

## REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL CONDOMINIO MAESTRO CANCUN COUNTRY CLUB, RESIDENCIAL & GOLF

El presente reglamento tiene como objetivo la reglamentación de los usos del suelo, regular, armonizar y aprobar los proyectos arquitectónicos, así como el control de las construcciones, remodelaciones y ampliaciones que se realicen en el Condominio Maestro Cancun Country Club Residencial & Golf para mantener el carácter, estilo arquitectónico y la tipología del Desarrollo, otorgando a los adquirientes las máximas ventajas ambientales, de paisaje, plusvalía y funcionamiento.

### INTRODUCCIÓN

Este Reglamento es de carácter obligatorio para todos los Condóminos del Condominio Maestro Cancun Country Club Residencial & Golf que sean propietarios de cualquiera de las Unidades de Propiedad Exclusiva, ya sean lotes Residenciales Unifamiliares, Residenciales Condominales, Comerciales, Hotelero y de uso Mixto; subsecuentes Condóminos y/o ocupantes y/o arrendatarios y/o poseedores y/o usufructuarios de los mismos por cualquier título, observando adicionalmente todas las normas aplicables de las Autoridades Competentes, Federal, Estatal y Municipal. Las obligaciones en él contenidas, constituyen una regulación al Condómino u Ocupante de cada uno de los predios o Unidades de Propiedad Exclusiva del Condominio Maestro obligados a cumplir con estas disposiciones a favor de los Condóminos u Ocupantes de los demás predios o Unidades de Propiedad Exclusiva de los Condominios o Sub-Condominios, que podrán hacer efectiva en los términos que se mencionan en este Reglamento y en el Reglamento de Construcción de los Condominios o Sub-Condominios.

1

La filosofía de este desarrollo está basada en la convivencia con la naturaleza, creando un lugar cuya atracción principal sea, más que las propias construcciones, la belleza natural del entorno que las rodea, un lugar en donde el paisaje solace el espíritu y donde se disfrute una calidad de vida del más alto nivel posible.

Con el objeto de preservar el entorno natural y con el fin de proteger la forma natural del terreno, sus elementos rocosos, los árboles, y otros elementos naturales, cada lote tiene sus propias áreas de desplante de construcción, así como sus propias restricciones y obligaciones específicas. Por lo anterior, las normas arquitectónicas y los criterios de

diseño deben ser tomados en cuenta por cada Condómino y/o poseedor de cualquier lote como el medio para colaborar en la protección y conservación natural del lugar, lo cual proporcionará una forma única y distinta de vida en esta comunidad.

El presente reglamento no pretende negar las expresiones individuales en el desarrollo de las construcciones, sino descubrir las posibilidades de cada lote individual y colectivo, manteniendo la armonía del conjunto en un objetivo común.

En este Reglamento se mencionara Cancun Country Club, cuando se haga referencia al Condominio Maestro Cancun Country Club Residencial & Golf.

## **CAPITULO I** (Del Comité de Diseño y Construcción)

**PRIMERO.-** El Comité de Diseño y Construcción del Condominio Maestro Cancun Country Club Residencial & Golf es el órgano responsable de revisar y en su caso aprobar o rechazar los proyectos de construcción que se pretendan llevar a cabo al interior del Condominio Maestro Cancun Country Club Residencial & Golf, asimismo es el encargado de la vigilancia y aplicación del presente Reglamento en el interior del Condominio Maestro.

2

Dicho Comité de Diseño y Construcción estará integrado por tres personas, mismas que serán propuestas por el Desarrollador de Cancun Country Club y deberán ser ratificadas en la Asamblea General de Condóminos del Condominio Maestro.

Las personas que formen parte del Comité de Diseño y Construcción deberán acreditar tener amplios conocimientos y experiencia en la materia de Ingeniería y Arquitectura.

El Comité de Diseño y Construcción tomará sus decisiones por mayoría de votos.

El Comité de Diseño y Construcción podrá contar con asesores externos, quienes podrán ser designados por el mismo Comité.

Aún cuando el Comité de Diseño y Construcción seguirá rigurosamente los términos de este Reglamento, tendrá facultades para decidir sobre las modificaciones conforme a la problemática y características del terreno y los proyectos que se presenten.

**SEGUNDO.-** El Comité de Diseño y Construcción deberá reunirse de manera mensual. De estas reuniones se levantará un acta que será firmada por todos los asistentes y enviada a la Asamblea de Condóminos para su información.

**CAPITULO II**  
(Del Uso de Suelo y de las Construcciones)

**TERCERO.-** Las Clasificaciones de Uso de Suelo dentro del Inmueble serán:

- a) Uso Residencial Unifamiliar y Condominal.
- b) Uso Comercial o de Servicios.
- c) Uso Mixto.

**CUARTO.-** Queda expresamente convenido que todas las construcciones que se lleven a cabo en lotes Residenciales Unifamiliares del Desarrollo, serán destinadas exclusivamente para uso habitacional unifamiliar.

3

Queda estrictamente prohibida la construcción de cualquier tipo, que no sea de uso exclusivo para casa-habitación unifamiliar por lote Residencial Unifamiliar.

Queda estrictamente prohibida la construcción de varias casas dentro de un mismo lote Residencial Unifamiliar o dentro de varios lotes Residenciales Unifamiliares que formen una unidad, y queda **estrictamente prohibida** la subdivisión ó fusión de lotes Residenciales Unifamiliares.

En los lotes Residenciales Condominales, si está permitido construir más de una vivienda, de acuerdo a la densidad autorizada por el Plan Maestro de Cancun Country Club, para esos lotes.

**La subdivisión ó fusión de toda clase de lotes queda estrictamente prohibida.**

**QUINTO.-** Todo proyecto de construcción, dentro de Cancun Country Club, para poder ser ejecutado, requerirá de la previa autorización del Comité de Diseño y Construcción y para ello los Condóminos deberán entregar con toda anticipación los planos y demás documentación relacionada con la obra que pretende realizar.

El Comité de Diseño y Construcción solo evaluará proyectos de construcción, remodelación, o ampliaciones de propiedades que se encuentren al corriente en el pago

de todo tipo de cuotas condominiales, ya sea de Mantenimiento y Administración, Fondo de Reserva y Cuotas Extraordinarias, establecidas por el Administrador y la Asamblea de Condóminos, los proyectos deberán ser presentados por el Condómino.

El Comité de Diseño y Construcción solo evaluará proyectos de construcción, remodelación, o ampliación sobre las Unidades de Propiedad Exclusiva que conforman el Condominio Maestro Cancun Country Club, que hayan pagado el pago de la cuota de revisión de proyectos que determine la Asamblea de Condóminos, previo a la presentación del proyecto que corresponda.

El Condómino deberá consultar al Administrador del Condominio Maestro o al Comité de Diseño y Construcción el costo de la cuota de revisión de proyectos que se apruebe en Asamblea.

La documentación requerida para construcciones nuevas es la siguiente:

1. Presentar oficio dirigido al Comité de Diseño y Construcción de CANCUN COUNTRY CLUB RESIDENCIAL & GOLF, firmado por el Condómino, donde se solicite la autorización del proyecto y se detallen los documentos que se entregan acompañando al oficio, los cuales deben ser los siguientes:
  - a) Copia fotostática de escrituras ó copia del contrato de promesa de compraventa, que acredite la propiedad o los derechos sobre del terreno.
  - b) Constancia de Alineamiento, No. Oficial y Constancia de Uso de suelo, emitidos por el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.
  - c) Un levantamiento topográfico que incluya los árboles existentes en el lote, firmado por el Director Responsable de Obra.
  - d) Dos juegos de este Reglamento de Construcción firmados por el Condómino, el Proyectista y el constructor responsable.
  - e) En el caso de lotes Residenciales Condominiales presentar firmado el Régimen de Condominio.
  - f) La Relación de Planos que se mencionan a continuación, en 2 juegos, tamaño 60 X 90 cms., doblados tamaño carta en una carpeta y firmados en original por el Condómino, el proyectista y el Director Responsable de Obra.
  - g) Un Reporte Ecológico, que incluya el número de árboles que se pretende trasplantar y/o derribar para llevar a cabo el proyecto.
  - h) Programa de obra tentativo, acotado en semanas y meses, con fecha de inicio y término.

