

CUADERNILLO ASAMBLEA GENERAL

21 DE MARZO DE 2026

Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios
de Puerto Aventuras A.C.



Comunidad Puerto Aventuras,

Nos reunimos en esta Asamblea General con el propósito de dar continuidad al trabajo que se ha venido construyendo en los últimos años, fortalecer la gestión de nuestra Asociación y seguir consolidando el rumbo de nuestra comunidad.

Puerto Aventuras es mucho más que un lugar donde vivimos: es una comunidad que se construye todos los días a través de la participación, el compromiso y el trabajo conjunto de quienes la formamos. Por ello, cada decisión, cada proyecto y cada esfuerzo tiene como objetivo común cuidar lo que hemos logrado y seguir elevando la calidad de vida que nos distingue.

Durante este periodo se han impulsado acciones importantes para fortalecer la gestión, mejorar la comunicación con los residentes y avanzar en proyectos clave para el presente y futuro de Puerto Aventuras. Estos avances reflejan una forma de trabajo basada en la responsabilidad, la transparencia y la búsqueda constante de mejores soluciones para nuestra comunidad.

Este cuadernillo tiene como objetivo presentar de manera clara y ordenada los resultados del ejercicio 2025, así como las propuestas, proyectos y decisiones que se someterán a consideración de la Asamblea para el año 2026.

En este mismo sentido, y con el objetivo de dar continuidad a este camino, se presenta a consideración de la Asamblea la propuesta de Mesa Directiva para el periodo 2026–2028.

Esta propuesta nace del compromiso de seguir construyendo sobre lo ya avanzado: consolidar una comunidad organizada, con instituciones sólidas, una administración responsable y una forma de trabajo basada en la colaboración, la claridad y el sentido de comunidad.

La planilla que hoy se presenta busca mantener liderazgo en posiciones clave e incorporar perfiles que aportan experiencia, compromiso y nuevas perspectivas, con el objetivo de seguir fortaleciendo el rumbo de Puerto Aventuras.

El espíritu de esta propuesta es trabajar con responsabilidad, transparencia y cercanía con la comunidad, tomando decisiones que siempre busquen el bienestar común y la protección del valor de nuestro desarrollo.

Creemos firmemente que Puerto Aventuras es un proyecto de comunidad, construido entre todos y para todos. Una comunidad que cuida su entorno, fortalece su seguridad, impulsa su desarrollo y preserva aquello que la hace única.

Agradecemos profundamente la participación de todos los asociados, ya que es a través de este espacio que, juntos, tomamos las decisiones que definen el presente y el futuro de Puerto Aventuras.

Sigamos trabajando en equipo, con visión y compromiso, para seguir construyendo el Puerto Aventuras que todos queremos.



**27 DE FEBRERO DEL AÑO 2026
PUERTO AVENTURAS, Q. ROO, MÉXICO
CONVOCATORIA DE ASAMBLEA ORDINARIA
“ASOCIACIÓN DE COLONOS, PROPIETARIOS Y FIDEICOMISARIOS DE PUERTO AVENTURAS”**

CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 37,38 Y 40 DE LOS ESTATUTOS DE LA “ASOCIACIÓN DE COLONOS, PROPIETARIOS Y FIDEICOMISARIOS DE PUERTO AVENTURAS, ASOCIACIÓN CIVIL”, SE EXPIDE LA PRESENTE A FIN DE CONVOCAR A TODOS LOS ASOCIADOS PERTENECIENTES A LA REFERIDA ASOCIACIÓN A LA CELEBRACIÓN DE ASAMBLEA ORDINARIA, LA CUAL SE LLEVARÁ A CABO EL PROXIMO DÍA **SÁBADO 21 DE MARZO DEL AÑO 2026 EN EL SALÓN DE EVENTOS DEL PA BEACH CLUB Y HOTEL** UBICADO EN PUNTA CELIS LOTE 4 MANZANA 24, PLANO 1 EN PUERTO AVENTURAS, QUINTANA ROO 77733. LA ASAMBLEA SE LLEVARÁ A CABO EN PRIMERA CONVOCATORIA A LAS **9:00 HORAS**, SIEMPRE Y CUANDO SE ENCUENTRE REUNIDO EL 50% MAS 1, DEL TOTAL DE LOS ASOCIADOS; PARA EL CASO DE NO REUNIRSE EL QUÓRUM PREVISTO, LA SEGUNDA CONVOCATORIA CONSIDÉRESE EMITIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO, PARA CELEBRARSE EL MISMO **SÁBADO 21 DE MARZO DEL AÑO 2026 A LAS 9:15 HORAS**, SIEMPRE Y CUANDO SE ENCUENTRE REUNIDO EL 50% MAS 1, DEL TOTAL DE LOS ASOCIADOS; PARA EL CASO DE NO REUNIRSE EL QUORUM PREVISTO, LA TERCERA CONVOCATORIA CONSIDÉRESE EMITIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO, PARA CELEBRARSE EL MISMO DÍA **SABADO 21 DE MARZO DEL AÑO 2026 A LAS 9:30 HORAS**, CON LOS ASOCIADOS PRESENTES. LAS RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA OBLIGAN A TODOS LOS MIEMBROS DE LA ASOCIACIÓN, AÚN LOS AUSENTES Y DISIDENTES. LO ANTERIOR, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 41 DE LOS ESTATUTOS DE LA ASOCIACIÓN.

CON OBJETO DE ACELERAR EL DESARROLLO DE LA REUNIÓN DE LA ASAMBLEA EL REGISTRO PARA ASISTIR A LA MISMA SERÁ EFECTUADO PREVIAMENTE EN LA FORMA SIGUIENTE:

- 1. MIERCOLES 11, JUEVES 12 Y VIERNES 13 DE MARZO DEL AÑO 2026**, SERÁN LAS ÚNICAS FECHAS PARA QUE LOS PROPIETARIOS DE CASAS, LOTES BALDÍOS Y DEPARTAMENTOS EN CONDOMINIO SE REGISTREN EN PERSONA, **MOSTRANDO UN DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN Y UN COMPROBANTE DE PROPIEDAD** (COPIA DE TÍTULO DE PROPIEDAD, PAGO DE PREDIAL, ETC.) O A TRAVÉS DE APODERADO, QUIEN DEBE PRESENTAR UN DOCUMENTO DE CARTA PODER SIMPLE, VALIDO PARA LA FECHA DE LA REUNIÓN DE LA ASAMBLEA, DONDE SE OTORQUE EL PODER ANTE DOS TESTIGOS, ASÍ COMO COPIA DE LOS DOCUMENTOS DE IDENTIFICACIÓN DE TODOS LOS FIRMANTES.
- 2. LUNES 16 Y MARTES 17 DE MARZO DEL AÑO 2026**, SERÁ LA UNICA FECHA PARA QUE LOS REPRESENTANTES DE LOS HOTELES Y LOS ADMINISTRADORES O REPRESENTANTES LEGALES DE LOS CONDOMINIOS SE REGISTREN, MOSTRANDO COPIA DE DOCUMENTO DONDE SE HAGA CONSTAR SUS DESIGNACIONES.
- 3. EL REGISTRO SE LLEVARÁ A CABO EN LA OFICINA DE LA ASOCIACIÓN, VILLA DEL MAR, EDIFICIO B, ENTRE BAHÍA YANTEN Y PUNTA CELIS EN PUERTO AVENTURAS, QUINTANA ROO, ÚNICAMENTE DE 9:00 A.M. A 2:30 P.M. (OFICINA DE CRISTAL).**
- 4. AL REGISTRARSE LOS ASISTENTES RECIBIRÁN UN CERTIFICADO DE REGISTRO QUE ELLOS USARÁN PARA TENER ACCESO AL SALÓN DE LA ASAMBLEA Y EL CUAL MOSTRARÁ EL NÚMERO DE VOTOS REPRESENTADOS.**
- 5. EN CUMPLIMIENTO CON LOS ARTICULOS 35, 36, Y 37 DE LOS ESTATUTOS DE LA ASOCIACION DE COLONOS, SE INCLUYE EN ESTA CONVOCATORIA LA INVITACION PARA REGISTRARSE PARA EL PUESTO QUE INTERESE PARA FORMAR PARTE DE LA NUEVA MESA DIRECTIVA O CUBRIR LOS PUESTOS VACANTES, COMO TAMBIEN DEL COMITE DE VIGILANCIA. EL PLAZO DE REGISTRO COMPRENDE DESDE LA PUBLICACION DE LA PRESENTE Y HASTA EL VIERNES 13 DE MARZO DEL AÑO 2026. LOS**



CANDIDATOS DEBERAN PRESENTAR SU FORMATO DE REGISTRO EN LAS OFICINAS DE COLONOS EN SOBRE CERRADO O A LA DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO ARTUROCR@COLONOS.ORG A MAS TARDAR EL VIERNES 13 DE MARZO DEL AÑO 2026 A LAS 14:00 HRS. LAS PERSONAS QUE SE INSCRIBAN DEBERAN CUMPLIR CON EL ARTICULO 37 EN SU INCISO B) LOS CANDIDATOS PARA CADA PUESTO, SE DEBERAN ESCOGER ENTRE LOS ASOCIADOS QUE SE HAYAN DISTINGUIDO POR SU LABOR DENTRO DE LA ASOCIACION Y QUE ESTEN AL CORRIENTE EN SUS OBLIGACIONES ESTATUTARIAS.

EN CUMPLIMIENTO DE LAS PROVISIONES EN EL ARTÍCULO 45 DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DE LA ASOCIACIÓN DE COLONOS PROPIETARIOS Y FEDEICOMISARIOS DE PUERTO AVENTURAS, A.C., LOS SOCIOS SERÁN ADMITIDOS AL SALÓN DE LA ASAMBLEA SI ELLOS ESTÁN AL CORRIENTE EN EL PAGO DE TODAS SUS CUOTAS DE MANTENIMIENTO, DE CONSTRUCCIÓN, DEPÓSITOS EN GARANTÍA DE OBRA Y/O PAGO DE SANCIONES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y QUE NO HAYAN PRESENTADO SU RENUNCIA A LA ASOCIACIÓN POSTERIOR A ESTA FECHA, POR ESTA RAZÓN LES PEDIMOS TRAER SU ÚLTIMO RECIBO DE PAGO PARA EFECTUAR SU REGISTRO.

LA ASAMBLEA SE LLEVARÁ A CABO DE ACUERDO CON EL SIGUIENTE:

ORDEN DEL DÍA

1. DESIGNACIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.
2. DESIGNACIÓN DE LOS ESCRUTADORES Y VERIFICACIÓN DEL QUORUM.
3. DECLARACIÓN QUE HARÁ EL PRESIDENTE DE ESTAR O NO LEGALMENTE CONSTITUIDA LA ASAMBLEA.
4. MENSAJE DEL PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DE LA ASOCIACION DE COLONOS.
5. PRESENTACION DEL REPORTE FINANCIERO DEL EJERCICIO FISCAL 2025.
6. PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DEL RESULTADO DE LA AUDITORIA A LAS CUENTAS DE LA ASOCIACIÓN AL CIERRE DEL AÑO 2025.
7. PRESENTACION DEL PLAN DE TRABAJO PARA EL EJERCICIO 2026.
8. PRESENTACION, DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACION DEL PRESUPUESTO DE GASTOS DEL AÑO 2026 Y LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO PARA CUBRIRLO.
9. PRESENTACION, DISCUSION Y EN SU CASO APROBACION DE PROYECTOS ESPECIALES Y SUS CUOTAS EXTRAORDINARIAS PARA LLEVARLOS CABO.
10. ELECCION DE LOS MIEMBROS DE LA MESA DIRECTIVA PARA EL PERIODO 2026- 2028 Y COMITÉ DE VIGILANCIA.
11. PRESENTACION, DISCUSION Y EN SU CASO APROBACION DE LA INICIATIVA PARA LA INCOPORACION A LOS ESTATUTOS DE LA ASOCIACION DE LA OPCION DEL VOTO ELECTRONICO PARA FUTURAS ASAMBLEAS.
12. PRESENTACION DE REGLAMENTOS INTERNOS DE PUERTO AVENTURAS.
13. TEMAS GENERALES DE INTERES COMUN.
14. DESIGNACIÓN DE LA PERSONA ENCARGADA DE LA ELABORACIÓN DE LA MINUTA DE LA ASAMBLEA Y PERSONA QUE DEBERÁ ACUDIR ANTE EL NOTARIO PARA LA PROTOCOLIZACIÓN DE ESTA.
15. CLAUSURA DE LA ASAMBLEA.

ALFONSO SERRANO GOMEZ
PRESIDENTE
MESA DIRECTIVA

RESPETUOSAMENTE,

VICTOR RODRIGUEZ
SECRETARIO
MESA DIRECTIVA

5. Presentación reporte financiero

Ingresos y Recaudación

Durante el ejercicio 2025, la Asociación alcanzó ingresos récord por \$40.55 millones de pesos, lo que representa un incremento del 9% respecto al presupuesto.

