



# REGLAMENTO INTERNO

## CONTENIDO

**1.- Generales**

**2.- Construcción**

**3.- Vialidades**

**4.- Mantenimiento**

**5.- Seguridad**



## **1.- GENERALES**

Todos los propietarios e invitados acataran y respetaran las siguientes normas particulares del Desarrollo Tumben-kah, así como los criterios generales de Aplicación específica del Poel del Municipio de Benito Juárez, y los criterios Ecológicos de Aplicación General del estado de Quintana Roo:

- 1.- Esta prohibido el corte y tala de arboles**
- 2.- Esta prohibido la quema de basura (organica e inorganica)**
- 3.- Esta prohibido encender fogatas**
- 4.- Esta prohibido la captura y caza de animales**
- 5.- Esta prohibido la descarga de aguas residuales de manera directa al sub-suelo**
- 6.- Esta prohibido el uso y portacion de armas de fuego**
- 7.- Esta prohibido mantener cualquier tipo de basura al aire libre (se requiere que cada propietario coloque sus contenedores de basura separando la basura organica de inorganica).**
- 8.- Destinar el uso del lote para fines comerciales e industriales (excepcion de los lotes ubicados a pie de carretera).**
- 9.- Almacenar, distribuir, y producir productos quimicos, combustibles, aceites, enervantes y productos toxicos.**
- 10.- Se prohíbe el ingreso de mascotas , exclusivamente los propietarios tendran derecho a tener en su lote un maximo de 2 mascotas.**



## 2.- CONSTRUCCION

Todos los propietarios acataran y respetaran las normas y criterios Ecologicos de aplicación General, que establece la Ley de equilibrio Ecologico y la proteccion al ambiente del Estado de Quintana Roo, asi como tambien las siguientes normas particulares de construccion de Tumben-Kah:

**2.1.1.- Restricciones** .- Se dejaran libres de cualquier construccion las siguientes restricciones :

FRENTE : 5 MTS  
COSTADOS: 5 MTS  
FONDO : 5 MTS

**2.1.2.- Tala y desmorte.**- Solamente podran talar y retirar los arboles existentes como maximo el 10 % de la superficie restante del lote, restando para el calculo de esta area, la superficie de restricciones al frente, costado, y fondo.

**2.1.3.- Los materiales recomendados** para la construccion son los siguientes:

- a).- Muros: Madera, Rollizos, Tablones, Block (solamente areas humedas y bodegas, y un maximo del 50 % del area de construccion)
- b).- Losas: Palapa de Zacate, Palapa de Guano, Madera, Losas macizas o viguetas maximo el 50 % del area de construccion
- c).- Ventanas: Madera, Aluminio, Vidrio o Mixtas.
- d).- Pisos: Madera, Cemento, Concreto, losetas.
- e).- Pintura: Todas las pinturas vinilicas acrilicas colores mates

Cada propietario debera de presentar su proyecto y obtener los permisos correspondientes en cada una de las autoridades competentes.



**2.1.4.- Delimitacion de lotes.**- Para delimitar los perimetros del lote solamente se podran realizar utilizando los siguientes materiales:

- a).- palizada altura maxima 2.10 mts
- b).- Piedra vista maya altura maxima 1.10 mts
- c).- Malla ciclonica altura maxima 2.10 mts
- d).- Muros de block altura maxima 1.10 mts
- e).- Mixta ( muro de block o piedra hasta 1.10 mts y 1.00 palizada o malla ciclonica)

**2.1.5.- Fosas Septicas.**- Cada propietario construira su fosa septica de acuerdo a sus necesidades, las dimensiones podran variar dependiendo de su gasto de diseño, los materiales autorizados para la construccion de la fosa son los siguientes:

- a).- Muros y losas de concreto
- b).- Muros de Block y losas de concreto
- c). Fosas septicas prefabricadas de PVC aprobadas por la norma mexicana.

