

GENERAL ASSEMBLY BOOKLET

MARCH 21, 2026

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



Puerto Aventuras Community,

We meet in this General Assembly with the purpose of giving continuity to the work that has been built in recent years, strengthening the management of our Association and continuing to consolidate the course of our community.

Puerto Aventuras is much more than a place where we live: it is a community that is built every day through the participation, commitment and joint work of those who make it up. Therefore, each decision, each project and each effort has as a common objective to take care of what we have achieved and continue to raise the quality of life that distinguishes us.

During this period, important actions have been promoted to strengthen management, improve communication with residents and advance in key projects for the present and future of Puerto Aventuras. These advances reflect a way of working based on responsibility, transparency and the constant search for better solutions for our community.

This booklet aims to present in a clear and orderly manner the results of the 2025 financial year, as well as the proposals, projects and decisions that will be submitted for consideration by the Assembly for the year 2026.

In this same sense, and with the aim of giving continuity to this path, the proposal for the Board of Directors for the period 2026-2028 is presented for consideration by the Assembly.

This proposal is born from the commitment to continue building on what has already been achieved: to consolidate an organized community, with solid institutions, a responsible administration and a way of working based on collaboration, clarity and a sense of community.

The slate presented today seeks to maintain leadership in key positions and incorporate profiles that bring experience, commitment and new perspectives, with the aim of continuing to strengthen the course of Puerto Aventuras.

The spirit of this proposal is to work with responsibility, transparency and closeness to the community, making decisions that always seek the common welfare and the protection of the value of our development.

We firmly believe that Puerto Aventuras is a community project, built by everyone and for everyone. A community that takes care of its environment, strengthens its security, promotes its development and preserves what makes it unique.

We deeply appreciate the participation of all the associates, since it is through this space that, together, we make the decisions that define the present and future of Puerto Aventuras.

Let's continue working as a team, with vision and commitment, to continue building the Puerto Aventuras that we all want.



FEBRUARY 27, 2026
PUERTO AVENTURAS, QUINTANA ROO, MEXICO
NOTICE OF ORDINARY GENERAL ASSEMBLY
“ASOCIACIÓN DE COLONOS, PROPIETARIOS Y FIDEICOMISARIOS DE PUERTO AVENTURAS”

PURSUANT TO ARTICLES 37, 38, AND 40 OF THE BYLAWS OF THE “ASOCIACIÓN DE COLONOS, PROPIETARIOS Y FIDEICOMISARIOS DE PUERTO AVENTURAS, ASOCIACIÓN CIVIL,” THIS NOTICE IS HEREBY ISSUED TO CONVENE ALL MEMBERS OF THE ASSOCIATION TO ATTEND THE ORDINARY GENERAL ASSEMBLY TO BE HELD NEXT **SATURDAY, MARCH 21, 2026**, AT THE PA BEACH CLUB & HOTEL EVENT HALL, LOCATED AT PUNTA CELIS, LOT 4, BLOCK 24, PLAN 1, IN PUERTO AVENTURAS, QUINTANA ROO 77733. THE ASSEMBLY SHALL BE HELD **ON FIRST CALL AT 9:00 A.M.**, PROVIDED THAT 50% PLUS ONE OF THE TOTAL MEMBERS ARE PRESENT. IF THE REQUIRED QUORUM IS NOT MET, THE SECOND CALL SHALL BE DEEMED ISSUED IN THIS SAME DOCUMENT AND WILL BE HELD ON THE SAME **SATURDAY, MARCH 21, 2026, AT 9:15 A.M.**, PROVIDED THAT 50% PLUS ONE OF THE TOTAL MEMBERS ARE PRESENT. IF THE QUORUM IS STILL NOT MET, THE THIRD CALL SHALL BE DEEMED ISSUED IN THIS SAME DOCUMENT AND WILL BE HELD ON THE SAME DAY, **SATURDAY, MARCH 21, 2026, AT 9:30 A.M.**, WITH THE MEMBERS PRESENT. RESOLUTIONS ADOPTED AT THE ASSEMBLY SHALL BE BINDING UPON ALL MEMBERS OF THE ASSOCIATION, INCLUDING THOSE ABSENT OR DISSENTING, PURSUANT TO ARTICLE 41 OF THE BYLAWS.

