análisis para cada caso específico. El manejo de la protección de los canales de la marina, la iluminación general del proyecto, el uso de los lagos y zonas de conservación, esta integrada con los usos y necesidades del desarrollo.

Cada uso es diferente por su influencia en la imagen general de Puerto Cancún y su relación con el entorno del proyecto.

La arquitectura de paisaje, diseño urbano y arquitectónico se enfocan en establecer una identidad propia a Puerto Cancún. El desarrollo de Puerto Cancún integra las zonas de manglar que están presentes en el proyecto como área de conservación ecológica. El campo de golf se encuentra integrado a dichas áreas de manglar por lo cual se mantendrá una presencia del estado original del predio. Previamente se ha establecido un plan de rescate de flora y fauna presentes en el predio.

Con el fin de asegurar que el contexto natural no será dañado de forma irreversible, causar las menores molestias a terceros y daños en la infraestructura del desarrollo durante la construcción, el siguiente reglamento de construcción deberá aplicarse a todos y cada uno de los trabajos realizados por los propietarios en su lote. Cualquier violación a este reglamento por parte de los contratados del propietario del lote será motivo de sanción a este último.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



CAPÍTULO 1. CONSTRUCCIÓN

1.1. COMITÉ DE SUPERVISIÓN ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO (C.S.A.U.)

Este reglamento establece la creación de un Comité de Supervisión Arquitectónico y Urbanístico (en lo sucesivo denominado C.S.A.U.) para los 5 Subregímenes en Condominio y Condominio Maestro, con el objeto de mantener el desarrollo residencial armónico y preservar las características naturales del paisaje respetando su entorno, también establece que el C.S.A.U. adoptará reglas y reglamentos por escrito para la aplicación que regirá los procedimientos constructivos dentro del desarrollo, siendo el mismo comité, el organismo responsable de vigilar su cumplimiento. Todos y cada uno de los proyectos de construcción deberán ajustarse a los requisitos aquí establecidos, así como a la ley vigente en materia de construcción del Municipio de Benito Juárez.

1.1.1. ¿Quiénes integran el C.S.A.U.? El C.S.A.U. será un comité del condominio que administrará y efectuará la revisión de construcción, e imagen urbana, relacionados a Puerto Cancún. El C.S.A.U. se integrará de un mínimo de tres (3) miembros inicialmente nombrados por la Promotora y que permanecerán en sus puestos hasta que el condominio o la Asamblea lo determine. La Promotora y /o la Asamblea tendrá el derecho de cambiar el número de miembros del C.S.A.U., así como nombrar, remover y remplazar a todos sus miembros.

1.1.2. Miembros. No es requisito que un miembro del C.S.A.U. sea un propietario o miembro del condominio.

1.1.3. Concepto. Es la intención de este reglamento crear un concepto armónico y esquema de desarrollo de Puerto Cancún de acuerdo al Plan Maestro. Por lo tanto, el C.S.A.U. tendrá el derecho de aprobar ó desaprobar todo proyecto arquitectónico, de jardinería o cambio dentro de Puerto Cancún. El C.S.A.U. tendrá el derecho de evaluar todos los proyectos en cuanto a la armonía del diseño exterior, jardinería, localización, relación con las colindancias y el contexto, topografía y conformidad con otros requisitos razonables adoptados por el C.S.A.U.

Toda vez que es imposible prever al 100% y de manera anticipada las adecuaciones o precisiones que este reglamento requiera en el futuro, y con la finalidad de beneficiar la armonía y el correcto desarrollo del conjunto, el C.S.A.U. estará facultado y tendrá el derecho de realizar las adecuaciones y modificaciones que considere pertinentes al presente reglamento, sin requerir de la aprobación de la asamblea de condominos o de los mismos condominos, esto hasta el 30 de junio del 2012, en el entendido de que dichas modificaciones no podrán ser aplicadas de manera retroactiva a los proyectos que hayan iniciado proceso de autorización.

El C.S.A.U. podrá imponer estándares de construcción que podrán ser mayores o más estrictos que los estándares establecidos en reglamentos de construcción de otros desarrollos, uso de suelo u otras leyes municipales, estatales o federales aplicables sin contravenir los parámetros establecidos en el contrato de compra venta.

1.1.4. Plan maestro. La promotora ha establecido un Plan Maestro, en el cual, se estipulan las características generales de cada predio como son: superficie, geometría y ubicación; así como restricciones generales: densidad, Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.), Coeficiente de Uso del Suelo (C.U.S.), retiros, y altura de las edificaciones.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN

UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



1.1.5. Reglas del C.S.A.U. Cada propietario, contratistas y empleados acatarán y cumplirán con las reglas del C.S.A.U., que podrán ahora o en el futuro ser promulgadas por el C.S.A.U. Las reglas del C.S.A.U., entrarán en vigor a partir de la fecha de la constitución del régimen o en su caso a partir de las modificaciones que sufra en términos de este reglamento.

1.1.6. Quórum. La toma de decisiones del C.S.A.U. será por un quórum de mayoría simple.

1.2. FUNCIONES, FACULTADES Y DEBERES DEL COMITÉ DE SUPERVISIÓN ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO (C.S.A.U)

1.2.1. Información. Entregar al condómino la información necesaria, reglamentos y restricciones previamente a la ejecución de su proyecto, con el objeto de que al momento de presentarlo para revisión y aprobación, éste se apegue a los lineamientos del desarrollo.

1.2.2. Revisión de proyectos. Revisar y en su caso aprobar los proyectos de construcciones que se vayan a edificar en el desarrollo. En caso de haber un asunto no previsto en el reglamento, el C.S.A.U indicará la solución.

1.2.3. Restricciones generales. No se podrá hacer ninguna modificación a la construcción en ninguna unidad privativa, ni se podrá hacer alguna adición de material, cambio, reposición o alteración a las originalmente construidas por el condómino hasta que el C.S.A.U. lo autorice por escrito.

1.2.4. Cumplimiento. Vigilar que la ejecución de las obras se apegue a las disposiciones generales de este reglamento o sus futuras adecuaciones, así como al proyecto aprobado.

1.3. CONSIDERACIONES GENERALES

1.3.1. Presentación del proyecto arquitectónico

1.3.1.1. Verificación de lindero. Previo al inicio de cualquier proyecto o construcción se deberán verificar los linderos del terreno en sus diferentes colindancias, así como, el banco de nivel de Puerto Cancún, el nivel medio de banquetas y acometidas de servicios ante la presencia de la supervisión del C.S.A.U., además, se hará entrega de una carpeta que contiene lo siguiente: plano del terreno en cuestión, plano de localización del banco de nivel y puntos de referencia topográficos, plano de ubicación de acometidas de servicios y nivel de banqueta del terreno, reglamento del condominio, reglamento de construcción, imagen, operación y mantenimiento de Puerto Cancún y reglamento de seguridad e higiene, y cualquier otro documento que se considere pertinente. Todo esto impreso y en CD en formato dwg. y pdf. Ningún condómino podrá iniciar los trabajos de construcción si no ha recibido físicamente su unidad condominal. La entrega física la hará un representante de la administración la cual se hará constar mediante acta, después de escriturar e inscribir la unidad condominal en el Registro Público de la Propiedad.

1.3.1.2. Horarios. Para la recepción de los proyectos será de lunes a viernes en horario de 9:00 a 14:00 y de 16:00 a 19:00 horas.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN

UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



1.3.1.3 Carta de presentación de proyecto. Todo proyecto deberá presentarse mediante oficio por escrito dirigido al C.S.A.U y firmado por el propietario ó representante legal en el cual se especifica la siguiente información:

- Ubicación exacta de la unidad condominal (Unidad condominal, nombre de la calle).
- Superficie y uso de suelo.
- Fecha exacta de venta del terreno.
- Nombre del propietario ó razón social del propietario.
- Nombrar un representante (anexar copia de su identificación y carta poder).
- Número telefónico, fax, e-mail del propietario y de la compañía que lo representa.
- Número telefónico, fax., e-mail del arquitecto y responsable de obra.
- Número telefónico, fax., e-mail del responsable de obra. (D.R.O.)

Nota: No se recibirán proyectos si el propietario no se encuentra al corriente en sus pagos de mantenimiento y/o cuotas extraordinarias deberá presentar carta de no adeudo de parte del condominio.

1.3.1.4 Etapas de revisión

Se efectuarán dos etapas de revisión que a continuación se detallan:

1ª Revisión Preliminar. Su objetivo es emitir un Visto Bueno. Antes de que el propietario de inicio al desarrollo del proyecto ejecutivo. Se deberá entregar un juego en formato doble carta engargolado con portada del nombre del proyecto que contenga los datos del propietario, ubicación del lote y la fecha de presentación, y otro en archivo digital formato .dwg (autocad) de los siguientes puntos:

Nota: Todos los niveles estarán referenciados al banco de nivel que el C.S.A.U indique (ver punto 1.3.1.1).

1. Anteproyecto arquitectónico.
 - Planta del terreno con medidas, restricciones, colindancias y croquis de localización.
 - Planta de conjunto.
 - Plantas arquitectónicas por nivel (incluye sótanos y azoteas).
 - Plano de fachadas (todas y completas).
 - Secciones (las necesarias para comprender el proyecto). Detalles de colindancias, referenciados al nivel medio de banquetta.
 - Detalle de muros colindantes.
 - Detalle y ubicación de muelle y escalinata.
 - Vistas en 3D (perspectivas, las necesarias para comprender el proyecto).
2. Tabla de superficies desglosadas por zonas y niveles. (estacionamientos cubiertos y descubiertos, superficie habitable, obras exteriores).
3. Memoria descriptiva del proyecto.
 - Área de desplante C.O.S.
 - Superficie construible C.U.S.
 - Criterio y cálculo de cajones de estacionamiento y cajones de visitantes.
 - Criterio de ingenierías.
 - Criterio de jardinería.
 - Criterio de acabados.
 - Altura de la edificación en pisos y metros tomando en cuenta el nivel medio de banquetta.
 - Restricciones (retiros) laterales, frontal y posterior.
 - Cronograma general de obra.

Tiempo de respuesta.

Una vez revisado y en un plazo no mayor de 30 días hábiles se les notificará por escrito si procede la primera revisión, si requiere información complementaria o es improcedente la propuesta.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



2ª Revisión. Una vez autorizado la primera revisión, el propietario podrá proceder a la Revisión definitiva por el C.S.A.U. y que deberá contener lo siguiente:

1. Copia de la Carta de autorización de la revisión preeliminar.
2. Copia en CD con proyecto ejecutivo completo que incluya:
 - Planos Arquitectónicos por Nivel (incluye sótanos y azoteas).
 - Planos con las especificaciones de los acabados exteriores (criterios generales, diseño de pavimentos, bardas, etc.). Con muestrario de materiales y colores.
 - Calculo estructural con mención del ingeniero estructurista contratado.
 - Calculo de la cimentación con mención del ingeniero estructurista contratado.
 - Plano estructural y detalle del muelle.
 - Plano de jardinería del predio.
 - Proyecto de instalaciones hidráulicas, contra incendios, sanitarias, pluvial, eléctricas, gas y TV, con mención de la empresa proyectista responsable.
 - Ubicación y cálculo de transformador.
 - Diseño pluvial.
 - Proyecto de protección anticiclónica.
 - Tabla de superficies desglosadas por zonas y niveles (estacionamientos cubiertos y descubiertos, superficie habitable, obras exteriores).
 - Memoria descriptiva del proyecto que deberá contener los siguiente:
 - Área de desplante C.O.S.
 - Superficie construible C.U.S.
 - Criterio y cálculo de cajones de estacionamiento.
 - Altura de la edificación en pisos y metros tomando en cuenta el nivel medio de banquetta indicado por el C.S.A.U.
 - Restricciones (retiros) laterales, frontal y posterior.
 - Cálculo de gasto de agua potable y aportación al drenaje sanitario.
 - Cálculo de aportación al drenaje pluvial (pozos de absorción).
 - Cálculo de consumo eléctrico, capacidad del transformador, haciendo mención del Ingeniero Responsable.
 - Criterio estructural (definición de sistema constructivo a utilizar), haciendo mención del ingeniero responsable.
 - Criterio de instalaciones especiales: gas, aire acondicionado entre otras, haciendo mención del ingeniero responsable.
 - Detalle de ubicación y como se resuelven las visuales del exterior de los equipos de A. AC., antenas, celdas eléctricas, transformadores, etc.
 - Diseño de muro de contención para protección contra Huracanes "Sea Wall". (Únicamente para lotes con frentes al mar).
 - Cronograma general de obra.
3. Dos juegos de planos arquitectónicos 60x90 en papel bond, con pie de plano actualizado y autorizado por el Municipio de Benito Juárez, con sello y firma de él o de los corresponsables de obra en su caso, doblados en tamaño carta y archivados en carpeta blanca.
4. Carta firmada por el propietario donde otorga su autorización al C.S.A.U. para ingresar a inspeccionar la obra en cualquiera de sus etapas.

Cancún, Q. Roo, a ____ de ____ de ____.

PROMOTORA DE DESARROLLOS
DE PUERTO CANCUN S.A. DE C.V.
A QUIEN CORRESPONDA:

Asunto: Autorización para supervisión de obra.

El que suscribe la presente, C. _____, como propietario del lote de terreno número _____, ubicado en la manzana _____, supermanzana Zona Hotelera, del desarrollo denominada Puerto Cancún y de conformidad con los términos y condiciones establecidos en la escritura pública número _____, de fecha _____, pasada ante la fe del Lic. _____, Notario Público número _____, del Estado de Quintana Roo, mediante la cual adquirí de Banco Invex, Fiduciario 181 el lote en cuestión, Autorizo a PROMOTORA DE DESARROLLOS DE PUERTO CANCUN S.A. DE C.V. y/o a cualquier representante o persona que para ello designe esta última, para que las veces que considere necesario durante el plazo que dure mi obra, ingrese a verificar el estricto apego a todas las características como densidad, restricciones, alturas, COS y CUS, con el que la construcción que en mi lote se lleva a cabo cumplen.

Atentamente

Propietario

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



Una vez revisado se les notificará mediante un documento escrito donde se manifieste si es aprobado, requiere información complementaria ó no aprobado.

Una vez aprobado, el C.S.A.U sellará y firmará un juego de planos que regresará al cliente, estos planos deberán ser presentados ante Desarrollo Urbano en el momento de solicitar la licencia de construcción y deberá presentar un juego de planos al departamento legal de puerto Cancún para obtener la autorización de la SEMARNAT.

1.3.1.5 Solicitud incompleta e información complementaria. En caso de que la información sometida al C.S.A.U. sea incompleta o de alguna manera insuficiente, el C.S.A.U. podrá requerir que se complemente con la información adicional necesaria. Y se iniciará de nuevo el proceso con los plazos para la revisión del proyecto.

1.3.2 Revisión del proyecto arquitectónico

1.3.2.1. Tiempo para la revisión. A más tardar treinta (30) días naturales, según sea el caso, de la recepción de toda la información requerida por el C.S.A.U. para la revisión del proyecto arquitectónico el C.S.A.U. se reserva el derecho de aprobar, negar ó solicitar más información las veces que sean necesarias. En caso de que el C.S.A.U. no responda dentro del período establecido, se considerará que el C.S.A.U. **ha negado** los planos y las especificaciones.

1.3.2.2. Modificaciones. Cualquier modificación, remoción, adición ó cambio a proyecto autorizado estará sujeto a una nueva aprobación del C.S.A.U. en los mismos términos y condiciones que se requieren para la revisión y aprobación de los planos originales.

1.3.2.3 Variaciones. El C.S.A.U. tendrá el poder de otorgar, caso por caso, variaciones de cualquier requisito establecido en este Reglamento de Construcción e Imagen Urbana de Puerto Cancún, siempre y cuando la variación buscada sea razonable y no contravenga las restricciones de cada unidad condominal. El otorgamiento de una variación no nulificará o de otra manera afectará los derechos de requerir el estricto apego en otras ocasiones a los requisitos establecidos en el presente o en las reglas del C.S.A.U.

1.3.2.4 Aprobación. La aprobación de los planos y especificaciones de obra nueva, ampliación o remodelación que sean sometidos a revisión, o la inspección misma del avance de obra, no hace responsables al C.S.A.U., por cualquier defecto en algún plano, especificación u otro material sometido a revisión, ni por defectos o vicios ocultos en cualquier obra terminada conforme a los mismos. Cada solicitante que someta planos y especificaciones al C.S.A.U., será el único responsable de la calidad, resistencia de materiales, elementos constructivos, seguridad, estabilidad estructural, mano de obra o materiales empleados y todo lo necesario para el correcto funcionamiento de la obra. La aprobación no exime al propietario de gestionar y obtener los permisos y licencias necesarias ante las Autoridades municipales, estatales y federales correspondientes que apliquen para dicho proyecto.

1.3.2.5 Inspecciones. Se ha reservado específicamente al C.S.A.U. y cualquiera de sus miembros el derecho de entrar e inspeccionar cualquier obra que se desarrolla dentro de Puerto Cancún en cualquiera de sus etapas con el fin de determinar si existiera una violación de los términos de cualquier aprobación o de los términos de las reglas del C.S.A.U.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN

UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



1.3.2.6 Incumplimiento del proyecto aprobado. En caso de que cualquier edificación sea construida o alterada sin la aprobación previa y por escrito del C.S.A.U. o si de alguna manera no se conformara con la aprobación otorgada, con un requerimiento del C.S.A.U., el propietario deberá suspender la ejecución, remoción o restauración de dicha modificación hasta obtener la aprobación y cumplir con el proyecto y especificaciones aprobadas originalmente. Así mismo el propietario será responsable y se obliga a pagar las penas convencionales establecidas, tanto en su contrato como en este reglamento, y la cobranza extrajudicial en que haya incurrido el C.S.A.U. Los costos se considerarán una cuota especial y serán aplicables conforme a las disposiciones del reglamento del régimen de propiedad inmueble en condominio, así mismo quedarán suspendidos del uso de las áreas comunes.

1.3.2.7 Plazo de inicio de obra. Si la obra no se inicia dentro de los plazos establecidos, dicha aprobación perderá su vigencia y deberá ser tramitada de nuevo, y en caso de que hubieran modificaciones realizadas al presente reglamento, el propietario deberá considerarlas en su proyecto, que se someterá nuevamente a aprobación del C.S.A.U. El propietario será responsable y se obliga a pagar las penas convencionales establecidas en este reglamento y la cobranza extrajudicial en que haya incurrido el C.S.A.U. Los costos se considerarán una cuota especial y serán aplicables conforme a las disposiciones del reglamento del régimen de propiedad inmueble en condominio. En caso de prórroga deberá solicitarla 30 días antes del vencimiento del plazo establecido.

1.3.2.8 Plazo de terminación de obra. Si la obra no termina dentro de los plazos establecidos a cada propietario a partir del inicio de obra de su proyecto arquitectónico, dicha aprobación perderá su vigencia y deberá ser tramitada de nuevo, y en caso de que hubieran modificaciones realizadas al presente reglamento, el propietario deberá incorporarlas dentro del proyecto que se someterá nuevamente a aprobación del C.S.A.U. El Propietario será responsable y se obliga a pagar las penas convencionales establecidas en este reglamento y la cobranza extrajudicial en que haya incurrido el C.S.A.U. Los costos se considerarán una cuota especial y serán aplicables conforme a las disposiciones del reglamento del régimen de propiedad inmueble en condominio. En caso de prórroga deberá solicitarla 30 días antes del vencimiento del plazo establecido.

1.3.3 Normatividad y reglamentos del Municipio de Benito Juárez

1.3.3.1. Deberán observarse, todos los requerimientos legales y administrativos durante el desarrollo de las construcciones, y los planos deben de ser aprobados por las autoridades competentes.

1.3.3.2. De acuerdo al convenio celebrado con el Ayuntamiento de Benito Juárez, los trámites necesarios para la obtención de licencias y permisos correspondientes, se iniciará una vez obtenida la aprobación del C.S.A.U. y sólo podrá iniciarse mediante la presentación de los planos sellados y firmados por el C.S.A.U.

1.3.3.3. La aprobación del diseño del proyecto por parte del C.S.A.U., no libera o reemplaza las aprobaciones requeridas por las distintas autoridades competentes.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



1.3.3.4. Cada condómino es el único responsable de obtener las licencias de construcción y permisos correspondientes, los cuales, deberán tramitar ante las autoridades municipales de Benito Juárez, y de las demás instancias federales, estatales y municipales que en su caso apliquen. Se entregará al C.S.A.U. copias de los mismos, autorizados, previos al inicio de obra.

1.3.4 Restricciones de construcción

1.3.4.1. Inicio de obra. Ninguna construcción podrá comenzar hasta que el proyecto final haya sido aprobado por el C.S.A.U. y el Ayuntamiento de Benito Juárez haya emitido la licencia de construcción correspondiente. No se permitirá ningún cambio al proyecto y especificaciones aprobadas. El C.S.A.U. podrá requerir que se detenga la obra si se descubriera alguna alteración o cambio y se reanudará una vez corregidas las observaciones. El propietario deberá entregar una fianza por un importe de 100,000.00 USD para garantizar el cumplimiento del proyecto autorizado, en caso de violación al proyecto autorizado, la fianza será ejecutada por la asamblea de condominos y la obra será suspendida, hasta que no se corrija la violación. Deberá contar con un seguro por daños a terceros por todo el plazo que dure la obra y deberá entregar copia de dichas pólizas, además, deberá cercar la obra en la totalidad de su perímetro con malla que deberá cumplir con la siguiente especificación: malla ciclónica galvanizada calibre 11 con abertura de 63x63mm de 2.50mts. de altura con cinta plástica verde de privacidad. En caso de incumplimiento de esta disposición, el C.S.A.U. lo efectuará, con cargo al propietario de la unidad Condominal. Así mismo, deberá entregar copia de los contratos provisionales de energía eléctrica y de agua para el inicio de los trabajos en obra.

Suspensión de obra. Desde el inicio de la construcción y hasta su terminación el condómino deberá trabajar en modo continuo, de forma que pueda garantizarse la conclusión de la obra en el plazo establecido. En caso de suspenderla por más de treinta días (30) naturales, deberá notificar por escrito al C.S.A.U. exponiendo las razones por la cual se llegó a esa situación.

1.3.4.2. Control de acceso y Horarios. El propietario y/o constructor deberá entregar al C.S.A.U. la lista detallada de todos los empleados, proveedores, subcontratistas y agentes que tendrán acceso a la unidad condominal durante la construcción. Además todos estos, deberán portar también el gafete actualizado representativo de la empresa para su identificación. Los trabajos de construcción sólo se podrán llevar a cabo de lunes a viernes de las 7:00 A.M. a las 6.00 P.M. Los sábados de las 9.00 A.M. a las 2.00 P.M. Por ningún motivo se permitirá los trabajos en domingos y días festivos. Se podrá ampliar el horario de trabajo con previa autorización del C.S.A.U. El cuerpo de seguridad tiene la facultad para solicitar a cualquier persona dentro del predio su identificación o su retiro, en caso de infringir los reglamentos aplicables. En caso de que el propietario o constructor, requiera laborar fuera de los horarios y días establecidos en este inciso, deberá notificarlo con 72 horas de anticipación al C.S.A.U., el cual, en su caso, dará su visto bueno dando aviso al personal de seguridad.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



1.3.4.3. Transporte de personal de obra. Será responsabilidad del constructor proveer de transporte a personal que labore dentro del predio en cualquier horario. Queda prohibido desplazarse caminando dentro del predio de Puerto Cancún, a toda persona que sea sorprendida se le suspenderá a él y al contratista el acceso al desarrollo.