La documentación requerida para remodelaciones y ampliaciones es la siguiente:

- a) Dos juegos de este Reglamento de Construcción firmados por el Condómino, el Proyectista y el Constructor responsable.
- b) En el caso de lotes Residenciales Condominales presentar firmado el Régimen de Condominio.
- c) La Relación de Planos que se mencionan a continuación, en 2 juegos, tamaño 60 X 90 cms., doblados tamaño carta en una carpeta y firmados en original por el Condómino, el proyectista y el Director Responsable de Obra.
- d) Un Reporte Ecológico, que incluya el número de árboles que se pretende trasplantar y/o derribar para llevar a cabo el proyecto.
- e) Programa de obra tentativo, acotado en semanas y meses, con fecha de inicio y término

### **Relación de Planos:**

Los planos serán presentados en 3 etapas, de acuerdo a lo siguiente:

#### **1ª. Etapa.- Desarrollo anteproyecto:**

- 1) Topográfico que incluya el levantamiento de árboles.- (Plantas, Secciones y Poligonales). Claves a utilizar T-01, T-02 y la numeración subsiguiente.  
Escala 1:100
- 2) Plataformas y excavaciones.- (Plantas y Secciones) PS-01, PS-02, etc. Escala 1:100
- 3) Arquitectónicos.- (Incluyendo plantas, cortes y fachadas). A-01, A-02, etc. Escala 1:100
- 4) Cuantificaciones de Área.- (Incluir en planos arquitectónicos porcentaje de área libre y construida)  
Escala 1:100
- 5) Propuesta de acabados Exteriores.- Claves AC-01, AC-02, etc.  
Escala 1:100
- 6) Planta general que muestre claramente la planta del proyecto, los linderos del lote, y las dimensiones de las áreas libres de cada colindancia,  
Escala variable,
- 7) Perspectiva de la fachada principal del proyecto.

5

En caso de requerir estudios o planos adicionales o de requerir una escala diferente, o perspectivas de fachadas adicionales, esto será solicitado al Condómino por el Comité de Diseño y Construcción.

#### **2ª. Etapa.- Desarrollo del Proyecto:**

- 1) En su caso, planos corregidos del anteproyecto,

- 2) Programa de rescate de la vegetación. Si fuera el caso, justificación de derribo de árboles, y la propuesta de reposición correspondiente. RV-01, RV-02 etc.  
Escala variable.
- 3) Detalles arquitectónicos. DT-01, DT-02 etc.  
Escala variable
- 4) Acabados exteriores, herrería y cancelería exterior. CA-01, CA-02 etc. y HE-01, HE-02 etc. Escala 1:100
- 5) Renders ilustrando las cuatro fachadas y los acabados propuestos. Rn-01, Rn-02, etc.
- 6) Jardinería Exterior, de acuerdo a la Guía para la Selección de Plantas de Jardín de Cancun Country Club. (Anexo 1). JE-01, JE-02, etc. Escala 1:100
- 7) Iluminación Exterior. IEX-01, IEX-02 etc. Escala 1:100
- 8) Instalación Sanitaria. IS-01 IS-02 etc. Escala 1:100
- 9) Instalación Hidráulica (incluye red de riego agua tratada y potable)  
Claves IH-01, IH-02 etc. Escala 1:100
- 10) Instalación Eléctrica. IE-01, IE-02 etc. (incluir cuadro de cargas)

En caso de requerir estudios o planos adicionales o de requerir una escala diferente, o perspectivas de fachadas adicionales, esto será solicitado al Condómino por el Comité de Diseño y Construcción.

6

### **3ª. Etapa.- Entrega final del proyecto:**

- 1) En su caso, planos corregidos de la 1ª y 2ª Etapa, más:
- 2) Dos Juegos del Programa de obra definitivo, y
- 3) Memoria descriptiva, detallando el proyecto. (Indicar áreas construidas por cada nivel y área libre).

En caso de requerir estudios o planos adicionales o de requerir una escala diferente, o perspectivas de fachadas adicionales, esto será solicitado al Condómino por el Comité Técnico.

**SSEXTO.-** El proceso de revisión y autorización del proyecto será el siguiente:

- a) Presentar ante la Administración toda la documentación y planos solicitados en el artículo anterior. Al mismo tiempo de la entrega de la documentación requerida para la 1ª. Etapa, se realizará a la Administración de Cancun Country Club, el pago de la revisión del proyecto por la cantidad que determine el Asamblea de Condóminos del Condominio Maestro, ya que no se revisará ningún proyecto sin el pago correspondiente. El costo de la revisión de proyectos deberá ser

consultada por el Condómino previo a la presentación del proyecto que corresponda.

- b) El Comité de Diseño y Construcción revisará que se cuente con toda la documentación y planos para su revisión en cada una de las 3 etapas. En caso de no cumplir con todos y cada uno de los requisitos antes mencionados en el **ARTICULO QUINTO** no se procederá a su revisión.
- c) El Comité de Diseño y Construcción presentará su dictamen en cada una de las etapas. En el caso de presentar incumplimiento al Reglamento de Construcción, se solicitará que el Condómino realice las modificaciones y/o aclaraciones necesarias para el cumplimiento del mismo. En caso de ser favorable se procederá a la siguiente etapa.
- d) El Comité de Diseño y Construcción se reunirá para revisar y aprobar la Entrega Final del Proyecto.
- e) En caso de ser aprobado el proyecto se entregará Carta de Autorización firmada y/o planos sellados por el Comité de Diseño y Construcción, en un plazo no mayor a 45 días a partir de la entrega del proyecto. Al mismo tiempo el Condómino firmará carta compromiso aceptando que, si desea realizar modificación alguna al proyecto autorizado, deberá dar aviso al Comité de Diseño y Construcción antes de realizar cualquier obra. El incumplimiento de este punto, será objeto a las sanciones que marcan el **CAPITULO IV** de este Reglamento.
- f) Si se requiere de revisiones extraordinarias al proyecto, bajo la discreción del Comité de Diseño y Construcción o a solicitud del Condómino, éstas serán con cargo adicional para el Condómino.
- g) Una vez autorizado el proyecto, el Condómino y/o Director Responsable de Obra procederán a la tramitación, ante las autoridades Federales, Estatales y Municipales que correspondan, de todas las Licencias, permisos, anuencias, constancias y en general cualquier documento que requieran para la ejecución del proyecto aprobado.
- h) La obra podrá iniciarse al momento de ser entregada a la Administración una copia de la Licencia de Construcción que concuerde con el proyecto aprobado por el Comité de Diseño y Construcción.
- i) El Condómino podrá solicitar al Comité de Diseño y Construcción la posibilidad de realizar por cuenta propia los trabajos preliminares, tales como, estudios de mecánica de suelo y topográficos. No se consideran trabajos preliminares el



chapeo del terreno, el trasplante de árboles ni las excavaciones profundas ni los rellenos de terreno, estas actividades solo se podrán realizar una vez iniciada la obra bajo la Licencia de Construcción correspondiente.