IN ORDER TO EXPEDITE THE DEVELOPMENT OF THE ASSEMBLY MEETING, REGISTRATION TO ATTEND SHALL BE CARRIED OUT IN ADVANCE AS FOLLOWS:

- 1- **WEDNESDAY, MARCH 11; THURSDAY, MARCH 12; AND FRIDAY, MARCH 13, 2026**, WILL BE THE ONLY DATES FOR HOMEOWNERS OF HOUSES, VACANT LOTS, AND CONDOMINIUM UNITS TO REGISTER IN PERSON BY **PRESENTING IDENTIFICATION AND PROOF OF OWNERSHIP** (COPY OF TITLE DEED, PROPERTY TAX RECEIPT, ETC.), OR THROUGH A PROXY, WHO MUST PRESENT A SIMPLE POWER OF ATTORNEY LETTER VALID FOR THE DATE OF THE ASSEMBLY, GRANTED BEFORE TWO WITNESSES, ALONG WITH COPIES OF IDENTIFICATION OF ALL SIGNATORIES.
- 2- **MONDAY, MARCH 16 AND TUESDAY, MARCH 17, 2026**, WILL BE THE ONLY DATES FOR HOTEL REPRESENTATIVES AND CONDOMINIUM ADMINISTRATORS OR LEGAL REPRESENTATIVES TO REGISTER, PRESENTING A COPY OF THE DOCUMENT EVIDENCING THEIR APPOINTMENT.
- 3- **REGISTRATION WILL TAKE PLACE AT THE ASSOCIATION’S OFFICE, VILLA DEL MAR, BUILDING B, BETWEEN BAHÍA YANTEN AND PUNTA CELIS, IN PUERTO AVENTURAS, QUINTANA ROO, FROM 9:00 A.M. TO 2:30 P.M. ONLY (GLASS OFFICE).**
- 4- UPON REGISTRATION, ATTENDEES WILL RECEIVE A REGISTRATION CERTIFICATE WHICH MUST BE PRESENTED TO GAIN ACCESS TO THE ASSEMBLY HALL AND WHICH WILL INDICATE THE NUMBER OF VOTES REPRESENTED.
- 5- IN COMPLIANCE WITH ARTICLES 35, 36, AND 37 OF THE BYLAWS OF THE ASSOCIATION, THIS NOTICE ALSO INCLUDES THE INVITATION TO REGISTER FOR ANY POSITION OF INTEREST TO FORM PART OF THE NEW BOARD OF DIRECTORS OR TO FILL VACANT POSITIONS, AS WELL AS FOR THE SUPERVISORY COMMITTEE. THE REGISTRATION PERIOD RUNS FROM THE PUBLICATION OF THIS NOTICE UNTIL FRIDAY, MARCH 13, 2026. CANDIDATES MUST SUBMIT THEIR REGISTRATION FORM AT THE COLONOS OFFICES IN A SEALED ENVELOPE OR TO THE EMAIL ADDRESS ARTUROCR@COLONOS.ORG **NO LATER THAN FRIDAY, MARCH 13, 2026, AT 2:00 P.M.** CANDIDATES MUST COMPLY WITH ARTICLE 37, SUBSECTION B), WHICH STATES THAT CANDIDATES FOR EACH POSITION MUST BE SELECTED FROM AMONG MEMBERS WHO HAVE DISTINGUISHED THEMSELVES THROUGH THEIR WORK WITHIN THE ASSOCIATION AND WHO ARE CURRENT IN THEIR STATUTORY OBLIGATIONS.



IN COMPLIANCE WITH ARTICLE 45 OF THE DEED OF INCORPORATION OF THE ASOCIACIÓN DE COLONOS, PROPIETARIOS Y FIDEICOMISARIOS DE PUERTO AVENTURAS, A.C., MEMBERS SHALL BE ADMITTED TO THE ASSEMBLY HALL ONLY IF THEY ARE CURRENT IN THE PAYMENT OF ALL MAINTENANCE FEES, CONSTRUCTION FEES, CONSTRUCTION SECURITY DEPOSITS, AND/OR SANCTIONS AS OF DECEMBER 31, 2025, AND HAVE NOT SUBMITTED THEIR RESIGNATION FROM THE ASSOCIATION AFTER THAT DATE. FOR THIS REASON, PLEASE BRING YOUR LATEST PAYMENT RECEIPT IN ORDER TO COMPLETE REGISTRATION.

THE ASSEMBLY SHALL BE HELD IN ACCORDANCE WITH THE FOLLOWING:

AGENDA

1. APPOINTMENT OF THE PRESIDENT AND SECRETARY OF THE ASSEMBLY.
2. APPOINTMENT OF VOTE COUNTERS AND VERIFICATION OF QUORUM.
3. DECLARATION BY THE PRESIDENT AS TO WHETHER THE ASSEMBLY IS LEGALLY CONSTITUTED.
4. MESSAGE FROM THE PRESIDENT OF THE BOARD OF DIRECTORS OF THE ASSOCIATION.
5. PRESENTATION OF THE FINANCIAL REPORT FOR FISCAL YEAR 2025.
6. PRESENTATION, DISCUSSION, AND IF APPLICABLE, APPROVAL OF THE AUDIT RESULTS OF THE ASSOCIATION'S ACCOUNTS AS OF YEAR-END 2025.
7. PRESENTATION OF THE 2026 WORK PLAN.
8. PRESENTATION, DISCUSSION, AND IF APPLICABLE, APPROVAL OF THE 2026 EXPENSE BUDGET AND MAINTENANCE FEES TO COVER IT.
9. PRESENTATION, DISCUSSION, AND IF APPLICABLE, APPROVAL OF SPECIAL PROJECTS AND EXTRAORDINARY FEES REQUIRED TO CARRY THEM OUT.
10. ELECTION OF THE MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS FOR THE 2026-2028 TERM AND SURVEILLANCE COMMITTEE.
11. PRESENTATION, DISCUSSION, AND IF APPLICABLE, APPROVAL OF THE INITIATIVE TO AMEND THE BYLAWS TO INCORPORATE THE OPTION OF ELECTRONIC VOTING FOR FUTURE ASSEMBLIES.
12. PRESENTATION OF PUERTO AVENTURAS INTERNAL REGULATIONS.
13. GENERAL MATTERS OF COMMON INTEREST.
14. APPOINTMENT OF THE PERSON RESPONSIBLE FOR PREPARING THE ASSEMBLY MINUTES AND THE PERSON WHO SHALL APPEAR BEFORE THE NOTARY PUBLIC FOR THEIR FORMALIZATION.
15. CLOSING OF THE ASSEMBLY.

RESPECTFULLY,

ALFONSO SERRANO GOMEZ
PRESIDENT
BOARD OF DIRECTORS

VICTOR RODRIGUEZ
SECRETARY
BOARD OF DIRECTORS

5. Financial Report Presentation

Revenue and Collection

During the 2025 fiscal year, the Association reached record revenues of \$40.55 million pesos, which represents an increase of 9% compared to the budget.

This result is mainly explained by:

- Higher collection in maintenance fees
- Significant increase in recovery of arrears (+83% vs. budget)
- Increase in construction quotas due to greater activity

These results reflect an important advance in the efficiency of collection and in the regularization of payments within the community.

Delinquency and Collection

The recovery of non-performing loans was one of the main achievements of the year.

- More than \$5.7 million pesos in arrears were recovered
- More accounts came out of delinquency than came in
- Monitoring and control processes were strengthened

This shows a positive trend toward a community with greater compliance and financial accountability.

Exchange Loss

During the year, an exchange loss of \$405,160 pesos was recorded, derived from the fluctuation of the exchange rate.

It is important to note that:

- This impact is accounting (non-operational)
- It does not represent a direct outflow of cash
- It is associated with the valuation of balances in dollars

Expenses and Operational Efficiency

Total expenses closed at \$39.57 million pesos, which represents 9% above the budget.

However:

- It was possible to maintain control in key items such as salaries (-2% vs. budget)
- Spending on strategic areas such as security, services and operation was prioritized

The expense structure reflects an active operation focused on serving the needs of the community.

Investment in the Community

One of the most relevant points of the year was the increase in community investment:

- **\$4.9** million pesos invested
- Growth of +76% vs 2024

Main investment destinations:

- Paving
- Garbage collection
- Sargassum Management
- Fumigation
- Lighting
- Bike path

This reflects a clear decision to reinvest in direct community improvement.

6. Audit at the end of 2025

7. Presentation of the 2026 Work Plan

General Management

Own Activities:

- Participation in the different committees of the Association.
- Participation in the implementation of the Integrated Sargassum Management Plan and the installation of the deflector barrier.
- Management before the CFE for the correction of deficiencies in the electrical infrastructure.
- Coordination with the Directorate of Environment and Climate Change of the Municipality of Playa del Carmen for the continuity of the recycling program.
- Management before the trust for the attention of the impact of the Racquet Club on adjoining properties.
- Linkage with local authorities for collaboration in cultural and recreational events.
- Negotiation of the CROC 2026 collective agreement.
- Permanent attention to owners and residents, following up on requests and complaints.

Monitoring and follow-up activities:

- Follow-up to the audit of the fiscal year 2025.
- Supervision of the transition of the accounting system to the Odoo platform.
- Accompaniment and supervision of the transition process of the leadership of the Maintenance area.
- Supervision of the Security area and follow-up of the plans and actions implemented, including the installation of the CCTV system.
- Supervision of compliance with the regulations for the use and rental of golf carts.
- Follow-up on the implementation of the new construction regulations.

Future Lines of Work:

- Implementation of the 2026 budget, once approved by the General Assembly.
- Preparation and coordination of actions for the 2026 hurricane season.
- Raising resources for the integrated sargassum management project.
- Follow-up to the work plans of the Administrative, Community Services, Maintenance and Security managements.

- Execution of infrastructure improvement projects (Cultural Center, bicycle path and main access), subject to the approval of extraordinary fees.

Community Services Management

Activity Report and Annual Projection

Activities in Progress

- Attention and continuous communication with the community, including institutional dissemination of notices, campaigns and projects.
- Coordination and logistical support in community events in conjunction with operational areas and committees.
- Follow-up to priority community projects:
 - Sargassum: support in communication and information monitoring.
 - Ciclovía: accompaniment to the volunteer committee and communication of progress.
 - Cultural Center: monitoring of the process and communication support.
- Organization and institutional coordination of the General Assembly.
- Operational and administrative support, including quotations and supplier management.
- Implementation of the golf cart community registration program.
- Operational coordination of the recycling program and periodic communication to the community.