1.3.4.4. Permanencia y vigilancia en obra. Sólo se permitirá la permanencia máxima de 2 veladores y/o vigilantes en la obra, y el dueño ó representante será el responsable de notificar al C.S.A.U. los datos de la persona designada y responderá por cualquier problema que dicha persona o empresa pudiera ocasionar.

1.3.4.5. Circulación de vehículos. Los vehículos que se empleen para el transporte de materiales de construcción, sólo podrán circular, respetando el horario establecido en el inciso anterior y por los accesos que se asignen para tal efecto. Los conductores de los vehículos, deberán tener licencia vigente y deberán tomar las medidas necesarias para no causar algún tipo de daño en el transporte y maniobras de descarga del material o equipo. En caso de que se presenten daños por tales vehículos, el responsable será el propietario de la unidad condominal, el cual reparará los daños. El propietario y/o constructor se encargaran que los fleteros usen lonas que cubran la caja y que las cajas cierren para evitar el derrame de la carga, siendo su responsabilidad el retiro y limpieza inmediata de la vialidad de los materiales que hubieran caído. Todos lo vehículos de transporte de carga, deberán estar plenamente identificados, tanto el conductor como el propio vehiculo, debiendo ser registrados. Ningún vehiculo y/o maquinaria quedará estacionado en las vialidades, ni podrá estacionarse en lotes vecinos, hacer uso de otros lotes ó de cualquier espacio abierto. No deberán permanecer camiones cargados dentro de las instalaciones, más del tiempo razonable para su descarga; nunca en horario nocturno. El transito esta permitido solo a vehículos ligeros y aquellos de tonelaje menor a 15 Ton, y ningún vehiculo podrá tener una altura mayor a 3.50m. La velocidad del transito vehicular deberá ser moderada, a un máximo de 15Km/h., los vehículos y chóferes que sean sorprendidos a mayor velocidad se les suspenderá el acceso a la obra.

1.3.4.6. Instalaciones sanitarias temporales. Para cubrir las necesidades fisiológicas de los trabajadores, el propietario deberá de proporcionarles sanitarios portátiles, uno por cada 20 personas, mismos que deberán instalarse dentro de la unidad condominal desde el inicio de la obra y deberán obligatoriamente tener un mantenimiento diario. Los camiones de servicio para estos sanitarios portátiles tendrán un horario establecido por la Asamblea de Condóminos. A cualquier persona que sea sorprendida haciendo sus necesidades fisiológicas en lugares públicos o fuera del las unidades condominales en donde trabaja, le será suspendido el acceso al desarrollo.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN

UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



1.3.4.7. Prácticas generales y varios (ruido, alimentos, limpieza, fogatas). Todos los propietarios serán totalmente responsables de la conducta y comportamiento de sus agentes, representantes, constructores, contratistas, subcontratistas y trabajadores mientras permanezcan dentro de Puerto Cancún, las siguientes practicas están prohibidas:

- Cambiar aceite a cualquier vehículo o equipo dentro del lote o cualquier lugar dentro de Puerto Cancún.
- Permitir que los proveedores de concreto, yeseros, pintores o cualquier otro subcontratista limpie su equipo en cualquier lugar que no sea el específicamente designado para ese propósito por C.S.A.U. La limpieza del equipo fuera del área designada, en caso de realizarse, los desechos o basura deberán ser retirado inmediatamente por cuenta del propietario y/o constructor y se prohibirá la entrada de este contratista a la obra y el propietario responderá por cualquier daño.
- El uso de los drenajes o canales para el desecho de materiales.
- La portación de armas de fuego dentro de Puerto Cancún.
- El uso de métodos de eliminación de plagas con sustancias no autorizadas por las autoridades sanitarias y que pudieran perjudicar a la salud de las personas, plantas o animales domésticos.
- El uso y manejo de explosivos.
- La destrucción o remoción de materiales vegetales sin aprobación previa del C.S.A.U. En los casos aprobados el C.S.A.U. designará el lugar de almacenamiento de los restos de la arbolaria para su proceso de triturado y/o aprovechamiento.
- El uso o tránsito sobre el área del campo de golf, u otras áreas privadas comunes.
- El constructor o el personal de construcción no podrá tener ni traer mascotas u otros animales a Puerto Cancún.
- Queda estrictamente prohibido que los trabajadores salgan del área en donde se lleva a cabo la construcción.
- Se prohíbe a los propietarios y/o constructores, que permitan permanecer a los albañiles y trabajadores que laboren en la obra dentro del desarrollo fuera de las horas de trabajo.
- Durante la obra se puede escuchar música siempre y cuando no cause molestia a las unidades condominales colindantes.
- Tampoco se permitirán locales de comida ni en vialidades, lugares públicos o unidades condominales colindantes a las obra dentro del desarrollo. Se permitirá solo el consumo de comida dentro de la unidad condominal en donde se realice la obra y cada propietario será el responsable de mantener la construcción limpia y presentable.
- No se permitirá el consumo de bebidas alcohólicas durante el desarrollo de ninguna obra.
- Se permiten las fogatas siempre y cuando sean supervisadas y apagadas adecuadamente.
- La persona que sea sorprendida robando será remitida ante las autoridades, debiendo el propietario y/o constructor responsable, reparar los daños a satisfacción del afectado.

1.3.4.8. Almacenamiento de materiales. Cada condómino será responsable por el almacenamiento de materiales dentro de su terreno. Se permitirá el almacenamiento de materiales en unidades condominales aledaños, siempre y cuando el condómino solicite y obtenga autorización por escrito del dueño y del C.S.A.U. de la unidad condominal en la que se pretende almacenar, siempre y cuando dicho material quede cercado para su resguardo (ídem especificación de malla).

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN

UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



1.3.4.9. Reglamento de seguridad e higiene. El condómino se compromete a que sus contratistas cumplan con el reglamento de seguridad e higiene vigente al momento de la construcción que el C.S.A.U les indique.

El propietario y/o constructor tiene la obligación y la total responsabilidad de atender a su personal cuando sufiera cualquier tipo de accidente producido en el desarrollo de su trabajo, liberando de toda responsabilidad a la administración de Puerto Cancún.

El propietario y/o constructor, tiene la obligación de contar en todo momento con un extintor por cada 10 m² de construcción del tipo (ABC) dentro de su área de trabajo, colocados a una altura de 1.50mts en una área de libre acceso.

El propietario y/o constructor sin excepción, están obligados a cooperar cuando se produjera algún siniestro.

1.3.4.10. Restauración o reparación de daños a otras propiedades. Si ocurriese cualquier daño a propiedad, espacio abierto, lote, caminos, servicios, vegetación u otras instalaciones con las que cuenta el desarrollo, la reparación será por cuenta del propietario.

1.3.5. Procedimientos de construcción

El condómino será responsable y se compromete a cumplir con los siguientes requisitos:

1.3.5.1. Limpieza de la obra. Diariamente, toda la basura y los escombros se removerán o se depositarán en un contenedor que deberá de estar dentro de la unidad condominal, el cual, se vaciará cada vez que este lleno y por ningún motivo se permitirá depositar basura fuera de este contenedor, la supervisión de la realización de estas tareas estará a cargo del constructor. Se deberá instalar una cerca provisional hecha de malla ciclónica galvanizada calibre 11 con abertura de 63 x 63mm. de 2.50mts. de altura con cinta plástica verde de privacidad, en las colindancias con el canal y/o el campo de golf, para evitar la contaminación por productos derivados de la construcción.

No se depositarán materiales de ningún tipo en los canales, vialidades, banquetas y áreas comunes en Puerto Cancún, ni se colocarán en cualquier lugar fuera del lugar de construcción. No se depositarán materiales de ningún tipo en otras unidades condominales a menos que se cuente con la autorización por escrito del propietario de dicha unidad condominal. Se mantendrá cada unidad condominal en construcción de manera limpia y ordenada a lo largo de las actividades de construcción. Dichas actividades se llevarán a cabo de manera diligente, profesional y continua. Se prohíbe a los propietarios y/o constructores el enterrar, quemar o amontonar basura en cualquier lugar dentro de Puerto Cancún no autorizado por el C.S.A.U.

1.3.5.2. Almacenamiento de materiales peligrosos. No se podrá manejar, almacenar, o usar residuos o materiales peligrosos incluyendo, sin límite, gasolina y productos petroleros.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



1.3.5.3. Responsabilidad del propietario sobre los contratistas. Cada propietario es responsable de asegurar el cumplimiento de todos los términos y condiciones de estas disposiciones por parte de todos sus empleados y contratistas. En caso de alguna violación, el C.S.A.U. mediante un aviso por escrito le indicará su cumplimiento, así como el plazo y las sanciones a efectuar.

Si el propietario no cumple con lo anterior, estará contraviniendo lo dispuesto en el reglamento para la Asamblea de Condóminos del Condominio Maestro de Puerto Cancún. El C.S.A.U. tendrá el derecho a prohibir que el empleado o contratista, siga prestando sus servicios en Puerto Cancún.

El propietario y/o constructor tiene la obligación de vigilar el estado físico y comportamiento de su personal, de encontrarse a algún trabajador bajo el influjo de alcohol o estupefaciente, el cuerpo de vigilancia se reserva el derecho de solicitar su despido o según la falta, presentarlo ante la autoridad competente.

1.3.5.4. Servidumbres y bermas de servicio. Los caminos, servidumbres, servicios de drenaje, áreas comunes y otras áreas similares en Puerto Cancún en todo momento se mantendrán libres de vehículos, materiales y escombros de construcción.

1.3.5.5. Instalaciones provisionales. Se permite el uso de equipos o instalaciones provisionales (tinacos, tanques de gas, bodegas y cobertizos, sanitarios portátiles etc.), siempre y cuando no sean visibles desde la vialidad y sean aprobados por el C.S.A.U.

Cualquier constructor y/o propietario que desee traer un remolque para oficina de campo o similar a Puerto Cancún, deberá solicitar y obtener una autorización del C.S.A.U., para obtener dicha aprobación, el propietario y/o constructor deberá enviar una copia del plano arquitectónico del lote localizando dentro del mismo los remolques de construcción u oficinas de campo y el contenedor de basura. Dichas estructuras temporales deberán ser retiradas al término de la obra.

1.3.5.6. Notificación de terminación de obra. Al finalizar la construcción de la obra para la que se dio la aprobación final de diseño, el propietario deberá notificar por escrito al C.S.A.U. y solicitar su recepción.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



CAPÍTULO 2. IMAGEN

2.1. GENERALES DE LA UNIDAD CONDOMINAL

2.1.1. Usos de suelo

2.1.1.1. Armonía y apariencia. El C.S.A.U. tendrá el derecho a dar aprobación final a la apariencia exterior de toda Residencia incluyendo la armonía en el diseño arquitectónico con las demás Residencias dentro del condominio, incluyendo sin límite la calidad y la apariencia de todos los materiales de construcción.

2.1.1.2. Arquitecto. Todas las Residencias en el fraccionamiento serán diseñadas por un arquitecto con cédula profesional vigente.

2.1.1.3. Almacenamiento de sustancias peligrosas. No se podrán almacenar sustancias inflamables, combustibles o explosivos, líquidos, químicos, desechos peligrosos o de otra índole, con la excepción de aquellos que se requieren para el uso de embarcaciones y uso doméstico normal, en ninguna unidad Condominal o Residencial, para lo cual, deberá contemplarse un área para el adecuado almacenamiento de estas sustancias desde el inicio del proyecto.

2.1.1.4. Lotes en campo de golf. Debe considerarse el peligro potencial de las pelotas de golf u otros objetos que pudieran entrar al lote al diseñar la residencia. Cada propietario es responsable de prever los peligros potenciales de vivir en un campo de golf. Los materiales de construcción exteriores deben ser tales que puedan soportar el impacto de una pelota de golf. La localización, orientación y tamaño de las ventanas y la localización de los patios deberá diseñarse para mitigar este peligro potencial.

Puerto Cancún o el propio club de golf de Puerto Cancún no serán responsables por cualquier daño a personas o a los bienes que puedan ser ocasionados por objetos, resultado del juego en el campo de golf.

2.1.1.5. Lotes baldíos. Mientras un lote permanezca baldío será responsabilidad del propietario mantenerlo limpio y que su vegetación se conserve en buen estado sanitario y de aspecto. Queda prohibido bardear los lotes baldíos con cualquier elemento provisional incluyendo cercas de alambre. El lote baldío estará nivelado y cubierto de pasto correctamente podado.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



2.2. ACCESOS A UNIDADES CONDOMINALES, CONEXIONAS A SERVICIOS Y ESTACIONAMIENTOS

2.2.1. Los accesos a las unidades condominales unifamiliares tienen diseños establecidos por parte de Puerto Cancún, y no se podrá cambiar el diseño, acabado, dimensión o ubicación de las entradas. No se podrá obstruir de ninguna manera la entrada con elementos decorativos, plantas o construcciones.

FIG 09. MATERIALES EN AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES

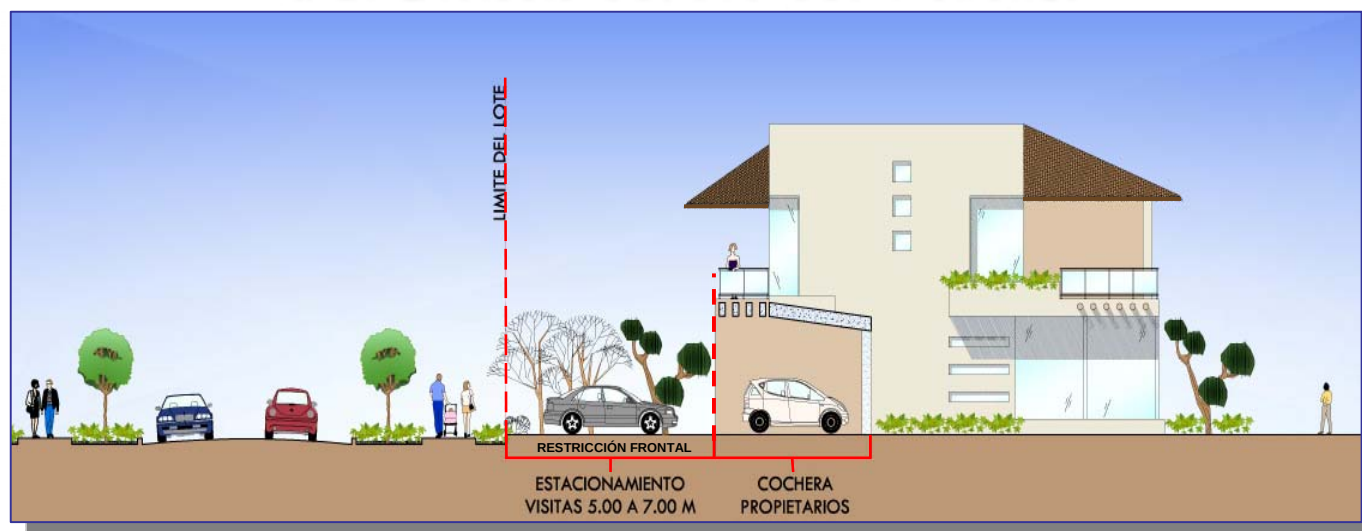


REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



- 2.2.2.** Las conexiones de todos los servicios públicos, como agua, drenaje, electricidad, teléfono y servicio de televisión, serán subterráneas hasta el pie de la unidad condominal y de ahí hasta la construcción deberán de mantenerse bajo el mismo criterio.
- 2.2.3.** Cada unidad condominal contará con un solo punto de conexión a las diferentes redes de servicios (agua, luz, drenaje, cable, etc.) dentro del conjunto.
- 2.2.4.** El diseño de los muretes de acometidas, estará establecido por el C.S.A.U. y serán construidos por los propietarios.
- 2.2.5.** Todas las unidades condominales unifamiliares deberán contar con una cisterna de agua con capacidad mínima de 4.5 m³ equivalente a 3 días de consumo medio por cada vivienda.
- 2.2.6.** Todas las unidades condominales unifamiliares deberán de construir por lo menos **3 cajones** de estacionamiento contemplados dentro de su proyecto, así mismo deberán de considerar área para **2 cajones** de estacionamiento adicionales para visitantes ya que queda prohibido estacionarse en la vía pública, accesos a las unidades condominales y banquetas (ver croquis). No podrá permanecer dentro de Puerto Cancún ningún vehículo que no pueda ser operada bajo su propio poder durante más de 12 horas, a menos que esté en la cochera de la residencia. No se podrá hacer reparaciones de vehículos dentro de Puerto Cancún, excepto en casos de emergencia, a menos que esté dentro de la cochera de la residencia. Las embarcaciones podrán ser almacenadas ya sea en una cochera o adyacentes a un muelle que es un anexo a la Residencia. No se podrá mantener dentro de Puerto Cancún ningún vehículo comercial, recreativo o tipo “camper”, a menos que esté dentro de la cochera de una residencia.

FIG. 10 SECCION TIPO DE ESTACIONAMIENTOS EN LOTES UNIFAMILIARES



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



2.2.7. Todas las residencias tendrán una entrada de coches de construcción estable y permanente sobre una base aprobada. Se someterán muestras de pavimentos, terrazas y escaleras exteriores a previa autorización del C.S.A.U. El material debe de estar dentro del esquema de colores permitidos. Todas las solicitudes para modificación a una entrada de coches deberán ser sometidas al C.S.A.U.

2.2.8. Queda estrictamente prohibido la construcción de cocheras techadas de cualquier material en el área de restricción frontal de la unidad condominal, en el estacionamiento para visitantes. (Ver fig. 11).

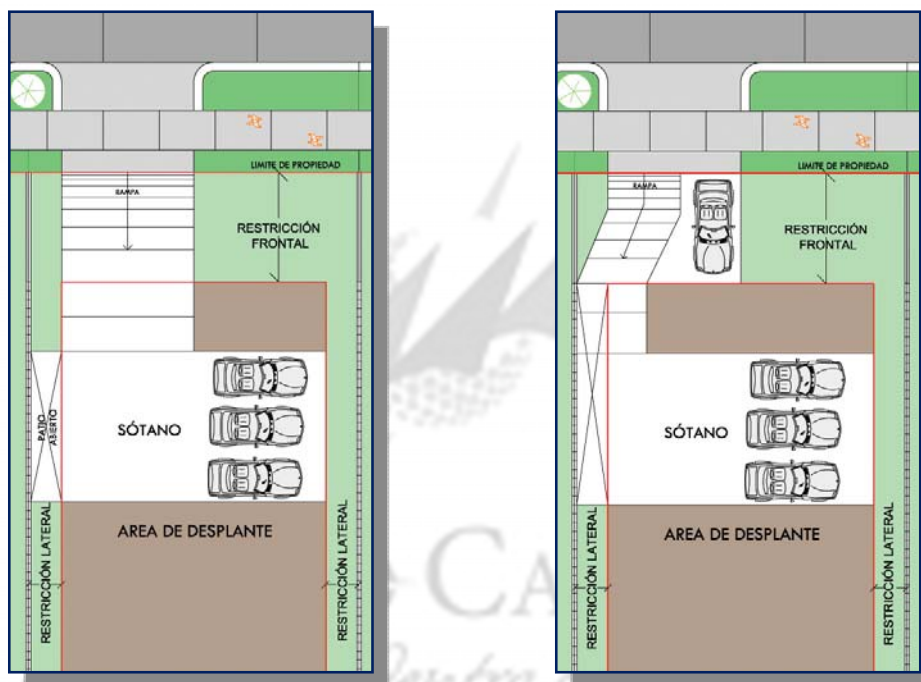
FIG.11 CONDICIONANTES PARA ESTACIONAMIENTOS DE LOTES UNIFAMILIARES



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

- 2.2.9.** En caso de tener sótano, se permitirá tener patios abiertos ó hacer el desarrollo de las rampas de acceso a este nivel sobre las restricciones laterales siempre y cuando estas áreas no sean techadas.

FIG.12 MANEJO DE PATIOS Y RAMPAS EN SOTANOS SOBRE RESTRICCIONES.



- 2.2.10.** No se colocará en ninguna unidad condominal buzones de correo u otros receptáculos para cualquier tipo, para la entrega de correo o periódicos o revistas o materiales similares, a menos y hasta que el tamaño, ubicación, diseño y tipo de materiales para los mismos hayan sido aprobados por el C.S.A.U.
- 2.2.11.** Todos los contenedores de basura y desperdicios, tendederos, equipos mecánicos y otras instalaciones de servicio y mantenimiento deberán ocultarse a la vista desde cualquier punto circundante y aéreo.
- 2.2.12.** Las restricciones frontales de los predios servirán únicamente como áreas verdes y/o estacionamiento de visitas. Y queda prohibido construir terrazas o áreas de juego en las mismas.

