

**DECIMA NOVENA.-** Las partes convienen que será facultad de "LA SECRETARÍA" el rescindir administrativamente el presente Convenio, en el supuesto de que "EL DESARROLLADOR" incumpla con una o más de las obligaciones a su cargo establecidas en dicho instrumento.

**VIGESIMA.-** Las partes convienen que para efectos de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente Convenio, así como para todo aquello que no se encuentre previsto en el mismo, se aplicarán las leyes y normatividad vigente en materia de desarrollo urbano, así como en las demás materias que sean aplicables a las disposiciones contenidas en este instrumento, aceptando ambas partes someterse a la jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Sonora, y renunciar al fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

**L E I D O** que fue el presente Convenio y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en seis ejemplares en la ciudad de Hermosillo, Sonora a los 08 días del mes de Marzo de 2007.

**POR "LA SECRETARÍA"**  
**SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO.**



Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
Y DESARROLLO URBANO

C. ING. HUMBERTO D. VALDEZ RUY SANCHEZ

**SUBSECRETARIO DE  
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

**DIRECTOR JURÍDICO**

C. ING. CARLOS ESPINOZA CORRAL

C. LIC. MYRIAM SUSANA ORTEGA  
JARAMILLO

**POR "EL DESARROLLADOR"**  
**"VIL COR DEVELOPMENT, S. A. DE C. V."**  
**APODERADO LEGAL**

*Benjamin Aguilera Romero*

C. LIC. BENJAMIN DE JESUS AGUILERA ROMERO



# BOLETÍN OFICIAL



Órgano de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora  
Secretaría de Gobierno  
Dirección General del Boletín Oficial y Archivo del Estado

**CONTENIDO  
MUNICIPAL**  
**H. AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS**  
Convenio autorización del Fraccionamiento Turístico Playa Algodones de  
Guaymas No. 1 Costa del Mar  
**H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO PEÑASCO**  
Convenio de Autorización desarrollo Turístico bajo Régimen de Condominio  
Condominios Villa Cortez

TOMO CLXXIX  
HERMOSILLO, SONORA

NUMERO 25 SECC. II  
LUNES 26 DE MARZO DEL AÑO 2007



Gobierno del Estado  
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano  
Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

Oficio Número 10-0646-06

Hermosillo, Sonora, a 11 de Diciembre de 2006.  
"2006: AÑO DE LA NO VIOLENCIA HACIA LAS MUJERES".  
Asunto: Se autoriza Régimen de  
Propiedad en Condominio.

**MR. KENNETH LEE UNREIN,**

Presidente de la Asociación de Propietarios del  
Fraccionamiento Residencial Turístico Costa del Mar A. C.  
P r e s e n t e .

En atención a su escrito que con su carácter de presidente de la asociación de propietarios del Fraccionamiento Residencial Turístico Costa del Mar A. C. solicita, la autorización y publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado del Régimen de Condominio para el fraccionamiento turístico Playa Algodones de Guaymas No. 1 "Costa del Mar" ubicado en la Comisaría de San Carlos Nuevo, municipio de Guaymas, Sonora, y considerando que:

- Con fecha 10 de Enero de 1985, se celebra entre el C. Octavio Llano Zaragoza en representación de la fraccionadora Playa Algodones, S. A. de C. V. y el Ejecutivo del Estado, el contrato autorización número 10-1051-85 del fraccionamiento residencial turístico Playa Algodones de Guaymas No. 1 "Costa del Mar" de la Comisaría de San Carlos Municipio de Guaymas, Sonora, en el cual se establece un área vendible de 58,631.29 m2. y una vialidad de 18,695.26 m2., estableciéndose además en su cláusula XIII que el fraccionador dona al H. Ayuntamiento de Guaymas las áreas que ocupan las calles, avenidas y pasos considerados dentro de este fraccionamiento;
- Con Fecha 22 de Marzo de 1985, se publicó en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, bajo el número 23 Tomo CXXXV el contrato a que se hace referencia en el párrafo anterior;
- Con fecha 18 de Abril de 1985, el C. Octavio Llano Zaragoza en su carácter de apoderado legal de Playa Algodones, S. A. de C. V. mediante Declaración Unilateral de la Voluntad se constituyó un Régimen de Propiedad en

ARTICULO	CONCEPTO	CANT.	PRESUPUESTO OBRAS DE URB.	IMPORTE	
326/II-1	TRABAJOS DE REVISION DE DOCUMENTACION Y AUTORIZACION DE DESARROLLOS.	.0025	\$ 22,460,453.15	\$ 56,151.13	
326/II-2	DERECHOS DE SUPER- VISION DE OBRAS DE URBANIZACION.	.0035	\$ 22,460,453.15	\$ 78,611.58	
			<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$ 134,762.71</b>	
		CONCEPTO	CANTIDAD	SERVICIOS PRESTADOS POR S.I.D.U.R.	IMPORTE
249	PARA LA UNISON	10 %	\$134,762.71	\$13,476.27	\$ 13,476.27
289	PARA CECOP.	15%	\$134,762.71	\$13,476.27	\$ 20,214.40
			<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$ 33,690.67</b>	
			<b>TOTAL</b>	<b>\$ 168,453.38</b>	
(SON: CIENTO SESENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 38/100 M. N.)					