Projection 2026

- Development of a comprehensive communication and environmental education campaign on recycling.
- Participation in the formation of the Coral Committee, with a community and environmental approach.
- Implementation of road safety education campaigns aimed at safe coexistence.
- Coordination with vacation rental brokers to reinforce compliance with internal regulations and good practices.

Security Management

- Development of access control procedures to the complex.
- Operational supervision of the private security service.
- Coordination with government agencies in the event of relevant events.
- Preparation of the operations manual of the area.

- Implementation of the sanction and fine procedure.
- Operation and automation of radar and road control systems.
- Strengthening of vehicle control and internal security operations.
- Improvement in citizen attention from the Security office, safeguarding sensitive information from the CIAR.

Maintenance Management, to be executed before March 31.

- Installation of wiring for lighting (Plan 4).
- Optimization of processes and efficiency of the maintenance workforce.
- Programming and control of services of the Association's vehicles.
- Integration of technical files by vehicle unit.
- Replacement of locks and control of keys in warehouses.
- Surveying, ordering and purging inventories in warehouses.
- Collection and removal of waste in the facilities of the Association.

Other activities

- Review and implementation of the inter-agency hurricane response program.
- Preventive pruning in areas without overhead electrical wiring.
- Pruning to clear the field of view of cameras.
- Emergent irrigation program in planters and medians.
- Acquisition of uniforms.
- Review and update of the electrical directory.
- Diagnosis of the state of public lighting luminaires.
- Review and replacement, if applicable, of the public lighting wiring system.
- Preparation and execution of the maintenance plan of the rainwater system.

Administrative Management

- Coordination and attention to the 2025 Audit, including sending information and support in the issuance of the final opinion.
- Odoo implementation and accounting information migration.
- Registration, recoding and administration of accounting 2025 and 2026.
- Preparation and uploading of the 2025 and 2026 budgets.
- Recording of accounting movements and bank reconciliations.
- Invoicing of ordinary and extraordinary fees and other income.
- Record of payments, expenses and special fees (increases, retroactive and additional authorized fees).
- Human Resources and Payroll Administration.
- Migration and control of Annex 1 debits, with payment registration until their total integration into Odoo.
- Preparation of 2026 financial statements.

8. 2026 Expenditure Budget and Maintenance Fees

For 2026, projected revenues show a solid foundation:

- The largest proportion comes from **condominiums (56%)**
- Followed by houses (20%) and hotels (12%)

This allows us to understand how the financial burden is distributed within the community.

Community Growth

The number of keys continues to grow:

- 2025: 8,769 keys
- 2026 projected: 8,989 keys

This growth generates:

- Larger revenue base
- Increased demand for services
- Need to continue strengthening the operation

Adjustment for Inflation

The proposed adjustment for maintenance assessments relates only to inflation:

- 6% increase

This makes it possible to:

- Maintain the Operational Power of the Association
- Avoid additional increases
- Sustain the level of service

Revenue and Budget 2026

Revenues of approximately \$39.5 million pesos are projected, with a balanced structure.

The increase in income is explained by:

- Increased number of keys
- Reduction of delinquencies
- Inflationary adjustment
- Increased compliance

Expenses and Operating Result 2026

The 2026 budget includes:

- Total expenses close to \$38 million pesos
- A positive operating result

This reflects an administration focused on:

- Maintain financial balance
- Control spending
- Ensuring sustainability

9. Special Projects

With the aim of continuing to improve the infrastructure and quality of life in the community, the following projects are presented:

9.1 Ciclovía – Phase 2



This project contemplates the expansion of the network of bicycle lanes within the complex, promoting safer and more orderly mobility.

- Approximate length: 1,100 meters
- Total investment: \$201,400 MXN
- Cost per key: \$24.31

The proposal arises from an analysis carried out by a neighborhood committee, looking for functional and safe routes for all users.

9.2 Cultural Center

The recovery of the Cultural Center represents an opportunity to strengthen community life. The project contemplates:

- Demolition of the existing structure

- Palapa reconstruction
- Improvements in facilities (bathrooms, landscaping, equipment)
- Total Investment: \$2,200,000 MXN
- Cost per key: \$254.19

This space will allow cultural activities, events and community actions to be resumed.

9.3 Main Access



This project seeks to improve the urban image and identity of Puerto Aventuras.

Includes:

- Painting and repair work
- Reforestation
- Signage Enhancement
- Renovation of planters
- Investment: \$852,600 MXN
- Cost per key: \$98 MXN

A well-presented community also reflects order, care, and value.

10. Election of the Board of Directors

Proposal focused on continuity, experience and new perspectives.

