

ARTICULO 1.- DISPOSICIONES PRELIMINARES

1.1.- Disposiciones Preliminares. El presente Reglamento es de aplicación general en CDMK (como dicho concepto se define más adelante) y tiene por objeto establecer las disposiciones, normas y Sanciones obligatorias en dicho desarrollo y al cual quedan obligados los Colonos, Invitados y Visitantes.

1.2.- Definiciones. Los términos utilizados en este reglamento con mayúscula inicial tendrán el significado aquí establecido o acordado en el Contrato CDMK, e incluirán la forma singular, plural, femenina o masculina de dichos términos.

- i. **Actividades Prohibidas.** Aquellas actividades a que se refiere la sección 3.12 de este Reglamento de CDMK, las cuales por ningún motivo podrán ser planeadas, ejecutadas, operadas o llevadas a cabo por ningún motivo en CDMK;
- ii. **Actividades Reguladas.** Aquellas actividades a que se refiere la sección 3.13 de este Reglamento CDMK, las cuales requieren autorización previa y por escrito del Comité de Presupuesto y Vigilancia, para ser planeadas, ejecutadas, operadas o llevadas a cabo en CDMK;
- iii. **Áreas Comunes.** Bienes muebles, inmuebles, instalaciones, infraestructura y activos, dentro de CDMK, de uso general, propiedad del Desarrollador o de alguna de sus subsidiarias, que benefician o son aprovechados directa o indirectamente y bajo las condiciones y términos aplicables, por los Colonos y/o Invitados y/o Visitantes de CDMK, y que son detentadas y/o utilizadas por cualquier título por la Asociación de Colonos. Serán consideradas Áreas Comunes, aquellos activos que deban ser donados a autoridades u organismos públicos en cumplimiento de la actualización del Programa Parcial del Desarrollo Urbano El Jesusito, aprobado en la quincuagésima tercera sesión ordinaria de fecha 26 de noviembre de 2015, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el día 10 de marzo de 2016 ("PPDU"), en tanto dicha donación no se formalice en términos de ley;
- iv. **Áreas Públicas.** Bienes muebles, inmuebles, instalaciones, infraestructura y activos, dentro de CDMK, de uso general, que han sido donados a autoridades u organismos públicos en cumplimiento al PPDU;
- v. **Administrador.** Significa la persona física o moral designada por el Consejo Directivo de la Asociación de Colonos Ciudad Mayakoba, A.C. (la "Asociación de Colonos") y que auxiliará a dicho órgano en representación de la Asociación de Colonos en la prestación de los servicios objeto del Contrato CDMK;
- vi. **Asociación de Colonos.** La persona moral constituida como asociación civil, denominada Asociación de Colonos Ciudad Mayakoba, A.C.;
- vii. **CDMK.** Desarrollo inmobiliario denominado Ciudad Mayakoba ubicado en el Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, Estados Unidos Mexicanos, cuya delimitación y plano se adjuntan al presente como Anexo "B", el cual está integrado por los Inmuebles y diversos desarrollos inmobiliarios y/o entornos habitacionales y/o comerciales y/o regímenes de propiedad en condominio y/o regímenes maestros de propiedad en condominio incluyendo sin limitar los identificados como Senderos Poniente, Senderos

de Mayakoba, Senderos Norte, Altos de Ciudad Mayakoba, La Ceiba Ciudad Mayakoba, Verdén Ciudad Mayakoba, Mayakoba Country Club, Fraccionamiento Jardines de Ciudad Mayakoba, Lagunas de Mayakoba, Lotes Comerciales, Lotes de Uso Mixto, Hospital, Escuela, Universidad, Espacios de Consultorios Médicos, Parque Metropolitano y todos los regímenes de propiedad condominal dentro de los antes mencionados;

- viii. **Colono.** Es la persona física o moral propietaria o residente en CDMK, por cualquier título legal, de un Inmueble en CDMK, incluyendo sin limitar lotes, macro lotes o unidades privativas pertenecientes a un Condominio, el cual acepta el presente Reglamento y queda obligado a su cumplimiento. Para efecto de lo anterior, se entenderá por residencia el habitar en CDMK por un periodo de tiempo mayor a 90 (noventa) días naturales;
- ix. **Comité de Colonos.** Órgano integrante de la Asociación de Colonos, de participación vecinal, integrado por los Contratantes, que no sean parte de un Condominio; y por (ii) los Administradores de Condominios Contratantes, que hayan sido legalmente nombrados, el cual tendrá las facultades previstas en los estatutos de la Asociación de Colonos;
- x. **Comité de Presupuesto y Vigilancia.** Órgano integrado en términos de lo establecido en el Contrato CDMK, el cual tendrá las facultades pactadas en el mismo, así como las establecidas en el presente Reglamento;
- xi. **Condominio.** Régimen de propiedad en condominio ya sea condominio, condominio maestro o subcondominio, constituido legalmente sobre un lote o macro lote perteneciente a CDMK, en términos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad competente;
- xii. **Contrato CDMK.** Es el Contrato de Prestación de Servicios de fecha 14 de enero de 2020, celebrado entre los Contratantes y la Asociación de Colonos por virtud del cual la Asociación de Colonos se obliga a prestar los Servicios en CDMK, y los Contratantes se obligan al pago de la Cuota Mensual Total, misma que se adjunta como Anexo "D" del mismo y que ha sido determinada en función del Proindiviso referido en el Anexo "A";
- xiii. **Contratantes.** Las personas físicas o morales listadas en el Anexo "A" del Contrato CDMK y las demás que se adhieran al mismo de acuerdo con lo previsto en dicho contrato;
- xiv. **Cuotas.** Significa conjuntamente la Cuota Mensual Total, Cuota Inicial, Cuotas Extraordinarias y cualquier otra cuota o cantidad de dinero que deba ser pagada por los Contratantes en términos del Contrato y el presente Reglamento de CDMK;
- xv. **Cuota Inicial.** Significa la contraprestación única, a ser pagada por los Contratantes en función de su Proindiviso General, dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la firma del Contrato CDMK, la cual será destinada para diversos gastos necesarios en CDMK incluyendo sin limitar gastos de equipamiento, sistema de seguridad, equipo de vigilancia, automatizaciones de servicios y el sistema interactivo de accesos;
- xvi. **Cuota Mensual Total.** Contraprestación mensual pactada en el Contrato CDMK por la prestación de los Servicios, la cual se irá actualizando en términos del mencionado Contrato CDMK;