Este resultado se explica principalmente por:

- Mayor recaudación en cuotas de mantenimiento
- Incremento significativo en recuperación de cuotas atrasadas (+83% vs presupuesto)
- Aumento en cuotas de construcción derivado de mayor actividad

Estos resultados reflejan un avance importante en la eficiencia de cobranza y en la regularización de pagos dentro de la comunidad.

Morosidad y Cobranza

La recuperación de cartera vencida fue uno de los principales logros del año.

- Se recuperaron más de \$5.7 millones de pesos en cuotas atrasadas
- Salieron de morosidad más cuentas de las que ingresaron
- Se fortalecieron los procesos de seguimiento y control

Esto muestra una tendencia positiva hacia una comunidad con mayor cumplimiento y responsabilidad financiera.

Pérdida Cambiaria

Durante el año se registró una pérdida cambiaria de \$405,160 pesos, derivada de la fluctuación del tipo de cambio.

Es importante destacar que:

- Este impacto es contable (no operativo)
- No representa una salida directa de efectivo
- Está asociado a la valuación de saldos en dólares

Gastos y Eficiencia Operativa

Los gastos totales cerraron en \$39.57 millones de pesos, lo que representa un 9% por encima del presupuesto.

Sin embargo:

- Se logró mantener control en rubros clave como sueldos (-2% vs presupuesto)
- Se priorizó el gasto en áreas estratégicas como seguridad, servicios y operación

La estructura de gastos refleja una operación activa enfocada en atender las necesidades de la comunidad.

Inversión en la Comunidad

Uno de los puntos más relevantes del año fue el incremento en inversión comunitaria:

- \$4.9 millones de pesos invertidos
- Crecimiento de +76% vs 2024

Principales destinos de inversión:

- Pavimentación
- Recolección de basura
- Manejo de sargazo
- Fumigación
- Iluminación
- Ciclovia

Esto refleja una decisión clara de reinvertir en la mejora directa de la comunidad.

6. Auditoría al cierre del año 2025

7. Presentación Plan de Trabajo 2026

Gerencia General

Actividades Propias:

- Participación en los distintos comités de la Asociación.
- Participación en la implementación del Plan de Manejo Integral de Sargazo y la instalación de la barrera deflectora.
- Gestión ante la CFE para la corrección de deficiencias en la infraestructura eléctrica.
- Coordinación con la Dirección de Medio Ambiente y Cambio Climático del Municipio de Playa del Carmen para la continuidad del programa de reciclaje.
- Gestión ante el fideicomiso para la atención del impacto del Racquet Club en propiedades colindantes.
- Vinculación con autoridades locales para la colaboración en eventos culturales y recreativos.
- Negociación del contrato colectivo CROC 2026.
- Atención permanente a propietarios y residentes, dando seguimiento a solicitudes y quejas.

Actividades de supervisión y seguimiento:

- Seguimiento a la auditoría del ejercicio fiscal 2025.
- Supervisión de la transición del sistema contable a la plataforma Odoo.
- Acompañamiento y supervisión al proceso de transición del liderazgo del área de Mantenimiento.
- Supervisión del área de Seguridad y seguimiento a los planes y acciones implementados, incluida la instalación del sistema CCTV.
- Supervisión del cumplimiento del reglamento para el uso y renta de carritos de golf.
- Seguimiento a la implementación del nuevo reglamento de construcción.

Líneas de Trabajo a Futuro:

- Implementación del presupuesto 2026, una vez aprobado por la Asamblea General.
- Preparación y coordinación de acciones para la temporada de huracanes 2026.
- Recaudación de recursos para el proyecto de manejo integral de sargazo.

- Seguimiento a los planes de trabajo de las gerencias Administrativa, Servicios a la Comunidad, Mantenimiento y Seguridad.
- Ejecución de proyectos de mejora en infraestructura (Centro Cultural, ciclovía y acceso principal), sujetos a la aprobación de cuotas extraordinarias.

Gerencia de Servicios a la Comunidad

Reporte de Actividades y Proyección Anual

Actividades en Ejecución

- Atención y comunicación continua con la comunidad, incluyendo difusión institucional de avisos, campañas y proyectos.
- Coordinación y apoyo logístico en eventos comunitarios en conjunto con áreas operativas y comités.
- Seguimiento a proyectos comunitarios prioritarios:
 - Sargazo: apoyo en comunicación y seguimiento informativo.
 - Ciclovía: acompañamiento al comité de voluntarios y comunicación de avances.
 - Centro Cultural: monitoreo del proceso y apoyo comunicacional.
- Organización y coordinación institucional de la Asamblea General.
- Apoyo operativo y administrativo, incluyendo cotizaciones y gestión de proveedores.
- Ejecución del programa de registro comunitario de carritos de golf.
- Coordinación operativa del programa de reciclaje y comunicación periódica a la comunidad.

Proyección 2026

- Desarrollo de una campaña integral de comunicación y educación ambiental sobre reciclaje.
- Participación en la conformación del Comité de Corales, con enfoque comunitario y ambiental.
- Implementación de campañas de educación vial orientadas a la convivencia segura.
- Coordinación con brokers de rentas vacacionales para reforzar el cumplimiento del reglamento interno y buenas prácticas.

Gerencia de Seguridad

- Desarrollo de procedimientos de control de accesos al complejo.
- Supervisión operativa del servicio de seguridad privada.

- Coordinación con dependencias gubernamentales ante eventos relevantes.
- Elaboración del manual de operaciones del área.
- Implementación del procedimiento de sanciones y multas.
- Operación y automatización de sistemas de radar y control vial.
- Fortalecimiento de los operativos de control vehicular y seguridad interna.
- Mejora en la atención ciudadana desde la oficina de Seguridad, resguardando la información sensible del CIAR.

Gerencia de Mantenimiento, a ejecutar antes del 31 de marzo.

- Instalación de cableado para iluminación (Plano 4).
- Optimización de procesos y eficiencia de la plantilla de mantenimiento.
- Programación y control de servicios de los vehículos de la Asociación.
- Integración de expedientes técnicos por unidad vehicular.
- Sustitución de cerraduras y control de llaves en bodegas.
- Levantamiento, orden y depuración de inventarios en bodegas.
- Acopio y retiro de desechos en instalaciones de la Asociación.

Otras actividades

- Revisión e implementación del programa interinstitucional de respuesta ante huracanes.
- Poda preventiva en áreas sin cableado eléctrico aéreo.
- Poda para despeje del campo visual de cámaras.
- Programa emergente de riego en jardineras y camellones.
- Adquisición de uniformes.
- Revisión y actualización del directorio eléctrico.
- Diagnóstico del estado de luminarias de alumbrado público.
- Revisión y reemplazo en su caso, del sistema de cableado del alumbrado público.
- Elaboración y ejecución del plan de mantenimiento del sistema pluvial.

Gerencia Administrativa

- Coordinación y atención de la Auditoría 2025, incluyendo envío de información y apoyo en la emisión del dictamen final.
- Implementación de Odo y migración de información contable.
- Registro, recodificación y administración de la contabilidad 2025 y 2026.
- Elaboración y carga de los presupuestos 2025 y 2026.
- Registro de movimientos contables y conciliaciones bancarias.
- Facturación de cuotas ordinarias, extraordinarias y otros ingresos.
- Registro de pagos, gastos y cuotas especiales (incrementos, retroactivos y cuotas adicionales autorizadas).

- Administración de Recursos Humanos y nómina.
- Migración y control de adeudos del Anexo 1, con registro de pagos hasta su integración total en Odoo.
- Elaboración de estados financieros 2026.

8. Presupuesto de gastos 2026 y cuotas de mantenimiento

Para el 2026, los ingresos proyectados muestran una base sólida:

- La mayor proporción proviene de **condominios (56%)**
- Seguido por casas habitación (20%) y hoteles (12%)

Esto permite entender cómo se distribuye la carga financiera dentro de la comunidad.

Crecimiento de la Comunidad

El número de llaves continúa en crecimiento:

- 2025: 8,769 llaves
- 2026 proyectado: 8,989 llaves

Este crecimiento genera:

- Mayor base de ingresos
- Mayor demanda de servicios
- Necesidad de seguir fortaleciendo la operación

Ajuste por Inflación

El ajuste propuesto para cuotas de mantenimiento corresponde únicamente a la inflación:

- 6% de incremento

Esto permite:

- Mantener el poder operativo de la Asociación

- Evitar incrementos adicionales
- Sostener el nivel de servicio

Ingresos y Presupuesto 2026

Se proyectan ingresos por aproximadamente \$39.5 millones de pesos, con una estructura balanceada.

El incremento en ingresos se explica por:

- Mayor número de llaves
- Reducción de morosidad
- Ajuste inflacionario
- Mayor cumplimiento

Gastos y Resultado Operativo 2026

El presupuesto 2026 contempla:

- Gastos totales cercanos a \$38 millones de pesos
- Un resultado operativo positivo

Esto refleja una administración enfocada en:

- Mantener equilibrio financiero
- Controlar el gasto
- Asegurar la sostenibilidad

9. Proyectos Especiales

Con el objetivo de seguir mejorando la infraestructura y calidad de vida en la comunidad, se presentan los siguientes proyectos:

9.1 Ciclovía – Fase 2



Este proyecto contempla la ampliación de la red de ciclovías dentro del complejo, promoviendo una movilidad más segura y ordenada.

- Extensión aproximada: 1,100 metros
- Inversión total: \$201,400 MXN
- Costo por llave: \$24.31

La propuesta surge de un análisis realizado por un comité de vecinos, buscando rutas funcionales y seguras para todos los usuarios.

9.2 Centro Cultural

La recuperación del Centro Cultural representa una oportunidad para fortalecer la vida comunitaria. El proyecto contempla:

- Demolición de la estructura existente

- Reconstrucción de la palapa
- Mejoras en instalaciones (baños, jardinería, equipamiento)
- Inversión total: \$2,200,000 MXN
- Costo por llave: \$254.19

Este espacio permitirá retomar actividades culturales, eventos y acciones comunitarias.

9.3 Acceso Principal



Este proyecto busca mejorar la imagen urbana y la identidad de Puerto Aventuras.

Incluye:

- Trabajos de pintura y resane
- Reforestación
- Mejora de señalización
- Renovación de jardineras
- Inversión: \$852,600 MXN
- Costo por llave: \$98 MXN

Una comunidad bien presentada también refleja orden, cuidado y valor.

10. Elección de Mesa Directiva

Propuesta enfocada en continuidad, experiencia y nuevas perspectivas.

MESA DIRECTIVA 2026 – 2028



PRESIDENTE
Alfonso Serrano



TESORERO
Andrew Devlyn



SECRETARIA
María del Carmen L. Segovia



VOCAL
Jorge O. Vázquez

Perfiles de los Integrantes de la Mesa Directiva

Alfonso Serrano Gómez – Presidente

Empresario social y desarrollador con amplia trayectoria en proyectos de vivienda y desarrollo comunitario en México. Ha participado en múltiples iniciativas enfocadas en el acceso a vivienda digna y el desarrollo de comunidades.

Andrew James Devlyn Porras – Tesorero

Emprendedor y ejecutivo con experiencia en innovación, tecnología y desarrollo de negocios. Co-CEO y fundador de Fairplay, empresa enfocada en impulsar el crecimiento de emprendedores.

María del Carmen López Segovia – Secretaria

Cuenta con amplia experiencia administrativa y organizacional, aportando estructura y seguimiento a los procesos formales de la Asociación.

Jorge O. Vázquez Rendón – Vocal

Arquitecto con experiencia en desarrollo de proyectos arquitectónicos y de construcción, aportando una visión técnica y estratégica para el seguimiento de proyectos comunitarios.

10.1 Elección del Comité de Vigilancia

Perfiles de los Integrantes del Comité de Vigilancia

- **Román Riviera Torres**
Arquitecto, urbanista y desarrollador turístico, reconocido por ser el creador de Puerto Aventuras y por su destacada trayectoria en el desarrollo de proyectos turísticos y residenciales en México. Su visión ha sido clave en la planeación y consolidación de comunidades integrales, combinando desarrollo, entorno natural y calidad de vida. Su experiencia y conocimiento del origen y evolución de Puerto Aventuras aportan una perspectiva valiosa al trabajo del Comité de Vigilancia.
- **Mary Ulbrich**
Residente estadounidense de tiempo completo en Puerto Aventuras y miembro activo de la comunidad, con más de treinta años de experiencia profesional en el área financiera en diversas industrias. Ha participado en diversas iniciativas comunitarias y actividades de voluntariado, incluyendo el Rotary Club de Playa del Carmen y el Comité de Finanzas de Puerto Aventuras. Su experiencia y compromiso con la comunidad contribuyen al trabajo del Comité de Vigilancia y al fortalecimiento de iniciativas en beneficio de Puerto Aventuras.
- **Víctor Rodríguez**
Emprendedor con experiencia en el desarrollo de proyectos en el sector turístico y empresarial. Miembro activo de la comunidad de Puerto Aventuras y participante en la actual Mesa Directiva de la Asociación de Colonos, su incorporación al Comité de Vigilancia aporta continuidad y experiencia en la gestión de iniciativas comunitarias.

11. Voto Electrónico

¿Qué se propone?