- j) Es obligación del Condómino el mantener en todo momento la imagen del predio en perfectas condiciones.
- k) Para iniciar la obra, el Condómino y/o constructor deberán tener un contrato provisional para consumo eléctrico de obra con la Comisión Federal de Electricidad, así como haber instalado un sanitario portátil por cada 10 trabajadores.

El Comité de Diseño y Construcción se reserva el derecho de **aprobar o rechazar** cualquier proyecto.

**SÉPTIMO.-** Todos los Condóminos en Cancun Country Club deben al momento de construir, apegarse a este Reglamento y al Reglamento de Construcción del Condominio o Sub-Condominio al que pertenezcan, y estar al corriente en el pago de sus cuotas y compra de terreno, y en el cumplimiento de sus obligaciones. Asimismo, los Condóminos que vendan su propiedad, deberán incluir en su contrato y escritura de compraventa el presente Reglamento, así como las siguientes obligaciones para el adquirente:

8

- a) Inscribirse en la Asamblea de Condóminos.
- b) Cumplir con el presente Reglamento de Construcción y con el Reglamento de Construcción del Condominio al que pertenezca.
- c) Hacer cumplir a los proyectistas y constructores que intervengan en el proyecto y construcción de su casa habitación, con este Reglamento, y con el Reglamento de Construcción del Condominio al que pertenezca.
- d) Hacer cumplir a los proyectistas y constructores que intervengan en el proyecto y construcción de su casa habitación, con El Reglamento Ambiental de Cancun Country Club. Anexo 2 de este Reglamento.

Por su parte, las personas físicas o morales dedicadas a la construcción y/o comercialización que pretendan ejecutar obras en Cancun Country Club, deberán cumplir en todo momento con las disposiciones del presente Reglamento, con el Reglamento Ambiental de Cancun Country Club, y con el Reglamento de Construcción del Condominio al que pertenezca la obra. De igual manera, deberán entregar a sus clientes y/o proveedores un ejemplar de estos documentos al iniciar cualquier negociación sobre construcción o comercialización, para que lo conozcan y respeten.



**OCTAVO.-** Si un Condómino tiene dos o más Lotes Residenciales Unifamiliares contiguos y quiere unirlos en uno solo, el Condómino puede hacerlo previa aprobación del Comité de Diseño y Construcción, sólo si se determina que el cambio no afecta la vista o privacidad de los Lotes vecinos o Áreas Comunes ni las servidumbres de paso, los servicios de infraestructura y restricciones. Cuando se considere la unión de Lotes Residenciales Unifamiliares, el Condómino deberá estar consciente de que el unir una o más Áreas de Construcción Permitida no obstante que puede ser beneficioso ya que proveería de más espacio natural entre los Lotes vecinos, sigue sujeto a la normatividad de construcción, establecida en el presente Reglamento de **una sola casa-habitación unifamiliar por lote**. Previamente a la unión de los lotes, el Comité de Diseño y Construcción determinará la superficie de desplante de los mismos y las afectaciones que tendrían las servidumbres y servicios, en caso de existir, para que el Condómino decida la conveniencia de continuar con la unión o desecharla.

**NOVENO.-** Cualquier tipo de construcción deberá efectuarse con estricto apego al proyecto y especificaciones, en el entendido de que la misma no podrá iniciarse hasta el momento en que los planos y documentos sean debidamente aprobados por el Comité de Diseño y Construcción, y se cuente con la Licencia de Construcción municipal. Cualquier modificación, deberá ser nuevamente sometida a la previa autorización del Comité de Diseño y Construcción y no podrá ser realizada si no ha sido autorizada. En caso de incumplimiento de este artículo se procederá como indica el **CAPITULO IV**.

9

**DÉCIMO.-** Al término del procedimiento de autorización del proyecto y la emisión de la licencia municipal de construcción, el Condómino y/o Constructor deberá reunirse con el Comité de Diseño y Construcción, antes del inicio de la Construcción, de que se trate, para coordinar las actividades que serán necesarias para llevar a cabo dicha construcción, con apego al presente Reglamento, al Reglamento de Construcción del Condominio al que pertenezca y demás reglamentos y normas aplicables dentro de Cancun Country Club. Es obligación del Condómino en conjunto con el Director Responsable de Obra (DRO) de Cancun Country Club, designar al responsable de la obra in situ, y también nombrar a su representante ante Cancun Country Club. Previo al comienzo de los trabajos, se hará, conjuntamente con un representante del Comité de Diseño y Construcción la inspección física del lote, donde se señalarán las condiciones del mismo y las de los lotes vecinos. A su vez, el Condómino y/o Constructor entregará el trazo en campo de la EDUC, Envolvente de Ubicación de la Construcción, donde se trazará el Área de Desplante de la construcción, la cual no rebasará los valores indicados en el artículo VIGÉSIMO SEXTO del presente Reglamento y/o del Reglamento de Construcción del Condominio al que pertenezca. El Condómino entregará al Administrador, un depósito a favor de Cancun Country Club, para garantizar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones contenidas en este Reglamento

y en el Reglamento de Construcción del Condominio al que pertenezca, y el estricto seguimiento, hasta su terminación, del proyecto autorizado por parte del constructor o responsable de la obra en proceso, el monto del depósito mencionado con anterioridad será determinado en el Reglamento de Construcción de cada Condominio. El Condómino deberá presentar un seguro de Responsabilidad Civil, por la cantidad que señale el Reglamento de Construcción de cada Condominio, por los posibles daños y perjuicios a terceros que eventualmente se pudieran ocasionar por el constructor o sus proveedores, en el proceso de ejecución de la obra. Teniéndose como prohibido la utilización de predios contiguos para almacenamiento ni disposición de materiales.

**DÉCIMO PRIMERO.**- Los trabajos de construcción se registrarán, en adición al presente Reglamento y el Reglamento de Construcción del Condominio al que pertenezcan, por el Reglamento de Construcción vigente para el Municipio BENITO JUAREZ y la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del estado de Quintana Roo y su Reglamento, en virtud de que **Cancun Country Club** ha sido autorizado mediante la Manifestación de Impacto Ambiental y el Estudio Técnico Justificativo para el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, otorgados por la SEMARNAT, a los que deberán apegarse los Condóminos de cada Unidad de Propiedad Exclusiva.

10

**DÉCIMO SEGUNDO.**-El Condómino y/o Constructor, deberá entregar al Comité de Diseño y Construcción, al Administrador y al cuerpo de Vigilancia de Cancun Country Club, una lista detallada de todos los empleados, proveedores, subcontratistas y agentes que tendrán acceso al Lote durante la construcción.

Para desempeñar cualquier actividad dentro del Condominio y/o cualquiera de sus lotes, el personal deberá figurar en la relación que el Condómino y/o Constructor presentará al Comité de Diseño y Construcción, al Administrador, al Administrador del Condominio al que pertenece y al cuerpo de Vigilancia de Cancun Country Club, como personal propio o de su empresa, los cuales deberán quedar registrados en el sistema de acceso. Este personal se ajustará a lo siguiente:

- 1) La entrada al desarrollo se llevará a cabo a través del Acceso de Servicios.
- 2) La entrada y salida del personal se llevará a cabo por el responsable de la obra o constructor en vehículos de su propiedad previamente registrados en el acceso, de modo que ningún trabajador podrá deambular ni hacer uso de las instalaciones de Cancun Country Club, excepto en el lote en el que fuere a trabajar.