El pago señalado en la tabla anterior y que asciende en un total de \$ 168,453.38 M.N. (Son: CIENTO SESENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 38/100 M. N.), deberá hacerse en la Agencia Fiscal de la Secretaría de Hacienda del Estado.

"LA SECRETARIA" no podrá otorgar a "EL DESARROLLADOR" la autorización de venta de unidades condominales, si no se acredita previamente haber efectuado la liquidación mencionada en el párrafo primero de esta Cláusula.

"EL DESARROLLADOR" se compromete a realizar los pagos referidos en esta Cláusula en un plazo no mayor de 30 días hábiles a partir de la fecha de firma del presente Convenio, para el caso de incumplimiento en el pago oportuno se aplicará lo previsto en las disposiciones contenidas en la Legislación fiscal aplicable para el Estado de Sonora.

**DECIMA SEXTA.-** Ambas partes convienen en que "LA SECRETARIA" podrá en todo tiempo, vigilar mediante inspección y supervisión el cumplimiento del presente Convenio, pudiendo hacerle a "EL DESARROLLADOR" las observaciones que juzgue pertinentes o incluso, disponer la suspensión de los trabajos que se ejecuten cuando considere que éstos no se ajustan a las especificaciones autorizadas.

**DECIMA SEPTIMA.-** "EL DESARROLLADOR" se obliga a dar aviso por escrito tanto a "LA SECRETARIA" como al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, antes de iniciar las obras en el Desarrollo que nos ocupa.

**DECIMA OCTAVA.-** En cumplimiento de las prevenciones contenidas en los artículos 137 y 138 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" se obliga a ordenar por su cuenta la publicación del presente Convenio en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y a inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente.

**DECIMA PRIMERA.-** "EL DESARROLLADOR" se obliga a conservar por su cuenta y costo las obras de urbanización que vayan quedando concluidas, así como a cubrir cualquier tipo de pago que el propio Desarrollador demande en tanto no se levante el "ACTA DE TERMINACION" a que se refiere la Cláusula Décima Tercera del presente instrumento.

**DECIMA SEGUNDA.-** Cuando "EL DESARROLLADOR" haya concluido las obras de urbanización autorizadas por este Convenio, deberá dar aviso de terminación mediante escrito que dirigirá a "LA SECRETARIA".

Al aviso mencionado en el párrafo anterior, "EL DESARROLLADOR" deberá anexar los siguientes documentos:

A).- Acta de Terminación y/o Funcionamiento expedida por el Organismo Operador de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de la localidad de Puerto Peñasco, Sonora, en lo que se refiere a la introducción del servicio de agua potable y alcantarillado del Desarrollo motivo del presente instrumento.

B).- Acta Terminación y/o de Funcionamiento del H. Departamento de Bomberos de Puerto Peñasco, Sonora, por lo que corresponde al sistema contra incendios.

C).- Acta de Terminación y/o Funcionamiento expedida por la Comisión Federal de Electricidad con relación a las obras de electrificación del Desarrollo.

D).- Acta de Terminación y/o Funcionamiento expedida por el H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Sonora, referente al funcionamiento de las vialidades, estacionamientos y alumbrado exterior.

**DECIMA TERCERA.-** Ambas partes convienen que cuando "EL DESARROLLADOR" haya cumplido con las estipulaciones pactadas en la Cláusula Décima Primera y Décima Segunda de este instrumento, "LA SECRETARIA" expedirá la correspondiente "ACTA DE TERMINACION" de las obras de urbanización autorizadas mediante el presente Convenio.

Para este efecto, "LA SECRETARIA" deberá efectuar una inspección técnica exhaustiva de las obras, debiéndose citar previamente a "EL DESARROLLADOR" a fin de que éste pueda hacer valer sus derechos en el desahogo de la diligencia respectiva.