2.3. JARDINERIA

- 2.3.1.** El tratamiento de arquitectura de paisaje dentro de las unidades condominales deberá de contemplar el uso de plantas nativas principalmente. La altura de las plantas será revisada anualmente por la administración del Condominio Maestro de Puerto Cancún de acuerdo a los criterios establecidos por la misma. Ninguna planta podrá invadir a unidades condominales colindantes con sus raíces o ramas y cualquier daño ocasionado por esto será responsabilidad del propietario.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

2.3.1.1. Paleta Vegetal

PLANTAS EXÓTICAS

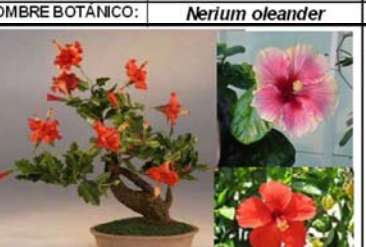
Árboles

					
NOMBRE COMUN:	Astronómica	NOMBRE COMUN:	Guayacán	NOMBRE COMUN:	Tamarindero
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Lagerstroemia indica</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Tabebuia rosea</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Tamarindus indica</i>
					
NOMBRE COMUN:	Orquideo	NOMBRE COMUN:	Primavera		
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Bauhinia blakeana</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Cyrtosperma donell-smithii</i> (Tabebuia)		

Arbustos

					
NOMBRE COMUN:	Acalifa	NOMBRE COMUN:	Aralia arboricola	NOMBRE COMUN:	Aralia concha
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Acalypha wilkesiana</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Schefflera arboricola</i> (Heptapleuron)	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Polyscias balfouriana</i>
					
NOMBRE COMUN:	Aralia schefflera	NOMBRE COMUN:	Bengala	NOMBRE COMUN:	Ciruela de nepal
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Brassaia actynophylla</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Russelia equisetiformis</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Carissa miniata</i> (grandiflora)

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

					
NOMBRE COMUN:	Clavo verde	NOMBRE COMUN:	Croto	NOMBRE COMUN:	Ixora enana
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Pittosporum tobira</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Codiaeum variegatum</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Ixora coccinea</i>
					
NOMBRE COMUN:	Ixora reina	NOMBRE COMUN:	Lantana, cinco negritos	NOMBRE COMUN:	Limonaria
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Ixora javanica</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Lantana camara</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Murraya exotica</i>
					
NOMBRE COMUN:	Rafiolepis	NOMBRE COMUN:	Rosalaurel, Adelfa	NOMBRE COMUN:	Salvia azul
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Raphiolepis umbellata</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Nerium oleander</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Salvia azurea</i>
					
NOMBRE COMUN:	Trompeta de oro	NOMBRE COMUN:	Tulipán	NOMBRE COMUN:	Viburno
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Allamanda cathartica</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Hibiscus rosa-sinensis</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Viburnum lucidum</i>

Trepadoras					
					
NOMBRE COMUN:	Bignonia anaranjada	NOMBRE COMUN:	Bugambilia	NOMBRE COMUN:	Cisus rojo
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Tecomaria capensis</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Bougainvillea glabra</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

					
NOMBRE COMUN:	Coralita	NOMBRE COMUN:	Lamarada	NOMBRE COMUN:	Mandevilla
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Antigonon leptopus</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Pyrostegia venusta (ignea)</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Mandevilla x amabilis</i>
					
NOMBRE COMUN:	Petrea				
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Petrea volubilis</i>				

Bambúes					
					
NOMBRE COMUN:	Bambú caña	NOMBRE COMUN:	Bambú plumoso	NOMBRE COMUN:	Bambú enano
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Bambusa oldhami</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Phyllostachis aurea</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Arundinaria pumila</i>

Herbáceas					
					
NOMBRE COMUN:	Vinca	NOMBRE COMUN:	Amoena	NOMBRE COMUN:	Dracena janet craig
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Catharanthus roseus (Vinca rosea)</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Diffenbachia amoena</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Dracaena deremensis "janet craig"</i>

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

					
NOMBRE COMUN:	Palo de Brasil	NOMBRE COMUN:	Espada	NOMBRE COMUN:	Heliconia
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Dracaena fragans</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Sansevieria trifasciata</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Heliconia spp.</i>
					
NOMBRE COMUN:	Hoja elegante	NOMBRE COMUN:	Liriope	NOMBRE COMUN:	Maguey morado
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Alocasia macrorrhiza</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Liriope muscarii</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Roheo spathacea (discolor)</i>
					
NOMBRE COMUN:	Mariposa	NOMBRE COMUN:	Muñeca, italiana	NOMBRE COMUN:	Platanillo
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Hedychium coronarium</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Cordyline terminalis</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Canna x generalis</i>

Palmas y similares					
					
NOMBRE COMUN:	Areca	NOMBRE COMUN:	Botella	NOMBRE COMUN:	Camedor
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Chrysalidocarpus lutescens</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Hyophorbe lagenicaulis (Mascarena)</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Chamaedorea elegans</i>



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

PUERTO CANCÚN
Una Ciudad dentro del Paraíso

NOMBRE COMUN:	Cocos plumosa	NOMBRE COMUN:	Cycas	NOMBRE COMUN:	Hoja crepé
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Arecastrum romanzoffianum</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Cycas revoluta</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Curculigo capitulata</i>
NOMBRE COMUN:	Palma del viajero	NOMBRE COMUN:	Palma abanico	NOMBRE COMUN:	Pandanus
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Ravenala madagascariensis</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Washingtonia spp.</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Pandanus odoratisimum</i>
NOMBRE COMUN:	Platanero	NOMBRE COMUN:	Robelini	NOMBRE COMUN:	Sago
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Musa x paradisiaca</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Phoenix roebelenii</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Zamia furfuracea</i>
NOMBRE COMUN:	Kerpi	NOMBRE COMUN:	Licuala	NOMBRE COMUN:	Rafis
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Veitchia merrillii</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Licuala grandis</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Rhapis excelsa</i>
NOMBRE COMUN:	Princesa	NOMBRE COMUN:	Palma estrella		
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Bismarckia nobilis</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Thrinax sp.</i>		

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

Cubresuelos					
					
NOMBRE COMUN:	Bella en barco	NOMBRE COMUN:	Mosaico	NOMBRE COMUN:	Pasto San Agustín
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Setcreasea purpurea</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Althernanthera bettzickiana</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Stenotaphrum secundatum</i>
					
NOMBRE COMUN:	Wedelia	NOMBRE COMUN:	Zebrina	NOMBRE COMUN:	Paspalum
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Wedelia trilobata</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Zebrina pensula</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Paspalum spp.</i>

*Exposición:

Para las plantas exóticas, los grados de tolerancia a la exposición de brisa marina, son prácticamente los mismos que para las silvestres. El cinturón 1 es el de máxima exposición, se localiza directamente sobre la playa, desde el rompeolas hasta las primeras formaciones arbustivas duna arriba, las cuales brindan la protección para dar inicio al cinturón 2, el cual se distribuye hasta la parte trasera (sotavento) de la duna, donde inicia el cinturón 3, de mínima exposición a las sales y el viento.

PLANTAS SILVESTRES

Árboles					
					
NOMBRE COMUN:	Akits	NOMBRE COMUN:	Álamo	NOMBRE COMUN:	Anacahuite
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Thevetia gaumeri</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Ficus cotinifolia</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Cordia sebestena</i>

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

 		 		 	
NOMBRE COMUN: Cedro rojo		NOMBRE COMUN: Celba		NOMBRE COMUN: Clavelina	
NOMBRE BOTÁNICO: <i>Cedrela odorata</i>		NOMBRE BOTÁNICO: <i>Ceiba pentandra</i>		NOMBRE BOTÁNICO: <i>Pseudobombax ellipticum</i>	
 		 		 	
NOMBRE COMUN: Chacá		NOMBRE COMUN: Chicozapote		NOMBRE COMUN: Flor de mayo	
NOMBRE BOTÁNICO: <i>Bursera simaruba</i>		NOMBRE BOTÁNICO: <i>Manilkara zapota</i>		NOMBRE BOTÁNICO: <i>Plumeria obtusa</i>	
 					
NOMBRE COMUN: Flor de mayo		NOMBRE COMUN: Higo bronco		NOMBRE COMUN: Hokab	
NOMBRE BOTÁNICO: <i>Plumeria rubra</i>		NOMBRE BOTÁNICO: <i>Ficus yucatanensis</i>		NOMBRE BOTÁNICO: <i>Tabebuia chrysantha</i>	
					
NOMBRE COMUN: Mangle blanco, bobo		NOMBRE COMUN: Mangle botón		NOMBRE COMUN: Mangle negro	
NOMBRE BOTÁNICO: <i>Laguncularia racemosa</i>		NOMBRE BOTÁNICO: <i>Conocarpus erectus</i>		NOMBRE BOTÁNICO: <i>Avicenia geminans</i>	
					
NOMBRE COMUN: Mangle rojo		NOMBRE COMUN: Pochota		NOMBRE COMUN: Siricote	
NOMBRE BOTÁNICO: <i>Rhizophora mangle</i>		NOMBRE BOTÁNICO: <i>Ceiba aesculifolia</i>		NOMBRE BOTÁNICO: <i>Cordia dodecandra</i>	

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

					
NOMBRE COMUN:	Tzalam	NOMBRE COMUN:	Uva marina	NOMBRE COMUN:	Guayacán
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Lysiloma latisiliqua</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Coccoloba uvifera</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Guaiacum sanctum</i>

Arbustos					
					
NOMBRE COMUN:	Achiote	NOMBRE COMUN:	Chunup	NOMBRE COMUN:	Ernodea
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Bixa orellana</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Clusia salvinii</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Ernodea littoralis</i>
					
NOMBRE COMUN:	Flamboyancillo	NOMBRE COMUN:	Icaco	NOMBRE COMUN:	Oreja de oso
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Caesalpinia pulcherrima</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Chrysobalanus icaco</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Scaevola plumierii</i>
					
NOMBRE COMUN:	Romero de playa	NOMBRE COMUN:	Sikimay	NOMBRE COMUN:	Siquité
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Suriana maritima</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Tournefortia gnaphalodes</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Jaquinia aurantiaca</i>
					
NOMBRE COMUN:	Tronadora	NOMBRE COMUN:	Uva de mar	NOMBRE COMUN:	Retama (kantumbu)
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Tecoma stans</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Coccoloba uvifera</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Senna racemosa</i>

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

Epífitas					
					
NOMBRE COMUN:	Orquídea	NOMBRE COMUN:	Pitaya tortuga	NOMBRE COMUN:	Xchú
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Rhyncholaelia digbyana</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Selenicereus testudo</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Aechmea bracteata</i>
					
NOMBRE COMUN:	Chinela	NOMBRE COMUN:	Dama de la noche		
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Catasetum integerrimum</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Brassavola nodosa</i>		

Herbáceas					
					
NOMBRE COMUN:	Cirio espinoso	NOMBRE COMUN:	Muchacha	NOMBRE COMUN:	Juanitas
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Acanthocereus pentagonus</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Anthurium schlechtendalii</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Ageratum littorale</i>
					
NOMBRE COMUN:	Lirio araña	NOMBRE COMUN:	Lirio reina	NOMBRE COMUN:	Helecho de manglar
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Hymenocallis littoralis</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Crinum americanum</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Acrostichum danaeifolium</i>
					
NOMBRE COMUN:	Maguey morado	NOMBRE COMUN:	Saladilla	NOMBRE COMUN:	Tule
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Rhoeo discolor</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Batis maritima</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Typha dominguensis</i>

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

	
NOMBRE COMUN:	Hoja de cuero
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Anthurium tetragonum</i>

Palmas y similares					
					
NOMBRE COMUN:	Caribeña	NOMBRE COMUN:	Cocotero	NOMBRE COMUN:	Chit
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Pseudophoenix sargentii</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Cocos nucifera</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Thrinax radiata</i>
					
NOMBRE COMUN:	Guano	NOMBRE COMUN:	Mechuda	NOMBRE COMUN:	Nacash
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Sabal yapa</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Beaucarnea ameliae</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Coccothrinax readii</i>
					
NOMBRE COMUN:	Papaya	NOMBRE COMUN:	Xiat	NOMBRE COMUN:	Real
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Carica papaya</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Chamaedorea seifrizii</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Roystonea regia</i>

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

Rastreras y cubresuelos					
					
NOMBRE COMUN:	Frijol playero	NOMBRE COMUN:	Margarita de playa	NOMBRE COMUN:	Riñonina
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Canavalia rosea</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Ambrosia hispida</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Ipomoea pes-caprae</i>
					
NOMBRE COMUN:	Verdolaga de playa				
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Sesuvium portulacastrum</i>				

2.3.2. No se podrán colocar o mantener vegetación artificial en las partes exteriores de cualquier unidad condominal como pasto, plantas u otro elemento decorativo artificial.

2.3.3. Todas las unidades condominales deberán de sembrar uno de los 3 tipos de pasto autorizado: San Agustín (*Stenotaphrum secundatum*), Pasto Chino (*Zoysia matrella*), Pasto paspalum (*Paspalum vaginatum*). **Se prohíbe** el uso de pasto tipo Bermuda (*Cynodon dactylon*), el propietario será responsable de las afectaciones que, en su caso se generen en el campo de golf, por la no obediencia de esta restricción. Además queda prohibido el uso de las siguientes especies de plantas dentro del desarrollo.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

2.3.3.1. Especies vegetales prohibidas

Árboles

					
NOMBRE COMUN:	Casuarina, pino australiano,	NOMBRE COMUN:	Pimentero brasileño,	NOMBRE COMUN:	Tulipán Africano
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Casuarina equisetifolia</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Schinus Terebinthifolius</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Spathodea campanulata</i>
					
NOMBRE COMUN:	Eucalipto	NOMBRE COMUN:	Ponciana Real, Flamboyant	NOMBRE COMUN:	Almendro malabar, de los
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Eucalyptus sp</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Delonix regia</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Terminalia catappa</i>
					
NOMBRE COMUN:	Vilca, huilco, wilco, cebil,	NOMBRE COMUN:	Melina, yemane, gamari o	NOMBRE COMUN:	Laurel Violin
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Colubrina galatica o</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Gmelina sp o arborea</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Ficus pandurata (lyrata)</i>
					
NOMBRE COMUN:	Benjamina	NOMBRE COMUN:	Laurel de la india		
NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Ficus Benjamina</i>	NOMBRE BOTÁNICO:	<i>Ficus Retusa</i>		

2.3.4. Se deberá sumar a esta lista, las especies vegetales prohibidas por la Secretaría de Salud y la Secretaría de la Defensa Nacional.

2.3.5. Se deberá someter planos de jardinería básica al C.S.A.U. para la aprobación del diseño de arquitectura de paisaje o para modificaciones de cualquier jardinería existente. Dicho plano de jardinería deberá detallar la ubicación de los cuadros y materiales para sembrado. Es importante consultar antes de presentar el proyecto, la lista de plantas prohibidas y autorizadas por la administración del Condominio Maestro. Ninguna jardinería del área común se removerá sin la aprobación previa y por escrito del C.S.A.U.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



2.3.6. Sin el consentimiento previo del C.S.A.U., ningún propietario removerá tierra, o cambiará el nivel de la tierra dentro de una unidad condominal, o plantará jardines que afecten el flujo o drenaje de agua superficial dentro de su unidad condominal o fuera de él.

2.3.7. El agua pluvial que cae de una nueva adición y/o nueva nivelación de la unidad condominal deberá ser captado por un pozo de absorción y no podrá drenarse en la propiedad vecina ni a la vialidad o canal. No deberá afectar la privacidad de las propiedades colindantes, deberá contar con su propio pozo de absorción.

2.3.8. De la superficie total de la unidad condominal se deberá dejar el 25% de área verde. Se recomienda ampliamente que cada desarrollador reforeste su predio. La reforestación tendrá como objetivos los siguientes:

- Delimitar la propiedad.
- Vestibular y dar jerarquía a las distintas áreas del proyecto
- Provocar sombras que ayuden a disminuir la incidencia de los rayos solares en ventanas y contribuir al menor uso de aires acondicionados.
- Otorgar privacidad.

2.4. RESTRICCIONES DE CONSTRUCCION

2.4.1. Restricciones de la unidad condominal

2.4.1.1. La restricción de construcción de las viviendas deberá ser de la siguiente forma:

- Unidades condominales menores de 500 m² deberán de considerarse con un C.O.S. de 53% y un C.U.S. de 1.1.
- Unidades condominales de 501 m² a 800 m² deberán de considerarse con un C.O.S. de 45% y un C.U.S. de 0.9.
- Unidades condominales mayores de 801 m² deberán de considerarse con un C.O.S. de 48% y un C.U.S. de 0.96.

C.O.S. Coeficiente de Ocupación del Suelo.- Superficie de sembrado o de contacto de la edificación por encima del nivel medio de banqueta, incluyendo todas las áreas techadas no permeables (se incluyen palapas, estacionamientos cubiertos y motor lobbies cubiertos).

C.U.S. Coeficiente de Utilización del Suelo.- Superficie máxima de construcción permitida incluyendo todo lo edificado por encima del nivel medio de banqueta.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

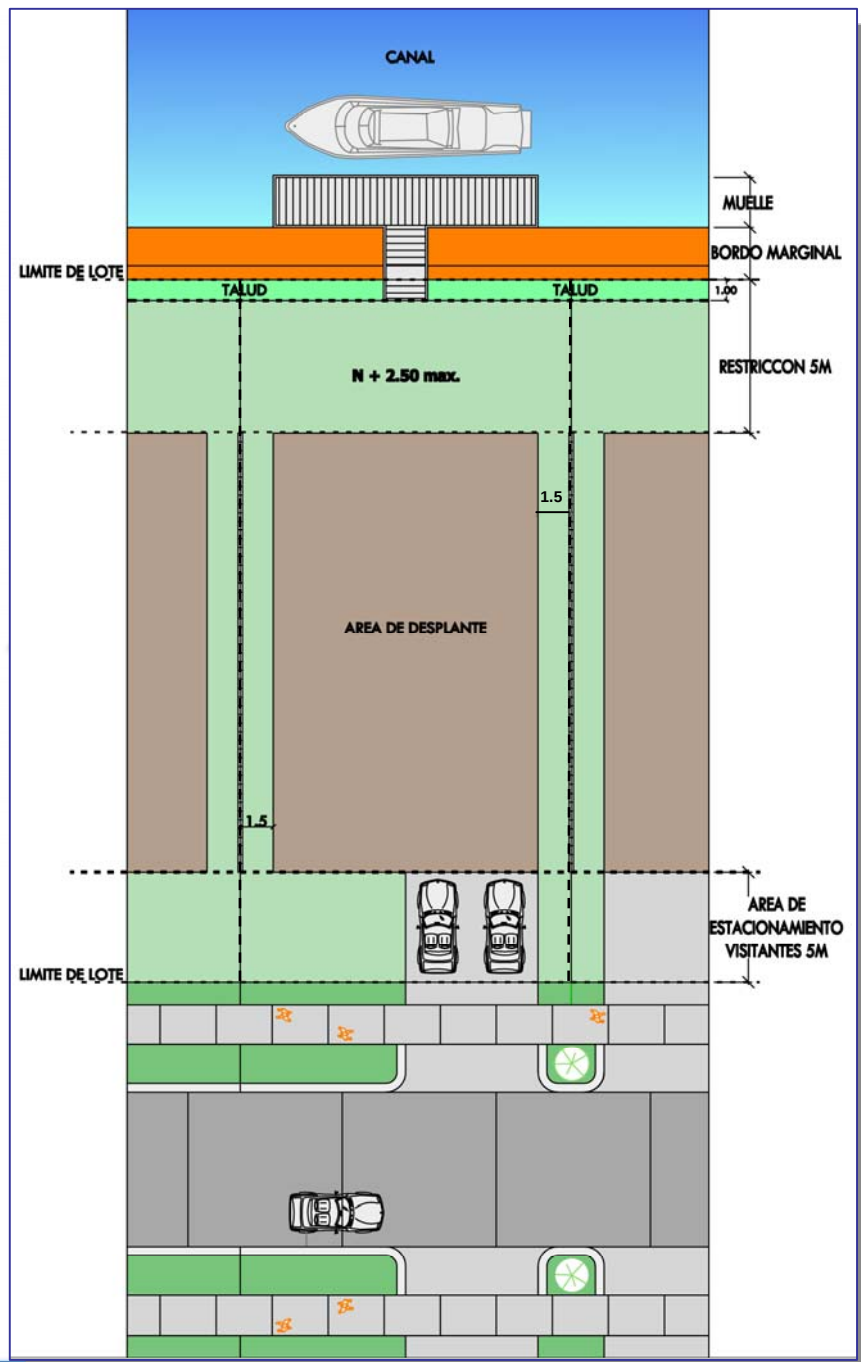


UNIDADES CONDOMINALES MENORES A 610 M²

2.4.1.2. Restricciones Frontales y Posteriores y laterales

Los unidades condominales menores a 610 m² tendrán 5 metros de frente y fondo, y 1.5 metros en los laterales.

FIG 13. RESTRICCIONES EN UNIDADES CONDOMINALES MENORES A 610 M²

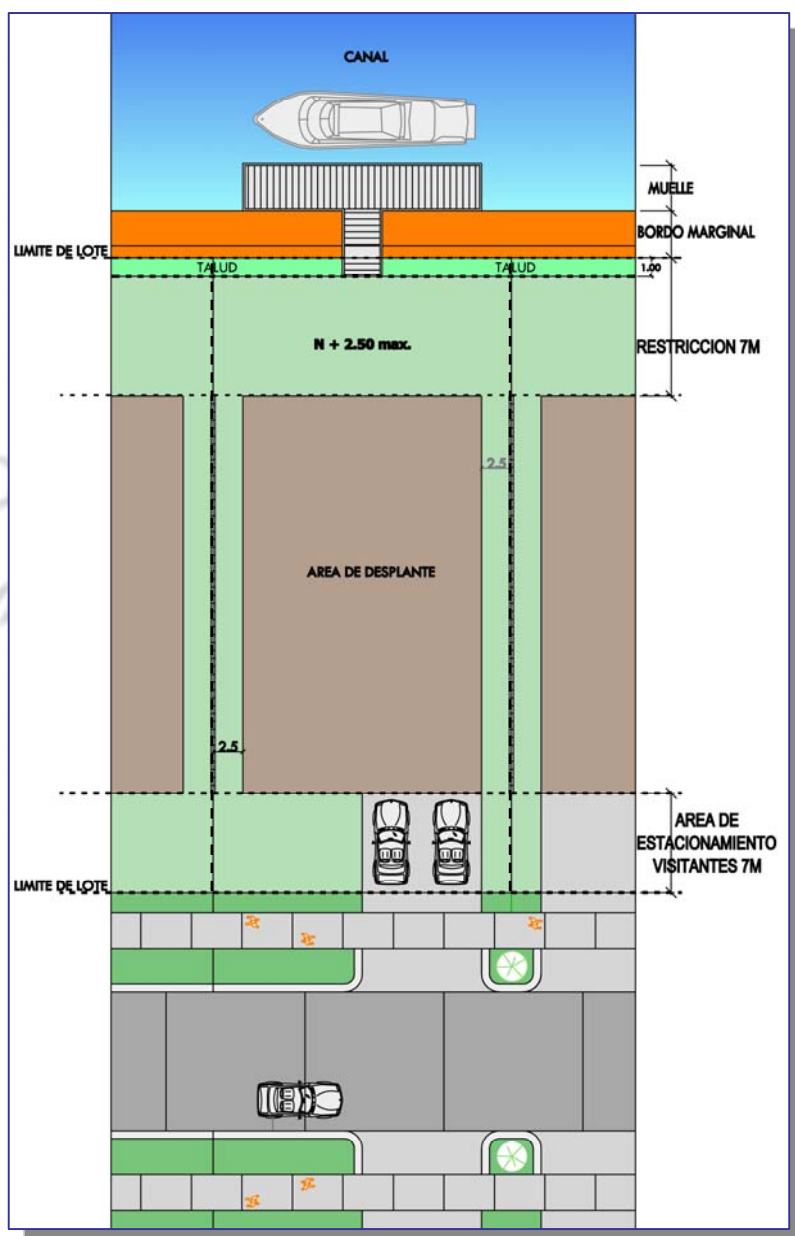


REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

UNIDADES CONDOMINALES MAYORES 610 M²

2.4.1.3. Los unidades condominales mayores de 610 m² tendrán 7 metros de frente y fondo, y 2.5 metros en los laterales.

FIG 13A RESTRICCIONES EN UNIDADES CONDOMINALES MAYORES DE 610M2



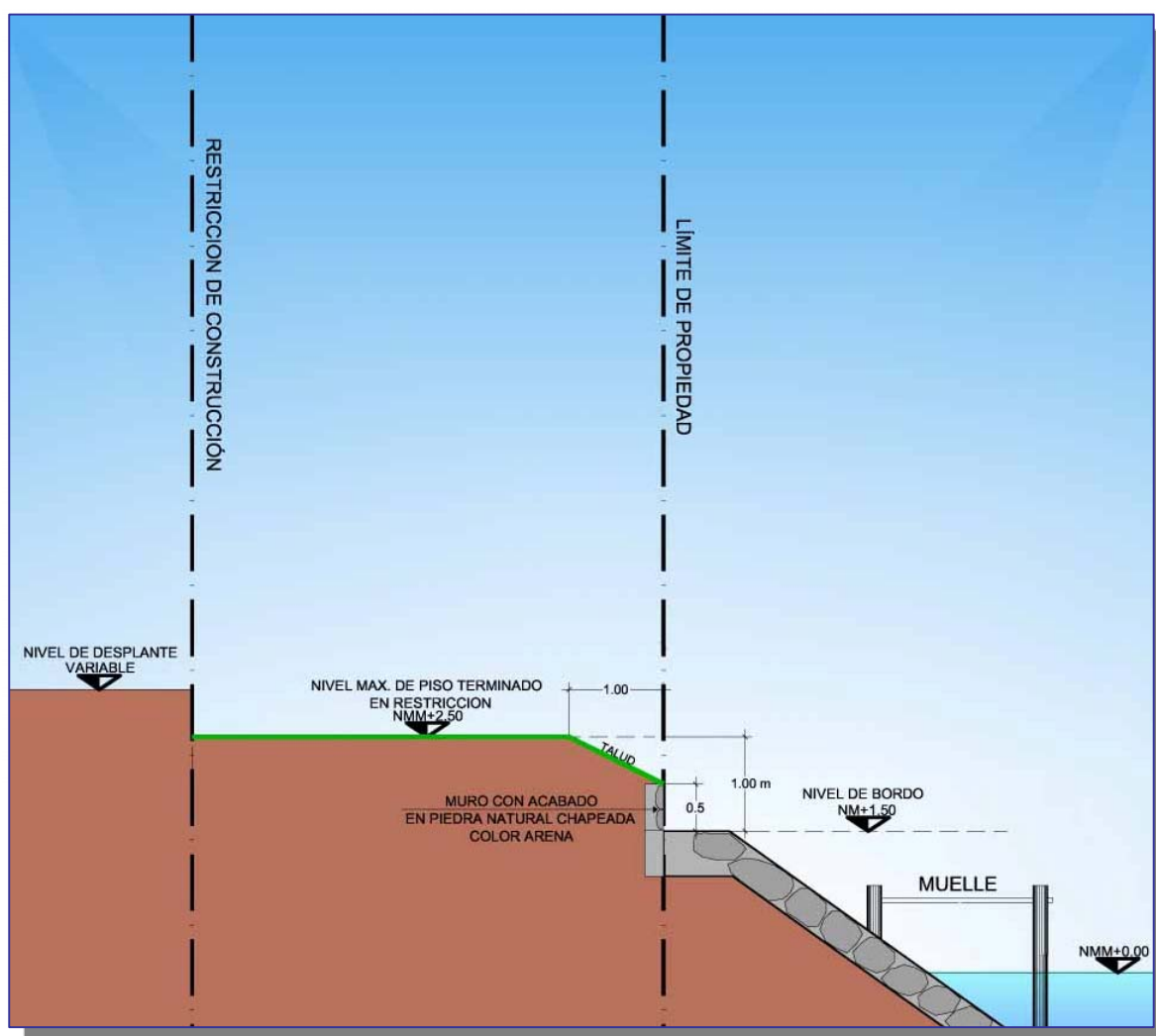
REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



LOTES COLINDANTES CON CANAL

2.4.1.4. En los casos donde el lote colinde con canal el nivel de la restricción al canal no podrá exceder el nivel + 2.50mts. respecto al ± 0.00 n.m.m. es decir, 1.00 metro por arriba del bordo marginal. (Ver fig. 13, 13A y 13B).

