

**REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN, DISEÑO Y CONSTRUCCION
CONDOMINIO MAESTRO DEL DESARROLLO TURISTICO**

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

MAYAKOBA

INDICE

1. INTRODUCCION
 - 1.1 Descripción de la propiedad
2. OBJETIVOS DEL REGLAMENTO
3. DISEÑO Y CONTROL DE LA EDIFICACION
 - 3.1. Con respecto a los lotes:
 - 3.1.1. Lineamientos.
 - Lineamientos Urbanos
 - 3.1.2 Contexto Natural.
 - 3.1.2.1. Vegetación.
 - 3.1.2.2. Cuerpos de Agua.
 - 3.1.2.3. Manglar.
 - 3.1.2.4. Playa.
 - 3.1.2.5. Duna.
 - 3.1.2.6. Fauna.
 - 3.1.3. Vialidad.
 - 3.1.4. Infraestructura.
 - 3.1.5. Contaminación y Basura.



B. AYUNTAMIENTO DE SOLIDAR
DIRECCION GENERAL DE
ADMINISTRACION URBANA
PLAYA DEL GARDEN, Q. ROO

3.2. Zonificación:

3.2.1. Lineamientos de Zonificación.

3.2.2. Usos Establecidos para los Lotes.

3.3. Lineamientos Prediales.

3.3.1. Definiciones.

3.3.2. Identificación.

3.3.3. Territorio y Trazo.

3.3.4. Restricciones de Uso del Suelo.

3.3.5. Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)

3.3.6. Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)

3.4. Lineamientos de Edificación.

3.4.1. Definiciones.

3.4.2. Emplazamiento de la Construcción.

3.4.3. Volumen de la Construcción.

3.4.4. Obras Exteriores.

3.4.5. Fachadas.

3.4.6. Techumbres.

3.4.7. Elementos salientes.

3.4.8. Bardas y Cercados.

3.4.9. Estacionamientos y Vialidad Interna.

3.4.10. Materiales Permitidos.

3.4.11. Altura de las Edificaciones.

3.4.12. Accesos.

3.4.13. Proceso de Construcción.

4. SUDIVISION DE PREDIOS.

4.1. Condicionantes para subdividir un lote.



AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD
DIRECCION GENERAL DE
ADMINISTRACION URBANA
PLAYA DEL CARRER, Q. Roo.

5. COMITE TÉCNICO DE MAYAKOBA.

5.1. Atribuciones del Comité Técnico

5.2. Responsabilidades legales del Comité Técnico



[Handwritten signature]



M. AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD
DIRECCION GENERAL DE
ADMINISTRACION URBANA
PLAYA DEL CARMEN, Q. ROO

1. INTRODUCCIÓN.

Mayakoba es un desarrollo turístico que se sustenta fundamentalmente en la conservación y preservación de la riqueza natural del sitio, por lo que todo el proceso de construcción deberá anteponer el respeto al medio ambiente.

Las construcciones deberán dar prioridad a la conservación de la morfología original y del paisaje natural, permitiendo su alteración sólo en lo estrictamente indispensable con base al uso del suelo autorizado y en la capacidad de densidad definida por el Plan Maestro.

Un adecuado control y una alta sensibilidad ecológica son las condiciones para lograr la armonía con el medio ambiente.

El presente Reglamento tiene por objeto establecer los lineamientos y normas de diseño para preservar la belleza natural y conseguir el equilibrio con el medio.

La gama de materiales exteriores y colores se apegará a esta filosofía, por lo que los diseños de las construcciones no buscarán dominar el entorno.

La belleza natural de sitio, sugiere una integración total y absoluta para lograr el equilibrio con el medio ambiente, que lleve al disfrute pleno de convivir con la naturaleza del sitio.

La Asociación de Condóminos de Mayakoba designará un Comité Técnico de Diseño para llevar a cabo la administración y aplicación de este Reglamento, y en tanto no se forme la Asociación de Condóminos, este comité lo designará el desarrollador.



H. AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DE
ADMINISTRACIÓN URBANA
PLAYA DEL CARMEN, Q. ROO

1.1 Descripción de la Propiedad.

Mayakoba, se localiza en el Kilómetro 298 de la Carretera Estatal Cancún-Tulum-Chetumal, en Playa de Carmen, Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, México, en la Zona Turística denominada Riviera Maya.

Cuenta con un terreno de 2'311,154.98 metros cuadrados, los cuales contienen las siguientes áreas:

- o Lotes Hoteleros con su correspondiente Club de Playa
- o Campo de Golf de 18 hoyos
- o Lotes privativos de servicio del desarrollo
- o Sistema lagunar con canales, lagos y lagunas
- o Manglar (Área de Conservación)
- o Lotes comunes de servicio del desarrollo
- o Vialidades
- o Áreas verdes

El valor singular del sitio está dado por los elementos naturales como son: la selva, el manglar, los cuerpos de agua, las playas, las dunas y los cenotes, los cuales por sus características y valores ecológicos, se conservarán en su estado natural.

2. OBJETIVOS DEL REGLAMENTO.

La filosofía de este desarrollo está basada en la convivencia con la naturaleza, creando un lugar cuya atracción principal sea, la belleza natural del lugar.

Con el objeto de cuidar el entorno natural y con el fin de proteger la selva, los mangles, las playas, dunas y cenotes, cada uno de los lotes que conforman el desarrollo, tienen sus propias áreas de desplante de construcción y sus propias restricciones.



Por lo anterior, las normas arquitectónicas y los criterios de diseño deben ser tomadas en cuenta por cada promotor, como el medio para colaborar en la protección y conservación natural del lugar.

3. DISEÑO Y CONTROL DE LA EDIFICACION.

3.1. Con respecto a los lotes.

Los lineamientos de diseño en las unidades privativas y comunes de conservación de acuerdo a lo establecido en el reglamento de condominio maestro del desarrollo (Capítulo Tercero.- de la construcción y control de diseño, 3, 4, 5, 6, 7 y 8).

3.1.1. Lineamientos.

Lineamientos urbanos.

Se refieren a la zonificación de usos del suelo, vialidad, cuerpos de agua e infraestructura y a los aspectos naturales como morfología, flora, fauna, contaminación y basura.

3.1.2. Contexto Natural.

La selva, mangle, cuerpos de agua, playas, dunas y cenotes, deberán preservarse en su condición original, permitiendo su alteración y acceso restringido exclusivamente para el uso destinado y que aseguren su conservación.

Las construcciones como vías, canales, palafitos, cruces elevados en dunas, senderos, campo de golf, así como edificaciones en general, necesarios en los lotes de las Unidades Privativas y Comunes deberán cumplir estrictamente con lo



SECRETARÍA DE SOLIDARIDAD Y DESEMPEÑO
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA
CARRILLO DEL ARRIEN, S. DE RL

señalado en el Plan de Ordenamiento Ecológico, en el Reglamento Ambiental de Mayakoba además de asegurar el cumplimiento riguroso de las obligaciones legales que se tiene ante la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) y ante las demás Autoridades Federales, Estatales y Municipales relacionadas con la autorización del desarrollo turístico Mayakoba, así como la verificación directa de dicho cumplimiento por parte de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), durante las etapas de preparación del terreno y construcción de obras, operación y mantenimiento del desarrollo turístico Mayakoba y contar con la aprobación previa a cualquier actividad de obra del Comité Técnico del Consejo Administrativo del Condominio Maestro.

3.1.2.1. Vegetación.

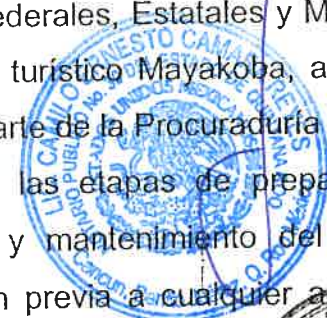
Se entiende por vegetación al ecosistema vegetal, conformado por las poblaciones de individuos distribuidos en las diferentes asociaciones vegetales que conforman el paisaje del sitio así como el terreno natural que las contiene.