**DECIMA CUARTA.-** Con fundamento en lo preceptuado por el Artículo 146 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" deberá tener en el lugar de la obra durante el periodo de ejecución de la misma, un representante debidamente autorizado que atienda y permita el acceso al personal de las dependencias o entidades oficiales que intervienen en la supervisión de las obras de urbanización, que se presenten a realizar visitas de inspección y supervisión.

**DECIMA QUINTA.-** En cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 326 y demás relativos de la Ley de Hacienda del Estado, "EL DESARROLLADOR" se obliga a pagar al Gobierno del Estado de Sonora a través de la Secretaría de Hacienda del Estado, previo al inicio de las obras de urbanización, la cantidad de \$ 134,762.71 M.N. por concepto de revisión de documentación, elaboración de Convenio, autorización y supervisión de las obras de urbanización del Desarrollo Turístico bajo el Régimen de Condominio que se autoriza, más la cantidad de \$ 13,476.27 M.N. equivalente al 10% de los servicios prestados, por concepto de cuota adicional en los términos del artículo 249, por aportación a la UNISON y \$ 20,214.40 M.N. equivalente al 15% por concepto de cuota adicional en los términos del artículo 289 de la Ley en cita, para beneficio del Consejo Estatal de Concertación para la Obra Pública, conforme a la siguiente liquidación:

Condominio respecto del fraccionamiento residencial turístico "Costa del Mar", lo que acredita mediante copia certificada de la escritura pública número 4611 Volumen LII inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Guaymas, Sonora, bajo número 32,951 del Libro 97 Sección Primera de fecha 8 de Noviembre de 1985, en la cual se establece que el predio a desarrollar cuenta con una superficie de 77,272.26 m<sup>2.</sup>, dividiéndose esta en dos porciones una de 22,322.51 m<sup>2.</sup> que corresponde a las áreas comunes y otra de 54,949.75 m<sup>2.</sup> que corresponde a el área donde se asientan los 135 lotes, de esta escritura se desprende el reglamento de construcción mismo que no fue publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, así como tampoco inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial de Guaymas, Sonora;

- Con fecha 27 de Octubre de 1998, se constituyó una sociedad civil denominada "Asociación de Propietarios del Fraccionamiento Residencial Turístico Costa del Mar", en la cual se nombraron a Albert Mayne Mymore y Kaly Jo Turnbauch como Presidente y Secretario respectivamente, lo que acredita mediante copia certificada de escritura pública número 2,857 Volumen 75, debidamente inscrita en el Registro Público de la propiedad de Guaymas bajo número 519 Volumen 10 Sección Registro de Personas Morales, Libro Uno de fecha 7 de Diciembre de 1998;
- Con fecha 23 de Junio del año 2006, se protocoliza nueva acta de asamblea del fraccionamiento turístico "Costa del Mar", en la cual se nombra como presidente a Mr. Kenneth Lee Unrein, acreditándose lo anterior mediante copia certificada de la escritura pública número 5,016 Volumen 100, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Guaymas bajo número 1,141 Volumen 42 Sección Registro de Personas Morales, Libro Uno de Fecha 1 de Septiembre del año 2006, en la cual se establece la necesidad de que los reglamentos sean publicados en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Guaymas, Sonora;

Esta Secretaría **autoriza** con fundamento en las facultades que nos confiere el Artículo Quinto Transitorio de la Ley número 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, en cuanto a los desarrollos de uso industrial, turístico y campestre que se encuentran en trámite ante esta Secretaría, el cambio de Régimen de fraccionamiento turístico "Costa del Mar" por el de Fraccionamiento turístico bajo el Régimen de Condominio "Costa del Mar", apegándose en todo momento a lo establecido por la Ley número 293 Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora, de acuerdo a los datos consignados en el plano sellado y autorizado que se anexa al presente oficio, asimismo se ordena publicar en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, y a inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del distrito Judicial de Guaymas el extracto de la escritura constitutiva del Régimen de Condominio del fraccionamiento residencial turístico "Costa del Mar" citado con

anterioridad e identificado como anexo "A", el Reglamento de Administración identificado como anexo "B" y el Reglamento de Construcción identificado como anexo "C", así como el presente oficio, lo anterior con el fin de que surta los efectos legales a que haya lugar.

Dado que mediante el presente oficio se autoriza el Régimen de Propiedad en Condominio para el fraccionamiento turístico "Costa del Mar", la operación y mantenimiento de las vialidades, red de agua potable, red de alcantarillado sanitario, alumbrado exterior y recolección de basura será a cuenta y cargo de la asociación de propietarios de dicho fraccionamiento, o en su defecto llevarse acabo los convenios respectivos con los organismos operadores a efecto de la conservación de dichas obras.