- xvii. **Cuota Extraordinaria.** Monto a ser pagado por los Contratantes en la proporción que a cada uno corresponde en función del Proindiviso, en caso de que sea necesaria la prestación de servicios adicionales por parte de la Asociación de Colonos;
- xviii. **Desarrollador.** Sociedad mercantil denominada Desarrollador Maestro Ciudad Mayakoba, S.A. de C.V., debidamente constituida bajo la denominación de Viveros de Mayakoba, S.A. de C.V. de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la Escritura Pública No. 520 de fecha 1 de diciembre de 2005, otorgada ante la fe del Lic. Camilo Ernesto Cámara Reyes, Notario Público No. 39 del Estado de Quintana Roo, cuya denominación fue modificada a Desarrollador Maestro Ciudad Mayakoba, S.A. de C.V. Escritura Pública No. 20,532 de fecha 30 de octubre de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Lic. Camilo Ernesto Cámara Reyes, Notario Público No. 39 del Estado de Quintana Roo, propietaria de ciertos inmuebles y Áreas Comunes, las cuales son necesarias para el desarrollo y la operación de CDMK, así como para el adecuado uso y disfrute de los varios Inmuebles que la integran, incluyendo sin limitar vialidades, áreas verdes e infraestructura general;
- xix. **Gastos de Ejecución.** Gastos incurridos por la Asociación de Colonos para ejecutar y hacer efectivos los cobros de la Cuota Mensual Total y Cuotas Extraordinarias a cargo de los Contratantes;
- xx. **Inmueble.** Bien inmueble, terreno, construcciones ya sea vivienda, local, oficina o consultorio, susceptible de apropiación particular, incluyendo sin limitar macro-lotes, lotes y unidades privativas, que formen parte de cualquier entorno habitacional y/o comercial dentro de CDMK, independientemente de que pertenezcan, o no, a un fraccionamiento, condominio, condominio maestro o subcondominio;
- xxi. **Intereses Comunes.** Todas aquellas actividades tendientes a mejorar CDMK y el uso y mantenimiento de los bienes y servicios comunes a todos los habitantes de CDMK y aquellas que, de no llevarse a cabo, podrían traer consecuencias negativas para CDMK y los Inmuebles que la componen, tales como disminución del valor comercial de los Inmuebles, inseguridad, multas y sanciones de autoridades. Dentro de estas actividades se encuentran, especificando sin limitar, lo siguiente: (i) mantenimiento y mejora de los servicios y bienes de uso común en CDMK; (ii) el cumplimiento y gestión de permisos y autorizaciones de CDMK; (iii) la relación con autoridades; (iv) la mejora de CDMK; (v) la creación de políticas de seguridad; (vi) la creación de normas y recomendaciones para una convivencia segura, sana y sustentable dentro de CDMK; (vii) la organización de actividades y eventos de CDMK; (viii) promover y hacer cumplir los reglamentos que se establezcan en CDMK y (ix) proyectos comunitarios en los que CDMK participe;
- xxii. **Invitado.** Cualquier tercero relacionado directa o indirectamente con algún Colono incluyendo sin limitar condóminos, familiares, contratistas, proveedores, empleados, visitantes, mensajeros, repartidores, estudiantes, pacientes, huéspedes, arrendatarios no residentes y clientes, los cuales por el simple hecho de ingresar a CDMK, aceptan tácitamente el presente Reglamento y quedan obligados a su cumplimiento solidariamente con su Colono;
- xxiii. **Obligación Real de Buena Vecindad.** La obligación propter rem, accesoria al derecho de propiedad sobre los Inmuebles en CDMK a que se refiere el artículo Cuarto del presente reglamento;
- xxiv. **Operador de Negocio.** Propietario y, en su caso, poseedor por cualquier medio, incluyendo sin limitar operador, arrendatario, franquiciatario o comodatario de los Inmuebles destinados a negocios,

comercios y oficinas, incluyendo sin limitar la Universidad, la Escuela, el Hospital, el Village Shopping Center y demás espacios comerciales, oficinas y consultorios médicos en CDMK;

- xxv. **Sanciones.** Las cantidades impuestas por concepto de penalizaciones por incumplimientos o infracciones conforme a lo previsto en este Reglamento;
- xxvi. **PPDU.** Actualización del Programa Parcial del Desarrollo Urbano El Jesusito, aprobado en la quincuagésima tercera sesión ordinaria de fecha 26 de noviembre de 2015, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el día 10 de marzo de 2016;
- xxvii. **Proindiviso.** Significa, conjuntamente, el Proindiviso General y el Proindiviso Parques.
- xxviii. **Proindiviso General.** Porcentaje de las Cuotas que a cada Contratante le corresponde pagar, la cual se encuentra establecida en el Anexo "A" del Contrato CDMK;
- xxix. **Proindiviso Parques.** Porcentaje de las Cuotas que a cada Contratante le corresponde pagar, la cual se encuentra establecida en el Anexo "A" del Contrato CDMK;
- xxx. **Registro de Colonos.** Base de datos que incluirá los datos de contacto, incluyendo sin limitar nombre, teléfono, correo electrónico y el Inmueble que ocupa, de cada Colono que tenga directamente, o su Condominio tenga, el carácter de Contratante por haber suscrito el Contrato CDMK;
- xxxi. **Reglamento.** Las disposiciones contenidas en el cuerpo del presente documento y que regulan la operación, funcionamiento y administración de las Áreas Comunes y Áreas Públicas de CDMK;
- xxxii. **Vialidades CDMK.** Áreas Comunes y/o Áreas Públicas de acceso a CDMK y circulación en CDMK, que conectan a los distintos entornos habitacionales y/o comerciales que integran CDMK, incluyendo arroyo vial, camellones, espacio verde, banquetas y ciclovías;
- xxxiii. **Visitante.** Cualquier tercero que tenga acceso a CDMK por cualquier circunstancia y que no sea Colono ni Invitado, los cuales por el simple hecho de ingresar a CDMK, acepta tácitamente el presente Reglamento y quedan obligados a su cumplimiento.

ARTÍCULO 2.- ÁREAS COMÚNES, ÁREAS PÚBLICAS E INTERESES COMUNES.

2.1.- Áreas Comunes. De manera enunciativa pero no limitativa, son Áreas Comunes: casetas de vigilancia, infraestructura de iluminación en Av. Paseo de los Parques, infraestructura de riego, circuito cerrado de televisión, oficinas, cascada de entrada principal, sistema de monitoreo de vigilancia, infraestructura de fibra óptica, cuartos de máquinas, el Parque Metropolitano, vialidades, camellones, andadores, corredores biológicos, jardines, infraestructura de Comisión Federal de Electricidad, e infraestructura del servicio de agua y drenaje, infraestructura de iluminación en Av. Paseo del Mayab, Av. Paseo Parque Central, Av. Parques México y su continuación en Av. Cristo Rey. Lo anterior en tanto no hayan sido donados a las autoridades competentes u organismos públicos en cumplimiento al PPDU.

2.2.- Áreas Públicas. De manera enunciativa pero no limitativa, son Áreas Públicas: el Parque Metropolitano, vialidades, camellones, andadores, corredores biológicos, infraestructura de Comisión Federal de

Electricidad, e infraestructura del servicio de agua y drenaje, una vez que hayan sido donados a las autoridades competentes u organismos públicos en cumplimiento al PPDU.