- 3) Toda persona que ingrese herramientas y equipo de trabajo, para el desempeño de su servicio, se hará responsable de las mismas. Deberá darlas de alta en la caseta de seguridad para su cotejo a la salida.
- 4) Cuando las necesidades del Condómino y/o Constructor requieran poner sus propios vigilantes en áreas de su responsabilidad, deberán notificarlo por escrito al cuerpo de Vigilancia del Condominio, haciéndose responsables de que en esas áreas no permanezca ningún trabajador que no esté autorizado, una vez terminada la jornada laboral. Sólo permanecerá el velador o vigilante.
- 5) Todos los vehículos particulares y de transporte de carga deberán estar plenamente identificados. Tanto el conductor como el propio vehículo deberán ser registrados.
- 6) La velocidad de tránsito vehicular dentro de las vialidades e instalaciones del condominio no deberá exceder el límite de 20 Km./hr.
- 7) La circulación de los vehículos de carga, ollas revolvedoras, maquinaria y en general vehículos pesados relacionados con las obras, será preferentemente por la vialidad perimetral, y según la zona a donde se dirijan podrán incorporarse a las vialidades internas por los “pasos auxiliares” diseñados ex profeso, para que sea el menor recorrido de dichos vehículos por las vialidades internas.
- 8) El responsable del personal contratado por cada Condómino y/o constructor para laborar en las instalaciones deberá ser presentado y registrado ante el cuerpo de Vigilancia del condominio por el Condómino y/o Constructor. Así como portar gafetes oficiales, emitidos por el Comité de Diseño y Construcción, los cuales tienen un costo de \$30.00 (Treinta pesos 00/100 M.N.) cada uno.
- 9) Ningún Vehículo podrá ser conducido en reversa más de lo debidamente necesario para maniobrar, y circulará de frente para salir o entrar a las instalaciones.
- 10) El Condómino y/o Constructor tiene la obligación de atender a su personal ante cualquier tipo de accidente producido dentro de Cancun Country Club, sea o no en el desempeño de su trabajo, liberando de toda responsabilidad a la Administración del Condominio, al Condominio Maestro, a la Administración del Condominio al que pertenece y a los demás Condóminos, con una carta firmada donde el Condómino y/o Constructor deslinda de toda responsabilidad a Cancun Country Club, de una contingencia de esta índole, ante el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo y demás organismos gubernamentales o autoridades competentes, que lleguen a tener injerencia en la construcción, remodelación o ampliación que realice.

- 11) El Condómino y/o Constructor deberá elaborar un programa de manejo de residuos sólidos y reciclaje durante las etapas de construcción. Deberá contar con contenedores de basura orgánica e inorgánica.
- 12) El Condómino y/o Constructor deberá limpiar toda la basura orgánica e inorgánica, escombros y cascajo que se genere en el sitio de construcción **al término de cada día** y no se permitirá que se acumule. En caso de que por algún motivo la basura fuese arrastrada fuera del lote propio, se solicitará al Condómino y/o Constructor que la retire de inmediato de donde haya quedado depositada. Se prohíbe a los Condóminos y/o Constructores enterrar, quemar o amontonar basura en cualquier lugar dentro de Cancun Country Club. Durante el período de construcción, el lote deberá mantenerse ordenado, limpio y debidamente vigilado para evitar la contaminación visual o de otro tipo que afecte a otros lotes o espacios abiertos. Deberá retirarse y limpiarse inmediatamente el lodo, la tierra o cualquier otro material del sitio de construcción que llegue a las calles pavimentadas u otros terrenos, áreas verdes, etc. de Cancun Country Club, así como del Campo de Golf que se encuentra en el Condominio Maestro, ya sean ocasionados por el Condómino y/o Constructor o por cualquiera de sus subcontratistas o proveedores o por cualquier fenómeno meteorológico. La Administración de Cancun Country Club exigirá la reparación de cualquier daño que se ocasione a la vegetación, infraestructura e instalaciones del propio Condominio o de otros lotes, y el Condómino y/o Constructor estará obligado a rembolsar a la misma el importe de las reparaciones efectuadas, en adición del pago de los daños y perjuicios que con lo anterior se ocasione.
- 13) De encontrarse a algún trabajador bajo el influjo de alcohol o algún estupefaciente, el cuerpo de vigilancia se reserva el derecho de solicitar el desalojo inmediato del condominio de dicho trabajador, y según sea la falta, presentarlo a la autoridad competente, correspondiendo la responsabilidad final al Condómino y/o Constructor contratante.
- 14) La persona que sea sorprendida robando será remitida ante las autoridades, debiendo el Condómino y/o constructor reparar los daños a satisfacción del afectado, quedando también obligados a pagar los perjuicios que con dichos daños hubieren podido ocasionarse.
- 15) No deberán permanecer camiones cargados en las instalaciones más del tiempo razonable para su descarga y nunca en horario nocturno.
- 16) Cuando el Condómino y/o Constructor tuviera que usar materiales inflamables, éstos deberán ser manejados bajo la supervisión del Cuerpo de Vigilancia del

Condominio Maestro ó personal que él designe. Está estrictamente prohibido el uso de explosivos.

- 17) Ningún trabajador podrá deambular o permanecer en lugar distinto al de la construcción del lote para el que fue contratado.
- 18) El Condómino y/o Constructor, sin excepción, están obligados a cooperar con la Asamblea de Condóminos a la que pertenece su lote y con el Administrador de Cancun Country Club cuando se produjera algún siniestro como un incendio forestal.
- 19) El cuerpo de seguridad o vigilancia del Condominio Maestro tiene facultad para solicitar a cualquier persona dentro de Cancun Country Club su identificación, por lo cual tendrá la obligación de identificarse, y mostrar el gafete oficial referido en el numeral 8) de este artículo.

**DÉCIMO TERCERO.-** Cualquier Condómino y/o Constructor que desee utilizar una caseta o un remolque o cualesquiera otra estructura temporal, para oficina de campo o similar, dentro del lote en el cual pretenda llevar a cabo sus correspondientes construcciones dentro de Cancun Country Club, deberá solicitar y obtener una autorización del Comité de Diseño y Construcción.

13

Para obtener dicha autorización, el Condómino y/o Constructor enviará una copia del plano arquitectónico del lote, localizando dentro del mismo, las casetas, los remolques y/o estructuras temporales de construcción, así como la localización de los contenedores de basura orgánica e inorgánica, todas estas estructuras temporales deberán ubicarse dentro del área de desplante. Dichas estructuras temporales deberán ser retiradas al término de la obra.

**DÉCIMO CUARTO.-** Ni durante, ni después del tiempo que dure la construcción se permitirá el almacenamiento y/o estiba de materiales que obstruyan la circulación en las calles y áreas comunes, ni tirar cascajo o cualquier otro producto de la construcción en los terrenos de Cancun Country Club.

**DÉCIMO QUINTO.-** Todo el personal que trabaje en las obras, deberá suspender sus labores, sin excepción alguna, a las 17:00 horas de cada día. Por ningún motivo se permitirá la estancia a más de una persona que funja como velador en la obra. Será obligación del responsable de cada obra, dejar limpio el frente de la misma al terminar las labores diarias a las 17:00 horas.

**DÉCIMO SEXTO.-** El Condómino de la obra está obligado a proveer de instalaciones sanitarias adecuadas a los trabajadores de la construcción empleados por él. Los sanitarios portátiles deberán localizarse únicamente dentro del lote, desde el inicio de la obra hasta el fin de la misma y deberán tener un mantenimiento cada tercer día. Los camiones de servicio para estos sanitarios se sujetarán al horario establecido para la realización de las obras de construcción establecido en el presente reglamento. Es obligatorio que por cada 10 obreros se deberá contar con un sanitario. En el caso de no contar con el equipo antes mencionado la Administración no autorizará el acceso del personal de la obra.