Sin otro Particular por el momento, quedo de Usted.

**ATENTAMENTE  
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION  
EL SECRETARIO.**

**ING. HUMBERTO D. VALDEZ RUY SANCHEZ.**



Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE HACIENDA, FISCALÍA  
Y DESARROLLO URBANO

COPIA SIN VALOR

pueda iniciar la publicidad destinada a promover la venta de las unidades condominiales que constituyen el Desarrollo motivo de este Convenio, así como incluir en la publicidad que a través de cualquier medio de comunicación se realice, el nombre o clave de autorización que para efectos publicitarios expida "LA SECRETARÍA". Asimismo, se compromete a que dentro del Desarrollo que se autoriza no se dará un uso diferente al asignado de acuerdo a las Cláusulas Segunda y Tercera del presente Convenio.

**OCTAVA.-** "EL DESARROLLADOR" se obliga a celebrar ante el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, Convenio por medio del cual se compromete a la instalación, operación y mantenimiento de una planta desalinizadora la cual garantizará el suministro de agua potable para el Desarrollo que se autoriza mediante el presente Convenio. Asimismo, "EL DESARROLLADOR" se compromete a tramitar y obtener los permisos que se requieran ante las autoridades federales, estatales y municipales en el ámbito de sus respectivas competencias para la concesión del pozo de agua salobre, aprobación del proyecto de la planta desalinizadora y la distribución del agua potable producto de ésta

**NOVENA.-** Ambas partes convienen en que para que "EL DESARROLLADOR" pueda proceder al traslado de dominio de las unidades condominiales del Desarrollo Turístico a que se refiere este Convenio, deberá recabar previamente la autorización de "LA SECRETARÍA" quien solo podrá otorgarla si se cumplen los siguientes requisitos:

I).- Presentar el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora donde aparezca publicado el Convenio Autorización del Desarrollo Turístico bajo el Régimen de Condominio que nos ocupa, así como la constancia de haberlo inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Puerto Peñasco, Sonora.

II).- Exhibir comprobante de pago de la tabla de liquidación descrita en la Cláusula Décima Quinta.

III).- Presentar copia certificada del Convenio firmado entre "EL DESARROLLADOR" y el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, en relación a la operación y mantenimiento de la planta desalinizadora, así como para la distribución y cobro del agua potable producto de la misma.

IV).- Presentar los proyectos de la planta desalinizadora debidamente autorizados por la Comisión Nacional del Agua, en cuanto a los volúmenes de producción de agua potable mismos que deberán de ser acordes a la demanda del Desarrollo que se autoriza.

V).- "EL DESARROLLADOR", deberá haber concluido totalmente las obras de urbanización a que se refiere la Cláusula Cuarta debiendo para ello presentar las actas de terminación o funcionamiento emitidas por los organismos operadores correspondientes en cuanto a las tomas de agua potable y alcantarillado, electrificación y alumbrado exterior del Desarrollo, así como acta de terminación y/o funcionamiento emitida por el H. Cuerpo de Bomberos de la Ciudad de Puerto Peñasco, Sonora, con relación a la red contra incendios;

VI).- En el caso de que "EL DESARROLLADOR" no haya concluido totalmente las obras de urbanización, previo a la solicitud de autorización de venta deberá:

- a) Exhibir original de póliza de fianza constituida ante una institución de fianzas legalmente autorizada para tal efecto dentro de la Republica Mexicana, a favor de la Secretaría de Hacienda del Estado, con la cual garantizará la terminación de las obras de urbanización faltantes y cuyo monto será cuantificado por "LA SECRETARÍA", de conformidad con lo establecido en el artículo 140 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora;
- b) Exhibir el testimonio de la Escritura Pública a través de la cual se constituya la garantía real de bienes inmuebles a que hace referencia el artículo 140 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora o;
- c) Exhibir contrato de fideicomiso de garantía a que se refiere el artículo 140 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

En todo caso, la garantía deberá ser establecida a plena satisfacción de la propia Secretaría de Hacienda del Estado.

**DECIMA.-** De acuerdo a lo estipulado en el artículo 169 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" se compromete a obtener por parte del H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, la licencia respectiva para la construcción de cualquier tipo de edificación en el Desarrollo que se autoriza.