MESA DIRECTIVA 2026 – 2028



Profiles of the Members of the Board of Directors

Alfonso Serrano Gómez – President

Social entrepreneur and developer with extensive experience in housing and community development projects in Mexico. She has participated in multiple initiatives focused on access to decent housing and community development.

Andrew James Devlyn Porras – Treasurer

Entrepreneur and executive with experience in innovation, technology and business development. Co-CEO and founder of Fairplay, a company focused on promoting the growth of entrepreneurs.

María del Carmen López Segovia – Secretary

He has extensive administrative and organizational experience, providing structure and monitoring to the formal processes of the Association.

Jorge O. Vázquez Rendón – Member

Architect with experience in the development of architectural and construction projects, providing a technical and strategic vision for the monitoring of community projects.

10.1 Election of the Supervisory Committee

Profiles of the Members of the Supervisory Committee

- **Román Riviera Torres**
Architect, urban planner and tourism developer, recognized for being the creator of Puerto Aventuras and for his outstanding career in the development of tourism and residential projects in Mexico. Her vision has been key in the planning and consolidation of integral communities, combining development, natural environment and quality of life. His experience and knowledge of the origin and evolution of Puerto Aventuras bring a valuable perspective to the work of the Vigilance Committee.
- **Mary Ulbrich**
Full-time U.S. resident in Puerto Aventuras and active member of the community, with more than thirty years of professional experience in the financial area in various industries. She has participated in various community initiatives and volunteer activities, including the Rotary Club of Playa del Carmen and the Puerto Aventuras Finance Committee. Their experience and commitment to the community contribute to the work of the Vigilance Committee and to the strengthening of initiatives for the benefit of Puerto Aventuras.
- **Víctor Rodríguez**
Entrepreneur with experience in the development of projects in the tourism and business sector. An active member of the Puerto Aventuras community and a participant in the current Board of Directors of the Settlers' Association, his incorporation into the Vigilance Committee provides continuity and experience in the management of community initiatives.

11. Electronic Voting

What is proposed?

Allow electronic voting without eliminating face-to-face voting.

What for?

- Facilitate the participation of owners outside of Puerto Aventuras
- Make the process more streamlined and verifiable

Is it legal?

Yes. The electronic signature has legal validity in Mexico. Our system through Odoo Sign

preserves evidence of the process, including event logs, time stamps, record IP addresses and full traceability of the signature flow, allowing verification, internal audit and support in the event of any controversy.

How would it work?

1. Mandatory pre-registration
2. The owner chooses modality (face-to-face or electronic)
3. Receive a digital ballot
4. Electronic signature with SMS verification
5. Electronic and in-person votes are counted together

Important rule

Each owner can only vote once per issue.

Benefits

12. Puerto Aventuras Internal Regulations

12. 1 Regulations for the use of golf carts and motor vehicles in Puerto Aventuras, Voted and approved by a majority at the 2024 General Assembly

12. 2 Building Regulations

12. 2.1 Letter from the Technical Department of Architectural Design, Construction, Urbanization and Land Uses of Puerto Aventuras.

12.2.2 Construction Regulations and Urban Supervision of Puerto Aventuras

12.2.3 Regulatory Document on Penalties and Offenses to the Construction Regulations-2026

12.2.4 Table of Penalties and Violations of the Construction Regulations -2026



ASAMBLEA ORDINARIA, 23 DE MARZO DE 2024

REGULATIONS FOR THE USE OF GOLF CARTS AND MOTORIZED VEHICLES IN PUERTO AVENTURAS

INTRODUCTION

In order to have greater coordination and provide greater security to the Settlers and visitors, both in their persons and in their property. We have drafted in the Association of Settlers a Regulation for the use of small motor vehicles.

BACKGROUND

The current regulation for the use of the vehicles subject to this regulation dates from July 2014, at that time, the board of directors drafted, authorized and applied the internal regulations for the control of the census and use of vehicles known as golf carts and other small motorized vehicles. However, over the years there have been significant changes in the characteristics, variety, specifications, use and, above all, volume of these vehicles that travel on the roads within the Puerto Aventuras complex, hence we find ourselves in the need to adapt the existing regulations to make them efficient in the face of the current circumstances.

OBJECTIVE

This regulation replaces the existing regulation in its entirety and has as its main purpose:

- Reduce the risk of road accidents.
- Avoid incidents that damage the people or property of third parties.
- Facilitate control by Puerto Aventuras security.

CHAPTER ONE

Section A. Definition of smaller vehicles.

Article 1. The following vehicles are included in this category:

- A) Golf Carts.
- B) Electric motorcycles and/or combustion engines.
- C) Manual bicycles and/or electric bicycles.
- D) Electric scooters.

CHAPTER TWO

Section B. Vehicle census.

Article 2. Vehicle registration.