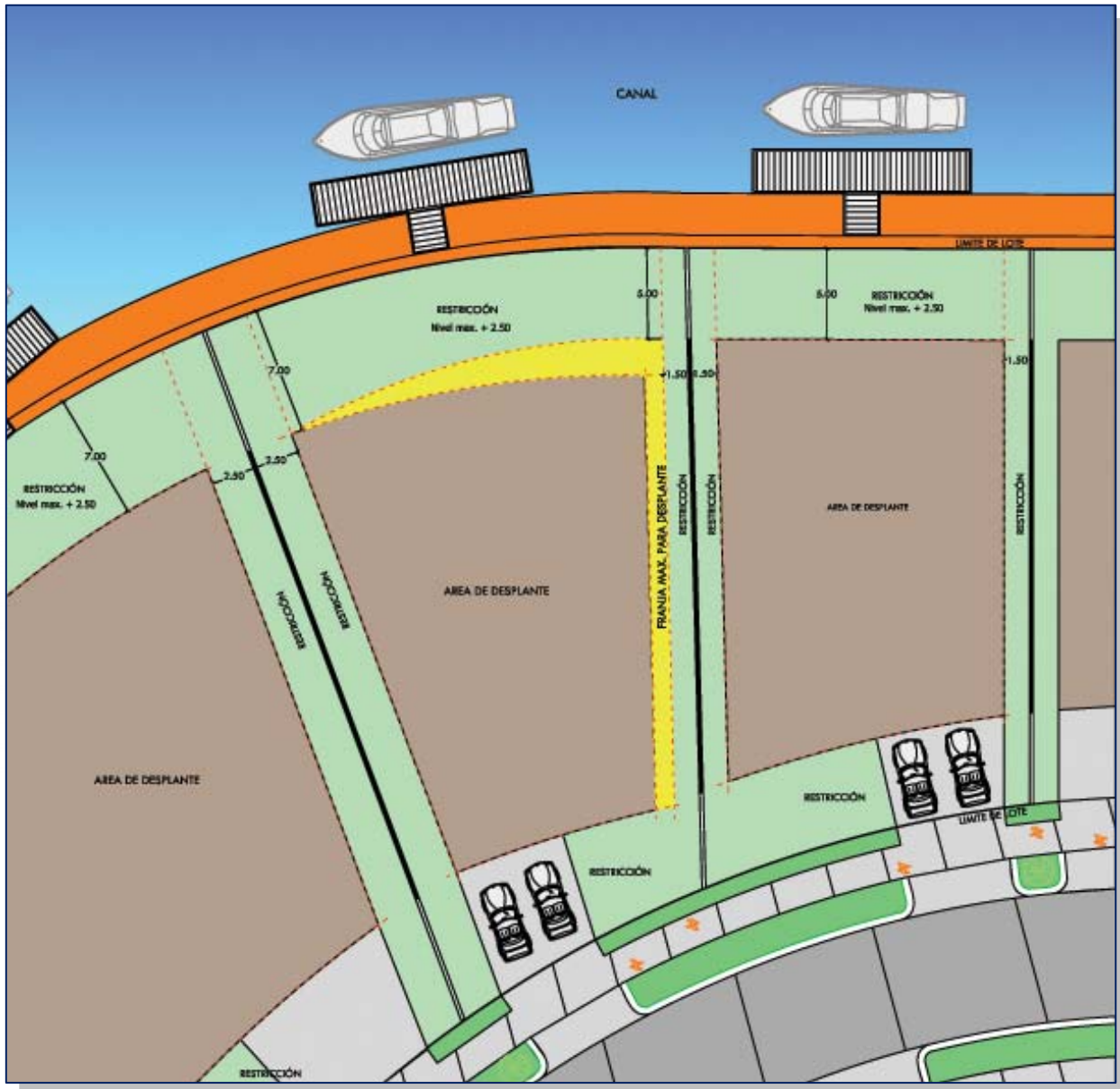
FIG 13B. RESTRICCION EN TODAS LAS UNIDADES CONDOMINALES QUE COLINDAN CON CANAL



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

2.4.1.5. En los casos donde un predio con restricciones de 7.00 y 2.50m colinde de un lado con un lote con restricciones de 5.00m y 1.50 y del otro lado con uno de 7.00 y 2.50 m, se podrá seguirá el siguiente tratamiento en restricciones para dicho predio, como se muestra a continuación. (Ver fig.13C).

FIG 13C. DETALLE DE COLINDANCIA CON RESTRICCIONES DE 5 A 7M

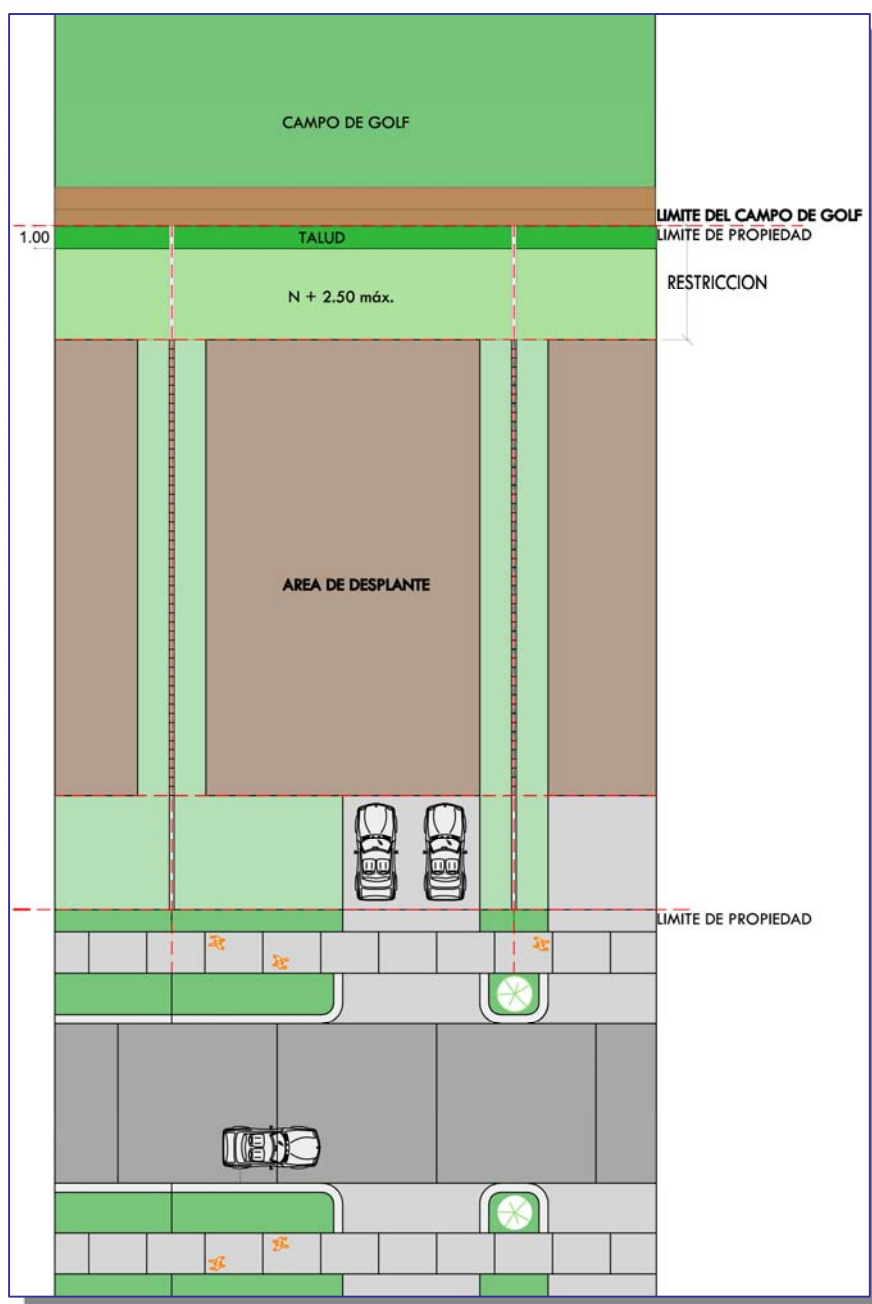


REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

LOTES COLINDANTES CON CAMPO DE GOLF

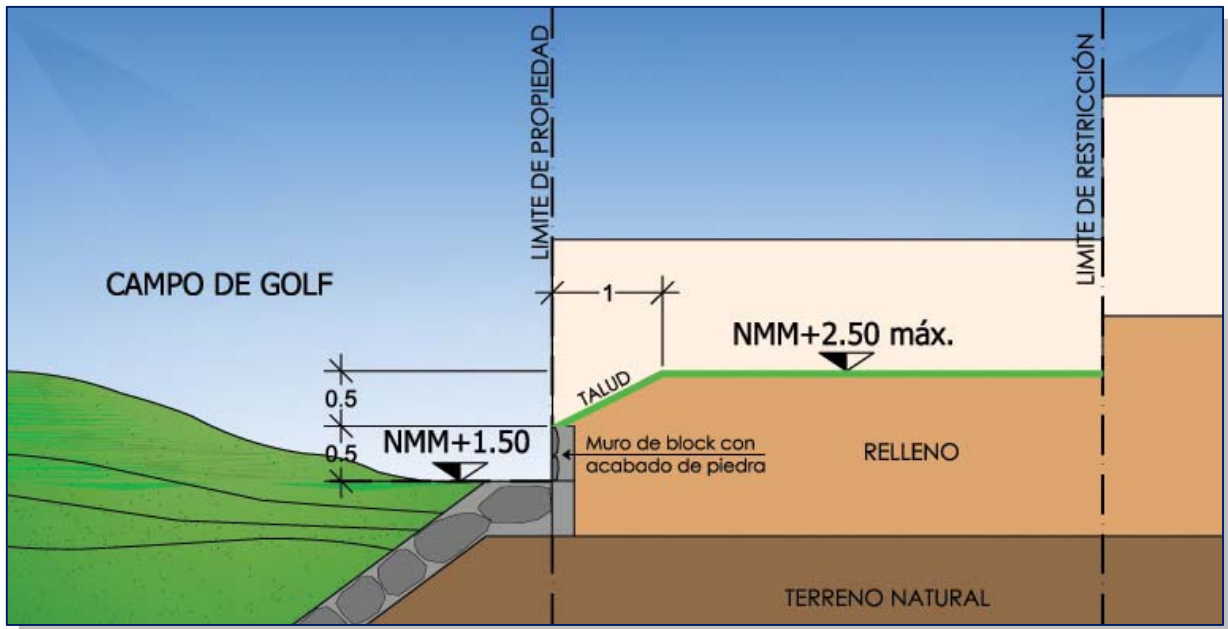
2.4.1.6. En los casos donde el lote colinde con el campo de golf el nivel de la restricción al campo no podrá exceder el nivel $+ 2.50$ mts. respecto al ± 0.00 n.m.m. (Ver fig. 13D y 13E).

FIG 13D. RESTRICCIONES EN UNIDADES CONDOMINALES COLINDANTES AL CAMPO DE GOLF



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINIAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

FIG 13E. UNIDADES CONDOMINIALES COLINDANTES AL CAMPO DE GOLF

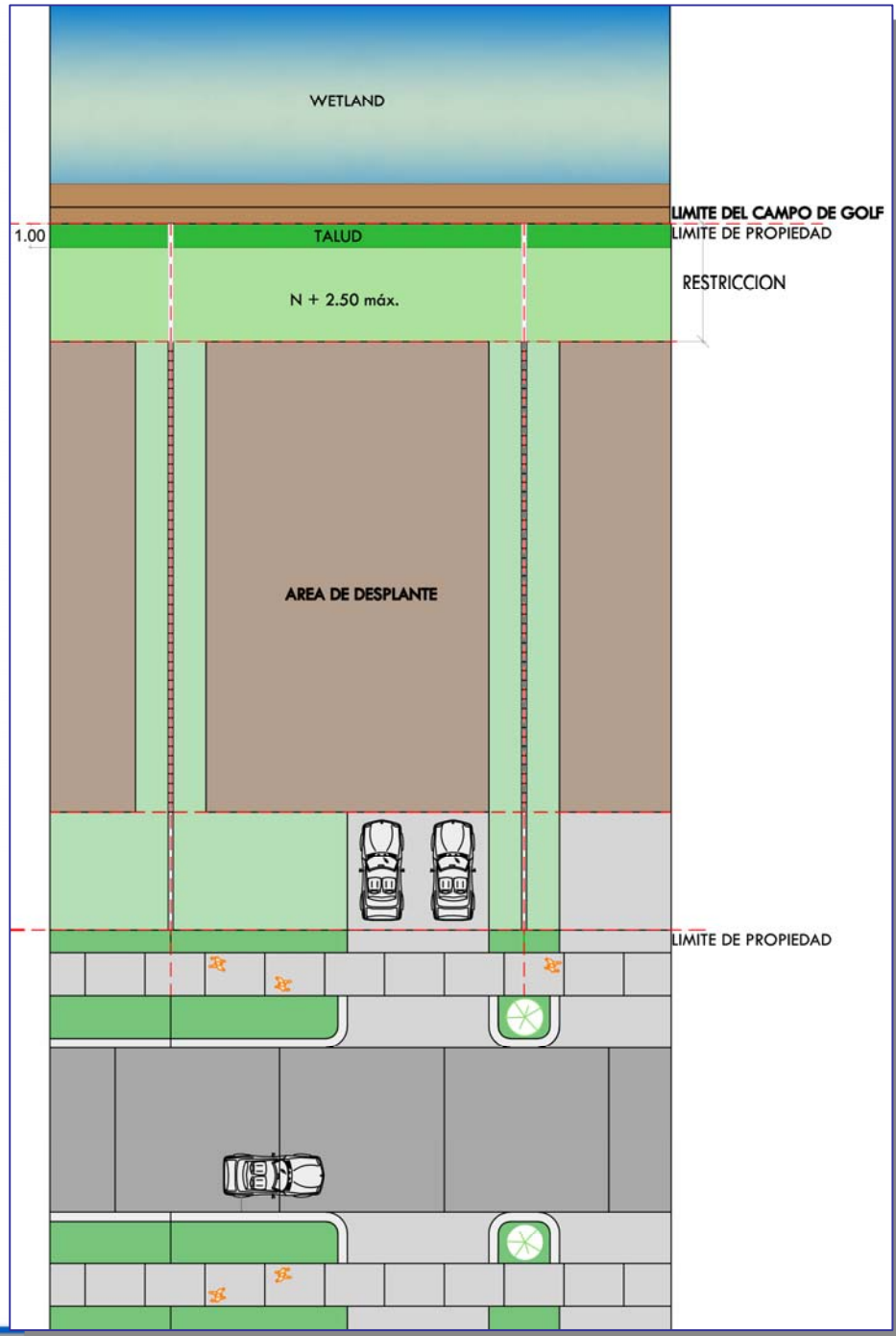


REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

LOTES COLINDANTES CON WETLANDS

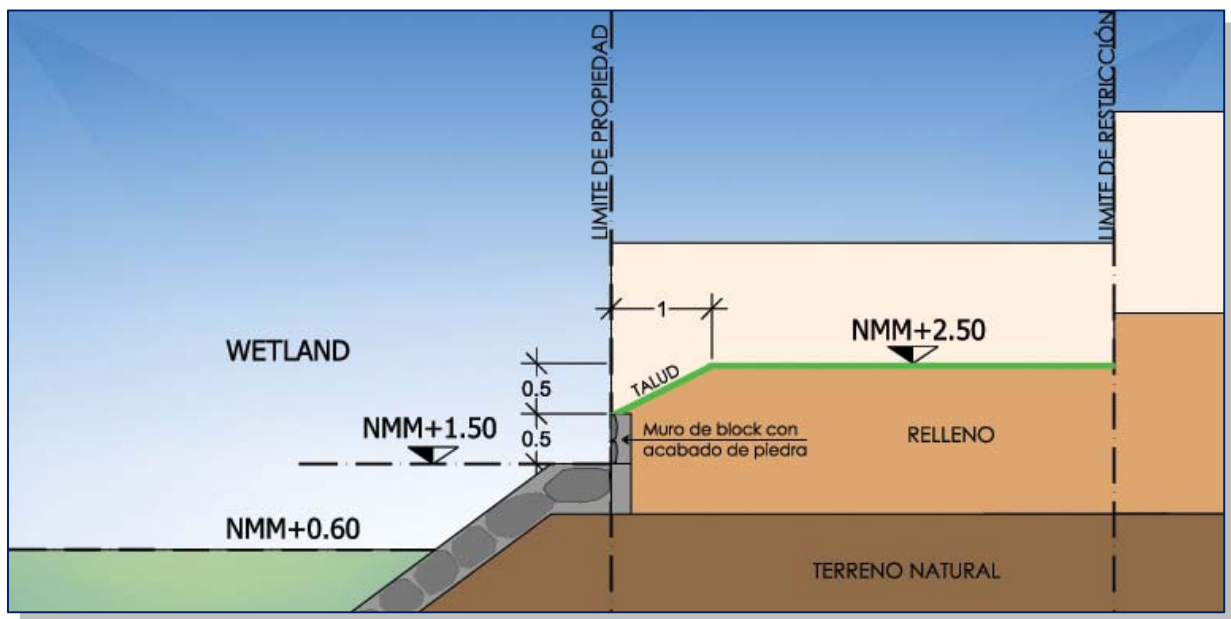
2.4.1.7. En los casos donde el lote colinde con un wetland el nivel de la restricción al wetland no podrá exceder el nivel + 2.50mts. respecto al ± 0.00 n.m.m. (Ver fig. 13F y 13G).

FIG 13F. UNIDADES CONDOMINALES COLINDANTES A WETLANDS (CAMPO DE GOLF)



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN **UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)**

FIG 13G. UNIDADES CONDOMINALES COLINDANTES A WETLANDS (CAMPO DE GOLF)



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



LOTES FRENTE AL MAR

2.4.1.8. Todos los predios estarán obligados a presentar dentro de sus proyectos ejecutivos, el diseño de un muro de protección para huracanes, “Sea Wall”, en forma vertical, el cual, deberá ser diseñado por un Ing. Estructurista, y cuyo terminado hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre y/o campo de golf, dista de ser igual al emplazamiento utilizado para los bordos de los canales de navegación. Su acabado deberá ser en piedra de la gama autorizada por el C.S.A.U. La altura de este muro y el nivel de desplante en la restricción posterior, serán el nivel +3.00 sobre el nivel del mar (ver fig. 14A y 14B).

FIG. 14A. MURO DE PROTECCIÓN PARA HURACANES “SEA WALL” EN LOTES HACIA LA ZONA FEDERAL MARÍTIMA TERRESTRE.

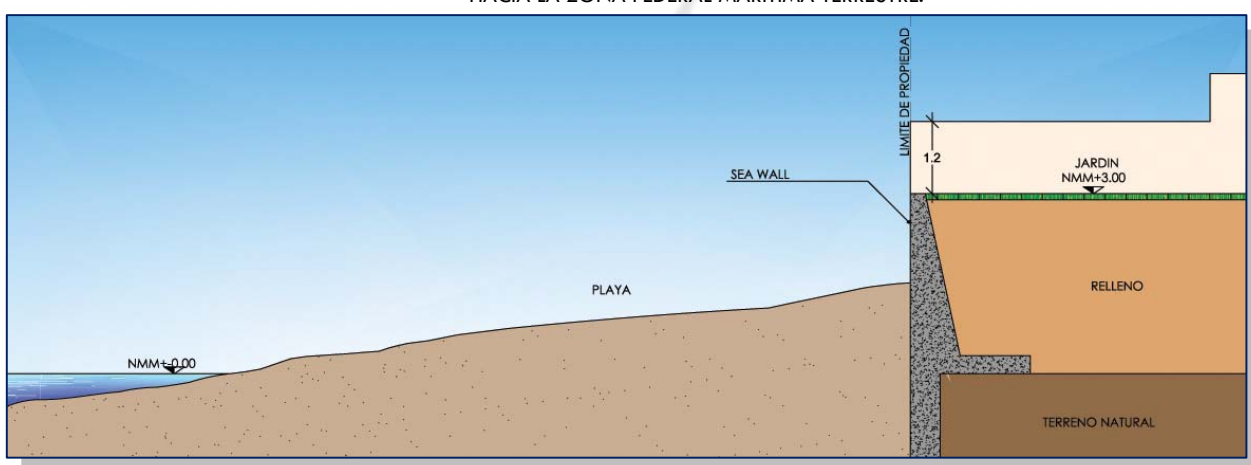
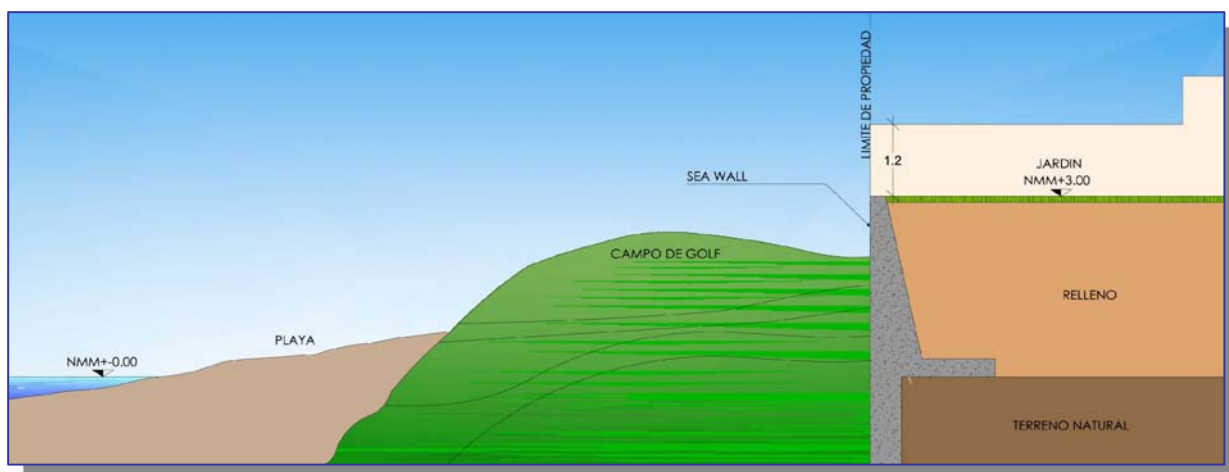


FIG. 14A. MURO DE PROTECCIÓN CONTRA HURACANES “SEA WALL” EN LOTES HACIA EL CAMPO DE GOLF FRENTE AL MAR.