CUADRO DE USO DE SUELO "CONDOMINIOS VILLA CORTEZ"		
	AREA (m2.)	SUMA (m2.)
<b>AREA VENDIBLE</b>		<b>13,621.643</b>
TORRE A	2,042.062	
TORRE B	1,934.946	
TORRE C	3,314.168	
TORRE D	1,934.946	
TORRE E	2,042.062	
AREA DE BODEGAS	2,353.459	
<b>AREAS COMUNES</b>		
<b>AREA COMUN DE SERVICIOS</b>		<b>22,556.050</b>
ESTACIONAMIENTOS	18,282.125	
AREA DE MANIOBRAS	2,538.436	
CASETA DE ACCESO	20.160	
CUARTO DE MAQUINAS	1,510.000	
BASURA Y TANQUES	137.127	
BAÑOS EN ALBERCAS	68.202	
<b>AREA COMUN RECREATIVA</b>		<b>14,350.071</b>
AREAS COMUNES EN EDIFICIOS	5,288.673	
ALBERCAS	7,522.171	
SNACK BAR	121.764	
GOLF	674.513	
CANCHA DE TENIS	742.950	
<b>AREAS VERDES</b>		<b>22,388.953</b>
<b>VIALIDADES Y ANDADORES</b>		<b>9,574.876</b>
<b>AREA DE RESERVA</b>		<b>63,782.807</b>
<b>AREA TOTAL DEL POLIGONO (m2.)</b>		<b>146,274.40</b>

EL DESARROLLADOR" se obliga a respetar los datos consignados en el cuadro anterior, plasmados en el plano que se anexa bajo el número 13, mismos que solo podrán ser modificados previa autorización de "LA SECRETARIA", otorgada conforme a lo dispuesto por las normas jurídicas en vigor; para efecto del establecimiento del Régimen de Propiedad en Condominio, "EL DESARROLLADOR" se apegará a lo establecido en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora.

**CUARTA.-** En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" se obliga a ejecutar por su cuenta y de acuerdo con los planos, especificaciones, presupuestos y datos a que se refieren las Cláusulas Segunda y Tercera de este Convenio, las obras necesarias para la introducción de los servicios de electrificación, planta desalinizadora de agua, red de agua potable y tomas domiciliarias, alcantarillado sanitario y planta de tratamiento de aguas negras, hidrantes contra incendio; alumbrado exterior, pavimento, guarniciones y banquetas, nomenclatura y señalamientos de tránsito, de acuerdo a las especificaciones proporcionadas, así como la instalación de depósitos de basura en lugares estratégicamente localizados para uso del propio Desarrollo.

**QUINTA.-** "EL DESARROLLADOR" se obliga a terminar las obras de urbanización a que se refiere la Cláusula Cuarta en un plazo no mayor de 18 meses contados a partir de la firma del presente Convenio.

**SEXTA.-** Si por causas de fuerza mayor o caso fortuito, no imputables a "EL DESARROLLADOR", éste no termina las obras de urbanización según lo estipulado en la Cláusula inmediata anterior, deberá notificarlo a "LA SECRETARIA", a cuyo juicio quedará el otorgar o negar la ampliación del plazo establecido inicialmente.

**SEPTIMA.-** "EL DESARROLLADOR" se obliga a solicitar en ante "LA SECRETARIA", de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, su autorización escrita para que

"Anexo A"

EXTRACTO DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL REGIMEN DE CONDOMINIO DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL TURISTICO "COSTA DEL MAR" En la Ciudad y el Puerto de Guaymas, Sonora, a los 18 (dieciocho) días del mes de abril de 1985 (mil novecientos ochenta y cinco), ante mí Licenciado, ALFREDO ORTEGA JIMENEZ NOTARIO PUBLICO Número 37 (treinta y siete), en ejercicio y de esta residencia, COMPARECIO: Sr. OCTAVIO LLANO ZARAGOZA, de mi personal conocimiento, hábil para contratar y obligarme, del cual doy fe y DIJO: Que en su carácter de apoderado de PLAYA ALGODONES DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., viene a constituir un REGIMEN DE PROPIEDAD DE CONDOMINIO respecto a un inmueble denominado FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL TURISTICO "COSTA DEL MAR", propiedad de su representada por DECLARACIÓN UNILATERAL DE VOLUNTAD, de acuerdo a los siguientes antecedentes y Cláusulas:

## ANTECEDENTES

Declara el Sr. OCTAVIO LLANO ZARAGOZA, a nombre de PLAYA ALGODONES DE GUAYMAS, S.A. DE C.V.

I. Que su representada PLAYA ALGODONES DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, quedo legalmente constituida por Escritura Número 9158 (nueve mil ciento cincuenta y ocho), Volumen 138 (ciento treinta y ocho) de fecha 24 (veinticuatro) de junio, 1983 (mil novecientos ochenta y tres), pasada ante la fe del Licenciado, ALFREDO DEFFIS FISCHER, Notario Publico Número 41 (cuarenta y un) cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Régimen Público de la Propiedad de Guaymas, Sonora, bajo Número 19,442 (diecinueve mil cuatrocientos cuarenta y dos) Sección V (quinto), Volumen 87 (ochenta y siete) con fecha 30 (treinta), de Agosto de 1983 (mil novecientos ochenta y tres).