El manejo de la vegetación estará sujeto a las condicionantes establecidas con lo señalado en el Plan de Ordenamiento Ecológico, en el Reglamento Ambiental de Mayakoba además de asegurar el cumplimiento riguroso de las obligaciones legales que se tiene ante la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) y ante las demás Autoridades Federales, Estatales y Municipales.

3.1.2.2. Cuerpos de Agua.

Se entiende por canal o cuerpo de agua a toda aquella superficie de terreno, definida en el Plan Maestro, donde se desmonta y draga para permitir el afloramiento del agua del subsuelo y conformar el sistema lagunar de Mayakoba.

Las Unidades Privativas y Comunes deberán respetar los límites de los canales o cuerpos de agua, pudiendo modificar los bordes, dentro de su propiedad, colindantes al cuerpo lagunar, siempre y cuando se obtenga la aprobación de



Comité Técnico del Consejo Administrativo del Condominio Maestro y no se ponga en peligro el ecosistema de afloramiento y desahogo de las aguas.

Los canales y cuerpos de agua tendrán que cumplir con las normas establecidas en el reglamento del Condominio Maestro en sus Artículos 11°, 12°, 13°, 14°, 15° y 16° consideradas como áreas restringidas dentro de la utilidad común del Desarrollo y sus uso se regirá en conformidad a lo establecido en el Reglamento de Uso de Canales y sus anexos.

3.1.2.3. Manglar.

Se entiende por manglar a la comunidad constituida básicamente por árboles de hasta 8 a 15 metros, con algunas epifitas y trepadoras en general con poca diversidad.

El área de manglar será respetada de acuerdo a las condicionantes establecidas con lo señalado en el Plan de Ordenamiento Ecológico, en el Reglamento Ambiental de Mayakoba además de asegurar el cumplimiento riguroso de las obligaciones legales que se tiene ante la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) y ante las demás Autoridades Federales, Estatales y Municipales.

La alteración permitida dentro de esta área tiene usos. Los cuartos de hotel permitidos, así como los clubes de playa están sujetos en densidad y ubicación lo estipulado en el Plan Maestro respetuosamente emplazadas para evitar al máximo su alteración.

3.1.2.4. Playa.

Se entiende por playa a la franja de colindancia entre la duna y el mar.

La playa deberá conservar su condición natural, evitando toda construcción temporal y que perjudique la anidación de tortugas así como el libre tránsito de las

personas sobre la Zona Federal Marítimo Terrestre concesionada al Desarrollo.

3.1.2.5. Duna.

Se entiende por duna a la comunidad arbustiva compuesta principalmente por formas de vida arbustiva y hierbas erectas o rastrojeras halófilas, que crecen sobre suelos arenosos.

El área de duna será respetada y normada acuerdo a las condiciones establecidas con lo señalado en el Plan de Ordenamiento Ecológico en el Reglamento Ambiental de Mayakoba además de asegurar el cumplimiento riguroso de las obligaciones legales que se tiene ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) y ante las demás Autoridades Federales, Estatales y Municipales.

Sobre la duna sólo se podrá circular sobre andadores de madera elevados sobre la vegetación de la duna, permitiendo la comunicación de los Clubes de Playa, quedando totalmente prohibida su alteración por toda clase de edificaciones.

3.1.2.6. Fauna.

Se entiende por fauna a todas las especies animales vertebradas e invertebradas nativas y existentes en el predio.

Queda totalmente prohibida la caza, captura y acoso de las especies de animales, particularmente de aquellas especies en extinción de acuerdo con lo señalado en el Plan de Ordenamiento Ecológico, en el Reglamento Ambiental de Mayakoba además de asegurar el cumplimiento riguroso de las obligaciones legales que se tiene ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) y ante las demás Autoridades Federales, Estatales y Municipales.