2.3.- Intereses Comunes. De manera enunciativa pero no limitativa, son Intereses Comunes:

Mantener en buen estado de conservación y limpieza las Áreas Comunes así como las Áreas Públicas dentro de CDMK que permitan controlar con calidad la imagen del desarrollo que influye el valor de su propiedad; cumplir y hacer cumplir las políticas de seguridad para el beneficio de Colonos, habitantes, Invitados, Visitantes y proveedores; cumplir con las disposiciones de ley en términos de compromisos ambientales o de protección civil; participar de las buenas prácticas ambientales como separación de basura, promoción del uso de tecnologías de energía limpia; respetar el espacio público y común de los colonos, cuidar y hacer cuidar el entorno natural, no maltratar animales, cuidar y responsabilizarse de sus mascotas; mantenimiento y mejora de los servicios y bienes de uso común en CDMK; el cumplimiento y gestión de permisos y autorizaciones de CDMK; la relación con autoridades; las mejoras en CDMK; la creación de políticas de seguridad; la creación de normas y recomendaciones para una convivencia segura, sana y sustentable dentro de CDMK; la organización de actividades y eventos en CDMK; promover y hacer cumplir los reglamentos que se establezcan en CDMK; y los proyectos comunitarios en los que CDMK participe.

Cada Colono tiene el derecho, no exclusivo, de uso, acceso y disfrute de las Áreas Públicas y Áreas Comunes, y está obligado a actuar en beneficio de los Intereses Comunes. No obstante lo anterior, los Colonos aceptan y reconocen que la Asociación de Colonos podrá establecer determinadas limitantes de acuerdo con lo siguiente:

- i) El derecho de la Asociación de Colonos para adoptar reglas en relación con el uso y disfrute de las Áreas Comunes y Áreas Públicas, incluyendo aquellas que limiten el número de invitados autorizados para su uso y disfrute;
- ii) El derecho de la Asociación de Colonos para suspender el derecho de uso de cualquier Colono y/o Visitante o grupo de Colonos, sobre las Áreas Comunes, por infracción a cualquier disposición del presente Reglamento y del Contrato CDMK, incluyendo sin limitar el pago de las Cuotas.

2.3.1.- Cada Colono podrá hacer extensivos los derechos de uso y disfrute sobre las Áreas Comunes que le confiere este Reglamento, a sus Invitados, observando el presente Reglamento y las reglas establecidas por la Asociación de Colonos en términos de lo aquí previsto.

2.3.2.- No se permite ni podrá llevarse a cabo en ninguna de las Áreas Públicas y Áreas Comunes de CDMK acto o actividad alguna que sea ilícita, inmoral, indecente o contraria a las buenas costumbres.

2.4.- Mantenimiento de las Áreas Comunes y Áreas Públicas. El mantenimiento, reparación, operación y administración de las Áreas Comunes de CDMK y de las Áreas Públicas en tanto la autoridad u organismo donatario no asuma el mantenimiento de las mismas, estarán bajo la responsabilidad de la Asociación de Colonos siempre bajo los límites de los Servicios y del Presupuesto Anual en términos del Contrato CDMK. Para ello, la Asociación de Colonos podrá subcontratar todos o parte de los Servicios y delegar sus obligaciones de conformidad con el presente Reglamento y el Contrato CDMK.

2.5.- Seguros de las Áreas Comunes y Áreas Públicas. La Asociación de Colonos podrá contratar y mantener vigentes, siempre y cuando los montos de primas y coberturas sean incluidos en el Presupuesto Anual y aprobados por el Comité de Presupuesto y Vigilancia en términos del Contrato CDMK, las pólizas de

seguro que considere necesarias, bajo las coberturas que a su juicio sean requeridas, para proteger las Áreas Comunes y/o Áreas Públicas, incluyendo sin limitar los siguientes seguros:

- i) Un seguro de cobertura contra “riesgos de pérdidas físicas directas” (o cobertura similar bajo cualquier nombre) para todas las instalaciones, equipos y bienes en general, asegurable en las Áreas Comunes y/o Áreas Públicas;
- ii) Un seguro de responsabilidad general por daños a terceros sobre el Área Común y/o Área Pública, asegurando a la Asociación de Colonos y al Desarrollador por daños y perjuicios causados a terceros por la negligencia de la Asociación de Colonos o por cualquiera de sus empleados, agentes, contratistas que presten servicios en CDMK;
- iii) Seguros para la compensación de trabajadores de la Asociación de Colonos y seguros de responsabilidad patronal;
- iv) Seguro comercial por delitos, incluyendo seguros de fidelidad que cubra a todas las personas responsables de administrar los fondos de CDMK en el monto que determine la Asociación de Colonos pero que no será menor a un monto equivalente al monto total de las Cuotas Mensuales Totales de un año calendario más el Fondo de Gastos Extraordinarios y Garantía. Las pólizas de seguro por fidelidad deberán contener una renuncia a todas las defensas que se basen en la exclusión de personas que prestaron sus servicios sin compensación;
- v) Cualquier seguro adicional que la Asociación de Colonos determine conveniente.

2.5.1.- La contratación de seguros es Interés Común y por tanto formará parte de la Cuota Mensual Total.

2.5.2.- La Asociación de Colonos deberá ser nombrada beneficiaria de los seguros que se contraten en términos de la presente cláusula 2.5, en su calidad de poseedor de las Áreas Comunes y/o Áreas Comunes Públicas.

2.5.3.- Los daños o destrucción de un Área Común y/o Área Pública ocasionados por un Colono serán cubiertos por este, ya sea, a juicio del Comité de Presupuesto y Vigilancia: (i) mediante el pago de la reparación correspondiente a ser realizada por el proveedor que designe la Asociación de Colonos; o (ii) mediante el pago, en su caso, del deducible del seguro que corresponda, para que dicho seguro pague la totalidad de los daños. En este segundo supuesto, en caso de que el seguro no pague la totalidad de los daños a juicio del Comité de Presupuesto y Vigilancia, el Colono responsable deberá pagar los montos necesarios para la reparación total.

2.5.4.- Los daños o destrucción de un Área Común y/o Área Pública ocasionados por un Invitado serán cubiertos por este, con responsabilidad solidaria del Colono relacionado, ya sea, a juicio del Comité de Presupuesto y Vigilancia: (i) mediante el pago de la reparación correspondiente a ser realizada por el proveedor que designe la Asociación de Colonos; o (ii) mediante el pago, en su caso, del deducible del seguro que corresponda, para que dicho seguro pague la totalidad de los daños. En este segundo supuesto, en caso de que el seguro no pague la totalidad de los daños a juicio del Comité de Presupuesto y Vigilancia, el Invitado responsable y/o el Colono relacionado deberán pagar los montos necesarios para la reparación total.