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN

UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



2.4.2. Volados.

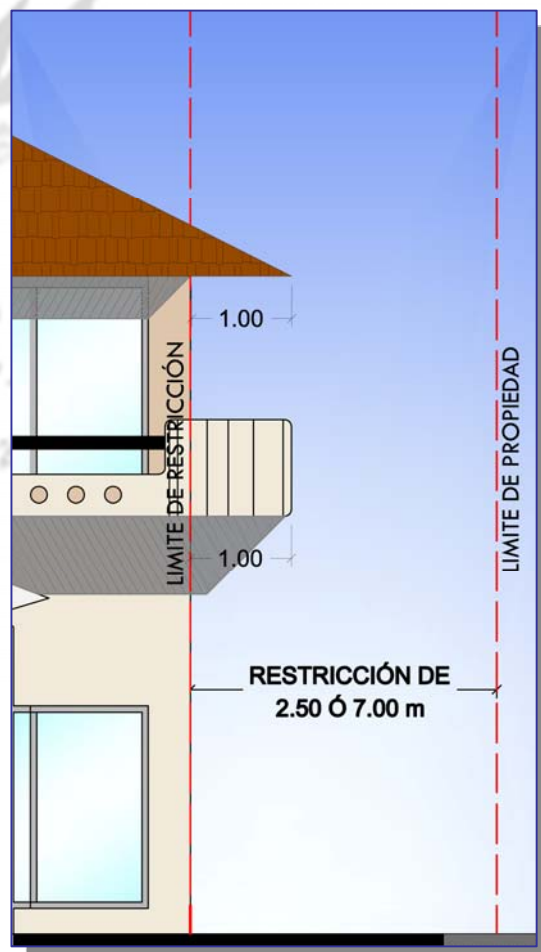
2.4.2.1. Las Unidades condominales con restricciones de 5.00 y 1.50 metros se les permitirán volados de 0.80m máx. solamente en la última losa, y deberán de contar con un sistema de captación pluvial adecuado que evite la caída del agua pluvial a lotes vecinos. (Ver fig. 15A).

2.4.2.2. Las Unidades condominales con restricciones de 7.00 y 2.50 metros podrán tener volados de hasta 1.00m en sus restricciones. (Ver fig. 15B).

FIG. 15A. VOLADOS EN RESTRICCIONES DE 1.50 Y 5.00 m.



FIG. 15B. VOLADOS EN RESTRICCIONES DE 2.50 Y 7.00 m.



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN

UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



2.4.3. Altura. La altura máxima permitida es de 12.00 metros a partir del nivel medio de banqueta, permitiéndose construcciones de uno o dos niveles en unidades condominales unifamiliares. Esta altura ya deberá contemplar el sobrepaso de cualquier instalación, tales como tinacos, aire acondicionado, antenas y cualquier otra. La altura mínima recomendada de entrepisos, (de nivel de piso terminado a paño de plafón) será de 2.70 metros. (Ver fig. 15C). Se podrán manejar mezzanines ó tapancos en cuyo caso su volumetría deberá ser ciega ó con vanos que no sean visibles desde el exterior.

FIG. 15C. ALTURA MAX. PERMITIDA PARA LOTES UNIFAMILIAR.



2.4.4. Nivel de desplante. El nivel de desplante de piso terminado de la planta baja se recomienda no sea menor a 3.00 metros arriba del nivel promedio del mar. Se recomienda ampliamente hacer los estudios de mecánica de suelos correspondientes para determinar el tipo de cimentación que se utilizará.

2.4.4.1. Restricciones Laterales. Se permitirá subir hasta 40cm el nivel de piso terminado de las restricciones laterales con respecto al nivel de banqueta del predio, y quedan prohibidos las escaleras voladas o escalonamientos que superen este nivel.

2.5. VIGENCIA DE CONSTRUCCIÓN

2.5.1. Cada propietario deberá respetar la vigencia mínima de construcción para su Residencia. Esta vigencia se rige por la licencia de construcción y Reglamento de Construcción del Municipio de Benito Juárez.

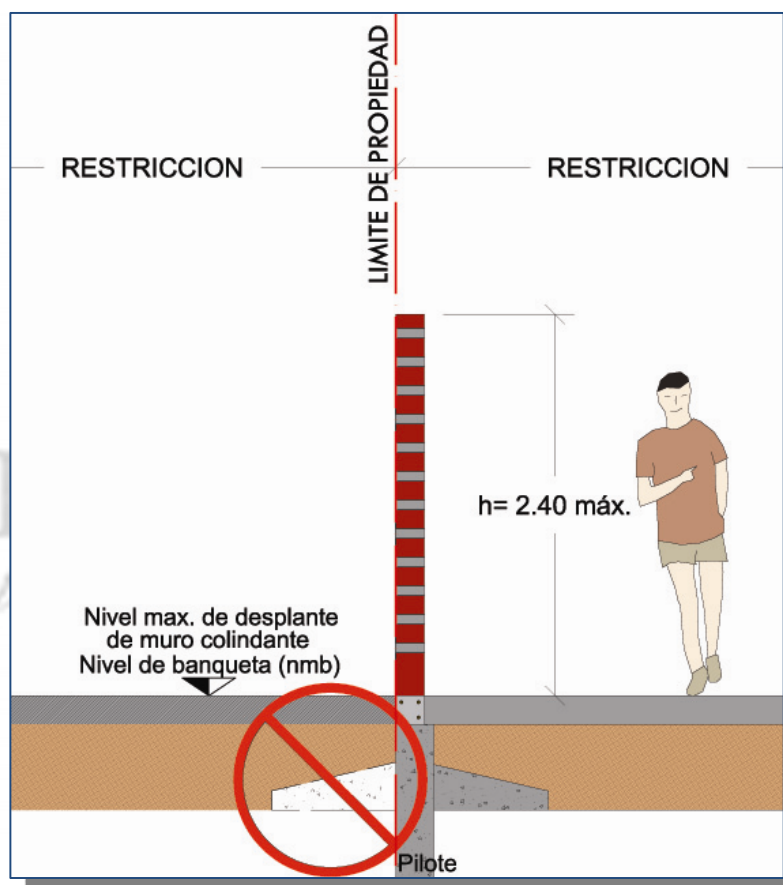
REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



2.6. BARDAS

2.6.1. Las bardas de colindancia deberán de respetar los límites de propiedad desde su desplante y acabado. Dichas bardas podrán ser construidas mediante dos tipos de materiales: blocks ó piedra caliza de la región. (Ver fig. 16). Además por regla general todas las bardas deberán estar piloteadas y se deberá presentar los planos estructurales de las mismas.

FIG. 16 BARDA DE COLINDANCIA



2.6.2. las bardas de colindancia contarán con una restricción en altura de acuerdo con lo siguiente:

- **Restricción Frontal:** Se levantará respetando la restricción frontal a una altura máxima de 1.20m a partir del nivel medio de banqueta.
 - **Restricción Posterior:** Al fondo de la unidad condominal deberá respetar la restricción de correspondiente y deberá tener una altura máxima de 1.20m a partir del nivel +2.50.
 - **Zona de Desplante:** En el área de desplante de la casa el muro deberá tener una altura máxima de 2.40m a partir del nivel de banqueta del lote (nmb).
 - **Acabados:** el acabado en muros de block, será con repellado fino y pintura vinílica, el color será según paleta de colores. Y en el caso de muros de piedra, el acabado será natural.
- No se permite solamente el uso de setos y vegetación como división entre unidades condominales, salvo previo acuerdo con lotes colindantes y la aprobación del C.S.A.U (Ver fig. 16A y 16B).
- **Espesor:** Las bardas podrán tener un ancho máx. del 20% de su restricción lateral y este ancho lo podrán usar únicamente en el 50% de la longitud de la barda.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

FIG.16A ALZADO DE MURO DE COLINDANCIA EN LAS UNIDADES CONDOMINIALES

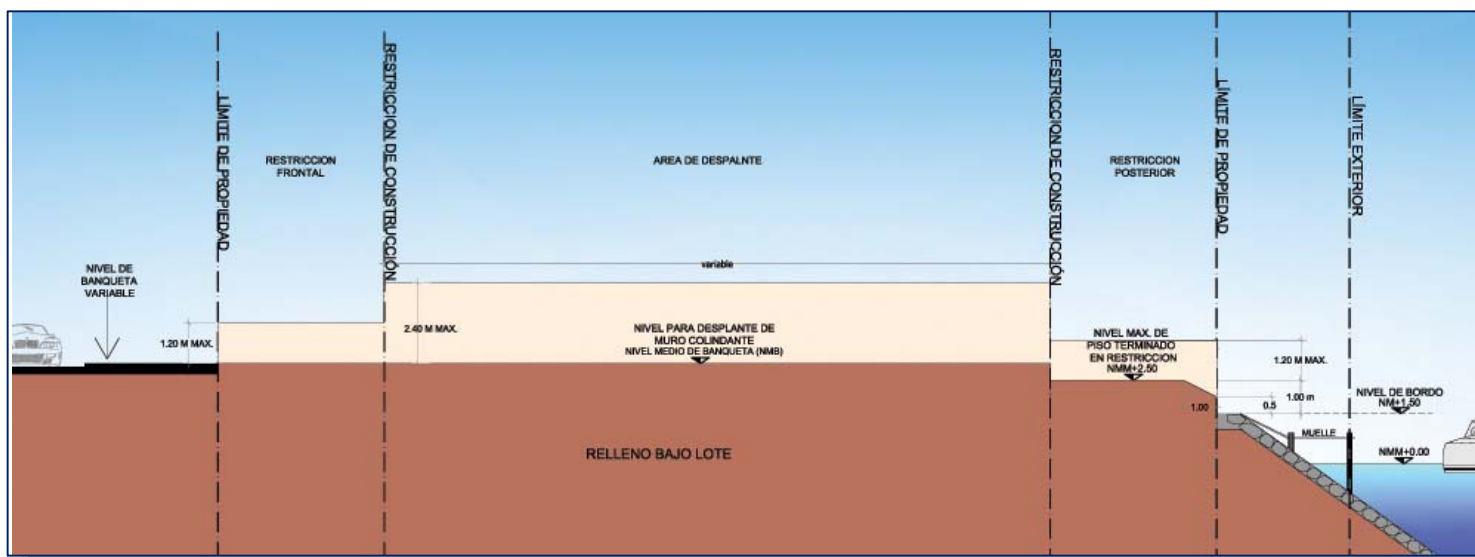
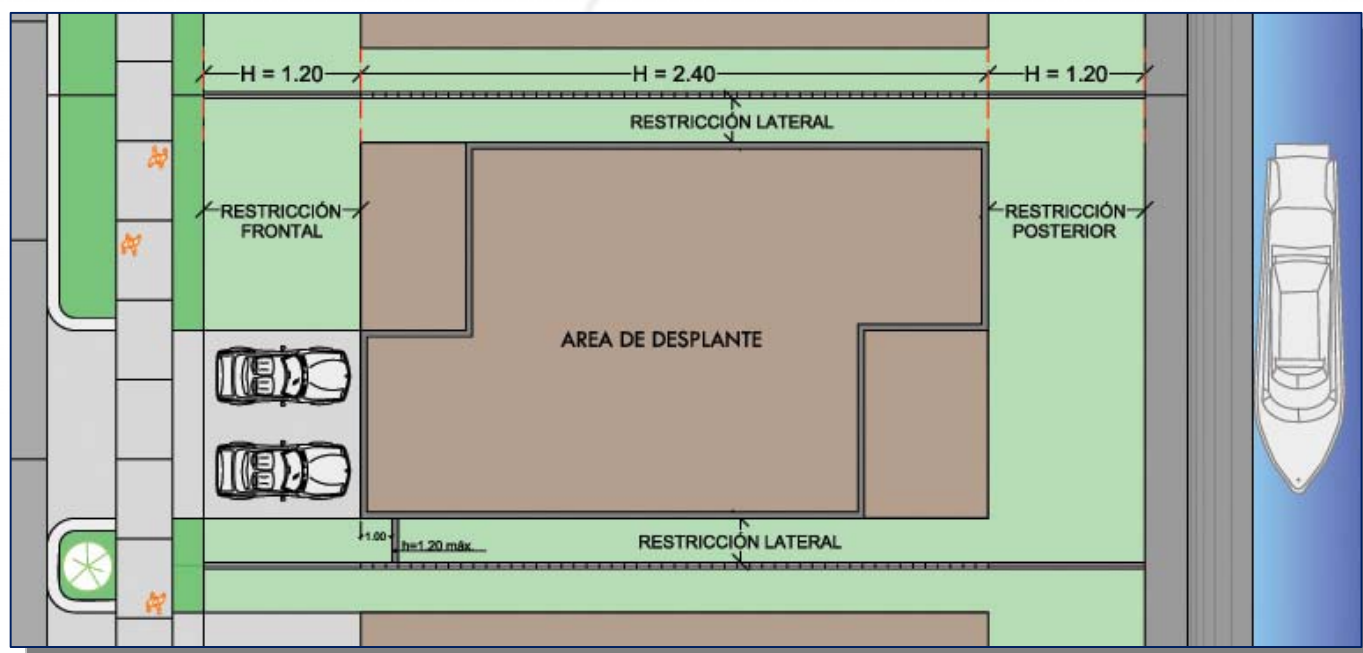


FIG.16B PLANTA DE MURO DE COLINDANCIA EN LAS UNIDADES CONDOMINIALES



2.6.3 Solamente se permitirá colocar en una de las restricciones laterales muros cerrados de hasta 1.20 m de altura máx. del nivel medio de banquetta. La otra restricción lateral deberá estar libre para permitir el fácil acceso y únicamente se podrá colocar una reja que permita la transparencia y visual al canal, con un abatimiento mínimo de 1.20 para casos de emergencia. Dichos muros y rejas deberán estar remetidos 1.00 del paño de la fachada de la casa.

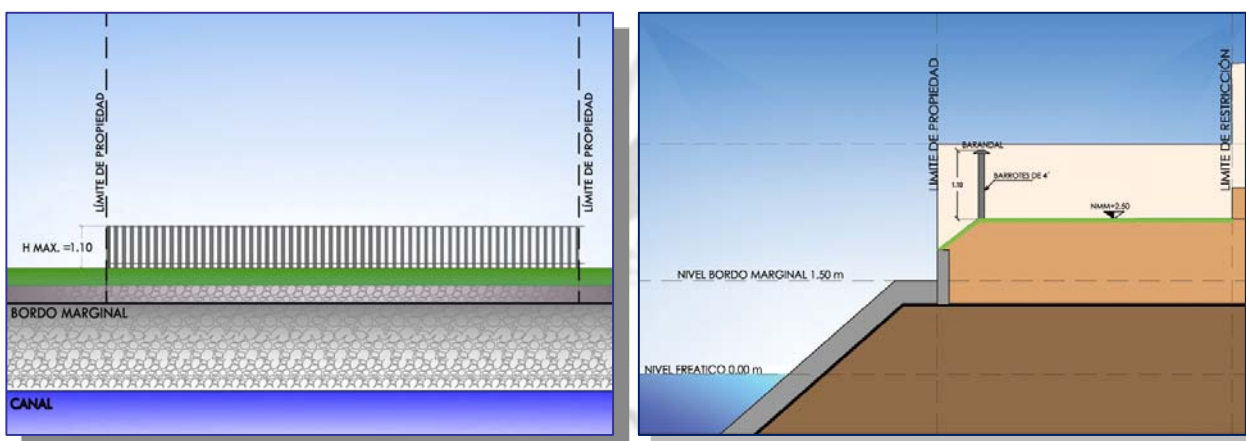
2.6.4 En las restricciones frontales se podrán utilizar escalinatas, barandales, fuentes ó muros para enfatizar los accesos con una altura máx. de 1.20 a partir del nivel de banquetta del predio.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

Colindancias con Canal

- 2.6.5** En este caso se pueden usar barandales de madera, aluminio, acero inoxidable, PVC o concreto, con una separación mínima de 6" entre barrotes y un tamaño máximo de barrote de 6". La altura máxima del barandal será de 1.10 metros a partir del nivel máximo en la restricción +2.50. (Ver fig. 17A).

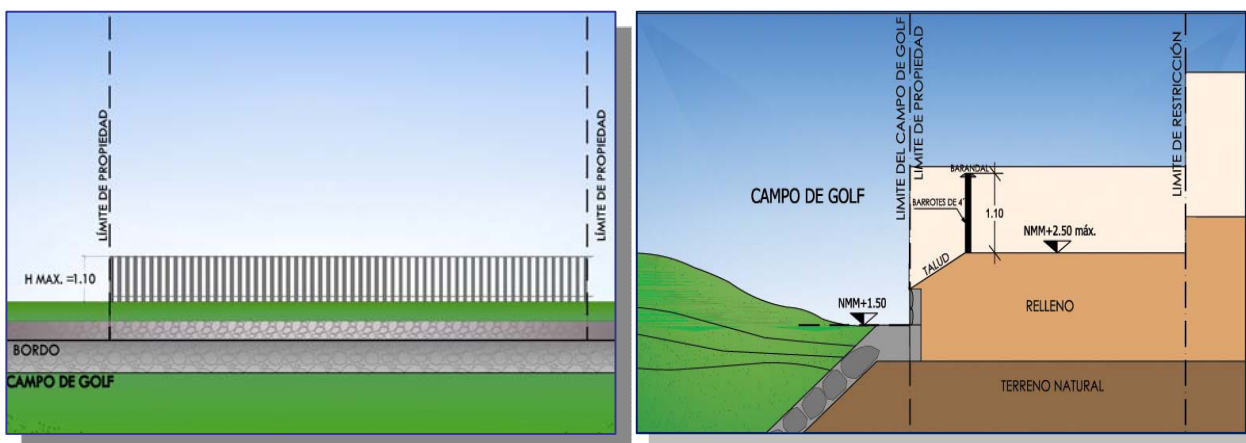
FIG.17A BARANDALES EN MUROS DE COLINDANCIA CON CANAL A PARTIR DE BORDO MARGINAL



Colindancias con Campo de Golf

- 2.6.6** En este caso se pueden usar barandales de madera, aluminio, acero inoxidable, PVC o concreto, con una separación mínima de 6" entre barrotes y un tamaño máximo de barrote de 6". La altura máxima del barandal será de 1.10 metros. (Ver fig. 17B).

FIG.17B BARANDALES EN MUROS DE COLINDANCIA CON CAMPO DE GOLF A PARTIR DE MURO DE CONTENCIÓN



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINIAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



2.7. FACHADAS

2.7.1. El C.S.A.U. tendrá la última aprobación de los planos de colores y materiales exteriores. Los Propietarios deberán someter al C.S.A.U. un plan de colores y materiales de todas las superficies exteriores, el cual, deberá incluir muestras de los colores y materiales que serán usados. El plan de color se deberá someter a revisión antes de que la Residencia sea construida o repintada y debe de coincidir con la tabla de colores permitidos por la C.S.A.U.

MATERIALES

• PÉTREOS



FIG 18A. MATERIALES PETREOS EN FACHADAS



FIG 18B MATERIALES PETREOS EN FACHADAS



FIG. 18C MATERIALES PETREOS EN FACHADAS

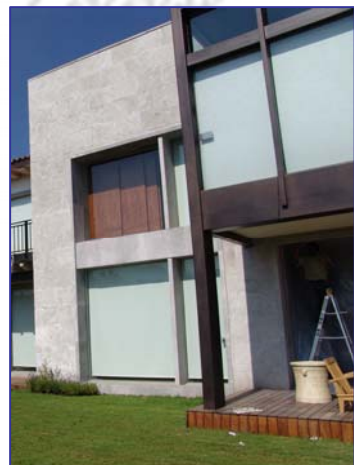


FIG. 18D MATERIALES PETREOS EN FACHADAS

- Se recomienda el uso de materiales pétreos en algunas partes de las fachadas respetando su color y apariencia natural, lo cual generara un énfasis y contraste en las mismas, lo que ayudara a la imagen de la residencia. Se debe observar el más estricto control y supervisión en la colocación de dichos materiales pétreos, ya que de la fijación dependerá su comportamiento en caso de huracán (proyectiles).

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINIAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



- También se propone el uso de concreto aparente en fachadas, ya sea en su color natural o en su caso con color integral (según paleta de colores). Este último deberá ser aprobado por el C.S.A.U.

MATERIALES

• MADERA



FIG. 19A USO DE MADERA EN FACHADAS



FIG. 19B USO DE MADERA EN FACHADAS



FIG. 19C USO DE MADERA EN FACHADAS



FIG. 19D USO DE MADERA EN FACHADAS

En el caso de uso de Madera

- Es obligatorio el uso adecuado de madera tratada en fachadas, celosías, puertas, portones y ventanas, lo cual generara mediante algún diseño pertinente un atractivo juego de materiales, enriqueciendo la imagen de la residencia, siempre y cuando se garantice un adecuado mantenimiento. Si es madera pintada, respetara la paleta de colores

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN **UNIDAD CONDOMINIAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)**



FIG. 19E. PALETA DE MADERAS



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINIAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

EL COLOR



FIG.20A MANEJO DE COLOR EN FACHADAS



FIG.20B MANEJO DE COLOR EN FACHADAS



FIG.20C MANEJO DE COLOR EN FACHADAS



FIG.20D MANEJO DE COLOR EN FACHADAS

- El color de un edificio es como el envase o presentación de un producto que actúa en estímulo de la atención y para crear una primera impresión, favorable o negativa. Puede transformar, alterar y embellecer todo, pero también, cuando es mal utilizado, puede trastornar, desacordar y hasta anular la bella, cualidad de los materiales mas ricos.