Permitir voto electrónico sin eliminar el voto presencial.

¿Para qué?

- Facilitar la participación de propietarios fuera de Puerto Aventuras
- Hacer el proceso más ágil y verificable

¿Es legal?

Sí. La firma electrónica tiene validez legal en México. Nuestro sistema mediante Odo Sign

conserva evidencia del proceso, incluyendo bitácora de eventos, sellos de tiempo, registro

de direcciones IP y trazabilidad completa del flujo de firma, lo que permite verificación,

auditoría interna y respaldo ante cualquier controversia.

¿Cómo funcionaría?

1. Registro previo obligatorio
2. El propietario elige modalidad (presencial o electrónica)
3. Recibe boleta digital
4. Firma electrónica con verificación por SMS
5. Votos electrónicos y presenciales se cuentan juntos

Regla importante

Cada propietario solo puede votar una vez por asunto.

12. Reglamentos Internos Puerto Aventuras

12. 1 Reglamento para el uso de carritos de golf y vehículos motorizados en Puerto Aventuras, Votado y aprobado por mayoría en la Asamblea General del 2024

12. 2 Reglamento de Construcción

12. 2.1 Carta del Departamento Técnico de Diseño arquitectónico, Construcción, Urbanización y usos de Suelo de Puerto Aventuras.

12.2.2 Reglamento de Construcción y Supervision Urbanística de Puerto Aventuras

12.2.3 Documento Regulatorio de Sanciones y Faltas al Reglamento de Construcción-2026

12.2.4 Tabla de Sanciones y Faltas al Reglamento de Construcción -2026



ASAMBLEA ORDINARIA, 23 DE MARZO DE 2024

REGLAMENTO PARA EL USO DE CARRITOS DE GOLF Y VEHÍCULOS MOTORIZADOS EN PUERTO AVENTURAS

INTRODUCCIÓN

Con el objeto de tener una mayor coordinación y brindarles mayor seguridad a los Colonos y visitantes, tanto en sus personas como en su propiedad. Hemos redactado en la Asociación de Colonos un Reglamento para el uso de vehículos motorizados de porte menor.



ANTECEDENTES

El reglamento actual para el uso de los vehículos objeto del presente reglamento data del mes de Julio del año 2014, en aquellos tiempos, la mesa directiva redactó, autorizó y puso en aplicación el reglamento interno para el control del censo y uso de los vehículos conocidos como carritos de golf y otros vehículos motorizados de porte menor. Sin embargo, a través de los años ha habido cambios significativos en las características, variedad, especificaciones, uso y, sobre todo, volumen de estos vehículos que transitan por las vialidades dentro del complejo Puerto Aventuras, de ahí que nos encontramos en la necesidad de adecuar el reglamento existente para hacerlo eficiente frente a las circunstancias actuales.

OBJETIVO

Este reglamento reemplaza en su total contenido al reglamento existente y tiene como principal fin:

- Reducir el riesgo de accidentes viales.
- Evitar incidentes que dañen a las personas o propiedades de terceros.
- Facilitar el control por parte de seguridad de Puerto Aventuras.

CAPÍTULO PRIMERO

Sección A. Definición de vehículos de porte menor.

Artículo 1. Quedan comprendidos en esta categoría los siguientes vehículos:

- A) Carritos de Golf.
- B) Motocicletas eléctricas y/o motor a combustión.
- C) Bicicletas manuales y/o bicicletas eléctricas.
- D) Scooters eléctricos.

CAPÍTULO SEGUNDO

Sección B. Censo de vehículos.

Artículo 2. Registro de los vehículos.

Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, A.C.

(998) 104 9676



arturo.cano@associamexico.com



www.colonos.org

Carr. Chetumal-Playa del Carmen, Km.269.5, Centro Comercial Marina, Edif. F, Local 14
Puerto Aventuras, Solidaridad, Q. Roo, México, C.P. 77733



ASAMBLEA ORDINARIA, 23 DE MARZO DE 2024

Para mayor seguridad y llevar a cabo un mejor control por parte de seguridad de Puerto Aventuras, Los carritos de Golf deberán cumplir con su registro en la oficina de Colonos de Puerto Aventuras.

Donde se deberán registrar los siguientes datos:

- Apellido y Nombre del Propietario.
- Domicilio.
- Teléfono de contacto.
- Correo electrónico de contacto.
- Documento de propiedad (factura, Bill of sale, pedimento de importación, contrato de compraventa, etc.)

Horario de atención de la oficina de Colonos, lunes a viernes de 9:00 am a 3:00 pm.

Artículo 3. Identificación de los vehículos.

Una vez completados los requisitos del Artículo 2 y 11, por parte de la oficina de Colonos se colocará un sticker de fondo azul con un número identificador de color blanco.

En caso de ya contar con un número identificador es necesario realizar la actualización de datos del Artículo 2.

CAPÍTULO TERCERO

Sección C. Vehículos de porte menor para de uso particular.

Artículo 4. Edad límite para conducir.

La circulación de todos los transportes motorizados en el Estado de Quintana Roo y el Municipio de Solidaridad está regulada por ley. Ésta claramente indica que para obtener una licencia de conducir se deberá contar con 18 años cumplidos y que a los 16 años cumplidos se les podrá autorizar un permiso provisional de manejo que además de tener varias limitantes, tendrá que ser renovado cada tres meses. Asimismo, para sacar la licencia o el permiso deberán pasar unos exámenes tanto médicos como de teoría y de práctica.

Artículo 5. Permiso de los Responsables del Menor.

Quienes no cumplan con el requisito de edad indicada en el Artículo 4, deberán ser autorizados por sus Respetivos responsables (Madre, Padre o Tutor).

Artículo 6. Responsabilidad de los Autorizantes (Madre, Padre o Tutor).

La/s Persona/s que autoriza/n a un menor de edad (16 y 17 años) a conducir son los únicos responsables de cualquier incidente/accidente que pudieran tener y ocasionar los menores y los daños ocasionados por estos en caso de tripular un vehículo eléctrico o motorizado dentro del desarrollo. Por esta razón les pedimos a los padres o tutores, el no autorizar que sus hijos menores de 16 AÑOS manejen vehículos motorizados dentro del complejo Puerto Aventuras.

Artículo 7. Capacidad de Ocupantes por Vehículo.

Se debe respetar la máxima capacidad permitida por cada Vehículo.

Carrito de Golf de un solo asiento, capacidad máxima permitida dos personas.

Carrito de Golf de dos asientos, capacidad máxima permitida cuatro personas.

Carrito de Golf de tres asientos, capacidad máxima permitida seis personas.

Carrito de Golf de cuatro asientos, capacidad máxima permitida ocho personas.

Motocicletas Eléctricas y/o Motor a combustión, capacidad máxima de dos personas.

Bicicletas Manuales y/o Bicycletas eléctricas, capacidad máxima permitida dos personas.

Scooter eléctricos, capacidad máxima permitida de una persona.

Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto aventuras, A.C.



(998) 104 9676



arturo.cano@associamexico.com



www.colonos.org

Carr. Chetumal-Playa del Carmen, Km.269.5, Centro Comercial Marina, Edif. F, Local 14
Puerto Aventuras, Solidaridad, Q. Roo, México, C.P. 77733



ASAMBLEA ORDINARIA, 23 DE MARZO DE 2024

Artículo 8. Uso de Elementos de Protección Personal.

Los vehículos de tipo bicicletas manuales y/o bicicletas eléctricas, motocicletas eléctricas y/o motor a combustión, scooters eléctricos; deben usarse los elementos de protección personal como casco debidamente colocado en la cabeza.

Artículo 9. Condiciones de los Vehículos.

Todos los Vehículos Motorizados deben tener sus Sistemas de Seguridad en Perfecto Estado, entendiéndose como Frenos, Luces Delanteras y Luces Traseras.

Los Vehículos como Bicicletas deben contar como mínimo con Tiras de Material Reflejante. Está prohibido circular con un vehículo que no cumpla con estos requisitos.

Artículo 10. Normas de Seguridad al Circular.

Se deben respetar y cumplir las siguientes normas:

- Velocidad máxima permitida, todos los vehículos no deben sobrepasar la velocidad máxima permitida de 30 kilómetros por hora.
- Frenar completamente en todas las intersecciones y cruces peatonales.
- La única vía aceptada para circular es la calle, no está permitido circular sobre banquetas.
- Está prohibido remolcar o jalar a personas en bicicletas, patinetas o scooters.
- Uso de luces delanteras y traseras durante la noche.

Artículo 11. Campo de Golf.

Está estrictamente prohibido el acceso al Campo de Golf con cualquier vehículo, mascota, o para realizar caminatas o práctica de cualquier otro deporte. El Campo de Golf es de propiedad privada y queda estrictamente prohibida la realización de cualquier actividad diferente a la práctica del deporte "Golf", los servicios prestados por esta entidad deberán ser contratados única y exclusivamente con la autoridad responsable del Campo de golf y bajo sus términos y condiciones, LAS MEDIDAS DE APREMIO APLICABLES AL INCUMPLIMIENTO DE ESTA RESTRICCIÓN SON PRERROGATIVA DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CAMPO DE GOLF.

Uso correcto de los espacios de estacionamiento.

Dentro del complejo en zonas de estacionamiento existen letreros que especifican el tipo de vehículos permitidos y prohibidos para dichos espacios. Es importante respetar las indicaciones y no estacionar los carritos de golf en lugares o áreas que no estén permitidos.

En estacionamientos exclusivos para vehículos tipo automóviles no podrán acceder otro tipo de vehículos como lo son los carritos de golf.

Los vehículos no se deben estacionar en lugares que no están marcados como espacio de estacionamiento, esto para evitar invadir áreas verdes y espacios públicos exclusivos para el peatón como lo son banquetas, aceras, plazuelas, jardines, entre otros.

Artículo 12. Prohibición de Salida fuera del Complejo Puerto Aventuras.

Los Carritos de Golf no pueden circular por calles públicas fuera del fraccionamiento, está regulado y penado por ley.

Ignorar las restricciones impuestas por el bando de policía y buen gobierno pueden hacerles acreedores a las medidas de apremio contempladas en las leyes que al caso apliquen.



Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, A.C.



(998) 104 9676



arturo.cano@associamexico.com



www.colonos.org

Carr. Chetumal-Playa del Carmen, Km.269.5, Centro Comercial Marina, Edif. F, Local 14
Puerto Aventuras, Solidaridad, Q. Roo, México, C.P. 77733



ASAMBLEA ORDINARIA, 23 DE MARZO DE 2024

CAPÍTULO CUARTO

Sección D. Vehículos de porte menor para de uso comercial (Renta).

Artículo 13. Requisitos para Operar Comercialmente.

Toda persona Física/Moral o cualquier tipo de sociedad que ya desarrolle o desee desarrollar como actividad comercial la renta de vehículos terrestres de cualquier tipo dentro del Complejo Puerto Aventuras deben cumplir con los siguientes requisitos:

- A) Contar con licencia de funcionamiento expedida por el Municipio de Solidaridad y toda documentación que sea requerida para operar su comercio.
- B) Contar con un local comercial habilitado para realizar la actividad específica de renta de vehículos.
- C) Poseer el espacio físico suficiente dentro de su local comercial para usar como estacionamiento para todos los respectivos vehículos.
- D) Completar el registro de sus vehículos descritos en el capítulo segundo, sección B, Artículos 2 y 3.
- E) Cumplir con lo establecido en el capítulo tercero, sección C, Artículos 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12.

Artículo 14. Uso de Espacios Comunes.

Está totalmente prohibido utilizar espacios como calles, estacionamientos de uso público, espacios de uso en común; para desarrollar cualquier actividad comercial de renta de vehículos.

Cualquier vehículo destinado a "Renta" que se encuentre ocupando dichos espacios será reportado a las autoridades correspondientes para efectuar su traslado fuera del complejo quedan a resguardo de la autoridad competente.

CAPÍTULO QUINTO

Sección E. Faltas de Cumplimiento al Reglamento y Sanciones.

Artículo 15. Faltas de Cumplimiento al Reglamento.

Personal de Seguridad está autorizado a realizar como máximo dos advertencias y la aplicación de las multas previstas en el reglamento de la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras AC, esto, ante el incumplimiento de cualquier parte de este Reglamento.

Artículo 16. Menores de Edad.

Aquella persona menor de edad autorizada a conducir que cuente con tres o más reportes realizados por personal de seguridad, su permiso de conducir será revocado por la Oficina de Colonos.

Artículo 17. Robo de vehículos.

La Sustracción y/o Robo de un Vehículo comprobado con reporte al personal de seguridad y/o testigos será reportado a la autoridad municipal competente para que actúen de oficio.

Artículo 18. Daños ocasionados por vehículos.

Los daños ocasionados a personas o cosas por el mal uso de cualquier tipo de vehículo serán denunciados a la autoridad municipal competente para que actúen de oficio.

Artículo 19. Rentas de vehículos.

Cualquier actividad comercial de renta de vehículos que no cumpla con este reglamento y sea reportado a la oficina de colonos, será objeto de sanción con suspensión de tarjeta de acceso al complejo. En caso de ser nuevamente

Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto aventuras, A.C.