Todas las construcciones deberán dejar pasos inferiores y superiores en cercas y

caminos en aquellos lugares de tránsito original de la fauna existente.

3.1.3. Vialidad.

Los lineamientos de diseño para los caminos, se refiere a las dimensiones y tipo de materiales de construcción, trazo, derechos de vías, sección transversal construida, longitud, permiso de estacionamiento, velocidad máxima de circulación y tipo de vehículo al que se le permite circular.

El trazo de las vialidades, será ondulante con curvas suaves, sin afectar los árboles existentes.

3.1.4. Infraestructura.

Los ductos y las redes de infraestructura, deberán de quedar descubiertos con vegetación en ambos lados de la vialidad.

Las redes de infraestructura de agua potable, alcantarillado de aguas residuales y pluviales, red eléctrica, alumbrado, de teléfono o fibra óptica, se tenderán lateral a los andadores en un franja lateral a la vialidad recubierta de vegetación, dentro de ductos debidamente identificados especificando los sitios de brocales y registros.

El alumbrado de las vialidades y senderos peatonales, serán por medio de luminarias de piso con luz de cortesía al borde de los senderos.

3.1.5. Contaminación y Basura:

Se entiende por contaminación a toda generación de desechos y emisiones al suelo, cuerpos de agua y atmósfera, así como todo proceso, sustancia o actividad que ponga en riesgo el equilibrio ecológico del sitio y medio ambiente, debiendo además considerar las condicionantes establecidas con lo señalado en el Plan de Ordenamiento Ecológico, en el Reglamento Ambiental de Mayakoba además de

asegurar el cumplimiento riguroso de las obligaciones legales que se tiene ante la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) y ante las demás Autoridades Federales, Estatales y Municipales.

Queda estrictamente prohibida la quema de basura, desechos y combustible evitando así la contaminación atmosférica y de los cuerpos de agua.

Queda prohibida la utilización de agroquímicos de acuerdo con el Artículo 8° del Reglamento del Condominio Maestro del Desarrollo.

Queda estrictamente prohibido emitir ruidos y sonidos así como el uso de claxon, así como producir ruidos como música, alarmas, etc. que alteren el medio ambiente.

La contaminación visual concebida como alteración del entorno natural y de los espacios creados, estará debidamente normada, por lo que queda estrictamente prohibida la colocación de cualquier anuncio o señalización fuera del propio lote, así como todo tipo de anuncios luminosos e iluminados cuya iluminación exterior impacte a las construcciones de los vecinos, como son los anuncios y la iluminación de las canchas.

3.2. Zonificación.

3.2.1. Lineamientos de Zonificación.

Están definidos por el género, intensidad y uso del suelo permitido, los tipos y modalidades de utilización y los metros cuadrados de construcción, así como el número de unidades-cuartos, establecidos en el Plan Maestro y en los documentos resolutivos de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) y las demás Autoridades Federales, Estatales y Municipales.



AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DE
ADMINISTRACIÓN URBANA
PLAYA DEL CARMEN, Q. ROO.

LOS USOS ESTABLECIDOS EN LAS UNIDADES PRIVATIVAS DE CADA UNO DE LOS LOTES, NO PODRÁN SER MODIFICADOS O ALTERADOS.

3.2.2 Usos establecidos para los Lotes.

Los usos establecidos para los Lotes son:

- Tipo turístico con modalidades de alojamiento hotelero y/o residencial.
- Comercial.
- Recreativo.
- Transportación,
- Servicios de mantenimiento e infraestructura.
- Espacios abiertos creados ó
- Restringidos de conservación.

3.3. Lineamientos Prediales.

Se refieren a la localización del predio, superficie y colindancias, restricciones de uso densidad, COS y CUS, alturas de los edificios y estacionamientos.

3.3.1 Definiciones.



Los lineamientos prediales se refieren a aquellas características que deberán cumplirse dentro de cada uno de los lotes de las Unidades Privativas y Comunes establecidas en el Plan Maestro y el Reglamento del Condominio Maestro del Desarrollo Turístico.