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, Mexico, C.P. 77733



ASAMBLEA ORDINARIA, 23 DE MARZO DE 2024

For greater security and to carry out a better control by Puerto Aventuras security, Golf carts must comply with their registration at the Puerto Aventuras Settlers office.

Where the following data must be recorded:

- Last Name and First Name of the Owner.
- Domicile.
- Contact telephone number.
- Contact email.
- Document of ownership (invoice, Bill of sale, import pedimento, contract of sale, etc.)

Colonos office hours, Monday through Friday from 9:00 a.m. to 3:00 p.m.

Article 3. Identification of vehicles.

Once the requirements of Article 2 and 11 have been completed, the Settlers Office will place a sticker with a blue background with a white identification number.

If you already have an identification number, it is necessary to update the data of Article 2.

CHAPTER THREE

Section C. Vehicles of smaller size for private use.

Article 4. Age limit to drive.

The circulation of all motorized transport in the State of Quintana Roo and the Municipality of Solidaridad is regulated by law. This clearly indicates that to obtain a driver's license you must be 18 years old and that at 16 years old you may be authorized a provisional driving permit that in addition to having several limitations, will have to be renewed every three months. Likewise, to obtain the license or permit they must pass both medical and theory and practice exams.

Article 5. Permission from those responsible for the Minor.

Those who do not meet the age requirement indicated in Article 4 must be authorized by their respective Guardians (Mother, Father or Guardian).

Article 6. Responsibility of the Authorizers (Mother, Father or Guardian).

The Person(s) who authorise a minor (16 and 17 years old) to drive are solely responsible for any incident/accident that minors may have and cause and the damage caused by them in the event of driving an electric or motorised vehicle within the development. For this reason, we ask parents or guardians not to authorize their children under the age of 16 to drive motor vehicles within the Puerto Aventuras complex.

Article 7. Occupant Capacity per Vehicle.

The maximum capacity allowed by each Vehicle must be respected.

Single seat golf cart, maximum capacity allowed two people.

Two-seat golf cart, maximum capacity allowed four people.

Three-seat golf cart, maximum capacity allowed six people.

Four-seat golf cart, maximum capacity allowed eight people.

Electric motorcycles and/or combustion engine, maximum capacity of two people.

Manual Bicycles and/or Electric Bicycles, maximum capacity allowed two people.

Electric scooters, maximum allowable capacity of one person.

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, Mexico, C.P. 77733



ASAMBLEA ORDINARIA, 23 DE MARZO DE 2024

Article 8. Use of Personal Protection Elements.

Vehicles such as manual bicycles and/or electric bicycles, electric motorcycles and/or combustion engines, electric scooters; Personal protection elements such as helmets must be worn properly placed on the head.

Article 9. Vehicle Conditions.

All Motor Vehicles must have their Safety Systems in Perfect Condition, understood as Brakes, Front Lights and Rear Lights.

Vehicles such as Bicycles must have at least Strips of Reflective Material.

It is forbidden to drive a vehicle that does not meet these requirements.

Article 10. Driving Safety Regulations.

The following rules must be respected and complied with:

- a) Maximum speed allowed, all vehicles must not exceed the maximum speed allowed of 30 kilometers per hour.
- b) Brake completely at all intersections and crosswalks.
- c) The only accepted way to circulate is the street, it is not allowed to circulate on sidewalks.
- d) Towing or pulling people on bicycles, skateboards, or scooters is prohibited.
- e) Use of front and rear lights at night.

Article 11. Golf course.

Access to the Golf Course with any vehicle, pet, or for walks or any other sport is strictly prohibited. The Golf Course is privately owned and it is strictly forbidden to carry out any activity other than the practice of the sport "Golf", the services provided by this entity must be contracted solely and exclusively with the authority responsible for the Golf Course and under its terms and conditions, THE ENFORCEMENT MEASURES APPLICABLE TO NON-COMPLIANCE WITH THIS RESTRICTION ARE THE PREROGATIVE OF THE GOLF COURSE ADMINISTRATION.

Correct use of parking spaces.

Within the complex in parking areas there are signs that specify the type of vehicles allowed and prohibited for these spaces. It is important to respect the indications and not park golf carts in places or areas that are not allowed.

In exclusive parking lots for car-type vehicles, other types of vehicles such as golf carts will not be able to access.

Vehicles should not be parked in places that are not marked as parking spaces, this to avoid invading green areas and exclusive public spaces for pedestrians such as sidewalks, squares, gardens, among others.

Article 12. Prohibition of Departure from the Puerto Aventuras Complex.

Golf Carts cannot circulate on public streets outside the subdivision, it is regulated and punished by law.

Ignoring the restrictions imposed by the police and good government side can make them worthy of the measures of coercion contemplated in the laws that apply to the case.

CHAPTER FOUR

Section D. Vehicles of small size for commercial use (Rent).

Article 13. Requirements to Operate Commercially.