**DÉCIMO SÉPTIMO.-** El horario de trabajo autorizado para todas las construcciones en el interior de Cancun Country Club es de 7:00 a 17:00 horas de lunes a viernes, sábados de 7:00 a 12:00 horas. Los domingos y días festivos (de acuerdo a La Ley Federal del Trabajo) o vacaciones se suspenderán las labores en las obras.

La entrada a camiones materialistas y de cualquier otro proveedor será permitida solamente en el horario de 08:30 a 16:00 horas de lunes a viernes, y por ningún motivo permanecerán más allá de las 17:00 horas, en caso de requerirse en día sábado este servicio, se deberá dar aviso a la Administración para, en su caso, otorgar la autorización correspondiente.

14

Cualquier acceso de personal o de vehículos materialistas fuera de los horarios antes citados, será negado por el personal de vigilancia.

**DÉCIMO OCTAVO.-** Será responsabilidad del Condómino que el personal que ingrese a cualquiera de las obras tenga como mínimo el siguiente equipo de seguridad: Casco, botas y arnés (en caso necesario). Dentro de la obra, será necesario contar por lo menos con un extintor y botiquín de primeros auxilios. En caso de no contar con el equipo antes mencionado el Comité de Diseño y Construcción y/o el Administrador se reservan el derecho de no autorizar el acceso del personal a las obras.

**DÉCIMO NOVENO.-** Ningún vehículo deberá estacionarse en los lotes vecinos o hacer uso de otros lotes o de cualquier espacio abierto. Los vehículos privados, los de construcción y la maquinaria deberán estacionarse únicamente dentro y enfrente del lote donde se desarrolla la obra.



Cada Condómino será responsable de la obediencia que los contratistas y proveedores den a los límites de velocidad indicados para el Condominio Maestro y para los Condominios a los que pertenece la unidad de propiedad exclusiva. Las sanciones que se impondrán a los Condóminos y/o Constructores por infracciones repetidas, podrán ir desde una primera llamada de atención y en caso de reincidencia procederá la negación de la entrada al Condominio Maestro.

El tránsito está permitido sólo a vehículos ligeros y a aquellos de carga de tonelaje menor a 10 toneladas, (con excepción de las ollas revolvedoras de concreto). Estarán prohibidos los camiones de carga mayores a siete metros cúbicos (7m<sup>3</sup>), estos últimos serán cargados a caja rasa debidamente cubierta con lona. Ningún vehículo podrá tener una altura mayor a 3.50 metros.

Las ollas revolvedoras de concreto serán limpiadas fuera de Cancun Country Club.

**VIGÉSIMO.-** No se deberá dañar ninguna propiedad, espacio abierto, lote, caminos, caminos de acceso, servicios, vegetación u otras instalaciones con las que cuenta el Condominio Maestro. Si ocurriese algún daño, éste será reparado por la Administración del Condominio, debiendo el Condómino reembolsar de inmediato al Administrador las sumas que por dichos conceptos hubiere erogado, en el entendido de que de no hacerlo, en adición al cobro de los correspondientes intereses moratorios, los cuales se calcularían en los términos previstos en el Reglamento de Condominio y Administración del Condominio Maestro, se procedería a hacer efectivo el depósito otorgado en los términos previstos en el presente Reglamento y en el Reglamento de Construcción del Condominio al que pertenezca la obra.

15

**VIGÉSIMO PRIMERO.-** Todos los Condóminos serán totalmente responsables de la conducta y comportamiento de sus agentes representantes, constructores, contratistas, subcontratistas y trabajadores mientras permanezcan dentro de Cancun Country Club. Así mismo, deberán informar y hacer respetar el Reglamento Ambiental de Cancun Country Club, así como capacitar a su personal y al de sus constructores respecto al manejo de residuos sólidos y protección de flora y fauna no nociva.

Están **estrictamente prohibidas** las siguientes prácticas:

- a) Cambiar aceite o cualquier otro tipo de combustible a cualquier vehículo o equipamiento, dentro del lote o en cualquiera lugar dentro de Cancun Country Club.



- b) Permitir que los proveedores de concreto, yeseros, pintores o cualquier otro subcontratista, limpie su equipo en cualquier lugar que no sea el lote donde se ejecuta la obra, y dentro del área de desplante.
- c) El uso de los drenajes o lagos del campo de golf, para desecho de materiales, pinturas, solventes, combustibles, lubricantes, etc. El trasgresor queda obligado a la limpieza total de la línea o líneas de drenaje o cuerpos de agua, que resulten afectados.
- d) La portación de armas de fuego dentro de Cancun Country Club.
- e) El uso de métodos de eliminación de plagas con sustancias no permitidas por las Autoridades Sanitarias y que pudieran perjudicar a la salud de las personas, plantas, animales domésticos y flora y fauna no nociva que exista dentro del Condominio Maestro. Lo recomendable es el uso de productos insecticidas del grupo de los piretroides (Piretrina, Cipermetrina), algún producto orgánico (aceites vegetales) o de control biológico (bacillusturingiensis).
- f) El almacenamiento dentro del lote de sustancias inflamables. De ser estrictamente necesario, este almacenamiento se realizará en lugares cubiertos y previamente autorizados por la Administración de Cancun Country Club conforme a la ley vigente en la materia; ésta juzgará la cantidad máxima de almacenaje, los productos, tipos de envases, ubicación en el lote, señalamientos preventivos y medidas de seguridad que habrán de tomarse para su uso y almacenamiento.
- g) El uso, manejo y almacenaje de explosivos.
- h) El uso manejo y almacenaje de cualquier tipo de armas.
- i) La destrucción o remoción de materiales vegetales sin aprobación previa del Comité de Diseño y Construcción de Cancun Country Club.
- j) El uso o tránsito sobre el área del campo de golf u otras Unidades de Propiedad Exclusiva.
- k) Traer mascotas u otros animales a Cancun Country Club por parte del Constructor y del personal de Construcción.
- l) Que los trabajadores salgan del lote en donde se lleva a cabo la construcción.

- m) La permanencia dentro de Cancun Country Club, fuera del horario de trabajo, de trabajadores que laboren en la obra, aún con autorización de los Condóminos y/o Constructores; si esto llegara a suceder, estos serán responsables de los daños y perjuicios causados por ellos.
- n) Que los veladores sean acompañados por sus familias o que reciban visitas, tomando en cuenta que tienen autorización de permanencia en la obra ellos solos.
- o) La comida de los trabajadores fuera del lote y en ningún caso en las vialidades de Cancun Country Club o en las del Condominio al que pertenece.
- p) Prender fogatas, ya sea para calentar alimentos o para cualquier otro efecto.
- q) El pago de rayas (salarios) fuera del lote. Este pago se hará dentro del predio.
- r) Desperdiciar agua potable o tratada.
- s) Recolectar, capturar, maltratar o comercializar flora y fauna.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.-** A menos que sea requerido por las Autoridades Locales, no se permitirá la instalación de anuncios de construcción en ningún lugar de las propiedades, y en tal caso, el anuncio será de hasta 2 metros de ancho por 4 metros de largo, con altura máxima de 2 metros sobre el nivel de banquetas, colocado dentro del predio a un costado del acceso de la obra, remetido por lo menos a 2 metros del alineamiento.