**2.1.6.- Materiales de Construccion.**- Para el almacenamiento de los materiales de construccion se debera de construir una bodega provisional de rollizos, madera o cartonnes dentro del area de construccion de cada lote, no se podran colocar ningun material en las vialidades, y las zonas de restricciones establecidas para cada lote.

**2.1.7.- Materiales Inflamables.**- Para el almacenamiento de los materiales inflamables como gasolina, aceite, diesel, estos se tendran que almacenar en una bodega especial cerrada pero ventilada, dentro de recipientes resistentes y adecuados para el almacenamiento de cada material, la zona donde se ubique esta bodega se debera de encontrar en una zona libre de arboles y que el piso de la misma sea de arena o tierra, y debera de contar con señalamientos en las paredes del riesgo de incendio.



**2.1.8 Alturas.-** La altura máxima permitida de construcción será de 9.00 mts considerando como máximo la construcción de 3 niveles, a excepción de los terrenos ubicados en el frente de carretera ( 1-10).

**2.1.9 Diseño Arquitectónico.-** El diseño arquitectónico quedará limitado a los siguientes estilos:

- A).- Caribeño
- B).- Contemporáneo
- C).- Mexicano

**2.1.10 Comité de Construcción y Vigilancia.-** Se conformará un comité de construcción y vigilancia que revisará y aprobará cada uno de los proyectos que presenten los propietarios, este comité aprobará o rechazará en su caso la propuesta presentada, y emitirá vía escrita la respuesta al cliente. El comité contará con 5 días hábiles para aprobar o rechazar el proyecto, una vez aprobado e iniciado mediante recorridos mensuales verificará el cumplimiento del proyecto aprobado.

En el caso de modificar el contenido del proyecto original aprobado, el propietario deberá solicitar nuevamente la autorización del Comité de Construcción de su proyecto final.

No tendrá ningún costo la autorización del proyecto arquitectónico por parte del Comité de Construcción.

**2.1.11.- Vialidades.-** Las vialidades del desarrollo se entregarán a nivel de terracería, no se permitirá colocar otro tipo de material sobre la vialidad a excepción de césped o Sascab compactado.



### **3.- VIALIDADES**

- 3.1.1.- La velocidad maxima permitida dentro del desarrollo es de 40 Km /hrs
- 3.1.2.- Las vialidades no se podran utilizar como area de almacenamiento de materiales
- 3.1.3.- No se permite transitar maquinaria pesada sin las protecciones necesarias para no dañar la capa de rodamiento.
- 3.1.4.- En las glorietas y las areas verdes no se pueden utilizar como estacionamiento
- 3.1.5.- Los arboles que se encuentran en medio de las vialidades no se podran derribar , talar , o recortar sin previa autorizcion del Comité de Construcccion.
- 3.1.6.- Las vialidades no podran ser utilizadas como area de estacionamiento de manera temporal o definitiva.
- 3.1.7.- Todos los daños que se ocasionen a las vialidades y sus elementos como guarniciones, acabado, vegetacion, etc, tendran que ser cubiertos en su totalidad por el propietario del lote de la o las personas invitadas por el mismo, que originen este daño.
- 3.1.8.- Los señalamientos colocados en las vialidades no podran ser removidos o retirados sin la previa autorizacion del Comité de Construcccion.
- 3.1.9.- No se podran hacer fogatas sobre las vialidades
- 3.1.10.- Las vialidades forman parte de las areas comunes del desarrollo, por este motivo todos los propietarios son dueños y responsables de las mismas.



#### **4.- MANTENIMIENTO**

4.1.1.- El mantenimiento general del desarrollo sera responsabilidad del comité de Construccion y vigilancia, que basado en el importe y el pago de las coutas de mantenimiento de todos los propietarios se estableceran claramente los alcances a considerar dentro del mantemimiento del desarrollo.