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, Mexico, C.P. 77733



ASAMBLEA ORDINARIA, 23 DE MARZO DE 2024

Any individual/legal entity or any type of company that already develops or wishes to develop as a commercial activity the rental of land vehicles of any type within the Puerto Aventuras Complex must comply with the following requirements:

- A) Have an operating license issued by the Municipality of Solidaridad and all documentation that is required to operate their business.
- B) Have a commercial premises authorized to carry out the specific activity of vehicle rental.
- C) Have sufficient physical space within their business premises to use as parking for all respective vehicles.
- D) Complete the registration of their vehicles described in Chapter Two, Section B, Articles 2 and 3.
- E) Comply with the provisions of Chapter Three, Section C, Articles 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 and 12.

Article 14. Use of Common Spaces.

It is totally forbidden to use spaces such as streets, parking lots for public use, spaces for common use; to carry out any commercial activity of vehicle rental.

Any vehicle destined for "Rent" that is occupying these spaces will be reported to the corresponding authorities to carry out its transfer outside the complex are under the protection of the competent authority.

CHAPTER FIVE

Section E. Failure to Comply with the Regulations and Sanctions.

Article 15. Failure to comply with the Regulations.

Security personnel are authorized to issue a maximum of two warnings and the application of the fines provided for in the regulations of the Association of Settlers, Owners and Trustees of Puerto Aventuras AC, this, in the event of non-compliance with any part of these Regulations.

Article 16. Minors.

Any minor authorized to drive who has three or more reports made by security personnel, their driver's license will be revoked by the Settlers' Office.

Article 17. Vehicle theft.

The Theft and/or Theft of a Vehicle proven with a report to security personnel and/or witnesses will be reported to the competent municipal authority so that they can act ex officio.

Article 18. Damage caused by vehicles.

Damage caused to people or things by the misuse of any type of vehicle will be reported to the competent municipal authority so that they can act ex officio.

Article 19. Car rentals.

Any commercial activity of vehicle rental that does not comply with these regulations and is reported to the settlers' office, will be subject to sanction with suspension of the access card to the complex. In case of being again

reported will be fined \$5,000, and if he continues to reoffend the amount of the fine will be doubled for each new report.

Article 20. Vehicle identification.

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, Mexico, C.P. 77733



ASAMBLEA ORDINARIA, 23 DE MARZO DE 2024

Vehicles that are not identified with the number granted by the Settlers Office will be warned twice by Security personnel. On the third report, the owner's access card to the complex will be suspended.

CHAPTER SIX

It should be clear that these Internal Regulations were prepared by the Board of Directors based on real experiences and neighborhood complaints.

These regulations were reviewed by the Board of Directors and Oversight Committee in March 2024.

Members:

TECHNICAL COMMITTEE:
PUERTO AVENTURAS TRUST

TECHNICAL COMMITTEE:
PUERTO AVENTURAS TRUST

ENG. PABLO SEGUI VIZCAINO
DIRECTOR OF THE PUERTO
AVENTURAS TRUST

**ARQ. ROMAN GASPAR DE JESÚS
RIVERA TORRES Y SUÁREZ**
DIRECTOR OF THE TECHNICAL
COMMITTEE OF PUERTO AVENTURAS

TECHNICAL COMMITTEE:
PUERTO AVENTURAS TRUST

INSIDER SIGNATURE:
ASSOCIATION OF SETTLERS, OWNERS AND
TRUSTEES OF PUERTO AVENTURAS, A.C.

**ARQ. CARLOS ARTURO FERNÁNDEZ
HERNÁNDEZ**
APPROVAL OF PROJECTS OF THE TECHNICAL
COMMITTEE OF PUERTO AVENTURAS

LIC. ARTURO CANO ROMERO
DIRECTOR OF THE ASSOCIATION OF
SETTLERS, OWNERS AND TRUSTEES OF
PUERTO AVENTURAS, A.C

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, Mexico, C.P. 77733

Dear Puerto Aventuras Tourism Development Owners, Residents and Builders:

Receive a cordial greeting.

Through this channel, it is made known that the **Puerto Aventuras Construction Regulations have recently been updated and strengthened**, as well as the respective **Annex of Sanctions, Fines and Corrective Measures**, with the aim of preserving the urban image, order, the environment and the added value of our development.

In this sense, and in a spirit of prevention and collaboration, all owners and builders of residential houses, condominium and apartment buildings are kindly invited to review, and, where appropriate, regularize their current constructions and land uses, in order to ensure that they comply with the provisions in force and avoid the application of penalties or charges from the next period of collection of maintenance fees.