2.5.5.- Los daños o destrucción de un Área Común y/o Área Pública ocasionados por un Visitante serán cubiertos por este, ya sea, a juicio del Comité de Presupuesto y Vigilancia: (i) mediante el pago de la reparación correspondiente a ser realizada por el proveedor que designe la Asociación de Colonos; o (ii) mediante el pago, en su caso, del deducible del seguro que corresponda, para que dicho seguro pague la totalidad de los daños. En este segundo supuesto, en caso de que el seguro no pague la totalidad de los daños a juicio del Comité de Presupuesto y Vigilancia, el Visitante responsable deberá pagar los montos necesarios para la reparación total. La Asociación de Colonos realizará los actos que sean razonablemente necesarios para que lo anterior sea cumplido por el Visitante, en caso de que no se logre dicha reparación o pago por parte del Visitante, la Asociación de Colonos procederá a reparar o pagar con cargo al Fondo de Gastos Extraordinarios y Garantía.

En caso de no estar cubiertos por los seguros correspondientes, los daños o destrucción ocasionados por caso fortuito o fuerza mayor de un Área Común y/o Área Pública deberán repararse o reconstruirse con cargo al Fondo de Gastos Extraordinarios y Garantía o mediante la determinación de una Cuota Extraordinaria.

2.5.6.- Cualquier recurso remanente proveniente de seguros, después de cubrir los costos de reparación y reconstrucción, deberá retenerse para el beneficio de CDMK y deberá aportarse al Fondo de Gastos Extraordinarios y Garantía.

ARTÍCULO 3.- OBLIGACIONES Y DERECHOS

3.1.- Obligaciones y derechos. Los Colonos gozarán de los derechos y asumen las obligaciones que se consignan en este Reglamento. Asimismo, se obligan a que sus Invitados den cumplimiento cabal a lo aquí establecido, así como a las reglas que la Asociación de Colonos determine en términos del presente Reglamento en miras del Interés Común de CDMK. Las obligaciones aquí contenidas, con excepción de lo previsto en el punto 3.2, son asumidas de igual manera por los Visitantes.

Los Contratantes serán obligados solidarios junto con sus Invitados y Colonos que les correspondan, respecto de los incumplimientos de dichos Invitados y/o Colonos, al Reglamento de CDMK y de las Sanciones, multas o penas convencionales aplicables a su incumplimiento, el cual se considerará incumplimiento del Contratante relacionado al infractor de que se trate.

Los Colonos reconocen (i) la existencia, validez y exigibilidad del Contrato CDMK; (ii) la legitimidad de la Asociación de Colonos y su carácter de prestadora de los Servicios, sin fines de lucro, en CDMK; y (iii) las facultades de la Asociación de Colonos, del Comité de Presupuesto y Vigilancia, previstas en el Contrato CDMK y en el presente Reglamento, así como las facultades del Comité de Colonos.

Los Colonos deberán incluir en los actos jurídicos por virtud de los cuales transmitan el derecho de propiedad y/o fideicomisario y/o su derecho personal o expectativas de ser propietario y/o fideicomisario o derechos de uso sobre el Inmueble sobre el cual tienen derecho, el presente Reglamento, de lo contrario serán obligados solidarios con su causahabiente o cesionario respecto del cumplimiento de lo pactado en el presente Reglamento y en el Contrato CDMK.

3.2.- Cuota Mensual Total y Proindiviso. Los Contratantes están obligados a pagar la Cuota Mensual Total en función de su Proindiviso. Por lo tanto, cada Colono que forme parte de algún Condominio, deberá estar

al corriente en el pago de sus cuotas condominiales, las cuales deberán destinarse, en parte, al pago del Proindiviso de su Condominio.

El Comité de Colonos podrá obtener simultáneamente con el Comité de Presupuesto y Vigilancia, la información económica y el Presupuesto Anual que la Asociación de Colonos elaboré en términos del Contrato CDMK.

3.3.- Uso de Áreas Comunes y Áreas Públicas. Las Áreas Comunes y Áreas Públicas deben ser utilizadas de acuerdo con su naturaleza, respetando las reglas aplicables a cada una de ellas, ya sea que estén contenidas en el presente Reglamento o en algún ordenamiento futuro aplicable a determinada área.

3.4.- Acceso a CDMK. Los Colonos, Invitados y Visitantes, deberán cumplir con las normas de seguridad que para efectos del acceso determine la Asociación de Colonos incluyendo sin limitar, si así lo determina la Asociación de Colonos, el registrarse o identificarse ante el personal de seguridad que exista en CDMK, de lo contrario, dicho personal podrá negarles el acceso y/o la permanencia en protección del Interés Común de CDMK y con fundamento en el concepto de "acceso controlado" previsto en el PDDU, independientemente de que sean de "carácter público".

No obstante lo anterior, los Contratantes deberán registrarse y/o registrar a sus Colonos, si así lo determina la Asociación de Colonos, en el Registro de Colonos ante la Asociación de Colonos y/o la persona designada por la Asociación de Colonos para dichos efectos. Los Colonos inscritos en el Registro de Colonos podrán recibir un distintivo que podrá ser un tarjetón, credencial, estampa vehicular o tag de acceso que les permita una fácil identificación al personal de seguridad.

En caso de que la Asociación de Colonos establezca control de acceso a CDMK: (i) los Invitados y Visitantes deberán presentar su identificación en dicho control de acceso para confirmar el registro realizado por el Colono anfitrión. En cualquier caso, los Invitados y Visitantes deberán respetar las normas para el uso de Áreas Comunes y Áreas Públicas de CDMK; y (ii) a los Colonos de los Contratantes que incurran en mora en el pago de sus Cuotas, les será suspendido el Servicio de control de acceso y por lo tanto el personal de tránsito y/o seguridad no estará obligado a abrirles el control de acceso, ni registrar a sus Visitantes, hasta en tanto no sea pagado el adeudo correspondiente y estén en total cumplimiento con sus obligaciones derivadas del Contrato CDMK y del presente Reglamento.

3.5.- Vialidades CDMK. Los Colonos, Invitados y Visitantes:

3.5.1.- Están obligados a:

- a) Respetar el reglamento y/o normas de tránsito vigentes y aplicables en Playa del Carmen, Solidaridad, Quintana Roo;
- b) Conducir con el cinturón de seguridad puesto;
- c) Dar preferencia de paso, mediante alto total, a los peatones, incluyendo sin limitar a los menores de edad, personas de edad avanzada y con discapacidad;
- d) Circular a velocidad máxima de 40 km/hr, y a 15 km/hr frente a zonas escolares, universidad, hospital, parques, cenotes y áreas comerciales; así como cualquier otra velocidad indicada en la vialidad;
- e) Dar preferencia de paso a vehículos de emergencia, Cruz Roja, bomberos, policía de cualquier naturaleza incluyendo la policía de tránsito vehicular;
- f) Llevar consigo tarjeta de circulación, placas del vehículo y revista vigente en lugares destinados y conducir con licencia vigente y válida;

- g) Respetar las señales de tránsito; y
- h) Respetar las amonestaciones verbales de los agentes de vialidad y/o seguridad y, en su caso, a pagar las Sanciones económicas que se les impongan en términos del presente Reglamento y de la normatividad vigente en materia de tránsito y vialidad.