II. Que su representada es legítima propiedad de una fracción de terreno con superficie de 77,272.26 Mts2. (setenta y siete mil doscientos setenta y dos metros cuadrados y veintiséis centímetros cuadrados), con las medidas siguientes y colindancias. Al Norte en 423.81 Mt. (cuatrocientos veintitrés metros ochenta y un centímetros) con terrenos propiedades de ELCA, S.A., y acceso al camino; al Sur en 348.86 Mt. (trescientos cuarenta y ocho metros ochenta y seis centímetros) con Zona Federal del Mar de Cortez; al Este con 200.00 Mt. (doscientos metros), con terrenos propiedad de ELCA, S.A., y al Oeste en 212.20 (doscientos doce metros veinte centímetros), con propiedad de Desarrollo Turístico Mediterraneo de San Carlos, S.A., ubicada dentro del Predio conocido con el nombre de LOS ALGODONES, Comisaría y Fundo Legal de Nuevo Guaymas Sonora, cuya propiedad adquirió con mayor superficie, como según consta en la Escritura número 9212 (nueve mil doscientos doce), del 5 (cinco) de octubre de 1983, (mil novecientos ochenta y tres) otorga ante la fe del señor Licenciado Alfredo Deffis Fischer, Notario Publico Numero 41, (cuarenta y uno) con ejercicio y residencia en Guaymas, Sonora, cuyo instrumento se inscribió en el Registro Público de Propiedad y Comercio también en Guaymas, Sonora, el día 4 (cuarto), de enero de 1984 (mil novecientos ochenta y cuatro), bajo el Número 29,638 (veintinueve mil seiscientos treinta y ocho), de la Sección I (Primero), Volumen 97 (noventa y siete).

III. Que sobre el terreno deslindado en la Declaración II de este Instrumento, su representada, se propone construir un fraccionamiento residencial turístico, integrado por lotes de Propiedad individual en los términos y para los efectos a que se hace mención el Artículo 60. (sexto) de la Ley Sobre Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos o Locales, Reglamentaria del Artículo 1121 del Código Civil del Estado de Sonora. Fraccionamiento Residencial Turístico que será destinado a propiedad en condominio, teniendo los adquirentes de cada Lote, un derecho singular y exclusivo sobre ellos, y además un derecho de co-propiedad sobre los elementos y partes comunes del desarrollo, como una sola cosa, de conformidad con lo que se dispone los Artículo 2o. (segundo), 3o. (tercero), 4o. (cuarto), 5o. (quinto), y demás relativos aplicables de la Ley anteriormente mencionada, así como los derechos y obligaciones consignadas en la Constitución de Condominio original a que se hará referencia mas adelante, a los que se refieren en esta Escritura, al Reglamento del Condominio y administración y a las demás estipulaciones que señala la propia Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos o Locales, Reglamento del Artículo 1121 del Código Civil Vigente en el Estado.

IV. Que el "Fraccionamiento Residencial Turístico COSTA DEL MAR", cuya ubicación ha quedado señalada en la Declaración II de este instrumento, consiste en: una lotificación de 135 (ciento treinta y cinco) Lotes contenidos dentro del área total del terreno, contara con la vialidad interior necesaria para proporcionar acceso a cada uno de los lotes de propiedad individual, así como el área que se destinara para la Casa Club, alberca y dos canchas de tenis, con alumbrado para juegos nocturnos. Contara el Desarrollo además con una caseta para control de acceso, así como una zona para concentrar la administración de los servicios necesarios para el mantenimiento, y conservación de las áreas comunes del Desarrollo. El Desarrollo contara con una barda perimetral a lo largo de los límites Norte y Este para separarlo de los terrenos aledaños. Se contara además, con vialidades para peatones, mediante banquetas, tres accesos a la Zona Federal del Mar de Cortez, distribuidos convenientemente entre los Lotes a dicha Zona Federal, y alumbrado publico distribuido a lo largo de las vialidades. Los servicios de agua potable, drenaje sanitario y electricidad serán proporcionadas a todos y cada uno de los Lotes de propiedad individual, así como a las Áreas de Uso Común, que así lo requieran, mediante redes subterráneas. Se contara con servicio de teléfono en la caseta de control de acceso al Desarrollo, así como en la oficina de la Administración. Las vialidades para automóviles estarán terminadas con adocroto para su mejor conservación y apariencia.