By way of example, but not limitation, they are asked to verify and attend to aspects such as the following:

- **Construction of inclined slabs according to the authorized design.**
- **Correct placement of tiles on inclined slabs**
- **Installation of solar panels, taking care that they do not replace or cover tiles on inclined slabs**
- **Respect for the maximum construction heights and the number of authorised levels.**
- **Compliance with the urban image and architectural design guidelines approved for the complex.**
- **Proper concealment of visible equipment (air conditioners, water tanks, heaters, among others).**
- **Correct use of land use, avoiding the operation of shops, businesses or activities not allowed in areas intended exclusively for residential use.**
- **Adequate construction of sidewalks in accordance with the provisions of the regulations, as well as the correction of poorly executed sidewalks that do not comply with authorized dimensions, alignments or materials.**
- **In the case of properties that do not yet have a sidewalk, the execution of the same, ensuring pedestrian continuity between adjacent properties to guarantee safe and functional transit for all residents.**

The purpose of this notice is to provide you with the opportunity to make the necessary corrections on a voluntary basis, before the economic sanctions and corrective measures provided for in the new Annex come into force, which may be reflected in the maintenance account statements issued by the Association of Settlers, Owners and Trustees of Puerto Aventuras, in the event of non-compliance.

We reiterate our willingness to guide and accompany interested parties during the regularization process, as well as to address any questions related to the Regulation, the applicable criteria or the correction procedures that may be necessary.

We thank you in advance for your understanding, collaboration and commitment to the care and orderly development of the Puerto Aventuras Tourism Development, for the benefit of its entire community.

Receive a cordial greeting.

Sincerely,

**TECHNICAL DEPARTMENT OF
ARCHITECTURAL DESIGN, CONSTRUCTION,
URBANIZATION AND LAND USE OF PUERTO
AVENTURAS**

**THE TECHNICAL COMMITTEE OF THE PUERTO
AVENTURAS TRUST**

ASSOCIATION OF SETTLERS, OWNERS AND TRUSTEES OF 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 instrumentos públicos 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 Turístico Residencial Baja	Tr2 Turístico Residencial Medio	Tr3 Turístico Residencial Medio	Tr4 Turístico Residencial Medio	Trc1 Turístico Residencial Condormial	Trc2 Turístico Residencial Condormial	Trc3 Turístico Residencial Condormial	Trc4 Turístico Residencial Condormial	Th1 Turístico Hotelero	Th2 Turístico Hotelero	Th3 Turístico Hotelero	Th4 Turístico Hotelero	Tco1 Turístico Comercial Mito	Tco2 Turístico Comercial Mito	Tco3 Turístico Comercial Mito	Tm Turístico Mito
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 de 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 de 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 tapiales deberán ser removidas. En caso de que la obra colinde con pasillo de servicio de vecinos, también tendrán la obligación de colocar el tapial de triplay sobre la colindancia para asegurar la privacidad de los vecinos y su seguridad.

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 pretilos 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.

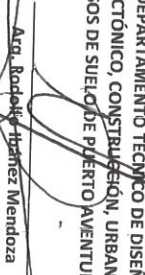
El depósito de garantía no sustituye ni exime el pago de multas o sanciones establecidas en el presente Anexo y no será devuelto hasta que:

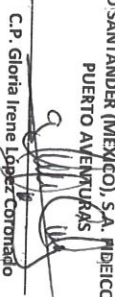
- La obra haya concluido en su totalidad.
- Se haya emitido el Documento de Término de Obra.
- No existan adeudos, sanciones pendientes o irregularidades sin corregir.

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. General Topics of Community Interest

13.1 Sargassum Barrier Project – Progress Update

Thanks to the commitment of the community, a total of **\$1,806,980.60 MXN** has been collected to date for the sargassum barrier project, allowing for the payment of the initial deposit and progress in its implementation.

The estimated delivery of the barrier is expected during July 2026, representing an important step toward protecting our beaches.

We invite those who have not yet made their contribution to join this collective effort. Payments can be made directly at the Colonos office with Carlos Quiñones, or, in the case of condominium owners, through their building administration.

Complementary Sargassum Management Actions

In parallel with the barrier project, operational actions have been implemented to address current conditions on our beaches.

Since March 9, the following efforts have been carried out:

- Support for beachfront properties in the removal of sargassum
- Rental of machinery and transportation for proper disposal
- Collection of bagged sargassum in the Punta Matzoma area

These actions are carried out based on identified needs, achieving the removal of an average of 12 loads of sargassum per day, using two trucks and one backhoe.

13.2 Coral Puerto Project



Coral Puerto

Just off our shores lies a reef full of life.

A coral garden where fish swim, where the ocean breathes, and where nature reminds us how extraordinary this place truly is.

That reef is part of us. It is part of Puerto Aventuras.

And today, we have a wonderful opportunity: to care for it together.

That is why Coral Puerto was created—a community-driven project to learn about our reef, connect with it, and contribute to its conservation.

A space where children, families, and neighbors can approach the ocean with curiosity, respect, and admiration.

Because when a community understands its reef, it protects it.

And when it protects it, it strengthens the place where it lives.

The future of our ocean is also built here.

In Puerto Aventuras.

As a community.

♥ Good Reef. Good Puerto.