(998) 104 9676



arturo.cano@associamexico.com



www.colonos.org

Carr. Chetumal-Playa del Carmen, Km.269.5, Centro Comercial Marina, Edif. F, Local 14
Puerto Aventuras, Solidaridad, Q. Roo, México, C.P. 77733



ASAMBLEA ORDINARIA, 23 DE MARZO DE 2024

reportado será multado con \$5.000, y si continúa reincidiendo el monto de la multa será duplicado por cada nuevo reporte.

Artículo 20. Identificación de vehículos.

Vehículo que no se encuentre identificado con el número otorgado por Oficina de Colonos, será advertido en dos oportunidades por personal de Seguridad. Al tercer reporte será suspendida la tarjeta de acceso al complejo del propietario.


CAPÍTULO SEXTO

Debe quedar claro que este Reglamento interno fue elaborado por la Mesa Directiva basados en experiencias reales y quejas vecinales.

Este reglamento fue revisado por la Mesa Directiva y Comité de Vigilancia en Marzo del 2024.



Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto aventuras, A.C.

 (998) 104 9676



arturo.cano@associamexico.com



www.colonos.org

Carr. Chetumal-Playa del Carmen, Km.269.5, Centro Comercial Marina, Edif. F, Local 14
Puerto Aventuras, Solidaridad, Q. Roo, México, C.P. 77733



SIN TEXTO

Estimados propietarios, residentes y constructores de Puerto Aventuras Desarrollo Turístico:

Reciban un cordial saludo.

Por este conducto, se hace de su conocimiento recientemente ha sido actualizado y fortalecido el **Reglamento de Construcción Puerto Aventuras**, así como el respectivo **Anexo de Sanciones, Multas y Medidas Correctivas**, con el objetivo de preservar la imagen urbana, el orden, el medio ambiente y la plusvalía de nuestro desarrollo.

En este sentido, y con un espíritu preventivo y de colaboración, se invita atentamente a todos los propietarios y constructores de casas residenciales, edificios condominales y departamentales a revisar, y, en su caso, regularizar sus construcciones y usos de suelo actuales, a fin de asegurar que cumplan con lo establecido con las disposiciones vigentes y evitar la aplicación de sanciones o cargos a partir del siguiente período de cobro de cuotas de mantenimiento.

De manera enunciativa más no limitativa, se les solicita verificar y atender aspectos como los siguientes:

- **Construcción de losas inclinadas conforme al diseño autorizado.**
- **Colocación correcta de teja en losas inclinadas**
- **Instalación de paneles solares, cuidando que no sustituyan ni cubran tejas en losas inclinadas**
- **Respeto a las alturas máximas de construcción y al número de niveles autorizados.**
- **Cumplimiento de los lineamientos de imagen urbana y diseño arquitectónico aprobados para el complejo.**
- **Ocultamiento adecuado de equipos visibles (aires acondicionados, depósitos de agua, calentadores, entre otros).**
- **Uso correcto del uso de suelo, evitando la operación de comercios, negocios o actividades no permitidas en zonas destinadas exclusivamente a uso residencial.**
- **Construcción adecuada de banquetas conforme a lo establecido en el reglamento, así como la corrección de banquetas mal ejecutadas que no cumplan con dimensiones, alineamientos o materiales autorizados.**
- **En el caso de propiedades que aún no cuenten con banqueta, la ejecución de la misma, procurando la continuidad peatonal entre predios colindantes para garantizar un tránsito seguro y funcional para todos los residentes.**

La finalidad de este aviso es brindarles la oportunidad de realizar las correcciones necesarias de manera voluntaria, antes de que entren en vigor las sanciones económicas y medidas correctivas previstas en el nuevo Anexo, las cuales podrán reflejarse en los estados

de cuenta de mantenimiento emitidos por la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, en caso de incumplimiento.

Reiteramos nuestra disposición para orientar y acompañar a los interesados durante el proceso de regularización, así como para atender cualquier duda relacionada con el Reglamento, los criterios aplicables o los procedimientos de corrección que resulten necesarios.

Agradecemos de antemano su comprensión, colaboración y compromiso con el cuidado y desarrollo ordenado del Desarrollo Turístico Puerto Aventuras, en beneficio de toda su comunidad.

Reciban un cordial saludo.

Atentamente,

**DEPARTAMENTO TÉCNICO DE DISEÑO
ARQUITECTÓNICO, CONSTRUCCIÓN,
URBANIZACIÓN Y USOS DE SUELO DE
PUERTO AVENTURAS**

**EL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO PUERTO
AVENTURAS**

**ASOCIACIÓN DE COLONOS, PROPIETARIOS Y FIDEICOMISARIOS DE PUERTO AVENTURAS,
A.C.**

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y SUPERVISIÓN URBANÍSTICA DE PUERTO AVENTURAS

El presente Reglamento inicia su vigencia al día siguiente de su fecha de firma y es expedido y suscrito por el COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO PUERTO AVENTURAS en cumplimiento de su objeto y en representación de BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. FIDEICOMISO PUERTO AVENTURAS, creador del concepto arquitectónico "Puerto Aventuras" y propietario de las áreas comunes, espacios y lotes no transmitidos a terceros del Desarrollo Turístico del mismo nombre, de conformidad con lo establecido en el PLAN MAESTRO avalado y reconocido por las autoridades Gubernamentales, mediante el Convenio de Colaboración celebrado con el H. Ayuntamiento de Playa del Carmen, al tenor de los siguientes ANTECEDENTES, DEFINICIONES y ARTÍCULOS:

ANTECEDENTES

EL PRESENTE REGLAMENTO, es una actualización de las versiones anteriores que forman parte de los contratos mediante los que fueron transmitidos los derechos reales de los inmuebles localizados dentro del territorio del Desarrollo Turístico Puerto Aventuras a favor de terceros en calidad de POSEEDORES, ADQUIRENTES, COLONOS, PROPIETARIOS O FIDEICOMISARIOS, por lo que tiene carácter obligatorio para todos ellos y para cualquier persona que tenga personalidad jurídica para realizar cualquier tipo de obra de construcción, arquitectónica o artística en estricto apego al uso de suelo previsto en dichos inmuebles, lo cual, se deberá hacer constar en los instrumento público donde se formalice la adquisición y subsecuentes transmisiones de dichos bienes inmuebles al tenor de las siguientes obligaciones:

- a). Cumplir con lo consignado en el Reglamento de Construcción del Complejo/Desarrollo Turístico "Puerto Aventuras"
- b). Afiliarse a la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, A.C. o bien, a la entidad designada por el Desarrollador como representante legal único de los propietarios, colonos, habitantes o residentes de Puerto Aventuras Desarrollo Turístico.
- c). Realizar y desarrollar las obras de construcción o ejercicio de actividades de que se trate, dentro de las áreas privativas del inmueble que corresponda en estricto apego de sus medidas y colindancias, la densidad aprobada, el número de llaves, así como al uso de suelo y destino de los inmuebles previamente determinados en el PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO TURÍSTICO PUERTO AVENTURAS, lo cual, se hace constar en los contratos de adquisición y su respectiva formalización en instrumentos públicos, así como por las normas que regulen a los colonos, propietarios, fideicomisarios, posesionario y residentes de Puerto Aventuras.
- d) Cada proyecto arquitectónico deberá estar aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso Puerto Aventuras a través de su Departamento de Diseño Arquitectónico, Construcción, Urbanización y Usos de Suelo.
- e) Respetar el uso de suelo y densidad de cada inmueble.

Para mayor comprensión del contenido y alcance de lo establecido en el presente Reglamento, resulta importante tener en consideración las siguientes:

DEFINICIONES:

- **DESARROLLADOR:** Se refiere a la persona jurídica denominada: BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. FIDEICOMISO PUERTO AVENTURAS, quien a su vez es el propietario de las áreas comunes, vialidades, campo de golf, marina, áreas públicas y unidades privativas aún no vendidas a terceros, del territorio donde se encuentra asentado el Desarrollo Turístico Puerto Aventuras.
- **COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO PUERTO AVENTURAS:** Órgano colegiado encargado de la administración, operación y vigilancia del Fideicomiso Puerto Aventuras. Sus funciones principales incluyen la toma de decisiones, la aprobación de proyectos, la gestión de recursos y la supervisión de la actuación del fiduciario, siempre conforme a los términos establecidos en el contrato de fideicomiso.
- **DESARROLLO O COMPLEJO TURÍSTICO:** Para efectos de este Reglamento se refiere al territorio que constituye el asentamiento residencial, comercial y hotelero conocido como "PUERTO AVENTURAS" ubicado en el Km. 269.5 de la Carretera Federal Chetumal-Puerto Juárez, en el recién nombrado Municipio de Playa del Carmen, Estado de Quintana Roo, México, Código Postal 77733.



- **PLAN MAESTRO:** Proyecto "Puerto Aventuras" aprobado por la Dirección General de Ordenamiento Ambiental y Urbano del H. Ayuntamiento de Solidaridad en el año 2005, mediante el cual se establecieron las normas, concesiones de usos de suelo, densidades, proyecto de suministro e impacto ambiental en razón el PDU (Plan de Desarrollo Urbano) PUERTO AVENTURAS vigente.
 - **DEPARTAMENTO TÉCNICO DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, CONSTRUCCIÓN, URBANIZACIÓN Y USOS DE SUELO DE PUERTO AVENTURAS:** Organismo que, por instrucciones del Comité Técnico del Fideicomiso Puerto Aventuras en su calidad de Desarrollador, está encargado de realizar las siguientes funciones:
 1. **Aprobación de proyectos:** Revisión y autorización de todos los proyectos de construcción, remodelación o ampliación.
 2. **Supervisión arquitectónica y urbanística:** Asegurar que los proyectos cumplan con las condiciones aprobadas en el Plan Maestro Puerto Aventuras, en razón de los estilos, medidas, usos de suelo, normativas y restricciones.
 3. **Publicación y Modificación de reglamentos:** Por instrucciones del Comité Técnico del Fideicomiso Puerto Aventuras, estará facultado para publicar y modificar las disposiciones normativas que resulten necesarias en materia de diseño arquitectónico, construcción, urbanización y usos de suelo dentro del Desarrollo Turístico Puerto Aventuras.
 4. **Inspecciones de obra:** Participar en visitas de inspección durante el proceso y al final de la obra.
 5. **Liberación de fianzas:** Puede aprobar o rechazar la liberación de las fianzas otorgadas en garantía por el constructor, detectar violaciones graves al proyecto aprobado, defectos en la construcción o reclamaciones por vicios ocultos.
 6. **Denuncia a autoridades:** Puede solicitar la intervención de autoridades municipales, estatales o federales en los casos que resulte procedente.
 7. **Conservación del Estilo Arquitectónico:** Puede rechazar proyectos que no armonicen con el Proyecto aprobado por el Plan Maestro, afecten el entorno o alteren el diseño urbano del Desarrollo Turístico Puerto Aventuras.
 8. **Determinación y en su caso, aprobación de cambio de uso de suelo:** Es el único facultado para aprobar o negar los cambios de Usos de Suelo dentro del Desarrollo Turístico Puerto Aventuras.
 - **ASOCIACIÓN DE COLONOS PUERTO AVENTURAS:** Para efectos de este Reglamento se refiere a la persona jurídica denominada "ASOCIACIÓN DE COLONOS, PROPIETARIOS Y FIDEICOMISARIOS DE PUERTO AVENTURAS, ASOCIACIÓN CIVIL"
- ADQUIRENTE:** Persona física o jurídica que, por cualquier medio legal detenta derechos reales sobre un inmueble localizado dentro del territorio del Desarrollo Turístico Puerto Aventuras, en calidad de poseedor, propietario o fideicomisario, o cualquiera que contemple la Ley.
- **CONSTRUCCIÓN:** En el presente reglamento, el término "CONSTRUCCIÓN" se refiere a cualquier tipo de obra de construcción, artística o decorativa, edificación, de cualquier altura, de cualquier tipo de material, en cualquiera de los inmuebles que se encuentren dentro del territorio del Desarrollo Turístico Puerto Aventuras, en cualquiera de sus fases de desarrollo presente y futuro, incluyendo muelles y muros de cimentación, cisternas, albercas, banquetas, calles y patios internos, palapas, asoleaderos, pérgolas y estacionamientos y en general cualquier intervención humana que altere el estado original del lugar.
 - **CUOTA DE CONSTRUCCIÓN:** Pago o contribución económica que debe realizar el adquirente como condición para obtener el permiso de inicio de una OBRA o PROYECTO a realizarse dentro del territorio del Desarrollo Turístico Puerto Aventuras.
 - **OBRA O PROYECTO:** Conjunto de trabajos planificados y ejecutados para edificar, ampliar, remodelar o acondicionar uno o más inmuebles con uso de suelo habitacional, recreativo, comercial o de servicios dentro del Desarrollo Turístico Puerto Aventuras.
 - **CONSTRUCTOR o CONTRATISTA:** Persona que se dedica a la ejecución de un Proyecto arquitectónico o de construcción. Agente de la edificación que asume ante el adquirente de un inmueble localizado dentro del Desarrollo Turístico Puerto Aventuras, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al Proyecto de Construcción aprobado y al contrato respectivo.
 - **D.R.O.:** Significa Director Responsable de Obra, es la figura técnica y legalmente reconocida los reglamentos de construcción en México, responsable de avalar, diseñar y desarrollar un proyecto arquitectónico, estructural o de instalaciones, según su especialidad. Es quien avala con su firma que los elementos constitutivos del proyecto de construcción como son los planos,

cálculos y documentación técnica necesaria para solicitar permisos y construir legalmente una obra firma planos avalando que el proyecto es viable, es el que le da visto bueno.