Los lineamientos cubren tres aspectos:

- Identificación.
- Territorio y Trazo.
- Restricciones de Uso del Suelo.

3.3.2. Identificación.

- Nombre de la Calle.
- Número del predio o lote.
- Uso del suelo permitido.
- Superficie del lote en hectáreas o metros cuadrados.
- Número de unidades/cuartos permitidos.
- Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)
- Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)
- Densidad: número de unidades/cuartos por hectárea en cada unidad



privativa.

3.3.3. Territorio y Trazo.

- Coordinadas de ubicación del predio de acuerdo a un banco de nivel de origen.
- Números de vértices y ángulos de la poligonal.
- Longitud de los lados de la poligonal.
- Superficie, longitud del perímetro y colindancias con los predios e áreas vecinas.

3.3.4. Restricciones de uso del Suelo.

- Coeficientes de Ocupación y Utilización del suelo (C.O.S. y C.U.S.)
- Alturas de los edificios y niveles de construcción.
- Porcentaje de alteración por obras exteriores por albercas, estacionamientos, jardines, etc.
- Cajones de estacionamientos.

3.3.5. Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.).

Áreas de construcción de las edificaciones con relación a la superficie del lote o

AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD
DIR. GEN. GENERAL DE
ADM. Y PLAN. URBANA
PLAYA DEL CARMEN, Q. ROO

predio.

Ejemplo:

C.O.S. = 0.3 (igual al 30% de la superficie total del predio, lote o unidad privativa en planta baja o superficie del suelo incluyendo las proyecciones de la construcción en niveles superiores).

3.3.6. Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.).

Área de Utilización máxima de construcción de todas las edificaciones del lote o predio.

Ejemplo:

C.U.S. = 0.50 (igual al 50% de la superficie total del predio, lote o unidad privativa).

3.4. Lineamientos de Edificación.

Se refieren a los rasgos de expresión espacial básica para preservar la armonía, imagen, carácter y estilo entre las construcciones y el entorno natural, así como el emplazamiento, volumen, obras exteriores, fachadas, cubiertas, instalaciones adosadas, bardas, materiales, texturas y colores, proporciones y relaciones.

3.4.1. Definiciones.

Los lineamientos de edificación se refieren a las guías de diseño para las construcciones, y así facilitar el logro del concepto del Plan Maestro.

TODOS LOS PROYECTOS EN ETAPA CONCEPTUAL DEBERÁN DE SER

ESTADO DE QUINTANA ROO
LIC. ALMA LILIA LUNA OLIVAS
NOTARIO SUPLENTE
CANCUN, MPIO. BENITO JUAREZ

ESTADO DE QUINTANA ROO
LIC. CAMILO HONESTO CAMARONES
NOTARIO PUBLICO No. 38 DEL ESTADO DE QUINTANA ROO
CANCUN, MPIO. BENITO JUAREZ

ESTADO DE QUINTANA ROO
LIC. ALMA LILIA LUNA OLIVAS
NOTARIO SUPLENTE
CANCUN, MPIO. BENITO JUAREZ

SECRETARÍA DE URBANISMO Y PLANEACIÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA
PLAYA DEL CARMEN, Q. ROO

PRESENTADOS AL COMITÉ TÉCNICO PARA SU APROBACIÓN.

3.4.2 Emplazamiento de la Construcción.

Las construcciones podrán ubicarse únicamente en las áreas no restringidas de los lotes dentro de las restricciones de construcción, y no podrán obstruir vistas preferenciales a otros lotes, por lo menos a una distancia de 100 metros.

3.4.3. Volumen de la Construcción.

El cuerpo volumétrico de las edificaciones no deberá mostrar de verticalidad.

Para enfatizar la horizontal deberá contener remetimientos horizontales para lograr escalonamientos que proyecten contrastes.