El destino general del Desarrollo, así como el particular de cada uno de los lotes de propiedad individual, será exclusivamente para ser utilizado como casa-habitación, por sus adquirentes, sin que por ningún concepto dichos lotes puedan destinarse a cualquier otra finalidad

El área de Zona Federal correspondiente al desarrollo, objeto del presente instrumento, tiene una superficie de 6,977.20 M2, (seis mil novecientos setenta y siete metros cuadrados, veinte centímetros cuadrados).

V. Sigue manifestando el compareciente, que la superficie total de los lotes de propiedad individual es de 54,949.75 M2. (cincuenta y cuatro mil novecientos cuarenta y nueve metros cuadrados, y setenta y cinco centímetros cuadrados). El número total de lotes será 135 (ciento treinta y cinco), los cuales son descritos en lo individual de acuerdo a su número, superficie, medidas y colindancias de la siguiente manera:

(descripción legal de cada uno de los lotes)

VI. (sigue la asignación de valores para el establecimiento de los porcentajes de indiviso, de cada uno de los 135 lotes)

VII. Continúa declarando el representante de PLAYA ALGODONES DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., que los bienes Propiedad Común del Fraccionamiento Residencial Turístico "COSTA DEL MAR", consisten de la siguiente manera:

1. PREDIO: Tiene una superficie de 77,272.26 M2. El cual se encuentra ubicado en el predio conocido como "LOS ALGODONES", dentro de la Comisaría y Fondo Legal de Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora, y tiene la forma de un polígono irregular, mismo que se describe e identifica en el Antecedente II de la Escritura.

2. ÁREA DE LOTES: Dentro del predio mencionado, en el punto I anterior, se prevee un área de lotes con superficie de 54,949.75 M2 misma que se divide en 135 (ciento treinta y cinco) lotes, teniendo cada uno de ellos la forma de polígonos irregulares, los cuales se describen en lo individual en el antecedente V de este Instrumento.

3. ACCESO A LOS LOTES: El acceso principal al predio y por consecuencia a los lotes, se encuentra sobre el límite Norte del mismo y a partir de este, por medio de calles para la circulación de vehículos, revestidas con pavimento de adocroto y zona de banquetas.

4. AREA DE ESTACIONAMIENTO: Los espacios destinados para estacionarse estarán dentro de los lotes de cada propietario. Se contara además con un área de estacionamiento para 12 automóviles en la zona central de amenidades.

5. ESPACIOS DE CIRCULACION PARA PERSONAS: La circulación de personas será por calles, banquetas, andadores y pasos peatonales.

6. CASETA DE CONTROL DE ACCESO AL PREDIO: Se encontrara localizada a la entrada del predio, sobre el límite Norte del mismo, al inicio del acceso principal, sobre un polígono con superficie de 17.00 M2.

7. JARDINES Y PLAZAS: Serán formados por árboles regionales y plantas de ornato distribuidos en el área.

8. SUB-ESTACIONES ELECTRICAS: A lo largo de las vialidades y localizados dentro de los lotes, se encuentran los transformadores eléctricos que dan servicio a la alimentación de los lotes y a la alimentación del alumbrado público.

9. RED GENERAL DE INSTALACION ELECTRICA: Alimentaciones generales subterráneas desde la entrada a los límites (medidores) de cada uno de los lotes.

10. ALUMBRADO EXTERIOR: Consta de 40 lámparas distribuidas en el predio, con las siguientes características: Lámparas de Vapor de Mercurio de 250 watts cada una, modelo barroco.

11. TOMA GENERAL DE AGUA: El sistema estará alimentado mediante tubería de 4" pulgadas de diámetro conectada a la línea principal de abastecimiento de la zona. La red de distribución contará con varios diámetros y las tomas domiciliarias serán de 1/2" pulgada para cada uno de los lotes. Tanto la tubería de alimentación, así como la red de distribución y las tomas domiciliarias serán de material plástico P.V.C.

12. DESCARGAS GENERALES DE DRENAJE SANITARIO: Red general de tubería de 8" pulgadas de diámetro mínimo, con pozos de vista a cada cambio de dirección, construidos con tabique y mortero, con conexión final a la red que lleva el drenaje sanitario a la zona de tratamiento de aguas negras. Conexión para cada lote de 6" pulgadas de diámetro.