- **El uso del color en la arquitectura de exterior no podrá ser orientado por el deseo de crear una reacción psicológica impresionante.** Debe ser ajustado a las cualidades de la forma, a la que de él se quiera obtener, a las cualidades de uso o destino de la edificación y a la atmósfera climática local.

- Los colores vivos deberán ser revisados y aprobados por el C.S.A.U., y solo podrán ser utilizados en superficies de pequeñas dimensiones y habrán de ser armonizados con los otros colores y tonos del conjunto.

- Los colores de acento en fachadas serán mediante el uso de materiales naturales en su color natural.

- Por lo cual mediante un adecuado manejo del color de acuerdo a la paleta de colores que a continuación se muestra y evitando la monotonía en las formas del edificio, mediante salientes, vanos y contrastes se puede obtener un interesante diseño arquitectónico en fachadas.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN **UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)**



PALETA DE COLORES

PALETA DE COLORES DE PANTONES

PANTONE 12-0806 TC	PANTONE 13-0815 TC	PANTONE 13-0917 TC	EXTRA BLANCO	BLANCO PURO	BLANCO PERLA
PANTONE 15-1327 TPX	PANTONE 16-1331 TC	PANTONE 16-1327 TC	PANTONE 13-0922 TC	PANTONE 14-0935 TC	PANTONE 14-1031 TPX
PANTONE 12-0712 TC	PANTONE 14-1122 TC	PANTONE 15-1220 TC	PANTONE 12-0104 TC	PANTONE 12-0713 TC	PANTONE 12-0815 TC
PANTONE 12-0824 TC	PANTONE 12-0720 TPX	PANTONE 13-0822 TC	PANTONE 12-0605 TC	PANTONE 12-0703 TC	PANTONE 14-1217 TC
PANTONE 11-0602 TC	PANTONE 11-0507 TC	PANTONE 11-0606 TC	PANTONE 11-0510 TC	PANTONE 11-0617 TPX	PANTONE 12-0715 TC
PANTONE 11-0104 TC	PANTONE 11-0105 TC	PANTONE 12-0804 TC	PANTONE 11-0510 TPX	PANTONE 11-0616 TPX	PANTONE 12-0721 TC

- 2.7.2.** Las fachadas de las residencias deberán de respetar el entorno en una manera natural. Cualquier uso de piedra o madera debe de respetar su apariencia natural y estar en armonía con la imagen global del proyecto. La madera debe tener un adecuado tratamiento para exteriores para garantizar la calidad. Si se decide tener concreto o block el acabado final se debe de pintar de color conforme la tabla de colores permitidos. Se podrá permitir concreto aparente siempre y cuando la calidad y fichas técnicas concuerdan con lo necesario (por ejemplo el concreto profesional de Cemex).
- 2.7.3.** Las puertas y ventanas de los edificios nunca pueden ocupar una superficie mayor que el 50 % de la superficie de las fachadas principal y posterior.
- 2.7.4.** No se permitirá ningún tipo de material como recubrimiento de fachadas o cubiertas, como Acrílico, Asbesto, Alucobond y P.V.C.
- 2.7.5.** El manejo de las protecciones anticiclónicas es obligatoria. Las cortinas anticiclónicas deberán de estar ocultas entre los muros, para evitar que se vean cuando no están en uso.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



- 2.7.6.** Para la Cancelería de ventanas, en caso de ser de madera, esta deberá estar debidamente tratada y con un mantenimiento adecuado, también podrán ser de P.V.C. o aluminio en color natural, blanco, bronce o champagne. Cualquier otro color o material que se quiera aplicar en cancelería deberá ser revisado y aprobado por el C.S.A.U además se deberá incluir protección anticiclónica de acuerdo al punto anterior.
- 2.7.7.** Los cristales de las ventanas, deberán ser transparente o esmerilados. No se permitirá el uso de cristal reflejante o espejo. Cualquier otro color que se quiera aplicar en cristales de ventanas deberá ser revisado y aprobado por el C.S.A.U. El uso de vitrales de cualquier tendencia y estilo quedan prohibidos en las fachadas.
- 2.7.8.** No esta permitido el uso de ninguna unidad de aire acondicionado de tipo ventana. Cualquier unidad de aire acondicionado así como sus instalaciones deberán de estar debidamente ocultas desde cualquier punto de vista, así también como aéreo.
- 2.7.9.** El uso de vitrobloc en la construcción o remodelación de una residencia estará limitado y no podrá ser usado en la fachada principal, calle, golf, mar o canal.
- 2.7.10.** Por lo que respecta a instalaciones exteriores de barandales, escaleras exteriores, porticados de acceso etc., se deberá considerar en su diseño, que no se permiten chapetones de bronce o latón, no forjas con tendencias barrocas o churriguerescas, o la inserción de algún material dorado.
- 2.7.11.** Las barras de acero, el hierro forjado, o elementos similares de seguridad no podrán ser instalados fuera de cualquier ventana o puerta de cualquier residencia.
- 2.7.12.** Los techos planos deberán manejar pretilas ortogonales con la altura suficiente para ocultar cualquier equipo que se coloque en la azotea. Los pretilas con formas sinuosas quedan prohibidos.
- 2.7.13.** No se permite, el manejo de elementos arquitectónicos con tendencias historicistas como columnas clásicas, frisos, gárgolas, frontones, etc.

EJEMPLOS DE ALGUNOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS NO PERMITIDOS.



EL USO EXCESIVO DE DETALLES EN LOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS



ELEMENTOS DE SEGURIDAD DE HIERRO FORJADO EN VANOS.



VITRALES DE NINGÚN TIPO

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN

UNIDAD CONDOMINIAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

EJEMPLO DE ALGUNOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS NO PERMITIDOS



EL USO DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS
HISTORICISTAS



GARGOLAS



FRISOS

- 2.7.14.** En caso de considerarse un portón en el ingreso de la propiedad, el material y acabado tendrán que ser revisados y autorizados por el C.S.A.U.
- 2.7.15.** Los paneles de control, sistemas de control de irrigación y paneles de seguridad deberán estar ocultos.
- 2.7.16.** No se podrán sacudir, colgar o exponer de manera visible fuera de las residencias alfombras, ropa sucia o limpia de cualquier tipo.
- 2.7.17.** Los Propietarios podrán colocar un letrero de “Se Renta” o “Se Vende”, siempre y cuando sea dentro de los límites de su propiedad y respetando la medida de 50x 30cms. o de menor tamaño. No se permitirá ningún otro letrero sin la aprobación previa del C.S.A.U. No está permitido colocar anuncios o letreros en las Áreas Comunes del condominio, canales, playa o campo de golf.
- 2.7.18.** Ningún otro tipo de letrero se desplegará a la vista pública en ninguna propiedad dentro de Puerto Cancún y todos los propietarios de propiedades sujetas a estos lineamientos de construcción.

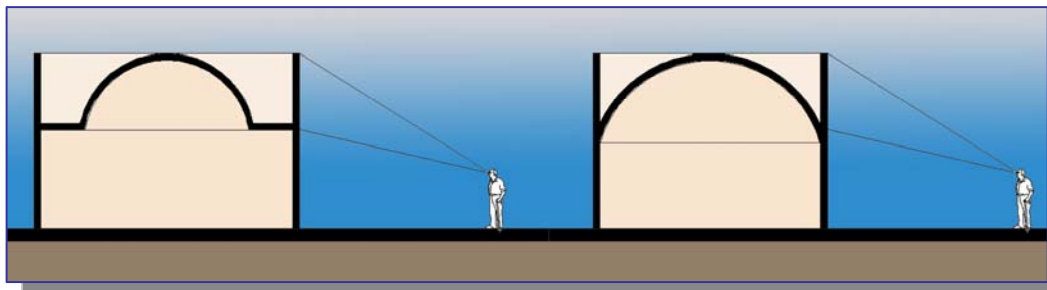
2.8 TECHOS

- 2.8.1** Se permitirá el uso de cubiertas inclinadas con una pendiente entre un rango de 0° a los 30°. En caso de cualquier techo que no sea plano o inclinado, este no deberá de ser visible desde la calle, golf, playa o canal. (Ejemplo: cúpulas, bóvedas, etc.) (Ver fig. 21). El uso de tejas queda a consideración del C.S.A.U., pero no debe olvidarse que en caso de huracán, las tejas pueden volverse proyectiles. No están permitidos los techos metálicos, de materiales o recubrimientos tales como asbestos, plásticos, palapa ó laminas acanaladas. En el caso de emplear tejas el color permitido será el de barro natural.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN

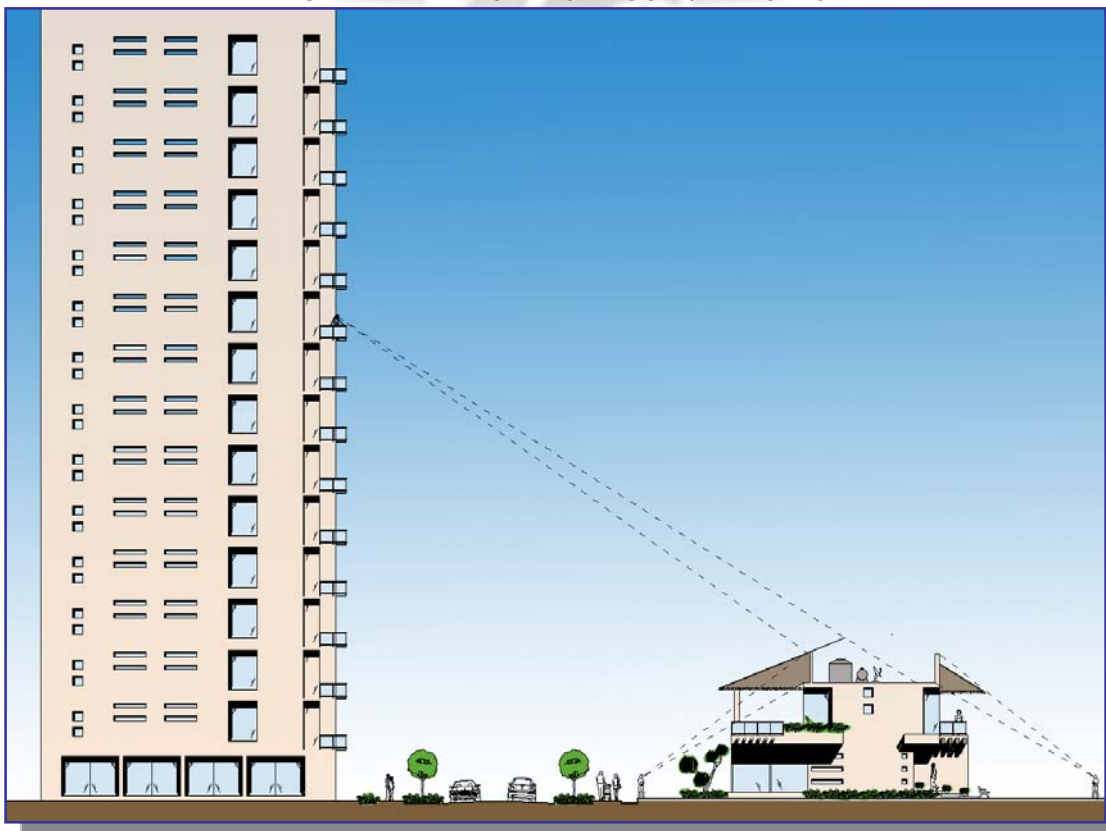
UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

FIG. 21 TRATAMIENTO DE CUPULAS Y BOVEDAS



- 2.8.2** Desde ningún punto exterior de la unidad condominal ya sea superior o inferior se puede ver los ductos, tinacos, antenas, aires acondicionados o alguna otra instalación en el techo. Los elementos deberán de estar ocultos con elementos integrados al diseño de la residencia. (Ver fig. 22).

FIG. 22 TRATAMIENTO DE INSTALACIONES EN AZOTEAS



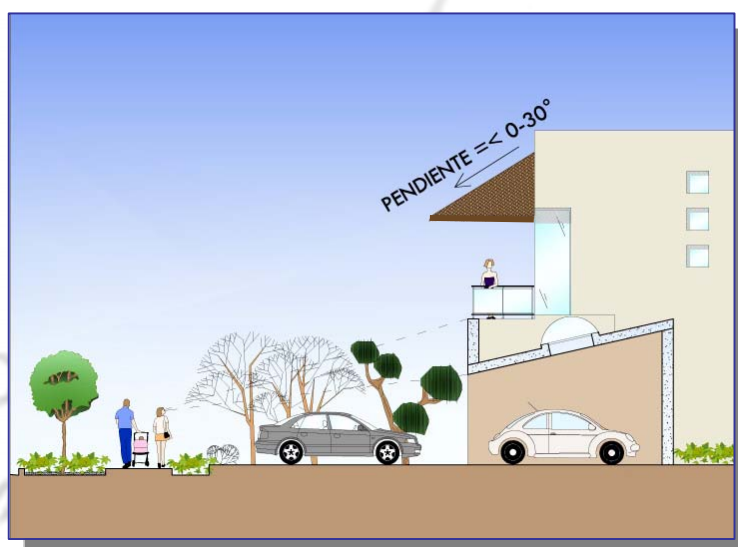
- 2.8.3** Los respiraderos de plomería, bajadas pluviales y tubería de instalación, deben de estar ocultos. Los tubos de bajada de las canaletas pluviales no deberán concentrar el flujo del agua en las propiedades vecinas, así como tampoco se permite la conexión de estos a la red de drenaje, por lo que se propone que estas aguas pluviales sean aprovechadas para el riego de las áreas jardinadas de la unidad condominal, mediante la recolección de estas en algún deposito o cisterna. En caso de existir recolectores solares, no deberán instalarse de manera visible desde la calle.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



- 2.8.4** Si la construcción cuenta con tragaluces, ventilas superiores o entradas cenitales de luz, estas deberán estar integradas a la forma de la losa, para que de esta manera con el uso de pretilas, muretes o elementos parecidos su impacto visual desde el exterior sea mínimo (Ver fig. 23). Cabe mencionar que solo se permitirá el uso de cristales o acrílicos planos, no permitiéndose así el uso de domos.
- 2.8.5** Se permite el uso de pérgolas para cubrir terrazas, pasillos, patios, pero en este caso las superficies cubiertas con estos elementos se sumaran a los metros cuadrados del C.O.S. y C.U.S.

FIG.23 TRATAMIENTO DE ENTRADAS CENITALES DE LUZ



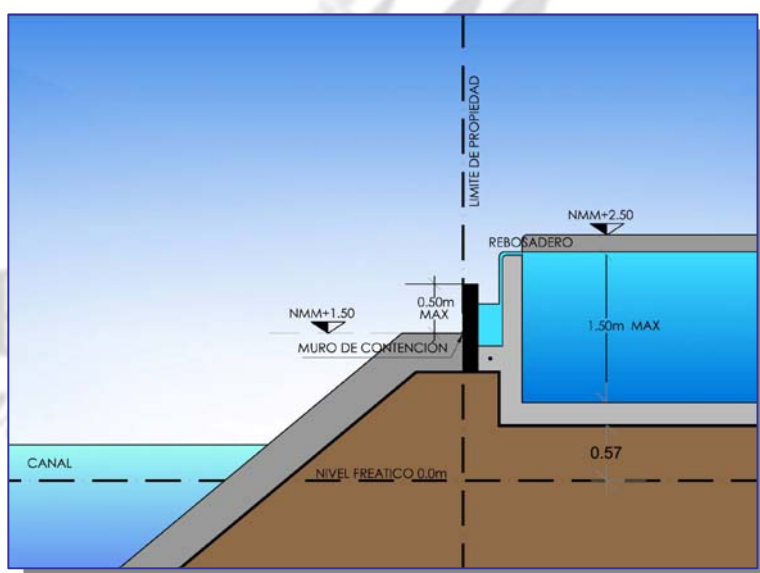
2.9. ALBERCAS

- 2.9.1** La instalación inicial o subsecuente de una alberca requerirá de la presentación de planos y la autorización previa del C.S.A.U. Cualquier alberca que se vaya a construir deberá incluir, sin límite, lo que a continuación se detalla:
- A-** Estará compuesta de materiales totalmente aprobados y aceptados por la industria como aptos para dicha construcción.
 - B-** Ninguna iluminación para alberca u otra área recreativa se instalará sin la aprobación del C.S.A.U. y se diseñará con propósitos recreativos de tal manera que no moleste a los condominios circundantes. (Ver capítulo 2.13 de iluminación fig. 32).
 - C-** El equipo de filtración para la alberca deberá ser colocado en un lugar no visible desde las propiedades vecinas y se deberá tomar en consideración el nivel de ruido para las propiedades vecinas cuando se determine la localización del equipo.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN **UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)**

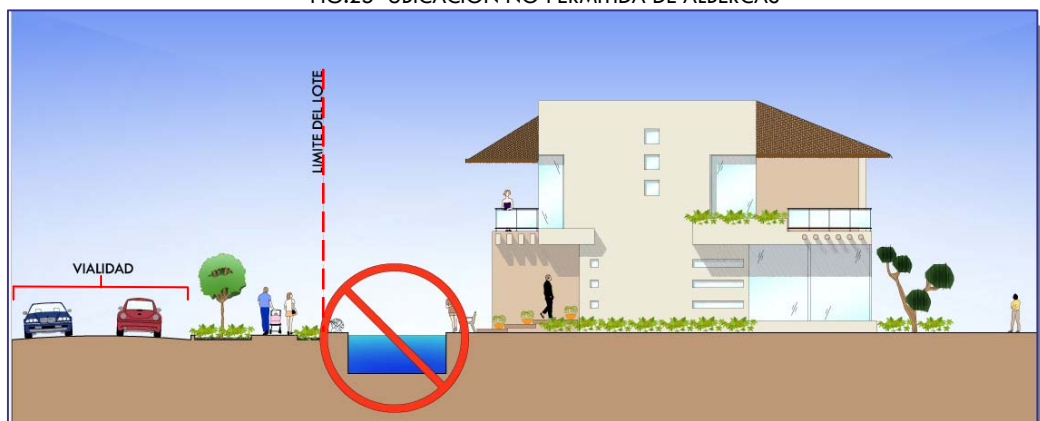
- D-** La alberca se podría construir en el área de restricción al fondo solo cuando cumple con los lineamientos establecidos por el reglamento. Nunca se puede levantar construcciones adicionales junto a la alberca. La ubicación de la alberca debe de respetar 1.5m de las restricciones laterales de la unidad condominal.
- G-** No se permite las albercas por encima del suelo.
- H-** Las albercas particulares deberán contar con sistema de recirculación de agua para evitar el desperdicio de la misma.
- I-** En el caso de albercas infinity, se deberá de tomar en cuenta los criterios que se encuentran en la fig. 24.

FIG. 24 DETALLE DE ALBERCAS INFINITY JUNTO A BORDO MARGINAL



- J-** Todas las albercas deberán respetar las restricciones de construcción establecidas, por lo que queda prohibido que estas se encuentren en la parte de enfrente de la unidad condominal (calle). (Ver fig. 25).

FIG.25 UBICACIÓN NO PERMITIDA DE ALBERCAS



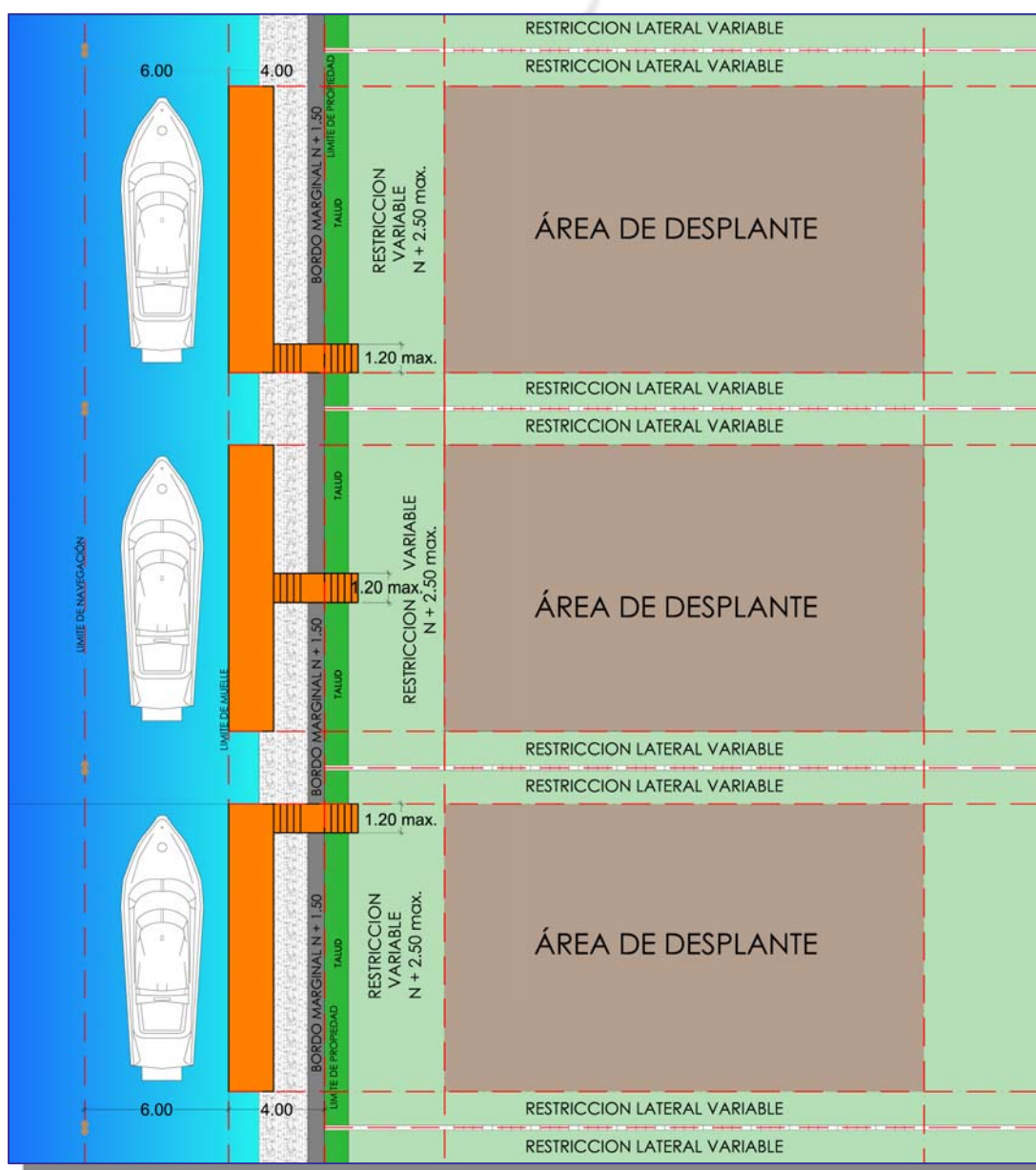
REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

2.10. MUELLES

2.10.1. Las diferentes opciones de diseño serán aprobadas previamente por C.S.A.U. o la asamblea de condóminos.

2.10.2. Los muelles deben de estar contruidos conforme las restricciones de los canales. Los muelles tendrán una restricción del límite de propiedad hacia el canal de 4.00 metros, mientras que las restricciones laterales serán las mismas que tenga la unidad condominal. (Ver fig. 27). No están permitidos los muelles en la playa.