3.5.2.- Tendrán prohibido:

- a) Estacionarse en lugares no autorizados;
- b) Conducir bajo los efectos del alcohol, psicotrópicos, enervantes y demás sustancias que alteren los sentidos, incluyendo aquellas de consumo regulado o prohibido;
- c) Conducir con música a un volumen que no resulte moderado y en ningún caso a un volumen superior a los 55 (cincuenta y cinco) decibeles. La sanción aplicable a esta prohibición se incrementará en un 100% adicional, en caso de que sea cometida entre las 22:00 hrs y las 8:00 hrs del día inmediato siguiente;
- d) Conducir con menores fuera de las sillas especializadas para neonatos e infantes;
- e) Utilizar teléfonos celulares o audífonos al conducir;
- f) Circular en reversa; y
- g) Transportar menores de 12 (doce) años en los asientos delanteros.

3.5.3.- Por lo que se refiere a los peatones:

- a) Los peatones, personas en sillas de ruedas, peatones con carritos, peatones con mascotas deberán transitar exclusivamente por los andadores destinados para ello;
- b) Los andadores peatonales de CDMK cuentan con una marca hundida que es guía para débiles visuales y delimita la zona peatonal a la vista y al tacto;
- c) Deberán cruzar las vialidades por las zonas marcadas para tal efecto o en su defecto por las esquinas;
- d) Tomar las precauciones necesarias en caso de no existir semáforos y obedecer las indicaciones de seguridad vial y las señales de tránsito;
- e) Los peatones por su seguridad y la de otros no deberán obstruir la zona de ciclovía;
- f) Tienen prohibido caminar en espacios no destinados para dicha actividad, incluyendo sin limitar, arroyos vehiculares, camellones, áreas verdes ajardinadas y ciclovías; y
- g) A los peatones se les puede amonestar verbalmente por los agentes de vialidad y/o seguridad e incluso podrían ser sancionados de manera económica;

3.5.4.- Por lo que se refiere a los ciclistas:

- a) Los ciclistas deberán circular únicamente en la ciclovía creada para dichos efectos, respetando el área de andador destinada a caminar;
- b) Para garantizar la seguridad de los usuarios, el uso de bicicletas eléctricas y scooter eléctricos en ciclovía está limitado a una velocidad que no exceda de los 7 km/hora, y deberán dar preferencia de cruce a peatones;
- c) No podrán ser utilizadas con vehículos automotores incluyendo, sin limitar, autos, motocicletas y carritos de golf;
- d) Por su seguridad las personas en sillas de ruedas o peatones con carritos no deberán transitar en la ciclovía;
- e) Deberán tomar las precauciones necesarias en caso de no existir semáforos y obedecer las indicaciones de seguridad vial y las señales de tránsito; y

- f) A los ciclistas se les puede amonestar verbalmente por los agentes de vialidad y/o seguridad e incluso podrían ser sancionados de manera económica.

3.5.5.- Por lo que se refiere a camellones y flora:

- a) No podrá ser dañada la flora, la cual se encuentra protegida por autoridades ambientales;
- b) No podrá ser utilizada para permanecer en ellos, comer o realizar actividades de esparcimiento; y
- c) A cualquier persona que se le vea haciendo mal uso en estos espacios, se le podrá amonestar verbalmente por los agentes de vialidad y/o seguridad e incluso podrían ser sancionados de manera económica.

3.6.- Seguridad.

3.6.1.- Los Contratantes y Colonos de Condominios Contratantes que estén en total cumplimiento con el Contrato CDMK y el presente Reglamento, incluyendo sin limitar al corriente en el pago de las Cuotas que les corresponde, así como sus Invitados, tendrán derecho a recibir, en caso de que sean prestados, los Servicios de seguridad en las Áreas Comunes y Áreas Públicas de CDMK;

3.6.2.- Los Colonos, Invitados y Visitantes están obligados a:

- a) Respetar las normas y recomendaciones de seguridad que les notifique el personal de seguridad, incluyendo aquellas que sean emitidas de manera temporal y ejecutiva en casos de emergencia;
- b) Proporcionar sus datos generales y de contacto cuando un elemento de seguridad lo solicite;
- c) Identificarse mediante algún documento oficial, en caso de que lo solicite algún agente de seguridad;
- d) Salir de CDMK de manera inmediata, ante la solicitud verbal de un agente de seguridad, en caso de que así se lo soliciten por estar vulnerando a juicio de los supervisores de seguridad, la seguridad y la sana convivencia de CDMK y/o de personas en CDMK. Lo anterior sin necesidad de que deba elaborarse resolución alguna ni de probar conducta o riesgo alguno por ningún tercero, incluyendo sin limitar agentes de seguridad;
- e) En caso de que exista en CDMK control de acceso, si el Colono se encuentra en espera de un Invitado, deberá de registrar previamente dicho Invitado ante la oficina de seguridad. El agente de seguridad podrá verificar dichos datos, solicitando a cada Invitado la información correspondiente para cerciorarse de la identidad del Invitado y así autorizar el ingreso. El personal de seguridad esta facultado a negar el acceso a cualquier persona que no cumpla con los requisitos mínimos de identificación, en miras de la seguridad de CDMK.
- f) Hacerse cargo de sus mascotas en Áreas Comunes y Áreas Públicas, recoger sus heces y depositarlas en los contenedores destinados para ello, debiendo las mascotas ser paseadas con correa que deberá estar sujeta en todo momento por el dueño o persona que le paseare y collar con datos de identificación de domicilio y dueño. En caso de extravío de mascotas con collar el personal de seguridad podrá dar aviso al Condominio correspondiente para un resguardo de tiempo limitado, en caso de reincidencias el Colono podrá ser sujeto a sanciones económicas. Las mascotas sin collar que se encuentren libres en Áreas Comunes o Áreas Públicas podrán ser puestas a disposición de las autoridades correspondientes para que se hagan cargo de ella sin responsabilidad para la Asociación de Colonos ni sus funcionarios.

3.6.3.- Tienen Prohibido:

- a) Introducir en CDMK armas, explosivos y artículos que vulneren la seguridad en CDMK. En caso de contar con permiso vigente, válido y otorgado por autoridad competente, deberán exhibirlo en original ante las oficinas de seguridad de CDMK con anterioridad a CDMK;
- b) Permanecer en Áreas Públicas y Áreas Comunes bajo los efectos del alcohol, psicotrópicos, enervantes y demás sustancias que alteren los sentidos, incluyendo aquellas de consumo regulado o prohibido;
- c) Caminar o pasear en Áreas Públicas y Áreas Comunes con música abierta a un volumen que supere los 55 (cincuenta y cinco) decibeles sin audífonos personales;
- d) Amenazar y actuar violentamente en contra de cualquier persona dentro de CDMK. Si algún Colono, Invitado o Visitante agrediera en forma física, verbal o de otra índole, a cualquier otro Colono, Invitado o Visitante, al personal de CDMK, de la Asociación de Colonos o de sus subcontratistas, o cualquier tercero, de inmediato será interpuesta una denuncia con la autoridad que corresponda;
- e) Pasear en Áreas Públicas y Áreas Comunes a mascotas sin correa y sin collar de identificación.