Es un arquitecto o ingeniero civil autorizado por la autoridad municipal o estatal, encargado de vigilar, supervisar y garantizar que una obra de construcción se realice conforme a:

- El proyecto aprobado.
- El Reglamento de Construcción vigente.
- Las normas técnicas aplicables.
- La seguridad estructural y urbana de la edificación.

Sus funciones principales son:

- Avalar que el Proyecto cumpla con la normatividad y requisitos establecidos por las Leyes aplicables así como verificar que se realice en apego del presente Reglamento de Construcción y Urbanización de Puerto Aventuras.
 - Supervisar que la obra se construya conforme al proyecto autorizado.
 - Verificar que se cumplan los lineamientos del Reglamento de Construcción.
 - Firmar y validar planos, memorias, bitácoras, y avances de obra.
 - Responder técnicamente ante la autoridad si hay irregularidades en la ejecución de la construcción de la obra.
 - Responsable de coordinar con otros corresponsables (estructurales, instalaciones, etc.), por errores cometidos en la ejecución del proyecto.
- **PROYECTISTA:** Encargado de la elaboración del diseño del proyecto y planos técnicos
 - **INSTRUCTIVO DE CONSTRUCCIÓN:** Documento técnico normativo que establece lineamientos, procedimientos, especificaciones, sanciones y requisitos que deben cumplir los propietarios, adquirentes, desarrolladores o constructores de para realizar obras dentro de los inmuebles que se encuentran dentro del Complejo Turístico Puerto Aventuras.
 - Dentro del mismo se establecen criterios, requisitos y procedimientos que deben observarse para la ejecución de obras dentro del Desarrollo Turístico Puerto Aventuras, con el fin de asegurar la congruencia arquitectónica, el cumplimiento normativo y el adecuado desarrollo urbano de conformidad con el Plan Maestro de Puerto Aventuras.
 - **USO DE SUELO:** Asignación jurídica y técnica que determina las actividades permitidas en un predio, (comercial o residencial) con base en los Programas de Ordenamiento Territorial, y que regula a su vez, el tipo de construcción, densidad, servicios y actividades a desarrollar y restricciones aplicables en dicho terreno.
 - **LLAVE, LLAVE HOTELERA, RECAMARÁ, CUARTO o HABITACIÓN:** Para efecto del presente reglamento, se considerará indistintamente como "LLAVE", "LLAVE HOTELERA" al tenor de los siguientes criterios:
 - a) **LLAVE o LLAVE RESIDENCIAL/HABITACIONAL:** "RECÁMARA", "CUARTO" O "HABITACIÓN" CON BAÑO, una habitación o recámara con baño; una estancia con o sin baño será considerada como 0.5 llave (Por ejemplo, un departamento de dos recámaras, estancia y tres baños será considerado como 2.5 llaves). Para aquellas fracciones condominales especiales con áreas mayores a las aquí establecidas, se manejará la densidad proporcional tomando el área de terreno como base.
 - Se refiere a una unidad habitacional independiente, ya sea casa o departamento con uso de suelo residencial.
 - Cada "llave" cuenta como una unidad individual para efectos de densidad y uso de suelo.
 - No opera como hotel ni está sujeta a servicios o administración hotelera.
 - Suele tener un régimen de propiedad en condominio, donde cada unidad privativa, tiene un título de propiedad individual.
 - b) **LLAVE HOTELERA:** una habitación o recámara con baño; una estancia con o sin baño, será considerada como 0.5 llave. Para aquellas fracciones especiales con áreas mayores a las aquí establecidas, se manejará la densidad proporcional tomando el área de terreno como base.
 - Es una unidad dentro de un desarrollo turístico u hotelero, diseñada y operada como parte de un conjunto.
 - Generalmente no cuenta con cocina y su uso está limitado a estancias temporales.
 - Está sujeta a servicios y operación centralizada tipo hotel (recepción, limpieza, administración, etc.)



- Tiene un tratamiento distinto en términos de densidad, infraestructura, y regulación ambiental o de servicios.
- En muchos casos, la densidad permitida de llaves hoteleras es mayor que la de llaves habitacionales, pero bajo reglas específicas de diseño y operación.

De la misma manera, los tres términos aquí definidos, "LLAVE", "LLAVE HOTELERA", "RECÁMARA" "CUARTO" O "HABITACIÓN", se refieren al mismo término que posteriormente servirá de base para el cálculo de las cuotas de mantenimiento que cobrará la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, A.C. y que aparece en su Reglamento interno bajo los términos de "Llave" o "Cuarto", y se aplicarán indistintamente a casas, condominios y hoteles. Cabe mencionar que en cualquier caso de "CONSTRUCCIÓN" menor a "Tres Llaves" se aplicará el cobro de mantenimiento mínimo correspondiente a "Tres Llaves" de acuerdo a lo estipulado en el artículo 37 del Reglamento General del Desarrollo.

- **FRENTE DE LOTE:** Se refiere al lado, lindero o línea perimetral del lote o predio que colinda de frente, directamente con la vía pública, banqueta o calle y que, generalmente determina el acceso peatonal y vehicular al inmueble.
- **FONDO DE LOTE:** Se refiere al lado, lindero o línea perimetral que se encuentra en la parte trasera del lote o predio, es decir, en su parte posterior, al límite opuesto al frente del predio que no colinda con la vía pública, calle, banqueta, etc. y que generalmente marca su límite colindando con otro lote, la marina, campo de golf, área verde, servidumbre o espacio común dentro del territorio del Desarrollo Turístico Puerto Aventuras.
- **SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE:** Extensión territorial de un predio expresada en metros cuadrados, determinada por los linderos inscritos en el plano catastral y escrituras públicas del mismo, e incluye el área total disponible del terreno privativo, independientemente de las restricciones de construcción que pudieran aplicarse.
- **REGLAMENTO DE PUERTO AVENTURAS.-** Se refiere al Reglamento General del Desarrollo, aplicable para todos los colonos, residentes e interpósitas personas que, con cualquier motivo, se encuentren dentro del Desarrollo Turístico Puerto Aventuras.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y SUPERVISIÓN URBANÍSTICA DE PUERTO AVENTURAS : Se refiere a todas las disposiciones normativas contenidas en el presente, al tenor de los siguientes:

ARTÍCULOS

PRIMERO.- El presente Reglamento tiene carácter obligatorio para todos los residentes, colonos, propietarios, fideicomisarios y/o cualquier persona que tenga personalidad jurídica para realizar cualquier tipo de obra de construcción, arquitectónica o artística o bien, explotación del uso de suelo, que involucre a los inmuebles localizados dentro del territorio del Desarrollo Turístico de Puerto Aventuras.

SEGUNDO.- El presente Reglamento se tiene por aceptado por EL ADQUIRENTE, al momento de celebrar el contrato mediante el cual, recibe los derechos sobre el inmueble de que se trate, dentro del territorio del Desarrollo Turístico Puerto Aventuras en su carácter promisorio o definitivo, por lo que, como requisito indispensable, este instrumento deberá formar parte de los anexos que conformen el testimonio público que en su momento se expida, para hacer constar la transmisión de derechos de propiedad a favor del adquirente del inmueble de que se trate, sin importar el régimen jurídico por medio del cual, llegare a detentar sus derechos reales ante fedatario público que determine la ley. (Notario o Corredor Público).

TERCERO.- En caso de discrepancia o contradicción de este Reglamento con los estatutos de la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, A.C. siempre prevalecerá el presente Reglamento de Construcción y Supervisión Urbanística de Puerto Aventuras de conformidad con lo establecido por el Artículo 29 del Capítulo V del Reglamento General de la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras. que a la letra dice:

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



CUARTO.- El presente Reglamento, podrá ser modificado periódicamente por el Comité Técnico del Fideicomiso Puerto Aventuras, de acuerdo a las necesidades del Desarrollo y es aplicable a todos los inmuebles y a las construcciones u obras arquitectónicas, que se edifiquen dentro del territorio del mismo, en cualquier fase de su desarrollo y de conformidad con el uso de suelo designado para el efecto.

QUINTO.- Independientemente de los requisitos que indiquen las autoridades Municipales, obtener la licencia de construcción e iniciar los trámites correspondientes, se deberá contar con la APROBACIÓN DEL PROYECTO debidamente sellado y suscrito por el representante del Desarrollador (Comité Técnico) y del Departamento Técnico de Diseño Arquitectónico, Construcción, Urbanización y Usos de Suelo, así como realizar el pago del Depósito en garantía, la Cuota de Construcción, y estar al corriente con sus pagos de las cuotas de mantenimiento ante la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, A.C. al tenor de lo siguiente:

Ninguna construcción podrá iniciarse sin haber cubierto lo aquí establecido, inclusive, en los casos que se llegase a contar con licencia Municipal. Para el efecto, los interesados deberán presentar tanto la solicitud de revisión de proyecto como los planos, deberán presentarse que a continuación se detallan, están ubicadas en Punta Celis S/No., Lote 3, Manzana 24, Plano 01 en el km. 269.5 Carretera Chetumal-Puerto Juárez, Puerto Aventuras, Municipio de Playa del Carmen, Quintana Roo.

1.- Plano de Conjunto (Indicando: restricciones, localización, calle y banqueta)	(4 copias)
2.- Plantas Arquitectónicas	(4 copias)
3.- Fachadas y Cortes	(4 copias)
4.- Planos de Instalación Hidráulica y Sanitaria (Incluyendo: Fosa Séptica)	(4 copias)
5.- Planos de Instalaciones Pluviales (Incluyendo: Pozos de absorción)	(4 copias)
6.- Especificaciones de Acabados Exteriores	(4 copias)
7.- Documento de Autorización del proyecto emitido por el C.T. del Fideicomiso de P.A.	(2 copias)
8.- Formato de Colonos "Información General de Proyecto"	(2 copias)

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

CLAVE	HOTELERA, CONDOMINIAL Y RESIDENCIALES															
	Tr				Trc				Th				Tco			Tm
	Tr1	Tr2	Tr3	Tr4	Trc1	Trc2	Trc3	Trc4	Th1	Th2	Th3	Th4	Tco1	Tco2	Tco3	Tm
	Turístico Residencial Baja	Turístico Residencial Medía Baja	Turístico Residencial Medía	Turístico Residencial	Turístico Residencial Condormial	Turístico Residencial Condormial	Turístico Residencial Condormial	Turístico Residencial Condormial	Turístico Hotelero	Turístico Hotelero	Turístico Hotelero	Turístico Hotelero	Turístico Comercial Malo	Turístico Comercial Malo	Turístico Comercial Malo	Turístico Malo
Área de Lote Mínimo	2,200.00 m ²	900.00 m ²	900.00 m ²	480.00 m ²	1,000.00 m ²	600.00 m ²	500.00 m ²	700.00 m ²	33,000.00 m ²	25,000.00 m ²	20,000.00 m ²	1,400.00 m ²	3,000.00 m ²	3,000.00 m ²	265.00 m ²	265.00 m ²
Restricción Mínima a los Linderos	Fronte 5m Fondo 10m Lateral 1m	Fronte 5m Fondo 10m Lateral 1m	Fronte 5m Fondo 10m Lateral 1m	Fronte 5m Fondo 10m Lateral 1m	Fronte 5m Fondo 10m Lateral 1m	Fronte 5m Fondo 10m Lateral 1m	Fronte 5m Fondo 10m Lateral 1m	Fronte 5m Fondo 10m Lateral 1m	Fronte 5m Fondo 10m Lateral 1m	Fronte 5m Fondo 10m Lateral 1m	Fronte 5m Fondo 10m Lateral 1m	Fronte 5m Fondo 10m Lateral 1m	Fronte 5m Fondo 10m Lateral 1m	Fronte 5m Fondo 10m Lateral 1m	Fronte 5m Fondo 10m Lateral 1m	Fronte 5m Fondo 10m Lateral 1m
Porcentaje de Ocupación	60%	60%	60%	60%	65%	65%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
Coefficiente de Uso de Suelo	1	1	1	1	1.5	1.5	1.2	1.2	0.85	0.85	0.85	0.85	1.5	1.5	1.5	1.5
Alturas Máximas de las Construcciones	2 pisos 9.50 m	2 pisos 9.50 m	2 pisos 9.50 m	2 pisos 9.50 m	4 pisos 13.45 m	4 pisos 13.45 m	2 pisos 9.50 m	2 pisos 9.50 m	4 pisos 13.45 m	4 pisos 13.45 m	7 pisos 30.00 m	4 pisos 13.45 m	3 pisos 12.00 m	3 pisos 12.00 m	2 pisos 9.50 m	4 pisos 13.45 m
Capas de Estacionamiento (para Residencias)	1Capn/80m ²	1Capn/80m ²	1Capn/80m ²	1Capn/80m ²	1Capn/Depto	1Capn/Depto	1Capn/Depto	1Capn/Depto	1Capn/2Cbs				1Capn/Local	1Capn/Local	1Capn/Local	1Capn/Local
Densidad Neta (Cuarto/Ha.)	25	40	65	75	200	200	215	215	65	120	150	120	0	0	0	65

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

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

SEXTO.- - El Departamento Técnico de Diseño Arquitectónico, Construcción, Urbanización y Usos de Suelo de Puerto Aventuras tendrá las siguientes funciones:

- Proveer al adquirente del lote de la información necesaria sobre los reglamentos, restricciones y estilos arquitectónicos previamente a la ejecución de su proyecto, con el objetivo de que, al momento de presentarlo para su revisión y aprobación, cumpla los lineamientos del Desarrollo (Reglamento de Construcción de Puerto Aventuras, Instructivo de Construcción, Estatutos y Reglamentos de Puerto Aventuras).