Los cuerpos horizontales mayores de 45 metros lineales de longitud, deberán de interrumpirse con vacíos al menos a cada tercio de la longitud.

Las alturas máximas permitidas son de 5 pisos 17.00 metros.

3.4.4. Obras Exteriores.

Las obras exteriores tendrán de C.O.S. el 20% de la superficie del lote, predio o unidad privativa fuera de las áreas restringidas.

En esta superficie, podrán localizarse las áreas verdes, canchas deportivas, plazas, terrazas, albercas, jardines, estacionamientos, zonas pergoladas, etc. el resto del terreno deberá de conservarse en su estado natural.

Las obras como bodegas, talleres, plantas mecánicas, etc., deberán de ocultarse a

la vista por medio de vegetación.

Está prohibido el instalar toda clase de cableado aéreo o expuesto.

La dimensión de las vialidades internas dentro de los predios, tendrán un ancho mínimo de 1.80 metros para peatones y 3.20 metros para vehículos, debiéndose en todos los casos, respetar la vegetación existente.

3.4.5. Fachadas.

Las fachadas deberán armonizar en proporción y escala con las edificaciones colindantes.

Los vanos de la ventanas con cristal deberán remeterse al menos 1.50 metros para evitar reflejos.

La resolución deberá ser congruente enfatizando la horizontal en los cuerpos del edificio.

Deberán de emplearse los materiales permitidos tanto en textura como en color.

3.4.6 Techumbres.

No se permitirá ningún tipo de instalaciones visibles sobre las techumbres, tales como enfriadoras de aire, antenas, tragaluces o tinacos, etc.

3.4.7. Elementos salientes.

Los elementos salientes como torretas, miradores, elevadores, etc., podrán



AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DE
ADMINISTRACIÓN URBANA
PLAYA DEL CARMEN, Q. ROO

sobrepasar máximo hasta 5.00 metros de la altura máxima permitida.

Los tinacos, antenas o patios de servicio, deberán de ocultarse totalmente a la vista desde cualquier punto del desarrollo.

3.4.8. Bardas y Cercados.

Las bardas deberán de ser construidas en lo posible por medio de setos, pero en caso de optar por la instalación de alguna barda de material pétreo o cerca de alambre, éstas deberán de contemplar un recubrimiento de vegetación, deberán de dejar en la parte inferior de estos elementos, huecos que permitan el libre tránsito a la fauna local.

Las bardas deberán edificarse de forma que ningún proyecto sea visible desde cualquier otro proyecto dentro del desarrollo.

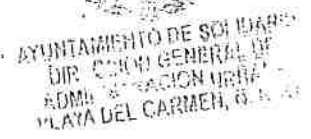
La altura máxima permitida para las bardas es de 2.40 metros y deberán cubrirse con vegetación.

3.4.9. Estacionamientos y Vialidad Interna.

Los estacionamientos de superficie no podrán tener un cupo mayor a 30 vehículos en forma continua y esta área deberán de estar profusamente arbolada.

La vialidad interna será similar a la especificada para la vialidad general del Desarrollo, por lo que deberá de usarse como material para su construcción el Sas Kab.

3.4.10. Materiales Permitidos.



Los materiales del tipo natural, deberán de estar expuestos por lo menos en un 8% de la superficie ocupada por las fachadas y el color, deberá de aproximarse a los tonos manifestados por la naturaleza del sitio.

Los colores contrastantes podrán usarse en un 10%, el color blanco puro, sólo podrá usarse como máximo en un 30% de la superficie de las fachadas.

3.4.11. Altura de las Edificaciones.

La altura máxima de las construcciones se basa en el concepto de horizontalidad del conjunto, la altura de la vegetación, la cercanía al mar y cuerpos de agua, edificaciones, predios colindantes y vialidades.

Las alturas y niveles máximos para las edificaciones, están determinadas en el Cuadro de Restricciones a la construcción, la altura máxima es de 17.00 m. O 5 niveles.