**VIGÉSIMO TERCERO.-** Cancun Country Club, La Asamblea de Condóminos y el Administrador, se deslindan de cualquier responsabilidad legal, fiscal, laboral, penal, relacionada con el Instituto Mexicano del Seguro Social IMSS, INFONAVIT, etc. que incurran los Condóminos y sus Constructores o contratistas en el desarrollo y ejecución de sus proyectos dentro de Cancun Country Club. Asimismo, Cancun Country Club, la Asamblea de Condóminos y el Administrador no tendrán responsabilidad alguna ante las autoridades Federales, del Estado de Quintana Roo o Municipio de Benito Juárez que lleguen a tener competencia para regular sobre la construcción, remodelación o ampliación que realice cualquier Condómino en su casa habitación o lote de terreno. El Condómino deberá en todo momento deslindar de responsabilidades al Condominio Maestro Cancun Country Club Residencial & Golf, al Condominio donde se ubique su Unidad de Propiedad Exclusiva así como a la Asamblea de Condóminos y a los Administradores a través de una carta notariada.

El Condómino es el único responsable del pago de todos los gastos, honorarios, impuestos Federales, Estatales y Municipales, derechos y demás gastos que se generen por la ejecución de su proyecto al interior de Cancun Country Club.

En tal virtud, el Condómino será el único responsable del cumplimiento de las obligaciones derivadas de las disposiciones legales y demás ordenamientos en materia del trabajo y de seguridad social con los trabajadores o empleados que contrate ya sea de manera directa o a través de contratistas o constructores relacionado con la obra que ejecute al interior del Condominio Maestro.

Los Condóminos dentro de Cancun Country Club que lleven a cabo la ejecución de sus proyectos deberán siempre sacar en paz y a salvo a la Asamblea de Condóminos, a su Comité de Diseño y Construcción, a la Administración de Cancun Country Club y a la Administración del Condominio al cual pertenece su Unidad de Propiedad Exclusiva donde se ejecute la obra, en caso de cualquier procedimiento legal o administrativo que se pueda instituir por parte de cualquier autoridad o tercero afectado por el desarrollo de su proyecto.

Asimismo el Condómino deberá responder y atender todas las demandas o reclamaciones que se presenten en los cuales se involucre a la Asamblea de Condóminos, al Comité de Diseño y Construcción, a la Administración de Cancun Country Club y a la Administración del Condominio al cual pertenece su Unidad de Propiedad Exclusiva donde se ejecute la obra.

18

**VIGÉSIMO CUARTO.-** El Comité de Diseño y Construcción tendrá todas las facultades para verificar en todo momento los trabajos de construcción, ampliación, remodelación o modificación a las nuevas construcciones y a las ya existentes, con el objeto de vigilar su estricto apego a los proyectos aprobados.

**VIGÉSIMO QUINTO.-** Si al practicarse la supervisión a que se refiere el artículo anterior se encontrase que la ejecución de los trabajos no se apega a los proyectos y especificaciones previamente autorizados, el Comité de Diseño y Construcción procederá en los términos de lo dispuesto en el **CAPITULO IV** de este reglamento.

**VIGÉSIMO SEXTO.-** Definición y valores para los Coeficientes de Ocupación y Utilización de Uso de Suelo para Cancun Country Club:  
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)

Es el índice de la superficie del predio que puede construirse en el nivel de desplante de la construcción.

Para su aplicación a cada proyecto:

La superficie máxima de desplante será igual a la superficie total del lote multiplicada por el COS.

**Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)**

Es el índice de la superficie máxima a construirse de acuerdo al área total del predio.

Para su aplicación a cada proyecto:

La superficie máxima a construir será igual a la superficie total del lote multiplicada por el CUS.

Los valores de COS y CUS que aplican para cada Condominio del Condominio Maestro Cancun Country Club Residencial & Golf, son los del propio Reglamento de Construcción del Condominio al que pertenecen.

19

**VIGÉSIMO SÉPTIMO.-** Las restricciones de construcción y altura serán las siguientes, a menos que los Reglamentos de Construcción de cada Condominio del Condominio Maestro, indiquen otros valores:

Restricción de construcción en todo el frente del lote = 6.00 metros.

Restricción de construcción en todo el fondo del lote = 10.00 metros.

Restricción de construcción a lo largo de ambas colindancias laterales = 1.50 metros.

La altura máxima de construcción para la Vivienda Residencial será de 11.00 metros sobre el nivel de rodamiento de la calle, las Viviendas Residenciales nunca tendrán más de tres niveles (pisos).

Para la Vivienda Condominal vertical, la altura máxima de construcción será de 18.30 metros sobre los niveles de terreno de cada lote condominal, la Vivienda Condominal vertical nunca tendrá más de cinco niveles (pisos).

**VIGÉSIMO OCTAVO.-** Los cajones de estacionamiento de las viviendas residenciales unifamiliares serán a razón de 1 cajón por cada 200 m<sup>2</sup> de construcción. La superficie

resultante de los cajones de estacionamiento, ya está destinada en el área común de la vialidad frente a cada lote. Para la vivienda en lotes condominiales el número de cajones de estacionamiento será a razón de 2 cajones por cada vivienda.

**VIGÉSIMO NOVENO.-** El estilo arquitectónico de las viviendas será CONTEMPORÁNEO, sin necesidad de recurrir a estilos contemporáneos moriscos u orientales, muy respetables, pero que estarían fuera de contexto en Cancun Country Club.

**TRIGÉSIMO.-** La volumetría de las construcciones deberá aprovechar los planos de los muros y techos para dar movimiento e interés visual y para ayudar a que la construcción se relacione con el paisaje circundante.

Entre las cualidades más destacables de los lotes ubicados dentro de **Cancun Country Club**, se encuentra la de tener significativas vistas. Es importante tener en cuenta que el diseño deberá armonizar con el entorno y que se permitirá explotar al máximo las vistas del propio lote sin que esto signifique obstruir de manera alguna las vistas de los lotes vecinos o áreas comunes. El objetivo es crear la mayor cantidad de oportunidades de vista posible, dentro de las restricciones de cada Lote.

20

**TRIGÉSIMO PRIMERO.-COLORES.** El color de las viviendas en Cancun Country Club, es un tema de pasión.

El color ha sido estudiado, por científicos, físicos, filósofos y artistas. Cada uno en su campo y en estrecho contacto con el fenómeno del color, llegaron a diversas conclusiones, que resultaron muy satisfactorias y fueron el punto de partida para posteriores estudios.

En Cancun Country Club se usarán colores claros y discretos, y en el caso de utilizar algún color oscuro, este podrá ser utilizado únicamente en el 20% del total del área de la fachada. Los colores de las viviendas serán sancionados por el Comité de Diseño y Construcción. En ningún caso se podrán usar colores demasiado vivos, mal combinados o que afecten el entorno de las viviendas.

**TRIGÉSIMO SEGUNDO.-** Todos los proyectos que se sometan a la aprobación del Comité de Diseño, deberán observar en todo momento las siguientes normas:

- a) En todas las calles deberá respetarse, sin construcción techada, el área común existente entre el límite del predio y el límite interior de la guarnición de la calle, ó, el límite de la superficie de rodamiento de la calle, sin excepción alguna. Queda prohibido invadir áreas comunes como andadores existentes, fuentes y vialidades, entre otros.
- b) En el sembrado de las construcciones de vivienda Residencial Unifamiliar y Residencial Condominal, deberá conservarse un porcentaje del área total del lote como área libre, de acuerdo a lo que indiquen los Reglamentos de Construcción de cada Condominio al que pertenezcan y/o el presente Reglamento.
- c) En ningún caso se permitirá la construcción de muros divisorios entre lotes. Previo proyecto aprobado por el Comité de Diseño y Construcción, se permitirá la utilización de cercas vivas conformadas de setos de plantas nativas, intercalando árboles y/o palmas nativas; se permite la construcción de un muro bajo de block de máximo 1.00 metro de altura intercalando setos. Estas divisiones nunca se construirán fuera del lote. Es obligatorio atender los lineamientos a este respecto, indicados en el Reglamento de Construcción de cada Condominio del Condominio Maestro.
- d) En caso de requerir, por la topografía del terreno, de muros de contención en colindancias, se someterá el caso y la propuesta al Comité de Diseño y Construcción, para su aprobación.
- e) En el caso de diseñar techos y cubiertas en posición inclinada, deberán tener pendientes de hasta 45° como máximo. Su recubrimiento no podrá ser de materiales sintéticos, ni tejas de color o vidriadas. No están permitidas las mansardas ni las cúpulas.
- f) En las residencias no se permitirá la aplicación externa de elementos plásticos, recubrimientos metálicos reflejantes, vinilo, superficies reflejantes, adocreto, granito, acrílico, asbesto, alucobond, P.V.C., y otros materiales cuya apariencia, a juicio del Comité de Diseño y Construcción, no se ajusta con la filosofía de diseño de Cancun Country Club.
- g) En la medida de lo posible, deben de evitarse elementos de moda, *vistosos hoy caducos mañana*, el diseño debe de armonizar con el entorno y con la filosofía de Cancun Country Club. El Comité de Diseño y Construcción se reserva el derecho de suspender cualquier trabajo, relacionado con estos elementos, que no cumpla con estas premisas

- h) No se permitirá el uso de cristales tipo espejo en ninguna tonalidad ni de polarizados o ahumados. Únicamente estarán permitidos los cristales claros o transparentes, tintex verdes y los esmerilados o al ácido en cualquiera de los 2 tipos anteriores.
- i) Todos los pavimentos exteriores del lote donde se ejecuta la obra, como banquetas, andadores, caminos para vehículos deberán ser construidos con materiales y recubrimientos permeables.
- j) El acceso vehicular a las casas será determinado casuísticamente por el Comité de Diseño y Construcción, de acuerdo a las condiciones ecológicas y topográficas, tratando de minimizar el impacto ambiental y visual sobre los elementos naturales importantes tales como materiales vegetales ó árboles grandes o significativos, afloramiento de roca, o vías de drenaje, y para minimizar su intromisión en el entorno natural existente. Por ningún motivo los accesos vehiculares a las casas una vez determinados por el Comité, podrán ser eliminados o modificados en sus dimensiones. De igual forma las banquetas en el frente de las casas no podrán ser eliminadas o modificadas en sus dimensiones o acabados.
- k) Los siguientes materiales de recubrimiento están permitidos: empedrados en general de piedra bola y de laja, concreto aparente, concreto con granzón expuesto y color integral en colores terrosos, así como combinaciones entre estos materiales. Los elementos de realce de otros materiales y los agregados especiales para concreto con agregados expuestos, estarán sujetos a la aprobación del Comité de Diseño y Construcción.
- l) Todas las instalaciones de servicios deberán ser ocultas, incluyendo tanques de almacenamiento de agua, así como equipos mecánicos, tendederos o cualquier elemento de servicio, deberán estar protegidos visualmente en todos sus frentes, no siendo visibles desde ningún punto colindante del conjunto ni desde ningún punto de Cancun Country Club. Se permite el uso de gárgolas de forma regular, la descarga de la gárgola siempre será dentro de los límites del predio.
- m) Es obligatoria la construcción de cisterna de agua potable.
- n) Las bardas que marcan los límites perimetrales de Cancun Country Club no podrán ser alteradas por los Condóminos de terreno bajo ningún argumento.
- o) No se permite la instalación de antenas parabólicas y de radio, sólo se permitirá con la previa autorización del Comité de Diseño y Construcción la colocación de antenas de cable y sistemas locales de televisión.



- p) Dentro de las instalaciones de las viviendas, será obligatorio construir los ductos para la televisión por cable, teléfono y gas, desde la acometida hasta la vivienda.
- q) Queda estrictamente prohibido regar con agua potable, por lo que todas las viviendas deberán contar con instalación hidráulica para separar las aguas grises de las aguas negras, las grises se canalizarán a una cisterna propia de la vivienda y se podrán reutilizar para riego, previo tratamiento, y las negras se conectarán al sistema de drenaje de Cancun Country Club. Se recomienda el aprovechamiento de las aguas de lluvia, canalizándolas a la misma cisterna de las aguas grises.
- r) Será obligatorio construir en cada lote, de acuerdo a las condiciones naturales del terreno, el o los pozos de absorción de agua pluvial necesarios, a, cuando menos, 25 metros de profundidad, con diámetro de 4 pulgadas, y la correspondiente caja registro.
- s) Queda estrictamente prohibido la descarga de agua residual gris o negra, a los lagos del Campo de Golf.

**TRIGÉSIMO TERCERO.-** La iluminación exterior deberá ser de diseño conservador, indirecta, y del tamaño más pequeño posible. La iluminación exterior deberá dirigirse desde abajo hacia la construcción y a los árboles y ser de baja potencia (limitado a 2,000 lúmenes por luminaria) para minimizar los reflejos a las Unidades de Propiedad Exclusiva vecinas, Áreas Comunes, o instalaciones Privadas. Cualquier tipo de iluminación elevada o en los techos está prohibida, tampoco se permitirán alumbrados de neón, fluorescente o de vapor de mercurio. Los postes de lámparas de cualquier tipo o bases de iluminación no están permitidos dentro de los lotes Residenciales Unifamiliares y las luminarias de este tipo para los lotes Residenciales Condominales, Comerciales, Hoteleros y de uso Mixto deberán ser autorizadas por el Comité de Diseño y Construcción, para que cumplan con la imagen que tendrá **Cancun Country Club**.

23

**TRIGÉSIMO CUARTO.-** Bajo ninguna circunstancia se permitirán muros de contención con paramento vertical hacia las vialidades. Cuando el terreno tenga un nivel más alto que el de la banqueta, el desnivel entre la vivienda y la banqueta, será resuelto dentro de los 6 metros de restricción frontal por medio de una pendiente que corra del nivel de desplante de la vivienda con el nivel de la banqueta. En el caso de presentarse una pendiente mayor a 30°, el caso se presentará ante el Comité de Diseño y Construcción, para su solución.

No se permiten muros de contención en las colindancias, en caso de existir desniveles, se resolverán con pendientes en las franjas de restricción lateral.

**TRIGÉSIMO QUINTO.-** Trasplante de árboles. Todos los proyectos arquitectónicos deberán buscar la menor afectación de los árboles existentes en el predio, ya que representan un activo del mismo, formando parte del futuro tratamiento de paisaje. En el caso de que se interponga un árbol con el desplante del proyecto arquitectónico, se deberá de trasplantar dicho árbol dentro del mismo predio, previo Visto Bueno del Comité de Diseño y Construcción.

**TRIGÉSIMO SEXTO.-** Justificación del derribo de árboles y/o Reposición de árboles. En áreas públicas y privadas está estrictamente prohibido el derribo de árboles. Después del trasplante de los árboles, citado en el artículo anterior, en el caso extremo de requerir el derribo de alguno o algunos árboles, se deberá obtener el Visto Bueno del Comité de Diseño y Construcción.

Con el Visto Bueno para el derribo de alguno o algunos árboles otorgado por el Comité de Diseño y Construcción, el Condómino y/o Constructor se obliga a reponer en el mismo predio dos árboles por cada uno que retire, y además entregará a la Administración de Cancun Country Club, cinco (5) árboles de 1.5 metros de altura mínima, por cada uno que sea retirado. Esto lo deberá cumplir antes del derribo de los árboles. Los árboles a reponer deben ser de las especies de la Guía para la Selección de Plantas de Jardín de Cancun Country Club.