3.7.- Gran Parque Metropolitano.

- a) Serán aplicables al Área Pública del parque, las presentes normas, así como aquellas que determine el Patronato del Gran Parque Metropolitano a ser creado por el Desarrollador, y/o la Asociación de Colonos y/o la Autoridades Municipales;
- b) No podrá ser dañada o removida la flora y/o la fauna en virtud de estar protegida por autoridades ambientales;
- c) Las mascotas están permitidas, pero siempre deberán estar controladas o paseadas con correa y con los instrumentos necesarios que garantice la seguridad y bienestar de las personas;
- d) Está prohibido realizar actos de comercio informal y fuera de las áreas destinadas para ello dentro del Gran Parque Metropolitano, incluyendo sin limitar el ambulante;
- e) Está prohibido dejar basura y residuos de cualquier naturaleza;
- f) Consumir alcohol, psicotrópicos, enervantes y demás sustancias que alteren los sentidos, incluyendo aquellas de consumo regulado o prohibido o permanecer en el Gran Parque Metropolitano bajo los efectos de los mismos;
- g) A cualquier persona que infrinja lo anterior, se le podrá amonestar verbalmente, de hacer caso omiso se le podrá solicitar que abandone las instalaciones e incluso podrían ser sancionados de manera económica;
- h) Se deberá cuidar las instalaciones del Gran Parque Metropolitano, incluyendo sin limitar los sanitarios y zonas de juegos, estando totalmente prohibido hacer un uso indebido del mobiliario e instalaciones, incluyendo rayar, grafitear o dañar el mismo;
- i) En caso de querer llevar a cabo un evento dentro del Gran Parque Metropolitano, se requerirá autorización previa y por escrito del Patronato del Parque y deberá sujetarse a lo dispuesto por su reglamento interno.
- j) En el área de juegos infantiles, los menores deberán ser supervisados por un adulto, no podrá permanecer ningún adulto sin niño y los juegos deben ser utilizados sólo por niños, salvo en el caso de niños con discapacidad que requieran compañía o apoyo de cualquier naturaleza;
- k) Los niños menores de 12 años deben estar acompañados de un adulto.

3.8.- Áreas de Conservación, Cenotes, Corredores Biológicos y Áreas de Protección.

- a) No está permitido contaminar, talar, edificar, cambiar el uso, hacer fogatas en Áreas de Conservación, en virtud de ser áreas protegidas y amortiguamiento en términos del PPDU;
- b) Los accesos a Cenotes, Corredores Biológicos y senderos protegidos, será restringida y se deberá dar cumplimiento a las disposiciones que en su caso emita la Asociación de Colonos respecto de su uso;

- c) Está prohibido dejar basura y residuos de cualquier naturaleza en las Áreas de Conservación, Cenotes, Corredores Biológicos y Áreas de Protección;
- d) A cualquier persona que infrinja lo anterior, se le podrá amonestar verbalmente, se le podrá sancionar de manera económica y/o incluso, remitir ante las autoridades competentes.

3.9.- Recolección de Basura y Residuos Sólidos.

3.9.1.- Los Contratantes deberán mantener su basura y residuos sólidos dentro de sus Inmuebles y Condominios, sin que dichos residuos estén a la vista desde las Vialidades, Áreas Públicas y Áreas Comunes, debiendo permitir el acceso al servicio de recolección de basura de que se trate, para su retiro.

3.9.2.- Cuando el servicio de recolección de basura sea prestado por la Asociación de Colonos en términos del Contrato CDMK, los Colonos cuyo Condominio o Contratante no esté en cumplimiento de sus obligaciones de pago de las Cuotas no recibirán dicho servicio y serán multados económicamente en caso de que sus residuos sean abandonados en Áreas Comunes, Áreas Públicas o zonas aledañas a CDMK.

3.10.- PPDU, Permisos y Autorizaciones. Los Colonos y sus Invitados están obligados a lo establecido en el PPDU, Autorización en Materia de Impacto Ambiental y Autorización de Cambio de Uso de Suelo Forestal de CDMK, así como cualquier otro permiso, licencia, concesión, autorización, manifestación, y demás normativa oficial, incluyendo sin limitar las normas relativas a la densidad de sus Inmuebles, uso de suelo, normas de construcción y demás disposiciones administrativas ahí previstas. En caso de que alguna autoridad inicie un procedimiento o auditoría a CDMK y/o a la Asociación de Colonos y/o al Desarrollador, derivado de alguna actuación u omisión (incluyendo algún incumplimiento al PPDU) por parte de algún Contratante y/o Condominio y/o Propietario y/o Colono y/o Invitado, estos deberán sacar libre y a salvo a las partes afectadas y deberán cubrir los gastos que sean necesarios, incluyendo sin limitar honorarios de abogados, para la defensa de CDMK y/o la Asociación de Colonos y/o el Desarrollador y/o cualquier otro Contratante y/o Condominio y/o Propietario y/o Colono.

3.11.- Universidad, Escuela, Hospital, Village Shopping Center y demás espacios comerciales, oficinas y consultorios.

- a) Los Operadores de Negocio, serán obligados solidarios con sus clientes, estudiantes, empleados e Invitados de los incumplimientos al presente Reglamento;
- b) Los Operadores de Negocio deberán regular sus actividades y operación, de tal manera que se respete en todo momento el presente Reglamento y las normas aplicables a CDMK;
- c) Los Invitados de los Operadores de Negocio tienen estrictamente prohibido estacionarse en lugares no destinados para dichos efectos, quedando facultada la Asociación de Colonos o sus subcontratistas, remover sin responsabilidad alguna los vehículos estacionados incorrectamente en espacios fuera de las áreas asignadas para dichos efectos o solicitar el apoyo de los agentes municipales de tránsito.
- d) Los Operadores de Negocio están obligados a establecer mecanismos de organización en las horas pico de acuerdo a la naturaleza de su negocio y cuando lleven a cabo eventos de cualquier naturaleza, para que los Invitados y/o sus vehículos en ningún momento afecten las Áreas Públicas y Áreas Comunes en CDMK incluyendo sin limitar el flujo normal del tránsito en las Vialidades.

3.12.- Actividades Prohibidas. Los Contratantes, Colonos, Invitados y Visitantes, tienen prohibido planear, organizar, ejecutar, llevar a cabo u operar dentro de CDMK, incluyendo dentro de sus propios Inmuebles,

actividades que vayan en contra de una convivencia sana, familiar y de conformidad con las buenas costumbres y el diseño e imagen de CDMK. Dentro de estas actividades, se mencionan de manera enunciativa y no limitativa, las siguientes:

- (i) Actividades prohibidas por la legislación mexicana;
- (ii) La promoción de servicios eróticos, sexuales y/o el consumo de enervantes prohibidos por la legislación mexicana;
- (iii) Actividades que generen ruido excesivo, malos olores, acumulación de residuos tóxicos, sustancias peligrosas, flaméales, insalubridad; y
- (iv) Actividades que generen un ambiente inseguro.