FIG.27 DISPOSICION DE ESPACIOS PARA MUELLES

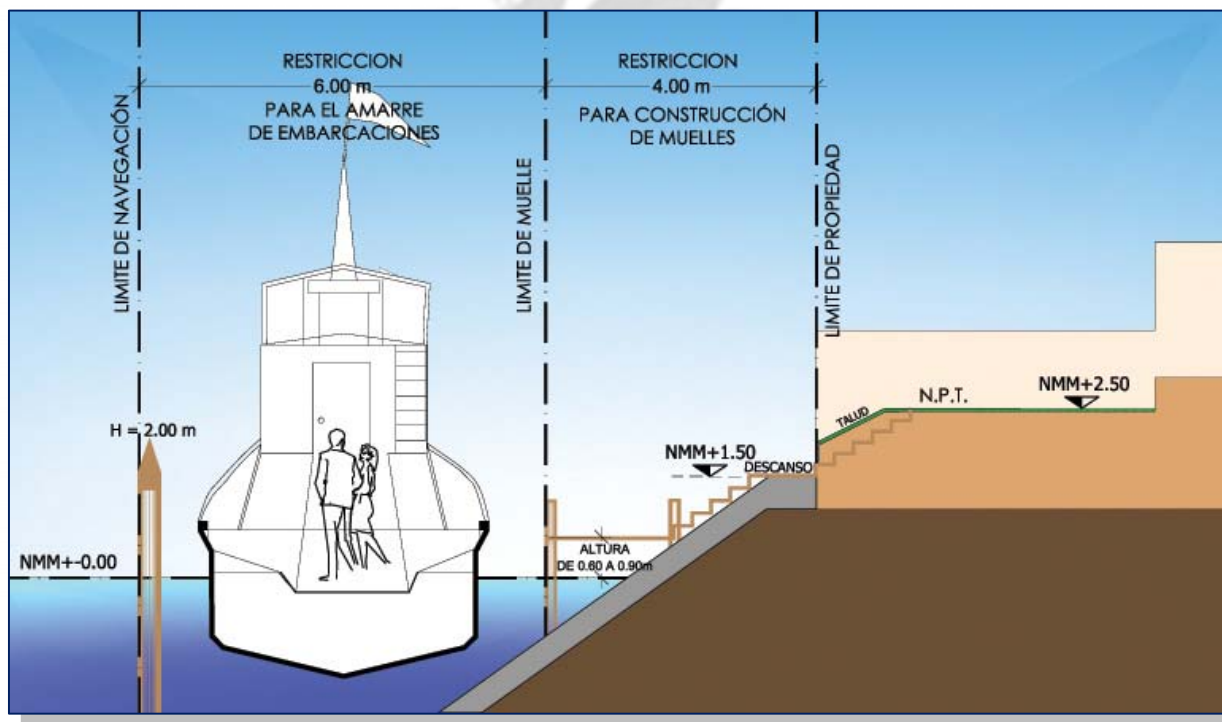


REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINIAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



- 2.10.3.** No se puede construir ningún tipo de estructura arriba de los muelles, están prohibidos los barandales, y solo se permite alojar mobiliario de línea para servicio a las embarcaciones.
- 2.10.4.** No se puede guardar combustibles o ningún otro material de peligro en los muelles.
- 2.10.5.** Los materiales a emplear deberán ser de madera natural tratada, especialmente para exteriores y con un mínimo de mantenimiento, en el caso de imitación de madera deberá ser a base de (HDPE) los colores que se usen deberán ser de madera natural.
- 2.10.6.** La altura del muelle será de 0.60 a 0.90 metros a partir del nivel medio de mar y el desarrollo de la escalera para el acceso del predio al muelle, será como se indica. (Ver fig. 28)

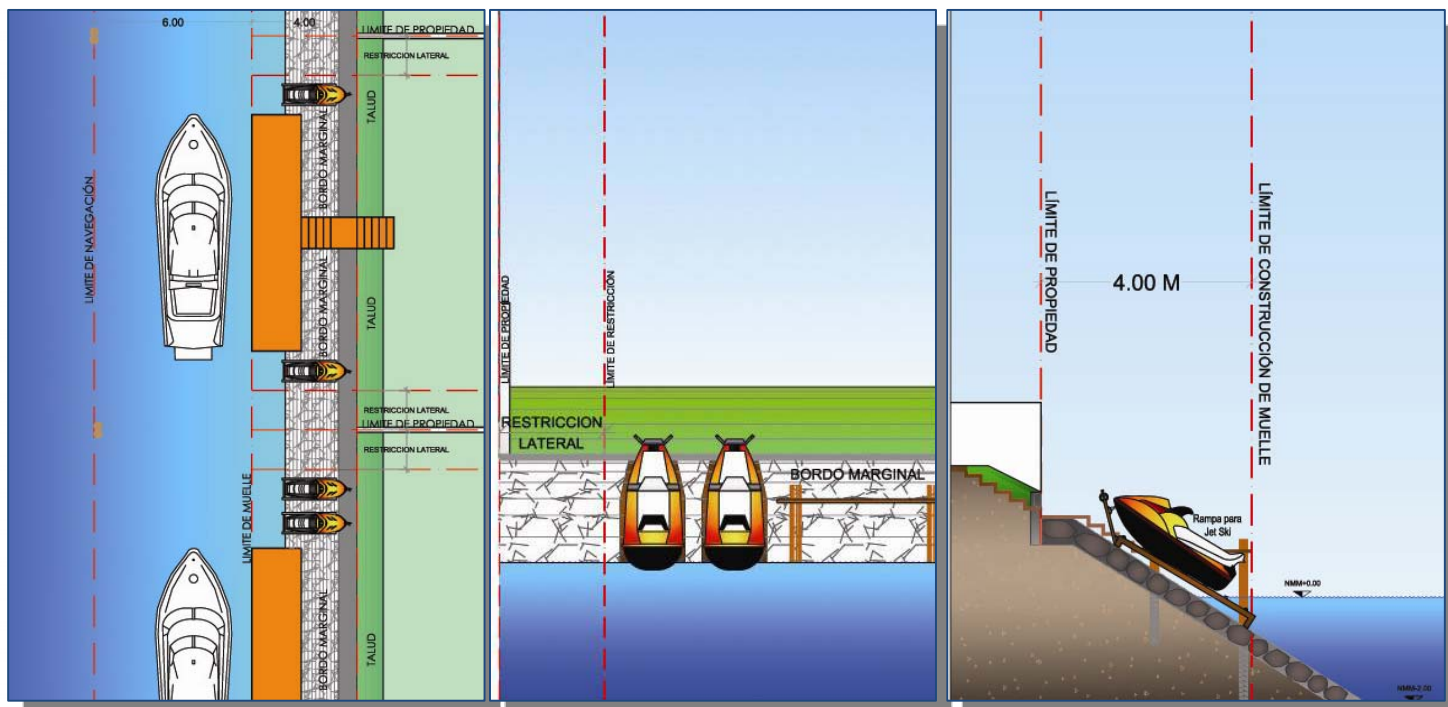
FIG. 28 DETALLE DE CONSTRUCCIÓN DE MUELLE Y ESCALERA EN CORTE



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

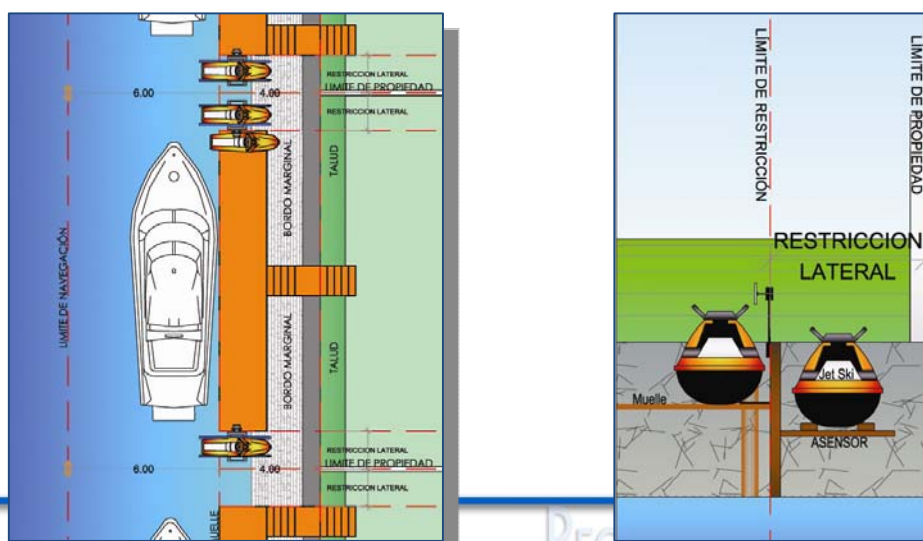
- 2.10.7.** Los jet skies podrán colocarse sobre el bordo marginal respetando las restricciones laterales, sobre rampas cuyo diseño deberá ir en armonía con la imagen, forma y materiales de los muelles. Dichas rampas deberán de someterse a una previa revisión y autorización por parte del C.S.A.U. antes de su colocación. (Ver fig. 29A). Queda prohibido colocarlos sobre el bordo marginal en el área de las restricciones laterales.

FIG.29A DETALLE DE UBICACIÓN PARA JET SKIS



- 2.10.8.** Los jet skies podrán colocarse en las restricciones laterales únicamente con un sistema adecuado de ascensor vertical (lifts) sujetos a los costados de los muelles ó sobre los muelles. (Ver Fig. 29B). Para la aprobación de estos sistemas, deberán de presentarse a revisión para la autorización del C.S.A.U antes de su colocación.

FIG.29B DETALLE DE UBICACIÓN PARA JET SKIS



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN

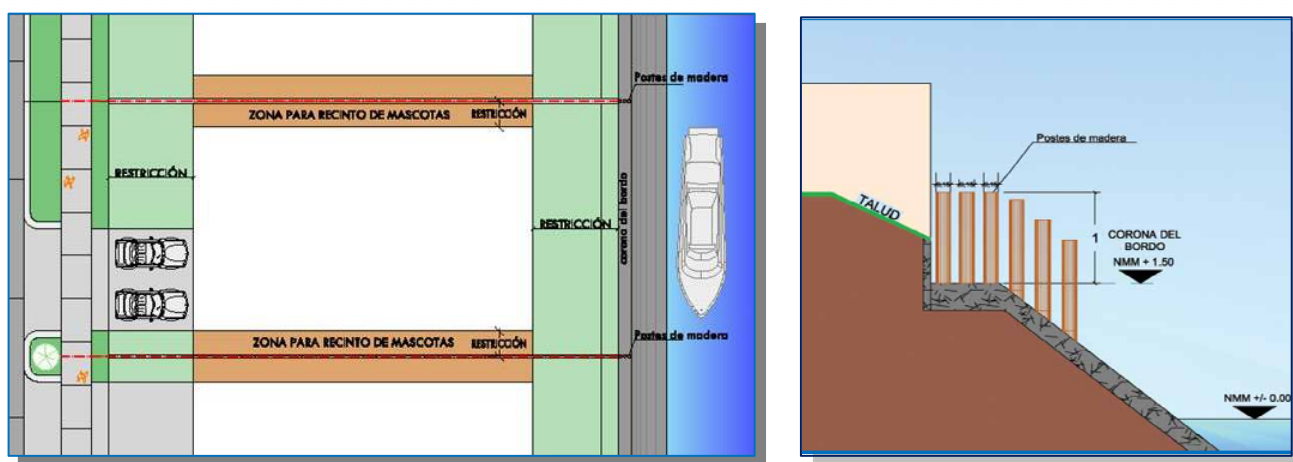
UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



2.11. ESTRUCTURAS COMPLEMENTARIAS

- 2.11.1. Ningún edificio que no sea una Residencia se levantará, colocará, permitirá en una unidad condominal residencial. A menos que lo apruebe el C.S.A.U., en cuanto a su uso, localización y diseño arquitectónico. No se podrá construir por separado del edificio residencial ningún garaje, cobertizo para herramientas o almacén, casa de juegos, área encerrada por malla, invernadero, cabaña, lona de protección, lona sobre la entrada o cochera, ni podrán ser construidas dichas estructuras antes de la construcción de la residencia principal.
- 2.11.2. En caso que sea aprobado alguna estructura complementaria, debe de estar bajo el mismo criterio que la construcción principal. Debe de respetar los lineamientos, uso de suelo, ocupación del suelo y cualquier otra referente al predio y sus restricciones.
- 2.11.3. Queda estrictamente prohibido la construcción de frontones u otras instalaciones deportivas con bardas que tengan una altura superior a 4.00 metros.
- 2.11.4. El 25% del terreno se deberá destinar a área libre.
- 2.11.5. Las restricciones frontales de los predios servirán únicamente como estacionamiento para visitas y/o área verde. Y queda prohibido colocar terrazas, juegos mecánicos y/o recreativos.
- 2.11.6. Queda prohibido hacer cualquier modificación a los bordos marginales, bermas de servicio, áreas verdes, banquetas y cualquier instalación que se encuentren fuera de los límites de las unidades condominales. A menos que lo apruebe el C.S.A.U.
- 2.11.7. Los recintos para animales deberán estar ubicados dentro del lote, debidamente ocultos de la vista de las calles, instalaciones privadas, áreas comunes y lotes vecinos. (Ver fig. 30).
- 2.11.8. Se podrán colocar postes de madera sobre la corona del bordo marginal de un metro de altura máxima, de 15 a 20 cm de diámetro y del mismo acabado y color que el de los muelles; como delimitantes entre los lotes para impedir el paso de animales y personas. (Ver fig. 30).

FIG. 30 ZONA PARA RECINTO DE MASCOTAS Y POSTES PARA DELIMITAR LOTES



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

2.12. PALAPAS

2.12.2. Dentro de las restricciones posteriores solo se permiten palapas (siempre y cuando cumplan con los lineamientos establecidos por el reglamento. Ver punto 2.11.2), albercas, pergolados, fuentes que no sobrepasen una altura mayor a 1.20 metros, asoleaderos, pool bar, asadores, y barras. Estos elementos deberán respetar 1.5m de las restricciones laterales.

2.12.3. En el caso de las palapas que se ubiquen en el área de restricción posterior deberán cumplir con lo siguiente: respetar las restricciones laterales, ocupar un máximo del 25% de la superficie de la restricción posterior, no podrán estar cerradas, podrán usar como máximo un 20% de su perímetro para poner alguna barra o apoyo de 0.90 metros de altura, la cubierta podrá ser de palma, teja o madera, el nivel de cerramiento será de 2.20 metros, y la distancia mínima de la estructura será de 2.50 metros, y la altura máxima total a mantener será de 4.00 metros como máximo a partir del nivel de la corona del bordo. (Ver fig. 31, 31A y 31B).

FIG. 31 UBICACIÓN DE PALAPAS Y MODULO CON DIMENSIONES OPTIMAS

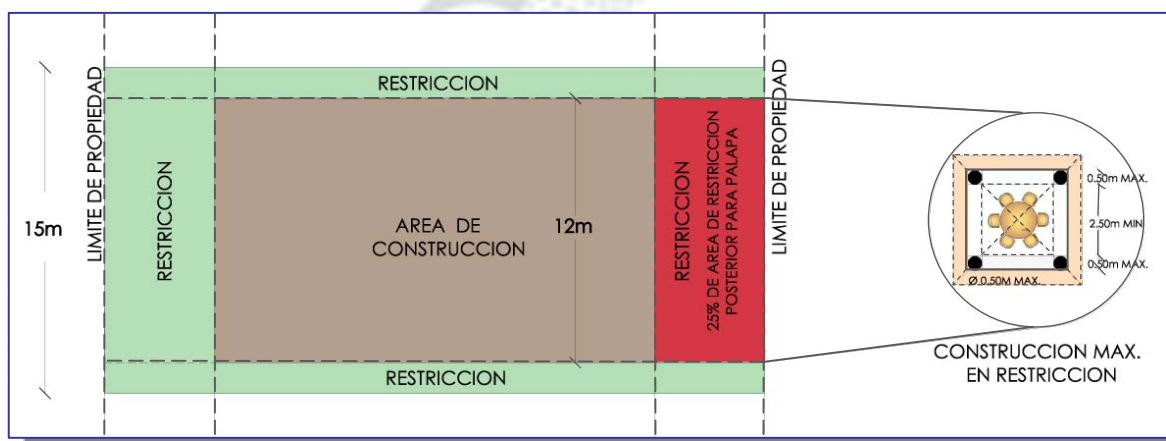
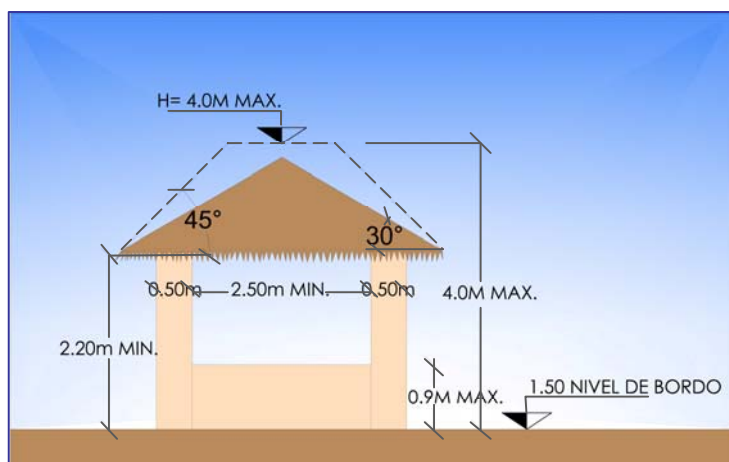
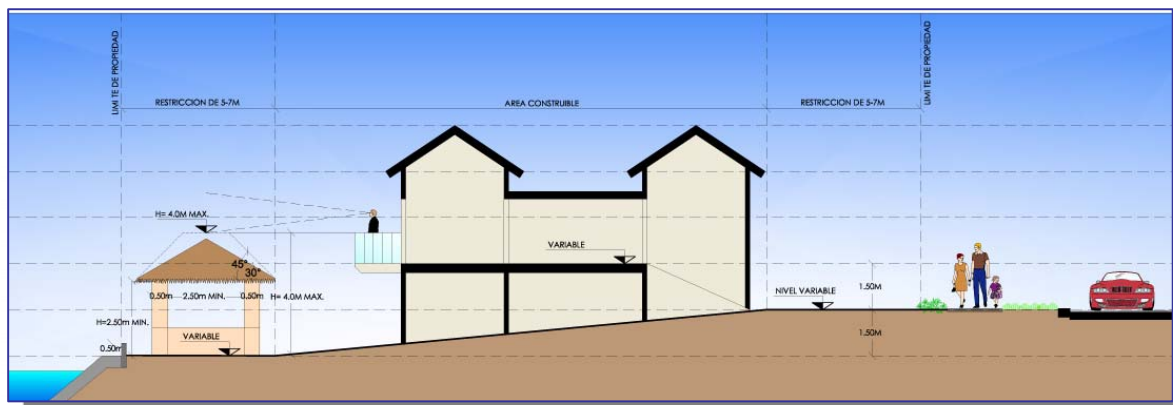


FIG. 31A PARAMETROS OPTIMOS PARA EL DISEÑO DE PALAPAS



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)

FIG. 31B ALTURA OPTIMA EN PALAPAS PARA NO OBSTRUIR VISUAL



2.12.4. En el caso de los pergolados o palapas que se ubiquen en el área de restricción posterior no podrán tener cubiertos materiales, y los materiales para su construcción deberán ser de madera, metal o similar.

2.13. ILUMINACIÓN

2.13.2. El proyecto de alumbrado e iluminación de las áreas exteriores de cada unidad condominal, deberá cuidar que los niveles de luminosidad no sean mayores que lo requerido para la seguridad de sus habitantes y deberá de estar autorizado por el C.S.A.U. La iluminación exterior deberá ser de diseño conservador, indirecta, direccional y del menor tamaño posible. La iluminación exterior deberá dirigirse hacia la residencia y ser de bajo voltaje para minimizar los reflejos a los lotes vecinos, áreas comunes o instalaciones privadas. La iluminación de movimiento está permitida siempre y cuando no se active por el movimiento en áreas comunes.

2.13.3. Si el proyecto de iluminación de la residencia contempla tener elementos de iluminación fuera de ella, no se puede usar luces de colores, movibles o intermitentes, salvo de modo temporal en festividades usuales. Cualquier tipo de iluminación elevada, adosada a las fachadas o en los techos está prohibida, tampoco se permitirán alumbrados de neón, fluorescente o de vapor de mercurio.

2.13.4. Las luminarias exteriores deberán de estar diseñadas con gran cuidado, para asegurar la máxima efectividad y evitar resplandores molestos o conflicto visual entre las unidades condominales adyacentes, para esto se permite el uso de arbotantes, nichos de iluminación, luminarias empotradas en piso (Ver fig. 32). Los postes de lámparas de cualquier tipo no están permitidas dentro de los lotes. Está prohibido iluminar el canal, golf, playa o la calle directamente. (Ver capítulo 2.9 albercas, inciso B).

FIG. 32 ESQUEMA DE ILUMINACION EN FACHADAS DE RESIDENCIAS



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



3. OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO

3.1. ADMINISTRACIÓN

3.1.1. Usos de suelo

3.1.1.1.El uso de residencias. Las Residencias podrán ser usadas únicamente por el Propietario o el ocupante autorizado de las mismas, sus familiares inmediatos, arrendatarios e invitados.

3.1.1.2.Arrendamiento. Las residencias podrán ser arrendadas en su totalidad, con permiso o autorización para su uso, y no se podrá rentar una fracción o parte de las mismas. No se podrá operar una posada en una residencia. De ninguna forma se podrán rentar habitaciones individuales de una residencia. No se podrán acomodar arrendadores de paso en una residencia. Todos los contratos y renta y convenios de ocupación estarán por escrito y se le proporcionará a la Asociación una copia de todos los contratos de renta de residencias.

Ninguna residencia podrá ser sujeta a contratos menores a 4 meses de renta en un período de doce meses, a pesar de los términos del contrato de renta. No se permite el tiempo compartido u otro arreglo similar a menos que esté aprobado por el Desarrollador antes de la construcción o por la Asociación después de terminada la construcción. El Propietario deberá poner a la disposición del arrendatario o el ocupante copias de los documentos de la Asociación.

3.1.1.3.Venta y otras actividades. Se podrá llevar a cabo las actividades normales de construcción, venta y re-venta de una residencia. Para la colocación de anuncios deberá solicitar al C.S.A.U. los lineamientos para la colocación y ubicación de anuncios dentro de puerto Cancún. No se llevarán a cabo actividades comerciales o empresariales en ninguna residencia unifamiliar dentro de Puerto Cancún. No obstante lo anterior, y sujeto a las disposiciones y ordenanzas aplicables, un propietario podrá tener una oficina en su residencia para su uso personal, siempre y cuando no afecte el uso del área común y sea avisado por escrito al C.S.A.U. Ningún propietario podrá activamente desempeñar ninguna actividad comercial dentro de Puerto Cancún. No se permitirá la entrada de vendedores ambulantes a Puerto Cancún. No se permitirán las ventas de garaje sin la autorización de la Asamblea. No se podrán operar negocios en las residencias.

3.1.1.4.Basura. Ninguna parcela será usada por el propietario como lugar para tirar desperdicios, basura u otros desechos. Toda la basura se debe de coleccionar y clasificar dentro de los contenedores sanitarios en bolsas de plástico, ubicados dentro de la unidad condominal, de manera que no se vea desde la calle, canal o campo de golf. Únicamente se pueden sacar los contenedores a las horas especificadas de recolección de basura del condominio. No se permite el almacenamiento de basura para la elaboración de composta dentro de la unidad condominal. Se acatarán los procedimientos para la recolección y desecho de basura establecidos por la Asociación. No se permite la quema exterior de basura o desechos. No se podrán mantener en las Residencias y de manera visible desde el exterior de la unidad condominal botes de basura, suministros y otros artículos similares.)