24

Las áreas de conservación entre los lotes y el campo de golf, se deben mantener en buen estado por parte de los Condóminos de dichos lotes, para ello los Condóminos deben de contratar al personal de mantenimiento de Cancun Country Club, para efectuar los trabajos de chapeo y limpieza. Bajo ningún concepto se quitará árbol alguno en esas áreas.

**TRIGÉSIMO SÉPTIMO.-** Esgurrimientos naturales. El diseño de las viviendas deberá permitir que las aguas pluviales de los techos y azoteas drenen a la cisterna de las aguas grises, citada en el artículo TRIGÉSIMO SEGUNDO fracción q). No se podrá modificar la topografía en Unidades de Propiedad Exclusiva o públicas que formen parte del drenaje natural del terreno como son las dolinas y oquedades características del suelo de Quintana Roo.

**TRIGÉSIMO OCTAVO.-** Conservación de los lotes sin construir. A partir de la fecha de compra los Condóminos tienen la obligación de mantener sus predios en buenas

condiciones de aspecto y limpieza. Mientras no se inicie la construcción todos los Condóminos se obligan a mantener sus predios limpios de maleza y arbustos.

**TRIGÉSIMO NOVENO.-** Conservación de fachadas. Una vez terminada la construcción de la vivienda, los Condóminos u Ocupantes se obligan a conservar las fachadas con buena apariencia, así como también conservar en buen estado las áreas jardinadas de su propiedad

**CUADRAGÉSIMO.-** Los adornos que con motivo de las fiestas decembrinas, del mes patrio, de día de muertos o alguna otra festividad, se coloquen en las viviendas deberán ser discretos, de buen gusto, evitar luces tintilantes, tomando en cuenta lo que no queremos que nos suceda en casa con algo que colocó el vecino.

**CUADRAGÉSIMO PRIMERO.-** El plazo máximo para la ejecución de la obra no deberá exceder de 36 meses calendario a partir de la fecha de la entrega de la posesión provisional del lote.

Todas las fachadas incluyendo la de techos o azoteas, deberán terminarse completamente empleando formas y materiales que se integren al medio y a la imagen contemporánea del conjunto, quedando prohibido dejar las construcciones en obra negra.

25

En caso de que existan vicios o anomalías en construcciones terminadas **NO** se podrán tomar como referencias o argumentos válidos para obras nuevas o remodelaciones o ampliaciones por autorizar, por tanto su reparación será una obra específica en el vicio o anomalía.

**CUADRAGÉSIMO SEGUNDO.-**El Condómino y/o Constructor deberán obtener del Comité de Diseño y Construcción el Visto Bueno para el trámite de Terminación de Obra y cancelación del depósito, el cual podría negarse si no se ha dado cabal cumplimiento al presente Reglamento y al Reglamento de Construcción del Condominio al que pertenezca, haciendo efectivo el depósito en ese momento. Es requisito para dar el Visto Bueno de Terminación de Obra que la vivienda esté totalmente terminada y pintada.

**CUADRAGÉSIMO TERCERO.-** El Condómino se obliga a colocar anticipadamente en la obra tapiales de malla verde los cuales permanecerán durante todo el tiempo de la obra. Dicho tapial tendrá un solo acceso por el frente para carga y descarga de materiales y

acceso de personal a fin de mantener la imagen del predio en perfectas condiciones, para lo cual la malla deberá mantenerse fija y en buen estado durante el tiempo que dure ésta. En caso de que los tapias se dañen, la Administración podrá solicitar al Condómino su reposición.

En los casos en que la obra se lleve a cabo en lotes que colinden con los fairways del Golf, de igual forma, el Condómino se obliga a colocar renders hacia el Campo de Golf, durante el tiempo que dure la construcción.

En caso que se detenga la obra o el Condómino cancele su construcción, deberá mantener tanto el tapial como los renders en buen estado. El Comité de Diseño y Construcción podrá determinar el retiro o reposición del tapial y/o los renders en caso de juzgar conveniente, dando aviso por escrito al involucrado, haciendo uso del depósito.

**Cualquier excepción a estas normas deberá ser autorizada por el Comité de Diseño y Construcción, el cual a su discreción podrá someterla a la consideración de la Asamblea de Condóminos.**

### **CAPITULO III** **(De los Daños)**

**CUADRAGÉSIMO CUARTO.-** El Condómino y el responsable de la obra se obligan a reparar todos los daños que originen en el periodo de construcción al concreto de la calle, las guarniciones, los postes de alumbrado público, los registros de luz, agua y teléfono, las instalaciones de energía eléctrica, gas y cable, así como a los jardines de otros Condóminos o de áreas comunes y se obligan también a reparar la tubería de tomas de agua, propias y ajenas, que dañen por excavaciones o por el manejo de materiales con vehículos de carga o de cualquier naturaleza, sin importar que estos daños sean originados por vehículos de sus proveedores a quienes ellos, en todo caso, se encargarán de cobrar lo dañado.

Las reparaciones a que se refiere el párrafo anterior, deberán ser concluidas a satisfacción del Comité de Diseño y Construcción, dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha de terminación de la construcción. Las reparaciones urgentes, originadas por la rotura de tubería hidráulica, de luz o teléfono, deberán de realizarse de inmediato.

**CAPITULO IV**  
(Sanciones)

**CUADRAGÉSIMO QUINTO.-** En caso de incumplimiento a las disposiciones del presente Reglamento o del Reglamento de Construcción del Condominio de que se trate, se procederá de la siguiente manera:

- a) El Comité de Diseño y Construcción notificará la clausura de la obra tan pronto como haya tenido conocimiento de las violaciones correspondientes, dando aviso por escrito con 3 días de anticipación el motivo de la misma al Condómino y/o constructor.
- b) El personal de seguridad y vigilancia de Cancun Country Club impedirá el acceso a todos los trabajadores y vehículos relacionados con la obra objeto de la clausura.
- c) El Comité de Diseño y Construcción hará del conocimiento de la Asamblea de Condóminos, del Administrador del Condominio Maestro y del Administrador del Condominio de que se trate, dentro de las 72 horas siguientes de la notificación de clausura, para la aplicación de sanciones que considere pertinentes.
- d) En su caso, el Administrador del Condominio Maestro y el Administrador del Condominio de que se trate podrán realizar las gestiones que se requieran ante las autoridades competentes del Estado de Quintana Roo, para que se proceda a imponer las sanciones que correspondan.
- e) Independientemente de las sanciones que apliquen, el Condómino o responsable de la obra, deberá realizar a su costo las modificaciones que se requieran a fin de ajustarse en todo momento al proyecto aprobado por el Comité de Diseño y Construcción, dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que le sea notificada dicha situación.
- f) Una vez realizado lo anterior, podrá reiniciarse la obra objeto de la clausura.
- g) En el caso de que el constructor reincida en las violaciones o incumplimientos a este Reglamento de Construcción y al Reglamento de Construcción del Condominio al que pertenezca, podrá ser sancionado por el Administrador y por el Administrador del Condominio de que se trate, prohibiendo su participación en proyectos dentro de Cancun Country Club.

En caso de controversias, la Asamblea de Condóminos fungirá como árbitro entre el Condómino o constructor y el Comité de Diseño y Construcción.

### **ARTÍCULO TRANSITORIO ÚNICO**

ARTÍCULO TRANSITORIO ÚNICO. El presente Reglamento de Construcción solo podrá ser modificado mediante Asamblea Extraordinaria de Condóminos, en el entendido, sin embargo, que dicha resolución requiere de una mayoría especial, por lo que solo será válida cuando tenga el voto favorable de los Condóminos que representen el 100% (Cien por ciento) del Porcentaje del Indiviso total del Condominio Maestro Cancun Country Club Residencial & Golf.

28