3.13.- Actividades Reguladas. Para la planeación, organización, ejecución u operación dentro de CDMK, incluyendo dentro de sus propios Inmuebles, de actividades que, a juicio del Comité de Presupuesto y Vigilancia, pudieran implicar riesgos de cualquier naturaleza, se requerirá autorización previa y por escrito del Comité de Presupuesto y Vigilancia, quien tendrá la facultad discrecional de negarla por razones de seguridad, buena convivencia, salubridad y tranquilidad dentro de CDMK. Dentro de estas actividades, se mencionan de manera enunciativa y no limitativa, las siguientes:

- (i) Centros nocturnos;
- (ii) Centros de espectáculos;
- (iii) Centros de Consumo con venta de bebidas alcohólicas o sustancias que, aunque estén permitidas por la legislación mexicana, alteren los sentidos del consumidor; y
- (iv) Actividades de ocio.

ARTICULO 4.- OBLIGACIÓN REAL DE BUENA VECINDAD

4.1.- Considerando que CDMK es un desarrollo inmobiliario obligado a una serie de disposiciones y condicionantes de orden público contenidas en el PPDU y en ciertas autorizaciones en materia ambiental, es prioritaria la asunción, por la persona que le corresponda, de las obligaciones inherentes al derecho de propiedad sobre los Inmuebles de CDMK, que traigan consigo la adecuada administración, operación, conservación y mantenimiento de Áreas Públicas, Áreas Comunes e Intereses Comunes en CDMK y por lo tanto el cumplimiento de las mencionadas disposiciones y condicionantes de orden público impuestas por las autoridades.

Por lo anterior, los propietarios de Inmuebles en CDMK asumen la Obligación Real de Buena Vecindad la cual consiste en la totalidad de las siguientes obligaciones: (i) la obligación de celebración del Contrato CDMK; (ii) la obligación de dar cumplimiento al Contrato CDMK; (iii) la obligación de dar cumplimiento a la totalidad de disposiciones y normas de convivencia aplicables a CDMK, incluyendo sin limitar el presente Reglamento; y (iv) la obligación de pagar las Cuotas correspondientes, ya sea directamente si el Inmueble no pertenece a un Condominio, o a través de las cuotas de mantenimiento de sus Condominios.

La Obligación Real de Buena Vecindad es una obligación propter rem, accesoria al derecho de propiedad sobre los Inmuebles en CDMK, de tal manera que están íntimamente unidas al mismo y por lo tanto: (i) se transmite con el derecho de propiedad sobre los Inmuebles; (ii) es una obligación recíproca y bilateral sobre cada Inmueble; (iii) no implica ninguna indemnización en virtud de que su cumplimiento compensa con la ventaja que a su vez cada propietario de Inmueble recibe, y viceversa; (iv) es imprescriptible; y (v) es permanente y perpetua en la medida en la que exista CDMK.

ARTICULO 5.- SERVIDUMBRES

5.1.- Para los efectos de salvaguardar los derechos reservados para la Asociación de Colonos, los Colonos reconocen y aceptan que (i) ciertos derechos de uso y acceso para atravesar Inmuebles podrán ser otorgados a favor de compañías públicas y privadas que tengan como fin dar un beneficio a CDMK; y (ii) diversas superficies correspondientes a Áreas Públicas, Áreas Comunes, Inmuebles y Condominios de CDMK, podrán constituirse como servidumbres legales de paso, a efecto de permitir la instalación, operación y mantenimiento de las diversas instalaciones de Servicios y otras Áreas Comunes que benefician a toda CDMK.

ARTICULO 6.- ASOCIACIÓN DE COLONOS

6.1.- La Asociación de Colonos es la asociación civil sin fines de lucro encargada y facultada para la prestación de los Servicios en CDMK en términos de lo pactado en el Contrato CDMK. Adicionalmente, junto con el Comité de Presupuesto y Vigilancia, será la encargada de vigilar y hacer cumplir las disposiciones contenidas en este Reglamento, considerando las facultades del Comité de Colonos.

Dentro de las facultades de la Asociación de Colonos se encuentran las siguientes:

- a) Acceso ilimitado, y la posibilidad de restringir el acceso a cualquier persona incluyendo Colonos, Invitados y Visitantes a las Áreas Comunes y Áreas Públicas de CDMK con el fin de dar cumplimiento a la prestación de los Servicios en términos del Contrato CDMK;
- b) Subcontratar prestadores de servicios para la prestación de los Servicios;
- c) Crear normas y reglamentos secundarios aplicables a ciertas Áreas Públicas y Áreas Comunes;
- d) Vigilar el cumplimiento del presente Reglamento y de las normas y reglamentos secundarios a que se refiere el punto anterior;
- e) Denunciar ante el Comité de Presupuesto y Vigilancia cualquier incumplimiento al presente Reglamento y demás normas que se emitan para ciertas Áreas Públicas y Áreas Comunes en específico;
- f) La instalación en Áreas Públicas y Áreas Comunes de todo tipo de infraestructura, equipos, bienes muebles y demás instalaciones para el beneficio de CDMK, incluyendo sin limitar la instalación de cables y otros sistemas para transmisión de voz o datos y/u otras señales electrónicas, sistemas de seguridad y similares, banquetas, caminos, luminarias, sistemas de agua potable y drenaje, sistemas de electricidad, alumbrado de vialidades, letreros, señalamientos, medidores de los servicios de agua, de electricidad, de gas y de cualquier otro tipo;
- g) Iniciar las acciones legales conducentes en caso de alteración o violación por parte de cualquier Colono, Invitado o Visitante a las Áreas de Conservación, Cenotes, Corredores Biológicos y Áreas de Protección;
- h) Promover la integración, organización y desarrollo de CDMK;

- i) Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con CDMK, para que en todo tiempo puedan ser consultados por los Contratantes;
- j) Realizar las obras necesarias de mantenimiento y reparación sobre Áreas Comunes y Áreas Públicas, mientras estén no sean administradas y conservadas por el Municipio u organismo donatario, y siempre dentro de los límites del Presupuesto Anual;
- k) Proponer y elaborar el Presupuesto Anual en términos del Contrato CDMK;
- l) Efectuar los Gastos Extraordinarios, con cargo al Fondo de Gastos Extraordinarios y Garantía en términos del Contrato CDMK;
- m) Proporcionar a los Contratantes copias de la información financiera de CDMK, incluyendo (i) la relación pormenorizada de los gastos de CDMK; (ii) estado consolidado que muestre los montos de los Proindivisos y de Cuotas Mensuales Totales pendientes de cubrirse y (iii) el saldo del Fondo de Gastos Extraordinarios y Garantía;
- n) Vigilar que las Áreas Públicas y Áreas Comunes de CDMK se encuentren en excelentes condiciones de uso, disfrute y operación;
- o) Seleccionar, contratar y, en su caso, despedir al personal necesario para la prestación de los Servicios;
- p) Contratar y mantener vigentes los seguros y fianzas establecidos en el presente Reglamento;
- q) Implementar sistemas de control y vigilancia de acceso a CDMK. Dicha facultad incluye, mas no se limita al derecho de construir, instalar, operar y habilitar casetas de vigilancia en diversas áreas de CDMK y de requerir el registro de vehículos, Colonos, Invitados y Visitantes y otras personas que pretendan acceder a CDMK;
- r) Las demás que sean necesarias en beneficio de CDMK y que sean aprobadas por el Comité de Presupuesto y Vigilancia; y
- s) Las establecidas en el Contrato CDMK.