- b) Revisar y en su caso aprobar los proyectos de construcciones que se vayan a edificar en el Desarrollo Turístico de Puerto Aventuras, mismos que, deberán ajustarse a los requisitos establecidos en el presente Reglamento.
- c) Será labor conjunta del Departamento Técnico de Diseño Arquitectónico, Construcción, Urbanización y Usos de Suelo de Puerto Aventuras y de la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, A.C. el vigilar que la ejecución de la obra se apege a las disposiciones generales de este Reglamento, al proyecto aprobado y el uso de suelo destinado al bien inmueble de que se trate.
- d) Asesorar a los adquirentes, cuando así lo soliciten, respecto a los requisitos que debe cumplir su proyecto, construcciones, horarios de trabajo de obra, ingreso de personal y todo lo que resulte necesario para cumplir con este Reglamento y las disposiciones normativas aplicables.
- e) Al finalizar la obra de que se trate, en colaboración con la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios A.C. emitir el oficio de "Terminación de Obra", siempre y cuando el adquirente haya cumplido con todos los reglamentos en sus construcciones, con el fin de liberar el lote para que le sea devuelto el depósito en garantía y obtenga los certificados correspondientes por parte de las autoridades Municipales..

SÉPTIMO. - En aquellos lotes de terreno, que, de conformidad con el Plan Maestro, estén designados como "Unifamiliares", solo podrá construirse una casa-habitación. En este caso, podrá construirse una unidad de servicio, en un espacio ubicación independiente a la casa, pero dentro del lote. Por ningún motivo podrán subdividirse los terrenos, ni construirse sobre ellos más de una "Casa Unifamiliar.

OCTAVO. ÁREAS DE RESTRICCIÓN.- Serán zonas de restricción para los lotes "**Unifamiliares**" **UNA FRANJA DE CINCO METROS** sobre la totalidad del frente del lote, siendo el "frente del lote" el lado que da a la banqueta y/o vialidad. El propósito de esta restricción es promover que las casas se proyecten y construyan sus cocheras en el interior de sus lotes y no así colindando con calles y banquetas. En esta franja no estará permitido construir ningún espacio habitable cerrado ni construcción definitiva. Se permitirá la construcción de pérgolas o palapas para proteger los vehículos y de existir muretes divisorios de cualquier material, estos, podrán tener una altura máxima de 1.10 metros sobre el terreno. Cabe recalcar que, el área de banqueta es de 2.50 metros de ancho, colindante con el frente del lote, NO pertenece a los lotes privativos, por lo que ésta, no podrá utilizarse como extensión del área privativa para la construcción de jardineras, escalones o cualquier elemento que obstruya el libre tránsito peatonal, sin embargo, sí podrán adaptarse o construirse rampas de acceso vehicular al lote con material de concreto y acabado lavado.

UNA FRANJA DE DIEZ METROS sobre la totalidad del fondo de lote, entendiéndose por "fondo de lote" el que en su parte posterior, colinda con el mar, la marina, el Campo de Golf, la Playa (Zona Federal Marítimo Terrestre) , Central Park u otro lote. El propósito de esta restricción, es armonizar los espacios verdes y brindar privacidad entre propiedades. En esta área de restricción, no estará permitido la construcción de ningún espacio habitable cerrado. Podrán construirse albercas pavimentos, pérgolas, o palapas y en caso de muretes divisorios de cualquier material estos deberán tener una altura máxima de 1.00 metro sobre el terreno natural o el relleno. Para el diseño de palapas y pérgolas deberán contemplar los siguientes lineamientos: Sólo se podrá hacer uso 1/3 del ancho del predio y 1/2 de la restricción de fondo del predio, como ejemplo; en un lote de 12.00 mts de ancho la medida máxima de la palapa será de 4.00 m con referencia al ancho total del terreno y 5.00 mts con referencia a los 10.00 mts de la restricción de fondo. Para la altura interior de las palapas y pérgolas deberá de contemplarse un máximo de 3.00 mts y en cúspide un máximo de 5.50 mts. En el entendido de que las pendientes queden dentro de los límites del lote y el área de escurrimiento, sea al interior del lote y no afecte el área de pasillos colindantes o lotes contiguos.

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

Las restricciones para los lotes esquineros en Campo de Golf y Marina con formas irregulares serán negociadas con el Comité Técnico del Fideicomiso Puerto Aventuras y aprobado de conformidad mediante firma y sello del multicitado Departamento Técnico de Diseño Arquitectónico, Construcción, Urbanización y Usos de Suelo de Puerto Aventuras.

NOVENO.- Ningún lote "Unifamiliar" podrá tener una superficie construida cubierta en planta baja, mayor al equivalente al 60% del área total del lote y la construcción total cubierta, no podrá exceder del área del lote. Las construcciones sobre lotes Unifamiliares podrán ser de uno o dos niveles, no pudiendo exceder en altura para las de un nivel un máximo en cúspides de techos de 5.75 mts y 3.75 mts en

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

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

DÉCIMO.- Para todos aquellos lotes de terreno que de conformidad con el Plan Maestro de Puerto Aventuras,, estén determinados con uso de suelo **"Condominal (Densidad Alta)"**, se ha establecido una densidad de construcción que deberá ser respetada de acuerdo a los siguientes lineamientos: en cada fracción de terreno equivalente a 12 metros de frente (aprox.) por 50 metros de fondo (aprox.) dando un área de 600 metros cuadrados podrán edificarse un máximo de 12 llaves.

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

Asimismo, de conformidad con el Plan Maestro Puerto Aventuras y su Proyecto Arquitectónico, se ha determinado que, los lotes condominales que dan frente a la marina norte, en el área cercana al corazón de servicios del Desarrollo, podrán construir en su planta baja, locales comerciales, siempre y cuando se localice al nivel del malecón periférico a la Marina, respetando las áreas de restricción correspondientes y cuyas techumbres deberán ser inclinadas construidas con teja o palapa. El uso o giro comercial de dichos locales deberá ser aprobado por el Desarrollador y deberá apegarse al giro aprobado por el Departamento Técnico de Diseño Arquitectónico, Construcción, Urbanización y Usos de Suelo de Puerto Aventuras; cualquier cambio de giro requerirá de nueva autorización.

DÉCIMO PRIMERO.- Son **ÁREAS DE RESTRICCIÓN** para los lotes **"Condominales" (tanto los de alta densidad como los de densidad medio o cuádruples)** en las cuales, no estará permitido la construcción de ningún espacio habitable cerrado, EN UNA FRANJA DE CINCO METROS sobre la totalidad del frente del lote, siendo éste, el que da a la vialidad y generalmente es el acceso principal al lote. La intención de esta restricción es promover que los diferentes proyectos construyan sus cocheras fuera de esta franja en el interior de sus edificaciones. En esta área podrán construirse palapas o pérgolas de madera o concreto para protección de los vehículos. Cabe recalcar que, el área de banqueta es de 2.50 metros de ancho, colindante con el frente del lote, NO pertenece a los lotes privativos, por lo que ésta, no podrá utilizarse como extensión del área privativa para la construcción de jardineras, escalones o cualquier elemento que obstruya el libre tránsito peatonal, sin embargo, sí podrán adaptarse o construirse rampas de acceso vehicular al lote con material de concreto y acabado lavado.

UNA FRANJA DE 10 METROS a todo lo largo del fondo del lote, siendo éste el que da a mar, marina o golf. La intención de esta restricción es dar amplitud en las áreas verdes y privacidad entre vecinos. En esta franja no estará permitido la construcción de ningún espacio habitable cerrado; podrán construirse albercas, jacuzzis, pérgolas de madera o palapas, los muretes divisorios serán de concreto y no deberán rebasar una altura máxima de 1.10 metros sobre el terreno natural o el relleno siempre y cuando este no exceda los 0.40 metros. Para el diseño de palapas y pérgolas las dimensiones quedaran a consideración del Comité Técnico dependiendo de las dimensiones de los predios, Para la altura interior de las palapas y pergolados deberá de contemplarse un máximo de 3.00 metros y en cúspide un máximo de 5.50 metros.

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

Para aquellos casos en que se fusionen varios lotes condominales para formar un conjunto, se sumarán las áreas de restricción lateral en dos metros y podrán dejarse un metro de cada lado o dos metros de un lado. En caso de fusión de 3 o más lotes se dejarán dos metros

en el o los extremos, no pudiendo ser ninguna de ellas menor a un metro de ancho. (Así, por ejemplo, cuatro lotes condominales fusionados podrán dejar franja libre de restricción de dos metros a cada extremo del conjunto sumando cuatro metros de restricción, o bien tres metros de un lado y un metro del otro).

DÉCIMO SEGUNDO. - Ningún lote "Condominal" de densidad media o cuádruplex podrá construir un área en planta baja mayor a un 60% del área total del lote y tendrá como máximo un área total construida equivalente 1.2 del área total del lote. En un lote Condominal de densidad media se podrán edificar hasta dos niveles con una altura máxima de 9.50 metros de cúspides de techumbres inclinadas y 6.20 metros en fachadas rectas verticales.

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

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

DÉCIMO CUARTO.- Serán **zonas de restricción** para los lotes **hoteleros o condo-hotel**, UNA FRANJA DE CINCO METROS de ancho que correrá a todo lo largo del frente del lote, siendo éste, la vialidad, calle o avenida. La intención de la restricción es promover que los proyectos construyan sus cocheras en el interior del edificio y no colindantes a calle y banquetas. En esta franja, no estará permitido construir ningún espacio habitable cerrado ni construcción definitiva; podrán construirse palapas o pérgolas de madera o concreto para protección de los automóviles, los muretes divisorios serán de concreto y no deberán exceder una altura de 1.00 metro sobre el terreno natural o el relleno. Cabe recalcar que, el área de banqueta es de 2.50 metros de ancho, colindante con el frente del lote, NO pertenece a los lotes privativos, por lo que ésta, no podrá utilizarse como extensión del área privativa para la construcción de jardineras, escalones o cualquier elemento que obstruya el libre tránsito peatonal, sin embargo, sí podrán adaptarse o construirse rampas de acceso vehicular al lote con material de concreto y acabado lavado.

UNA FRANJA DE DIEZ METROS a todo lo largo de su fondo a mar, marina o la colindancia que corresponda a la parte posterior del lote. La intención de esta restricción es dar amplitud a las áreas verdes abiertas y propiciar privacidad entre vecinos. En esta franja no podrá realizarse construcción techada alguna con material cemento o concreto; podrán construirse albercas, jacuzzis, pérgolas de madera o palapas, los muretes divisorios serán de concreto y éstos no deberán exceder una altura de 1.00 metro sobre el terreno natural o el relleno. Para el diseño de palapas y pérgolas las dimensiones quedarán a consideración del Departamento Técnico de Diseño Arquitectónico, Construcción, Urbanización y Usos de Suelo de Puerto Aventuras, dependiendo de las dimensiones de los lotes y el diseño de el Proyecto en el entendido de que la altura interior de las palapas y pergolados podrá tener un máximo de 3.00 metros y en cúspide un máximo de 6.50 metros.

UNA FRANJA DE DOS METROS en ambos costados del lote desde la vialidad de acceso hasta el fondo del mismo hacia colindancias para cuatro primeros niveles construidos. En el caso de que dos o más lotes hoteleros, condominales o para condo-hotel sean fusionados, las restricciones laterales serán solamente en los extremos de la fusión completa y no será necesario respetarlas en la parte media donde era la subdivisión original debiendo respetarse el coeficiente de uso de suelo. En estas áreas no podrá realizarse construcción alguna de

ningún tipo ni podrán ser techadas dejando acceso libre; los muretes divisorios serán de concreto y éstos no deberán exceder una altura de 1.00 metro sobre el terreno natural o el relleno. En caso de colocar una reja, ésta no deberá exceder la altura de 1.00 metro y no podrá tener candado o cerradura, permitiendo el acceso libre.