3.4.12. Accesos.

Los accesos a los predios deberán de tener un vestíbulo de espera por lo menos de 20.00 metros antes de la caseta de control de entrada y salida de los vehículos, este zona de vestíbulo, se aplica a las villas.

3.4.13. Proceso de Construcción.

Durante el período de construcción, todos los materiales que se utilicen, deberán de estar depositados todo el tiempo dentro del predio donde se realiza la obra.



No se podrán utilizar los terrenos colindantes con la obra, ni las calles o derechos de vías para almacenar materiales.

Los sanitarios temporales, deberán de ser portátiles o autónomos, sin descargas y deberán de ubicarse alejados de los vecinos o vialidades, por lo menos 30.00 metros.

Todas las obras deberán de tener los extintores necesarios para en caso de siniestros.

Está prohibido tener en la obra materiales inflamables o explosivos.

4. Subdivisión de Predios.

Para los lotes ubicados dentro del polígono de Mayakoba, sólo se permite la subdivisión de un lote cuando la superficie de los lotes resultantes sean igual o mayor a un tercio del lote original y dependiendo de la zona en la que se ubique el lote a subdividir, debiendo contar cada lote resultante, con acceso a la vía pública.

Cada una de las fracciones resultantes deberá cumplir con la normatividad de la zona.

5. COMITE TECNICO DE DISEÑO

5.1. Atribuciones del Comité de Diseño.

Es la persona o equipo de personas designadas por el fideicomiso o los causahabientes del mismo, responsable de la revisión y aprobación de los diseños y construcciones que se le presenten a fin de asegurarse que éstos cumplan fielmente con los lineamientos de diseño del Condominio Maestro.

El Comité de Diseño formará parte del Comité Técnico.



El Comité de Diseño, es el encargado de revisar, aprobar y vigilar el cumplimiento de que las construcciones se lleven a cabo de acuerdo a los proyectos aprobados.

Es obligación del Comité Técnico y de Diseño velar por el cumplimiento de lo estipulado en este reglamento.

El Comité de Diseño deberá emitir un dictamen sobre los proyectos de construcción que le sean presentados, de conformidad con los requisitos establecidos, en un plazo no mayor de quince días hábiles.

5.2. Responsabilidades legales del Comité de Diseño.

El Comité de Diseño o cualquiera de sus miembros no tendrán responsabilidad legal ante cualquier autoridad o cualquier propietario, por daños y perjuicios derivados de la aprobación de planos, dibujos y especificaciones, defectuosas, así como por la construcción o el comportamiento de cualquier obra que se realice de acuerdo o no a los planos, dibujos o especificaciones previamente aprobados ya que en todos los casos se deberá respetar el Reglamento de Construcción vigente.

El Visto Bueno del Comité de Diseño deberá otorgarse previo a la solicitud de licencia de construcción.

Que en el caso de que algún adquirente de algún lote o indiviso de los Condominios verticales u horizontales, efectúe construcciones violando las restricciones establecidas en este Reglamento o las autorizadas especiales concedidas por el Comité de Diseño conforme a lo establecido en el apartado 4.4 de este Reglamento, cualquier propietario de un lote o indiviso, tendrá tan sólo acciones legales o demandas civiles o penales en contra del que cometa la violación a las restricciones, sin que el Comité de Diseño, tenga responsabilidad alguna por estas violaciones, no obstante lo cual prestará su colaboración en el

juicio que se intente en contra del que infrinja las restricciones.

En cualquier caso el Comité de Diseño se reserva el derecho de no aprobar un proyecto, que aunque cumpla con el presente reglamento, a juicio del Comité de Diseño no esté de acuerdo con el espíritu de Mayakoba.

Asimismo el Comité de Diseño se reserva el derecho de aprobar proyectos que aunque estrictamente no cumplan con este Reglamento, a juicio del Comité de Diseño, esté de acuerdo con el espíritu de Mayakoba.



DIRECCION GENERAL DE ASERORIA JURIDICA
PLAZA DE LA ARMADA