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN

UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



3.1.1.5. Residencias desocupadas. En caso de que alguna Residencia estuviera desocupada por un período mayor a tres semanas, se deberá notificar a la Asociación. Se deberá preparar la residencia antes de la salida, remover todos los elementos que no estén fijos; designar una firma o persona responsable para el cuidado de la residencia y proporcionar la llave a dicha firma o persona. Se deberá proporcionar a la Asociación el nombre y datos de la firma o persona designada. La Asociación no tendrá responsabilidad alguna relacionada con cualquier Residencia desocupada. Esta firma o persona debe dar mantenimiento a la propiedad y mantenerla en buenas condiciones y conforme al reglamento durante todo el tiempo que la propiedad permanezca deshabitada y de ser requerido asistir a las llamadas de la Asociación en representación del propietario.

3.1.1.6. Siniestros. En caso de que cualquier Residencia sea destruida por incendio u otro siniestro, el Propietario de dicha Residencia deberá efectuar una de las siguientes acciones: El Propietario deberá comenzar la reconstrucción y/o reparación de la Residencia previa aprobación de los planos del proyecto ante el C.S.A.U., o el Propietario deberá demoler la Residencia, remover todos los escombros y replantar la jardinería en la Residencia conforme a los requisitos del C.S.A.U. Si un Propietario elige llevar a cabo la reparación requerida, dicha obra deberá comenzar dentro de los treinta (30) días naturales de la recepción por parte del Propietario del pago del seguro respecto a dicha Residencia. Si un Propietario elige llevar a cabo la demolición requerida, la deberá completar dentro de treinta (30) días naturales de la fecha del siniestro. Si un Propietario elige llevar a cabo la reparación requerida, dicha reparación deberá efectuarse de manera continua, diligente y oportuna. El C.S.A.U. tendrá el derecho de revisar el avance de toda obra de reconstrucción y/o reparación. Sin limitar las demás disposiciones de esta Declaración o las facultades de la Asociación. La Asociación tendrá el derecho de entablar una demanda contra el Propietario que no lleve a cabo la reparación ó la demolición requerida en su Residencia dentro de los periodos de tiempo y de la manera establecida en el presente. El será responsable de las sanciones que por incumplimiento se establezcan en el reglamento de Condominio. Cada Propietario reconoce que la emisión de una licencia de construcción o de demolición de ninguna manera se considerará haber satisfecho los requisitos establecidos en el presente, los cuales son independientes y adicionales a cualquier requisito para la terminación del trabajo o los requisitos de avance de obra establecidas en las leyes aplicables, códigos de uso de suelo, y/o lineamientos de construcción.

3.1.2. ÁREA COMÚN

3.1.2.1. Uso de área común

3.1.2.2. En todo momento, los propietarios serán responsables de todas las acciones de los habitantes de su propiedad, en y alrededor de Puerto Cancún. No serán responsables ni el Desarrollador ni el Propietario del Club para el uso de las instalaciones por cualquier persona, incluyendo a los menores.

3.1.2.3. Las áreas comunes son para uso exclusivo de los residentes pudiendo tener acceso sus invitados. En ningún caso podrá utilizarse para reuniones de personas ajenas al desarrollo.

3.1.2.4. Las áreas comunes no serán usadas para cocinar o para el consumo de cualquier bebida o comida. Solo se puede en las áreas designadas por parte de la Asociación.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



- 3.1.2.5.** El servicio domestico no se puede reunir en las áreas comunes de Puerto Cancún fuera de sus horas de trabajo.
- 3.1.2.6.** El campo de golf es una unidad privativa ajena, por lo que no es área común, y se prohíbe todo tipo de actividades en los lagos del campo de golf.
- 3.1.2.7.** No se hará ningún uso inmoral, inapropiado, ofensivo o ilícito de cualquier parte de Puerto Cancún. Por lo tanto se acatarán todas las leyes, ordenanzas de uso de suelo y reglamentos de todas las entidades gubernamentales competentes.
- 3.1.2.8.** La Administración mantendrá toda la forestación y paisaje en las áreas comunes. Las banquetas, accesos a unidades condominales, elementos urbanos y vialidades son responsabilidad de la Administración.
- 3.1.2.9.** La Administración también mantendrá aquellas áreas de drenaje y canaletas. Bajo ninguna circunstancia será responsable la Administración del mantenimiento de cualquier área dentro de áreas encerradas que forman parte de una residencia.
- 3.1.2.10.** Cualquier daño realizado de un propietario, sus familiares o invitados, será reparado por el condominio y el costo que genere se cargara al propietario. En caso de que el Municipio de Benito Juárez o cualquiera de sus direcciones deban remover cualquier parte de la entrada de una Residencia pavimentada dentro de cualquier parte de las Áreas Comunes, el condominio será responsable de reponer o reparar la entrada a costo del condominio.

3.1.3. ANIMALES

- 3.1.3.1** Queda prohibido alojar en cualquier residencia animales no domésticos; ningún tipo de animal se criará, reproducirá o mantendrá para propósitos comerciales dentro de Puerto Cancún. Sin embargo, los Propietarios podrán tener macotas domésticas conforme a lo permitido por los reglamentos municipales y conforme a las Reglas y los Reglamentos que periódicamente establezca la Asociación.
- 3.1.3.2** Las mascotas se podrán mantener dentro de una Residencia mientras dichas mascotas o animales no constituyen una molestia. No se “amarrará” a ninguna mascota o animal en el exterior de la Residencia o en las Áreas Comunes, ni se dejará solo en un patio, balcón o terraza.
- 3.1.3.3** Todas las mascotas deben de ser sacadas con correa en las áreas comunes de Puerto Cancún. Cuando el Consejo notifica al propietario sobre [la necesidad de] remover alguna mascota de su residencia, la mascota será removida dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de la entrega de dicha notificación. Queda prohibido pasear con mascotas en el campo de golf.
- 3.1.3.4** Los propietarios de mascotas serán responsables de limpiar las necesidades fisiológicas dentro y fuera de Puerto Cancún si fuera el caso, o en la Residencia del Propietario. Cada Propietario será responsable de las actividades de su mascota. Los perros guía [lazarillos] no se regirán por las restricciones de esta Sección.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



3.1.3.5 Las mascotas domesticas deberán estar adecuadamente cuidadas para evitar enfermedades y malos olores, en caso de mordedura el responsable será el dueño. En caso de ruidos ocasionados por mascotas, el residente será el responsable de solucionarlo. El afectado siempre tendrá prioridad en el asunto.

3.1.4. SERVICIOS A DOMICILIO

3.1.4.1. Las entregas a domicilio de mercancías o comida solo podrán entrar por el acceso designado y después de ser autorizados por el residente que los solicitó.

3.1.4.2. Los camiones de mudanzas o entregas deberán llegar por el acceso designado.

3.1.4.3. Los camiones escolares podrán entrar al desarrollo, para recoger a los niños en el lugar asignado, cada familia será responsable de llevar a los niños en la mañana y recogerlos por la tarde.

3.1.5. ESTACIONAMIENTOS. En ningún caso se podrán estacionar vehículos sobre la vialidad salvo en las zonas asignadas.

3.1.6. LETREROS. Queda prohibido colocar letreros durante la obra salvo el letrero reglamentario conteniendo los datos de las licencias y permisos, donde se incluirán los datos del arquitecto y constructor. También está prohibido colocar letreros en las residencias terminadas.

3.1.7. NUMERACIÓN. El propietario del terreno está obligado a mantener, de manera provisional durante la obra el número asignado a su lote en contrato. No se puede colocar números en ninguna parte de la casa, o en ninguna parte fuera del lote sin la aprobación del C.S.A.U. AL terminar la construcción, cada lote tendrá un soporte de identificación con la numeración del lote en el lugar y con el diseño establecido por el C.S.A.U.

3.1.8. RENTA Y USO DE LAS RESIDENCIAS.

3.1.8.1. El uso de suelo de la unidad condominal unifamiliar, es estrictamente habitacional, ningún propietario tendrá derecho a instalar oficinas, consultorios, estudios, talleres, o recintos que den servicios a terceros, a excepción de estudios o talleres de uso personal.

3.1.8.2. Las residencias deben albergar únicamente a una familia, la vivienda colectiva o de comunidad no está permitida.

3.1.8.3. Están prohibidos los regímenes de sociedad o copropiedad que conviertan una residencia o departamento en algo similar a los condominios de tiempo compartido.

3.1.8.4. Cuando un propietario desee rentar su residencia o departamento deberá notificarlo por escrito.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



3.1.9. RESIDENTES

- 3.1.9.1.** La entrada y salida de artículos mobiliarios deberá ser autorizada por el residente a cargo y transportados en un vehículo ligero no mayor a 15 ton., y deberá ser por el acceso de servicio.
- 3.1.9.2.** Cuando algún residente requiera el uso de taxi, podrá ser a través del acceso principal. En caso de que algún residente ingrese en taxi, este se hará por el acceso principal y el taxi deberá salir inmediatamente después de haberlo dejado en su residencia.
- 3.1.9.3.** Los menores de 12 años de edad, no acompañados de personas mayores no podrán salir del desarrollo.
- 3.1.9.4.** Para agilizar el acceso de ambulancias, médicos, paramédicos, y unidades de emergencia, este se hará por el acceso principal.
- 3.1.9.5.** Es responsabilidad del residente, cualquier acto de violencia de algún miembro de su familia. Así como también de cualquier daño en las áreas privadas, áreas comunes y áreas públicas.
- 3.1.9.6.** En cualquier daño mencionado en el párrafo anterior, además de cubrir dichos daños se le sancionará por parte de la administración.

3.1.10. VISITANTES

- 3.1.10.1.** Queda estrictamente prohibido estacionarse en vía pública, a excepción de las áreas destinadas para ese uso.
- 3.1.10.2.** Es responsabilidad del residente, cuidar la conducta y buenas costumbres de los visitantes a su cargo, de cualquier daño ocasionado a las áreas privadas, comunes y áreas públicas del desarrollo de Puerto Cancún.
- 3.1.10.3.** Todos los visitantes sin excepción deberá identificarse al entrar y salir del desarrollo de Puerto Cancún, en la caseta de vigilancia.
- 3.1.10.4.** Cuando los visitantes lleguen en taxi, podrán hacerlo por el acceso principal, el taxi podrá entrar hasta la residencia visitada, pero este deberá abandonar el desarrollo inmediatamente después.
- 3.1.10.5.** Esta estrictamente prohibido portar armas al interior del desarrollo de Puerto Cancún.
- 3.1.10.6.** En caso de accidente, el causante deberá informar inmediatamente al cuerpo de vigilancia quien a su vez informará a la Administración, quien será la encargada de reparar el daño a costo del causante. En ningún caso el causante podrá reparar el daño directamente.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



3.1.11. FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN DE LOTES

3.1.11.1. Si un propietario tiene dos o más lotes contiguos y quiere unirlos en uno solo, el propietario puede hacerlo con la previa autorización del C.S.A.U. y solo si determina que el cambio no afecta la vista o privacidad de los lotes vecinos o áreas comunes, y por lo tanto, debe sujetarse a las normas que establezca el comité.

3.1.11.2. No se permite la subdivisión de lotes dentro de puerto Cancún.

3.2. SEGURIDAD Y VIGILANCIA

3.2.1. Cuerpo de vigilancia

3.2.1.1. Será el encargado de la seguridad, vigilancia del orden y hacer cumplir las normas establecidas en este reglamento y las que en un futuro determine la Asamblea de Condóminos de Puerto Cancún. Sus integrantes debidamente organizados bajo un mando estructurado, uniformados e identificados, tendrán horarios, frecuencias y rutas de recorrido tanto en el día como en la noche.

3.2.1.2. El cuerpo de vigilancia dependerá de la Asamblea de condóminos de Puerto Cancún, la cual recibirá y evaluará reportes periódicos de su actividad y de cualquier circunstancia que altere o pueda llegar a alterar la tranquilidad o seguridad de los residentes.

3.2.1.3. El cuerpo de vigilancia será el responsable del control de la entrada y salida de personas y vehículos en el acceso principal como en el acceso de servicio del desarrollo.

3.2.1.4. En caso de emergencia el cuerpo de vigilancia será el encargado de coordinar la solicitud de ayuda externa y colaborar con ellos en la solución de dicha emergencia.

3.2.1.5. Siempre que un residente solicite ayuda de emergencia médica, policiaca, de bombero o de cualquier otra autoridad deberá comunicarlo al cuerpo de vigilancia.

3.2.1.6. En la zona unifamiliar de Puerto Cancún no podrán descender helicópteros ni cualquier otro aparato que vuele bajo ninguna circunstancia, solo en casos de emergencia.

3.2.1.7. El cuerpo de vigilancia estará encargado de evitar comportamientos indebidos improcedentes o escándalos de todo tipo, incluyendo los ruidos excesivos producidos por radios, vehículos, animales, instrumentos musicales, magnavoces, amplificadores de sonido o cualquier otro.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



3.2.2. Orden y tránsito

- 3.2.2.1. Los residentes de Puerto Cancún, están obligados a informar al cuerpo de vigilancia o a la Administración de cualquier irregularidad o desacato a estas normas.
- 3.2.2.2. Los residentes de Puerto Cancún, están obligados a adoptar las medidas adecuadas en sus residencias para evitar que se produzcan ruidos o sonidos de radio, fonógrafos, altavoces, instrumentos musicales, animales o de cualquier tipo que puedan ser escuchados en la vía pública, en las áreas comunes, o en las residencias vecinas, Así mismo, están obligados a exigir esta actitud de respeto a las personas que estén a su servicio.
- 3.2.2.3. En caso de queja de algún vecino, el residente está obligado a suspender los ruidos si no puede reducirlos satisfactoriamente.
- 3.2.2.4. En caso de accidente, se deberá informar de inmediato al cuerpo de vigilancia.
- 3.2.2.5. Se prohíben reparaciones mecánicas a los vehículos, así como el lavado de estos en la vía pública salvo emergencias.
- 3.2.2.6. Se prohíbe el uso del claxon o sirenas en forma innecesaria, así mismo los vehículos no causaran ruidos ni gases nocivos para la salud.
- 3.2.2.7. Todos los vehículos que circulen dentro de Puerto Cancún deberán respetar una velocidad máxima de 20Km/hr. El cuerpo de vigilancia verificará el cumplimiento de esta medida.
- 3.2.2.8. Está prohibido usar los andadores y en general cualquier área común para el uso y circulación de motocicletas o vehículos de motor.
- 3.2.2.9. El uso de motocicletas, cuatrimotor o cualquier automotor para transporte interno esta permitido, siempre y cuando se cuente con licencia para conducir y no ser menor de edad, además deberá contar con un silenciador o que el ruido que ocasione no exceda del ruido normal de un vehículo.

3.2.3. Personal de servicio

- 3.2.3.1. El personal de servicio residente y visitante y los vehículos propios con los que cuenten deberán entrar y salir del desarrollo por el acceso designado.
- 3.2.3.2. El personal de servicio residente deberá ser registrado en la Administración. También se notificará oportunamente las bajas y se dará aviso especial cuando estas se hayan debido a algún acto de indisciplina o deshonestidad.
- 3.2.3.3. Para entrar y salir del desarrollo, el personal de servicio residente y visitante deberá presentar una identificación.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



- 3.2.3.4.** Ningún empleado podrá extraer del desarrollo ningún bien mueble o artículo personal sin la expresa autorización del residente al que presten sus servicios.
- 3.2.3.5.** Tanto el personal de servicio residente como el visitante, no podrán deambular ni hacer uso de ninguna instalación, ni pasear por caminos, parques, plazas o cualquier área de uso exclusivo de residentes e invitados. Por lo tanto durante sus horas de trabajo el personal de servicio deberá permanecer dentro de las residencias, con excepción de nanas, institutrices o enfermeras cuando acompañen a menores de edad, personas mayores o discapacitados a pasear o hacer uso de las instalaciones del desarrollo.
- 3.2.3.6.** En todo momento, los residentes se harán responsables por la conducta de su personal de servicio residente y visitante, y por la observancia a estas normas. Cualquier daño causado por ellos, los residentes serán los responsables.
- 3.2.3.7.** El personal de servicio residente y visitante, deberá acatar todas las reglas que se implementen para poder ingresar o salir de la zona unifamiliar del desarrollo de Puerto Cancún.

3.3. MANTENIMIENTO

3.3.1. INSPECCIONES

- 3.3.1.1.** La Administración tendrá a su cargo el mantenimiento de las vialidades, espacios comunes, y edificios comunitarios incluyendo la infraestructura de abasto, agua y gas, eléctrica, telefónica, de drenaje, así como la iluminación. La administración tendrá el derecho de hacer arreglos, inspecciones, modificaciones y mantenimiento sobre los caminos, aceras, áreas verdes o alguna otra construcción dentro del área común.
- 3.3.1.2.** El gasto por cualquier mantenimiento, reparación o construcción de cualquier parte de las áreas comunes que sea necesario debido a la negligencia o acciones intencionales de algún Propietario, será cargado exclusivamente a dicho propietario y la residencia y/o unidad condominal de dicho propietario será sujeto a una cuota individual para dicho gasto.

3.3.2. EXTERIORES

- 3.3.2.1.** Los propietarios de las casas, departamentos o predios están obligados a mantenerlos en buenas condiciones de aspecto e higiene. Así mismo, deben conservar en buenas condiciones las instalaciones eléctricas, de gas y sanitarias para evitar daños a terceros.
- 3.3.2.2.** El C.S.A.U., bajo las instrucciones del Condominio, podrá determinar si alguna residencia en el fraccionamiento necesita pintura exterior. En caso de que se haga esa determinación, el C.S.A.U. avisará al propietario de dicha residencia, el cual tiene un plazo, para pintar, de 45 días después del envío por correo de dicha notificación. Es obligación del propietario mantener en buen estado su propiedad, en caso de que dicho Propietario no cumpla con dicho requerimiento, el C.S.A.U. tendrá el derecho, de efectuar un gravamen contra dicha residencia conforme a los términos de la Declaración.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



3.3.2.3. El mantenimiento de una barda que colinde con un área común, es responsabilidad del propietario de la unidad condominal. Ningún Propietario podrá abrir cualquier apertura en un muro de colindancia, ni podrá hacer cambios estructurales al muro, incluyendo cambios en el color de la pintura, sin la aprobación expresa y por escrito de la C.S.A.U.

3.3.2.4. Cada Propietario mantendrá la propiedad desde el límite de su Residencia con la calle, hasta la orilla del agua, campo de golf y playa. El jardín en específico se debe de mantener en buen estado y se debe de dar el mantenimiento continuo.

3.3.3. FORESTACIÓN Y PAISAJE

3.3.3.1. Ningún propietario podrá modificar la jardinería de las áreas comunes del condominio.

3.3.3.2. Área verde. Cada propietario es responsable de mantener cualquier área verde que este dentro de su unidad condominal en buen estado. Las ramas de los árboles no pueden invadir a las unidades condominales adyacentes. Si el C.S.A.U. considera que hay falta de mantenimiento del área verde, se le notificara al propietario, el cual, deberá de dar el mantenimiento en un lapso de quince (15) días naturales.

3.3.3.3. Riego. Los sistemas de riego se mantendrán de tal manera que no causen manchas en las Residencias, estructuras o áreas pavimentadas. Ningún Propietario cuya Residencia colinda con una vía acuosa o un lago, podrá usar las vías acuosas o los lagos para Riego, a menos que el Desarrollador así lo haya previsto como parte de la construcción original.

3.3.4. LIMPIEZA Y RECOLECCIÓN DE BASURA

3.3.4.1. El desarrollo de Puerto Cancún contará con un sistema interno de limpieza y recolección de basura. Este sistema interno entregará la basura al municipio en el lugar externo al desarrollo que se destine para tal fin.

3.3.4.2. Como parte de las labores, el sistema mantendrá limpias las vialidades y las áreas públicas. Como parte del mobiliario urbano de Puerto Cancún, se contará con basureros en las vialidades y áreas públicas. Estos basureros permitirán separar la basura orgánica e inorgánica.

3.3.4.3. Los residentes, su personal de servicio y sus visitantes no podrán arrojar basura en las vialidades, en las áreas públicas, en las áreas privadas comunes o en los terrenos baldíos.

3.3.4.4. Cada residencia está obligada a separar la basura según los lineamientos que establezca las Administración y a colocarla en recipientes dentro de su lote y sacarlo a la vialidad en los horarios establecidos por la administración y ocultos a la vista pero con frente a la vialidad par su fácil remoción.

3.3.4.5. El equipo de recolección de basura recogerá en los horarios establecidos por la Administración los desperdicios de residencias, siempre y cuando estén colocados en el lugar designado antes de la hora asignada por la administración. De no ser así, no se recogerán.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, IMAGEN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTO CANCÚN UNIDAD CONDOMINAL HABITACIONAL (UNIFAMILIARES)



3.3.4.6. Bajo ninguna circunstancia los contenedores de basura podrán permanecer en las vialidades.

3.3.4.7. Cuando se generen cantidades extraordinarias de basura, se notificará al sistema de limpieza y recolección de basura a fin de que disponga del equipo necesario. Este servicio adicional tendrá un cargo al residente, mismo que será fijado por la administración.

3.3.5. FUMIGACIÓN

3.3.5.1. Cada residente será responsable de la fumigación suficiente y adecuada de su jardín para evitar el desarrollo de insectos y plagas. En la fumigación se deberán usar sustancias autorizadas por las autoridades sanitarias que no perjudiquen la salud de las personas o animales. La Administración contará con la lista de productos y empresas autorizadas.

3.3.5.2. Los residentes deberán verificar que cualquier planta que introduzcan a Puerto Cancún este libre de plagas y que cumpla con la paleta vegetal que establece el reglamento de imagen de Puerto Cancún.

3.3.5.3. Los residentes deberán informar a la Administración de cualquier plaga que observe en las plantas o árboles de sus jardines para que sea analizada por expertos y se tomen las medidas necesarias para su erradicación.

3.3.5.4. La Administración de Puerto Cancún será la encargada de fumigar y mantener la vegetación de las vialidades y las áreas públicas.

3.3.5.5. Los residentes de los terrenos sin construir están obligados a contratar con terceros o con la Administración de Puerto Cancún la fumigación y el mantenimiento de la vegetación de sus terrenos.

CAPITULO 4. CESIÓN

4.1. Todos los derechos y facultades que el presente Reglamento confiere a Promotora podrán ser cedidos por la misma a un Cesionario (entidad a la cual Promotora ceda todos los derechos y facultades que tenga de acuerdo con lo previsto en este Reglamento). La cesión deberá efectuarse mediante escritura pública. En caso de que se lleve a cabo la cesión antes mencionada, cada vez que se mencione a Promotora en este Reglamento deberá entenderse que la referencia está hecha al Cesionario quien podrá ejercitar todos los derechos y facultades que correspondan a Promotora de acuerdo con el presente reglamento, incluyendo sin limitar, el derecho a modificar el mismo.

Nota: Este documento contempla las reglas mínimas y podrá tener adiciones o derogaciones futuras hechas por la Promotora y/o por la Asamblea de condóminos en base a los lineamientos que establezcan estas últimas.