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

DÉCIMO SEXTO.- Adicionalmente, cada proyecto hotelero, condominal o de condo-hotel, deberá resolver en forma autónoma la manera en que, en el interior de su lote, realizará la distribución de los espacios de estacionamiento necesarios, no pudiendo ser el número menor a un cajón por cada dos llaves hoteleras. En general, deberá considerar también cajones de estacionamiento adicionales para áreas comerciales y visitantes a razón de un cajón por cada 40 metros de construcción. De la misma manera, en su caso, se deberán contemplar, cajones de estacionamiento necesarios para sus empleados, así como un espacio destinado a zona de carga y descarga adecuada para la operación dentro del lote.

DÉCIMO SÉPTIMO.- Todas las construcciones que se lleven a cabo dentro del Desarrollo Puerto Aventuras deberán respetar el uso del suelo destinado para cada inmueble en el Plan Maestro, el cual es de conocimiento del Adquirente desde el momento en que celebra el contrato respectivo y se hace constar en las escrituras públicas que al efecto se emiten para formalizar sus derechos de propiedad, así como en la carta de parámetros y restricción de lote la cual, se proporcionará por el Departamento Técnico de Diseño Arquitectónico, Construcción, Urbanización y Usos de Suelo de Puerto Aventuras al momento de solicitar el . En este orden de ideas, una vez terminadas las construcciones, estas deberán respetar el uso de suelo designado y, por ningún motivo, podrán realizar actividades diferentes a las permitidas dentro de sus inmuebles.

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

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

DÉCIMO NOVENO.- Ningún adquirente podrá iniciar cualquier obra, sin haber recibido físicamente el lote, comprobando los límites debidamente marcados con mojoneras o estacas. Estas mojoneras no deberán ser removidas y en caso de cualquier alteración a las



mismas deberá notificar al Departamento Técnico de Diseño Arquitectónico, Construcción, Urbanización y Usos de Suelo de Puerto Aventuras para ser re-colocadas bajo cuenta y cargo del adquirente. En caso de iniciar la construcción sin la entrega mencionada, el interesado será responsable de las consecuencias que surjan por tal omisión. La entrega física del lote se hará constar en un acta que contendrá la localización del inmueble objeto del contrato, con sus medidas y colindancias, así como la posesión que en ese acto se da al interesado, incluyendo el croquis respectivo, documento que será firmado de conformidad por el adquirente. Al realizar las obras de construcción, deberán respetarse los límites y colindancias de el lote y no podrán usarse los predios colindantes o las calles, para almacenar materiales o deshechos de la obra, ni tampoco para habilitar elementos de construcción. Cada adquirente está obligado a que su personal de obra mantenga limpias todas las áreas circundantes durante el proceso y a retirar, al término de su obra, todos los escombros sobrantes productos de la misma. El adquirente del lote es responsable de todos los daños que con motivo de su obra, se causen a terceras personas, a otros lotes, calles, construcciones o instalaciones, así como a personas por el uso de vehículos, materiales o cualquier otra causa que se relacione. En caso de ser necesario remover guarniciones o banquetas para dar acceso al lote, el adquirente deberá llevar a cabo las obras necesarias para proteger la infraestructura construida en su lote, así como para reemplazar dichos elementos con otros que correspondan a los previstos por este Reglamento. En caso de construir nuevas banquetas, deberá considerarse que el área correspondiente es de 2.50 metros de ancho, colindante con el frente del lote y NO pertenece a los lotes privativos, por lo que no podrá utilizarse como extensión del área privativa para la construcción de jardineras, escalones o cualquier elemento que obstruya el libre tránsito peatonal, sin embargo, sí podrán adaptarse o construirse rampas de acceso vehicular al lote con material de concreto y acabado lavado.

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

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

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

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

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

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

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

- a) Toda construcción unifamiliar o de condominio de uno a cuatro niveles de altura deberá ser proyectada con un mínimo del 60% del área del total de sus fachadas tanto principal como posterior donde deberán cubrir con techos inclinados, espacios



completos habitables considerando 23% de pendiente y ser recubiertos de teja natural de barro o palapa hacia ambas fachadas. Las pendientes deberán visualizarse hacia las fachadas y por ningún motivo se podrán ocultar las losas inclinadas con pretilos. Las losas inclinadas de teja o palapa deberán cubrir por lo menos un espacio habitable con dimensión mínima de 4.0 metros de fondo no pudiendo ser solamente para volados o dimensiones menores. Por protección contra huracanes las tejas podrán ser del tipo Catalán o Francés, para contar con una superficie plana de mayor adherencia a la losa. Quedarán estrictamente prohibidas las tejas de media caña que no presentan la adherencia adecuada. En caso de paneles solares, estos no podrán ser colocados sobre las losas inclinadas de teja hacia fachada.

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

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

c) Todos los aplanados de fachadas, deberán ser pintados en los colores que se establecen en el artículo Décimo Quinto del presente Reglamento para construcciones dentro del Desarrollo Turístico Puerto Aventuras. En caso de incumplimiento a esta disposición, el Comité Técnico de Construcción, se reserva el derecho de pintar dicha fachada y cobrarla al adquirente (propietario) del inmueble de que se trate.

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

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

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

g) Ningún Adquirente podrá construir bardas mayores a 1.10 metros de altura en los linderos de su lote respecto al nivel del terreno natural o del relleno siempre y cuando este no exceda los 0.40 metros. Las únicas excepciones a esta norma serán aquellos lotes cuyo lindero posterior sea límite del fraccionamiento, sobre cuyo fondo podrán construir bardas de mayor altura. Sugerimos en todos los casos manejar dichos límites en primer término con cerca de madera, setos naturales y en caso necesario con piedra del sitio.

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

i) Se sugiere la construcción de terrazas con grandes volados para dar volumetría, sombra, control de temperatura y atractivo a las fachadas. Asimismo, sugerimos el manejo de elementos jardineras, barandales y similares, en el entendido de que el área de escurrimiento no afecte pasillos laterales de paso, o a los lotes colindantes.

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

k) Las obras de construcción deberán respetar la vegetación existente en los lotes, por lo que deberán desmontar únicamente las áreas que ocupará su construcción. En el resto del terreno, deberán removerse los arbustos bajos dejando la maleza alta, (árboles y palmeras) tanto por imagen general del Desarrollo como por protección de las construcciones y



condiciones climáticas. En el caso de la restricción hacia la calle deberá desmontarse el mínimo para dar acceso a los automóviles dejando el resto con su vegetación alta.

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

m) En el caso de colocación de paneles solares o antenas parabólicas, estos deberán ser ubicados en sitio no visible al exterior, o bien en azotea siempre y cuando los pretiles no permitan que se vea del exterior, así como tampoco rebasen las alturas máximas estipuladas.

n) Todos los lotes **Unifamiliares** deberán construirse un mínimo de **dos cajones de estacionamiento** en el interior de su lote, evitando así, estacionarse sobre vías públicas. Los lotes **condominales, hoteleros o para condo-hotel**, deberán construir un mínimo de **un cajón por cada dos "llaves hoteleras"** en el interior de su lote evitando de igual manera estacionarse sobre vía pública, deberán, asimismo, considerar áreas de estacionamiento para visitantes a criterio.

o) Las albercas y jacuzzis deberán tener equipo de recirculación de agua para evitar desperdicio.

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

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

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

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

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

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

VIGÉSIMO QUINTO.- Todos los adquirentes de lotes estarán obligados a "ajardinar" la totalidad del área del lote que no se encuentre construida. El área verde de cada lote deberá representar, al menos, el 18% del área total de cada lote.

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

VIGÉSIMO SÉPTIMO.- Desde el momento en que se inicie cualquier construcción y durante el tiempo que dure la misma, el juego de planos aprobados por el Departamento Técnico de Diseño Arquitectónico, Construcción, Urbanización y Usos de Suelo de Puerto Aventuras, así como un juego aprobado por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, deberá permanecer en la obra y ser presentado cuantas veces fuera solicitado a los supervisores e inspectores autorizados.

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

VIGÉSIMO NOVENO.- Las obras de construcción deberán concluirse en los plazos que a continuación se detallan:

- a) Lotes unifamiliares en general 18 meses
- b) Lotes condominales 24 meses
- c) Lotes hoteleros 30 meses

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

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

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

TRIGÉSIMO SEGUNDO.- Es obligatorio para todas las construcciones que vayan a realizarse dentro del Desarrollo, NOTIFICAR al Departamento Técnico de Diseño Arquitectónico, Construcción, Urbanización y Usos de Suelo de Puerto Aventuras, respecto de cualquier tipo de trabajo dentro del inmueble de que se trate, con la finalidad de recibir los lineamientos a seguir para llevarlo a cabo: trabajos de limpieza del terreno, tala de árboles, sondeos, dragados de terreno colindando con marinas, nivelación y rellenos, construcción de albercas, muelles, palapas, pergolados, áreas de asadores, bodegas, entre otras edificaciones. En caso de no hacerlo, los propietarios de los inmuebles que correspondan, serán acreedores a infracciones.

Cualquier lote que tenga una intervención humana (muelles, palapas, albercas, pergolados, bodegas entre otras construcciones) deberán pagar lo correspondiente a lo que indica el Reglamento del Desarrollo Turístico Puerto Aventuras su capítulo VI. Artículo 37 menciona lo siguiente "Las casas habitación pagaran como cuota el importe que establezca la asamblea general ordinaria por el número de recamaras construidas, siendo la cuota mínima la equivalente a la que debe pagar la construcción de tres recamaras". Por lo que se entiende que las intervenciones humanas deberán pagar la cuota mínima la cual es equivalente a 3 recamaras (3 llaves)

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

TRIGÉSIMO TERCERO.- En los lotes marcados en el Plan Maestro como condominales, hoteleros o para condo-hotel, el Desarrollador entregará instalaciones básicas para conexión de energía eléctrica en alta tensión, por lo que en cada caso, los adquirentes de los lotes, deberán instalar los transformadores necesarios para su acometida en baja tensión.

TRIGÉSIMO CUARTO.- Cada propietario debe construir obligatoriamente los muretes de acometidas eléctricas en sus(s) lote(s), de acuerdo a los planos y croquis que a tal efecto entregarán al Departamento Técnico de Diseño Arquitectónico, Construcción, Urbanización y Usos de Suelo de Puerto Aventuras.

TRIGÉSIMO QUINTO.- Por ningún motivo podrán existir estacionamientos cubiertos o descubiertos sobre las áreas marcadas como restricción hacia el campo de golf, las Marinas o el mar.



TRIGÉSIMO SEXTO.- El Comité Técnico de Construcción, sugiere y promueve el manejo de energías alternativas ya sea en forma total o parcial en las edificaciones. Este concepto incluye entre otras, Energía Solar, Energía Eólica, recolección y almacenamiento de aguas pluviales, etc.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO. – Por instrucciones del Comité Técnico de Construcción y/o del Departamento de Diseño Arquitectónico, Construcción, Urbanización y Usos de Suelo de Puerto Aventuras, la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, A.C queda facultada para sancionar a los propietarios de los lotes o inmuebles construidos que no respeten el presente reglamento como lo marcan los estatutos vigentes de las Asociación de Colonos. En el cual, se menciona que cada una de las sanciones cometidas serán acreedora a multas que van de los 10 a 100 salarios mínimos vigentes dentro del Estado de Quintana Roo.

TRIGÉSIMO OCTAVO.- Aquellas construcciones que no cumplan con las disposiciones previstas en el presente Reglamento así como con lo estipulado en la carta de parámetros y restricciones, perderá el derecho a la devolución del Depósito de Garantía, en ejecución de la misma, sin perjuicio de las que resulten por infracciones respecto a irregularidades e infracciones relativas a: COS, CUS, CAV, DENSIDAD/LLAVES y RESTRICCIONES.

TRIGÉSIMO NOVENO.- Cualquier modificación al presente Reglamento deberá ser validado y publicado por el Comité Técnico del Fideicomiso Puerto Aventuras.

CUADRAGÉSIMO.- La entidad oficial para operar las actividades de supervisión en conjunto con la Dirección Técnica de Construcción, Urbanización y Diseño Arquitectónico de Puerto Aventuras, así como la administración de recursos económicos derivados de este Reglamento, cobro de multas y custodia de los depósitos de garantía por construcción es la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, A.C. En caso de cualquier cambio será siempre la Asociación designada por Banco Santander(México),S.A., Fideicomiso Puerto Aventuras, como Desarrollador y Representante Legal de los Colonos, Propietarios y Fideicomisarios del Desarrollo Turístico Puerto Aventuras.

Dados los antecedentes y las definiciones, todo adquirente, queda estrictamente obligado a respetar el presente Reglamento de Construcción y Supervisión Urbanística, en todos y cada uno de sus artículos, contenido y alcance, por lo que se expide y firma de conformidad por los suscritos en Puerto Aventuras, Municipio de Playa del Carmen, Estado de Quintana Roo a los treinta días del mes de julio de dos mil veinticinco.



BANCO SANTANDER (MEXICO) S.A.
FIDEICOMISO PUERTO AVENTURAS
R.F.C. 0558021001

DOCUMENTO REGULATORIO DE SANCIONES Y FALTAS AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN - 2026



Con base en **El Reglamento de Construcción de Puerto Aventuras-2025**, a continuación, se presenta una propuesta legalmente sólida y operativa para restablecer una lista / tabla de sanciones y/o multas alineadas para hacer cumplir con el reglamento propio del complejo.