6.2.- Limite de Responsabilidad. Queda expresamente establecido que:

- a) La Asociación de Colonos no será responsable de la salud, seguridad o bienestar de cualquier Colono y/o Invitado y/o Visitante dentro de CDMK;
- b) La Asociación de Colonos no será responsable de ninguna lesión personal, enfermedad o cualquier otra pérdida o daño de cualquier naturaleza causado por la presencia o funcionamiento de cualquier instalación, equipo, cable, infraestructura o maquinaria dentro de CDMK; y
- c) La Asociación de Colonos no será responsable de ningún acto u omisión relacionado con los Inmuebles y Condominios de CDMK, incluyendo sin limitar su acceso, seguridad, servicios, decisiones, contratos, proveedores, empleados y obligaciones.

ARTICULO 7.- COMITÉ DE PRESUPUESTO Y VIGILANCIA

7.1.- La vigilancia y el cumplimiento del presente Reglamento y demás normas secundarias en CDMK, estará a cargo del Comité de Presupuesto y Vigilancia a que se refiere el Contrato CDMK.

Dentro de las facultades del Comité de Presupuesto y Vigilancia en relación con su supervisión en materia normativa dentro de CDMK, se encuentran las siguientes:

- a) Acceso ilimitado, y la posibilidad de restringir el acceso a cualquier persona incluyendo Colonos, Invitados y Visitantes a las Áreas Comunes y Áreas Públicas de CDMK, dentro del marco legal aplicable;
- b) Vigilar el cumplimiento del presente Reglamento CDMK y de las demás disposiciones y ordenamientos que se emitan, aplicables en CDMK o en determinadas Áreas Públicas y/o Áreas Comunes;
- c) Imponer las Sanciones previstas en este Reglamento a los Colonos, Invitados y/o Visitantes infractores. Lo anterior en el entendido de que cuando la infracción sea cometida por un Invitado, el Colono relacionado con dicho infractor será responsable solidario de su incumplimiento;
- d) Vigilar el cumplimiento de las obligaciones de la Asociación de Colonos en la prestación de los Servicios;
- e) Solicitar a la Asociación de Colonos, el cambio de subcontratista prestador de algún Servicio en CDMK, siempre que tenga causa justificada;
- f) Dirimir controversias entre obligados bajo el presente Reglamento;
- g) Autorizar o negar, a su solo juicio y siempre en beneficio general de CDMK, las solicitudes para llevar a cabo Actividades Reguladas;
- h) Emitir de tiempo en tiempo disposiciones obligatorias de conformidad con lo establecido en el punto 9.6 del presente Reglamento de CDMK.

ARTICULO 8.- RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

8.1.- Para la resolución de las controversias que pudieran suscitarse con motivo de la interpretación o cumplimiento del presente Reglamento, serán competentes para conocer y resolver dichas controversias, los tribunales competentes de Cancún, Estado de Quintana Roo, México.

ARTICULO 9.- SANCIONES

9.1.- El Comité de Presupuesto y Vigilancia, para hacer cumplir el presente Reglamento y las normas u ordenamientos futuros en CDMK y aquellos aplicables a alguna de las Áreas Públicas y/o Áreas Comunes en específico, podrá, sin estar obligado a ello, valerse de las siguientes medidas, que podrán imponerse separada o conjuntamente:

- a) Amonestaciones verbales;
- b) Amonestaciones escritas;
- c) Restricción en el uso de Áreas Públicas y/o Áreas Comunes;

- d) Suspensión de Servicios al infractor; y
- e) Sanciones económicas.

9.2.- El incumplimiento a las disposiciones de este Reglamento, podrá ser sancionado con cualquiera de las medidas anteriormente previstas, y en cuanto a las sanciones económicas, estas consistirán en multas que se aplicarán de acuerdo con los criterios razonables del Comité de Presupuesto y Vigilancia en función de su naturaleza, proporcionalidad y reincidencia, si bien los citados criterios estarán basados en lo siguiente:

- a) Por una falta que afecte a la tranquilidad o la comodidad de la comunidad CDMK, podrá aplicarse una multa por el equivalente a usd\$200.00 (Doscientos dólares 00/100 Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos de America);
- b) Por una falta que afecte el estado físico de alguna instalación, infraestructura o activo de CDMK sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los Colonos y/o Invitados y/o Visitantes, se podrá aplicar una multa por el monto que resulte mayor entre (i) el costo de la reparación de las instalaciones afectadas con el proveedor que decida el Comité de Presupuesto y Vigilancia; y (ii) usd\$700.00 (Setecientos dólares 00/100 Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos de America);
- c) Por aquellas faltas pongan en riesgo la seguridad de las personas en CDMK, se aplicará multa por el equivalente a usd\$500.00 (Quinientos dólares 00/100 Moneda del Curso Legal de los Estados Unidos de America);

9.3.- Los Contratantes serán obligados solidarios junto con sus Invitados y/o condóminos y/o Visitantes, respecto de los incumplimientos de estos, al Reglamento de CDMK y las Sanciones, al pago de las multas o penas convencionales aplicables a su incumplimiento, el cual se considerará incumplimiento del Contratante relacionado al infractor de que se trate.

9.4.- El Comité de Presupuesto y Vigilancia podrá, sin estar obligado a ello, resolver en una sesión extraordinaria convocada para tal efecto, el inicio de acciones civiles correspondientes para exigir al infractor que incumpla con las obligaciones establecidas en el presente Reglamento, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones.

9.5.- Las Sanciones aquí previstas, serán con independencia de las sanciones administrativas, civiles y/o penales que pudieran imponer las autoridades públicas por violaciones a ordenamientos públicos, incluyendo sin limitar el Reglamento de Transito del Municipio de Solidaridad y Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

9.6.- El Comité de Presupuesto y Vigilancia tendrá la facultad de emitir de tiempo en tiempo disposiciones obligatorias para los Contratantes, Colonos, Invitados y/o Visitantes, de carácter general y de aplicación en CDMK, que especifiquen actos y/o conductas prohibidas y sus correspondientes sanciones, con el simple requisito de publicarlas con un mínimo de 30 (treinta) días previos a su inicio de vigencia, en lugares públicos de CDMK, así como entregando una copia de los mismos a cada Contratante, quien asume la obligación de darle la correspondiente publicidad interna dentro de su Inmueble y/o Condominio.