4.1.2.- La Desarrolladora se encargara exclusivamente del mantenimiento de vialidades, areas verdes, y area de ventas, hasta que se tenga vendido el 50 % de los lotes del desarrollo, una vez rebasado este porcentaje, la desarrolladora realizara la entrega fisica del desarrollo , a el comité de construccion y vigilancia, haciendose responsable desde ese momento del mantenimiento del mismo.

4.1.3.- El comité de Construccion establecera en funcion a un presupuesto anual de mantenimiento y seguridad, el importe y la forma de pago de las coutas anuales de mantenimiento, correspondiente a cada propietario o lote.

4.1.4.- Limpieza de vialidades.- La limpieza de vialidades en el interior del desarrollo sera responsabilidad de los propietarios de los lotes en el tramo correspondiente a su frente de lote hacia la vialidad.

4.1.5 Acopio de Basura.- Cada propietario sera responsable del acopio y retiro de la basura de su lote, debera de contar con dos recipientes o tambores exclusivamente destinados para la basura, un recipiente sera para la basura organica y otro sera para la inorganica, estos recipientes deberan de estar debidamente identificados, y seran metalicos o de PVC , con tapa y candado.



## **5.- SEGURIDAD**

5.1.1.- El desarrollo contara con una caseta de seguridad y control de acceso al mismo, la desarrolladora se hara responsable de la seguridad del desarrollo hasta que se tenga un 50 % de la venta de los lotes, una vez logrado este porcentaje, la desarrolladora entregara fisicamente el desarrollo al comité de Construccion, mismo que se hara responsable a partir de ese momento de la operación y seguridad del desarrollo.

5.1.2.- El Comité de Construccion y Vigilancia en base al presupuesto anual de Mantenimiento y Seguridad, establecera el importe y la forma de pago de las coutas correspondientes a seguridad , a cada propietario.

5.1.3.- El desarrollo contara para su seguridad con tres elementos por turno los 365 días del año, y contarán con una cuatrimoto para efectuar recorridos constantes dentro del interior de desarrollo.

5.1.4.- Todos los visitantes e invitados de los propietarios se registraran en el acceso del desarrollo, dejando para tal efecto una identificacion en la caseta de control.

5.1.5.- No se permitira el acceso al desarrollo a personas en estado de embriaguez, drogadas, o bajo el efecto de cualquier estuperfaciente.

5.1.6.- No se permitira el paso de personas armadas al desarrollo.

5.1.7.- Cada propietario se hara responsable del comportamiento y conducta de sus invitados, los cuales deberan de apegarse y sujetarse a estas normas al igual que un propietario.



5.1.8.- El horario permitido para eventos familiares sera de las 12:00 pm hasta las 12:00 am, este horario se podran extender siempre y cuando el evento continúe en el interior de la cabaña o casa del propietario.

5.1.9.- El personal de seguridad podra retirar del desarrollo a cualquier invitado o visitante que ponga en riesgo la seguridad y tranquilidad del resto de los propietarios.

5.1.10.- Cada propietario avisara a seguridad como un minimo de 24 horas de anticipacion la celebracion de cualquier evento familiar , reunion o convivencia , indicando el No de personas a participar en dicho evento.

5.1.11.- Se permitira el acceso de mascotas siempre y cuando sean registradas en la caseta de control y cuenten con su collar e identificacion correspondiente, asi mismo el invitado y propietario del lote asumira la responsabilidad absoluta del comportamiento y control de la mascota.

5.1.12.- Esta prohibido y sera remitido por Seguridad a las autoridades correspondientes a las personas que se encuentren consumiendo, distribuyendo, o procesando algun tipo de droga o enervante dentro de las instalaciones y lotes del desarrollo.

5.1.13.- Esta prohibido y sera remitido por seguridad a las autoridades correspondientes a las personas que se ecuentren cazando, atrapando, o dañando los animales existentes dentro de las instalaciones y lotes del desarrollo.

#### **ATENTAMENTE**

**Ing. Ricardo Torres Mc Millan**  
**Director del Proyecto**  
**TUMBEN-KAH**  
**Celular 9981810805**