1. OBJETIVO

Tiene por objeto establecer de manera clara, proporcional y ejecutable las faltas, sanciones económicas, medidas correctivas y sanciones recurrentes aplicables a propietarios, constructores y responsables de obra que incumplan con el Uso de suelo autorizado y/o el **Reglamento de Construcción del Complejo Puerto Aventuras vigente**. Su finalidad principal **no es recaudatoria**, sino garantizar:

- El cumplimiento estricto y a cabalidad del Reglamento de Construcción.
- La corrección inmediata de Irregularidades y detención de avance de obra.
- La preservación de la imagen urbana, seguridad, medio ambiente y plusvalía del Complejo.
- Que ninguna obra sea concluida o liberada tolerando anomalías técnicas, administrativas o económicas

2. FUNDAMENTO LEGAL

Las sanciones aquí establecidas se sustentan en:

- El USO DE SUELO autorizado y registrado en el PLAN MAESTRO PUERTO AVENTURAS determinado para cada lote.
- Los contratos de adquisición de los lotes.
- El Reglamento de Construcción del Complejo Puerto Aventuras 2025.
- Las facultades del Comité Técnico para autorizar, supervisar, condicionar, suspender y liberar obras.
- El derecho del desarrollo a preservar la armonía urbana, ambiental y operativa del complejo.
- El pago de una sanción **NO** exime al infractor de la obligación de corregir la falta cometida.

3. SUJETOS RESPONSABLES

Las sanciones podrán aplicarse de manera individual o solidaria a:

- Propietario del lote.
- Constructor.
- Director- Responsable de Obra (si aplica).

4. CLASIFICACIÓN DE SANCIONES

Las faltas se clasifican en:

- Faltas Graves: Afectan estructura, legalidad, invasión, uso de suelo, densidad, armonía urbana, medio ambiente o plusvalía.
- Faltas Medias: Impactan imagen urbana, diseño autorizado o convivencia.
- Faltas Operativas: Relacionadas con el orden, seguridad y operación de la obra.
- Incumplimientos de Tiempo: Relativos a los plazos máximos de construcción y horarios establecidos para trabajos en el Complejo PA.



5. TABLA DE FALTAS Y SANCIONES

FALTA GRAVE	ART. REGLAMENTO	MULTA INICIAL	MULTA RECURRENTE	MEDIDA ADICIONAL
Iniciar obra sin autorización del Comité Técnico	Art. 2	\$80,000.00mxn	\$20,000.00mxn	Suspensión total de la obra
Exceder niveles o alturas permitidas	Art. 6 y 9	\$100,000.00mxn	\$30,000.00mxn	Ajuste o demolición obligatoria
Construir más unidades y/o llaves de las permitidas	Art. 4 y 7	\$120,000.00mxn	\$40,000.00mxn	Negativa de Término de Obra
Uso de suelo no autorizado	Art. 14	\$100,000.00mxn	\$30,000.00mxn	Clausura por parte del A. Municipal
Tala de árboles en áreas comunes o de reserva	Art. 28	\$150,000.00mxn	N/A	Reforestación obligatoria
FALTA MEDIA	ART. REGLAMENTO	MULTA INICIAL	MULTA RECURRENTE	MEDIDA ADICIONAL
Construir en áreas de restricción	Art. 5 y 8	\$50,000.00mxn	\$15,000.00mxn	Corrección física
No respetar el diseño aprobado	Art. 18	\$60,000.00mxn	\$20,000.00mxn	Ajuste Arquitectónico
Uso de materiales prohibidos en fachada	Art. 18	\$40,000.00mxn	\$10,000.00mxn	Sustitución de materiales
Equipos visibles desde el exterior y/o en losas inclinadas	Art. 18 y 23	\$30,000.00mxn	\$10,000.00mxn	Retiro y/o Reubicación obligatoria



5. TABLA DE FALTAS Y SANCIONES

FALTA OPERATIVA	ART. REGLAMENTO	MULTA INICIAL	MULTA RECURRENTE	MEDIDA ADICIONAL
Falta de tapial o baños de obra	Art. 18	\$20,000.00mxn	\$5,000.00mxn	Instalación Inmediata
Daños a lotes colindantes o infraestructura	Art. 16	\$40,000.00mxn	Lo que resulte del dictamen de daños	Reparación total
Falta de cajones de estacionamiento	Art. 18	\$50,000.00mxn	\$15,000.00mxn	Ajuste de Proyecto
Falta de area y contenedores de basura	Art. 18	\$20,000.00mxn	\$5,000.00mxn	Instalación Inmediata

FALTA POR INCUMPLIMIENTO DE TIEMPOS	ART. REGLAMENTO	MULTA INICIAL	MULTA RECURRENTE
Exceder el plazo autorizado de construcción	Art. 26	\$30,000.00mxn	\$10,000.00mxn

6. MULTAS RECURRENTES Y COBRO

Las multas recurrentes se cobrarán por la Asociación de Colonos trimestralmente detallando el concepto de la infracción y deberán enviarlo al titular al tiempo que usualmente se envíe el estado de cuenta para cuotas de mantenimiento hasta la falta haya sido corregida y **podrán cargarse automáticamente al estado de cuenta de mantenimiento del lote**, hasta su total regularización.

7. CONDICIÓN PARA EMISIÓN DEL TÉRMINO DE OBRA

No se emitirá el Documento de Término de Obra cuando:

- **Existan multas pendientes de pago.**
- **Existan sanciones recurrentes activas.**
- **No se hayan corregido las irregularidades detectadas.**
- **Existan adeudos derivados de daños a terceros o al complejo.**
- **Exista adeudo en el pago de cuotas de Mantenimiento**



8. DEPÓSITO DE GARANTÍA POR OBRA

Con el fin de reforzar el cumplimiento del Reglamento de Construcción, garantizar la correcta ejecución de las obras y asegurar la reparación de posibles daños a la infraestructura, áreas comunes o a terceros, se establece lo siguiente: A partir de la entrada en vigor del presente Anexo, el depósito de garantía por obra que deberán otorgar los propietarios y/o constructores ante la Asociación de Colonos del Complejo Puerto Aventuras se incrementa de \$50,000.00 MXN (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) a \$100,000.00 MXN (cien mil pesos 00/100 M.N.).

Dicho depósito tendrá como finalidad:

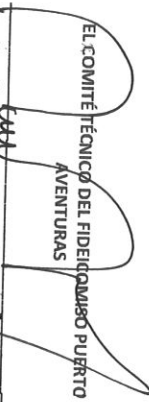
- Garantizar el cumplimiento total del Reglamento de Construcción y sus anexos.
- Cubrir posibles daños a vialidades, banquetas, áreas comunes, infraestructura y propiedades colindantes.
- Respaldar el pago de sanciones económicas en caso de incumplimiento.

El depósito de garantía no sustituye ni exime el pago de multas o sanciones establecidas en el presente Anexo y no será devuelto hasta que:

- La obra haya concluido en su totalidad.
- Se haya emitido el Documento de Término de Obra.
- No existan adeudos, sanciones pendientes o irregularidades sin corregir.

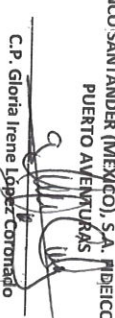
9. VIGENCIA

El presente Anexo entrará en vigor a partir de su aprobación por el Comité Técnico del Complejo Puerto Aventuras y será de aplicación obligatoria para todas las obras nuevas, en proceso o pendientes de cierre administrativo.


EL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDELCOMISO
PUERTO AVENTURAS
Arq. Román Gaspar de Jesús Rivera Torres y Suárez
Presidente

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE DISEÑO
ARQUITECTÓNICO, CONSTRUCCIÓN, URBANIZACIÓN Y
USOS DE SUELO DE PUERTO AVENTURAS


Arq. Rodolfo Ibañez Mendoza

BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. FIDELCOMISO
PUERTO AVENTURAS

C.P. Gloria Irene López Coronado
Apoderada


Ing. Pablo Sigaut Vizcaino
Director General

TABLA DE SANCIONES Y FALTAS AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN - 2026



5. TABLA DE FALTAS Y SANCIONES

FALTA GRAVE	ART. REGLAMENTO	MULTA INICIAL	MULTA RECURRENTE	MEDIDA ADICIONAL
Iniciar obra sin autorización del Comité Técnico	Art. 2	\$80,000.00mxn	\$20,000.00mxn	Suspensión total de la obra
Exceder niveles o alturas permitidas	Art. 6 y 9	\$100,000.00mxn	\$30,000.00mxn	Ajuste o demolición obligatoria
Construir más unidades y/o llaves de las permitidas	Art. 4 y 7	\$120,000.00mxn	\$40,000.00mxn	Negativa de Término de Obra
Uso de suelo no autorizado	Art. 14	\$100,000.00mxn	\$30,000.00mxn	Clausura por parte del A. Municipal
Tala de árboles en áreas comunes o de reserva	Art. 28	\$150,000.00mxn	N/A	Reforestación obligatoria

FALTA MEDIA	ART. REGLAMENTO	MULTA INICIAL	MULTA RECURRENTE	MEDIDA ADICIONAL
Construir en áreas de restricción	Art. 5 y 8	\$50,000.00mxn	\$15,000.00mxn	Corrección física
No respetar el diseño aprobado	Art. 18	\$60,000.00mxn	\$20,000.00mxn	Ajuste Arquitectónico
Uso de materiales prohibidos en fachada	Art. 18	\$40,000.00mxn	\$10,000.00mxn	Sustitución de materiales
Equipos visibles desde el exterior y/o en losas inclinadas	Art. 18 y 23	\$30,000.00mxn	\$10,000.00mxn	Retiro y/o Reubicación obligatoria

5. TABLA DE FALTAS Y SANCIONES

FALTA OPERATIVA	ART. REGLAMENTO	MULTA INICIAL	MULTA RECURRENTE	MEDIDA ADICIONAL
Falta de tapial o baños de obra	Art. 18	\$20,000.00mxn	\$5,000.00mxn	Instalación Inmediata
Daños a lotes colindantes o infraestructura	Art. 16	\$40,000.00mxn	Lo que resulte del dictamen de daños	Reparación total
Falta de cajones de estacionamiento	Art. 18	\$50,000.00mxn	\$15,000.00mxn	Ajuste de Proyecto
Falta de area y contenedores de basura	Art. 18	\$20,000.00mxn	\$5,000.00mxn	Instalación Inmediata

FALTA POR INCUMPLIMIENTO DE TIEMPOS	ART. REGLAMENTO	MULTA INICIAL	MULTA RECURRENTE
Exceder el plazo autorizado de construcción	Art. 26	\$30,000.00mxn	\$10,000.00mxn

13. Temas generales de interés común

13.1 Avances Proyecto Barrera de Sargazo

Gracias al compromiso de la comunidad, a la fecha se han recaudado **\$1,806,980.60 MXN** para el proyecto de la barrera de sargazo, lo que ha permitido realizar el pago del anticipo y avanzar en su implementación.

Actualmente, se estima que la entrega de la barrera se lleve a cabo durante el mes de julio de 2026, marcando un paso importante en la protección de nuestras playas.

Invitamos a quienes aún no han realizado su aportación a sumarse a este esfuerzo colectivo. Los pagos pueden realizarse directamente en las oficinas de Colonos con Carlos Quiñones, y en el caso de propietarios en condominios, a través de la administración de su edificio.

Acciones Complementarias en Manejo de Sargazo

De manera paralela al proyecto de la barrera, se han implementado acciones operativas para atender la situación actual en nuestras playas.

Desde el 9 de marzo, se llevan a cabo trabajos de:

- Apoyo a propiedades frente de playa para el retiro de sargazo
- Renta de maquinaria y transporte para su adecuada disposición
- Recolección de sargazo embolsado en la zona de Punta Matzoma

Estas acciones se realizan en función de las necesidades detectadas, logrando retirar en promedio 12 cargas diarias de sargazo, mediante el uso de dos camiones y una retroexcavadora.

13.2 Proyecto Coral Puerto



Coral Puerto

Frente a nuestras costas vive un arrecife lleno de vida.

Un jardín de corales donde nadan peces, donde el mar respira y donde la naturaleza nos recuerda lo extraordinario que es este lugar.

Ese arrecife es parte de nosotros.

Es parte de Puerto Aventuras.

Y hoy tenemos una oportunidad maravillosa, cuidarlo juntos.

Por eso nace **Coral Puerto**, un proyecto de la comunidad de Puerto Aventuras para conocer nuestro arrecife, aprender de él y contribuir a su conservación.

Un espacio donde niños, familias y vecinos pueden acercarse al mar con curiosidad, respeto y admiración.

Porque cuando una comunidad conoce su arrecife, lo protege.

Y cuando lo protege, fortalece el lugar donde vive.

El futuro de nuestro mar también se construye aquí.

En Puerto Aventuras.

En comunidad.

♥ **Good Reef. Good Puerto.**