13. ÁREA CENTRAL DE AMENIDADES: Localizada sobre la manzana número 8 del Desarrollo, contendrá las siguientes construcciones:

a) CASA CLUB: Sobre una superficie total de 480.00 M2, con un área para reuniones, terraza para asoleadero, baños, jacuzzi, alberca y áreas de circulación y acceso.

b) OFICINA DE ADMINISTRACION: Tendrá una superficie total de 46.00M2 y esta destinada para llevar el control administrativo operativo del desarrollo.

c) CANCHAS DE TENIS: Se contará con dos canchas de tenis, las que tendrán iluminación para juegos nocturnos, construidas de material layco, con medidas y acabado tipo club. Estarán circundadas con malla de protección contra viento. El área que ocupa las canchas es de 992.00 M2.

d) ASADORES: Se contará con dos áreas de 20.00 M2 cada una.

14. ÁREA DE SERVICIO: Tendrá una superficie de 457.00 M2 y albergará el camaro del sistema de bombeo del drenaje sanitario del Desarrollo.

15. BARRA PERIMETRAL: A lo largo de los límites del Norte y Este del PREDIO y sobre los lotes 1 al 16, 17 al 26, 26 al 34, se construyó la barra que separa al Desarrollo de los terrenos aledaños. La barra tiene una longitud aproximada de 580.00 Mts. Con un espesor aproximado de 0.20 Mts. Para los efectos de mantenimiento la barra perimetral se considerará como área común.

16. ZONA FEDERAL: En virtud de que a lo largo de la colindancia sur del predio sobre el que se edifica el Fraccionamiento Residencial Turístico "COSTA DEL MAR" se limita con la Zona Federal marítima, la cual disfrutarán los propietarios de los LOTES que integran el fraccionamiento, para el efecto del pago de la cuota que S.I.D.U.E. asigne, todos los propietarios participarán de acuerdo a su Porcentaje de indiviso considerándose como área común para tal fin.

Los bienes antes enumerados en común a todos los condominios, y no podrán ser objeto de acción divisoria o de licitación, salvo los casos exceptuados por la ley, los derechos de cada condueño, en los bienes comunes son inseparables de su propiedad individual, por lo que solo podrán enajenarse, gravarse o embargarse conjuntamente con el Lote de su propiedad.

VIII. El Predio objeto de la presente escritura, se encuentra al corriente en el pago de los impuestos prediales y de los derechos por servicio de agua. Según certificados que se agregan al apéndice del protocolo con las letras "A" Y "B" respectivamente.

IX. Que se ha formulado un Reglamento de Condominio y Administración del Desarrollo denominado FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL TURISTICO "COSTA DEL MAR", en el cual se establecen los derechos y obligaciones de los propietarios. Dicho Reglamento se agrega al legajo de esta escritura, como "Anexo C" para que forme parte integrante de la misma, y copias debidamente firmadas, se agregan a los testimonios que se expidan para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad en los términos de los Artículos 2º (segundo), 3º (tercero), 4º (cuarto), 5º (quinto), de la Ley sobre el régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos o Locales, a que se hizo referencia.

EXPUESTO Y ACEPTADO LO ANTERIOR, El compareciente a nombre de su representada, procede a constituir el REGIMEN DE PROPIEDAD DE CONDOMINIO mencionado en el capítulo respectivo de las declaraciones de esta escritura al tenor de las siguientes:

#### CLÁUSULAS:

PRIMERA: El Sr. OCTAVIO LLANO ZARAGOZA, a nombre de PLAYA ALGODONES DE GUAYMAS, S.A. DE C.V., por DECLARACIÓN UNILATERAL DE VOLUNTAD, constituye el REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, que establece el Artículo 1121 del Código Civil vigente en el Estado de Sonora, así como la Ley vigente sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Reglamentaria del Artículo antes señalado del Código Civil, sobre el FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL TURISTICO "COSTA DEL MAR", con la ubicación, superficie, linderos y descripción que se precisan en los antecedentes II, III, IV, V y que aquí se tienen por reproducidas como si se insertasen a la letra para todos los efectos legales correspondientes.

SEGUNDA: (El compareciente hace constar el valor total del Fraccionamiento, los valores de los lotes, el porcentaje de indiviso, así como las superficies, medidas y colindancias de los mismos).

TERCERO: Para los efectos de lo previsto en el Artículo Segundo, inciso d) de la ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio para el Estado de Sonora, se hace constar que el destino general de los 135 lotes, sujetos al Régimen de Propiedad y Condominio a que esta escritura se refiere, será para la construcción de casas unifamiliares, cuyos proyectos y especificaciones deberán de ser aprobados previamente al inicio de cualquier trabajo de construcción, por la Administración de Condominio, de acuerdo al Reglamento de Construcción del Fraccionamiento Residencial Turístico "COSTA DEL MAR".

CUARTO: Para todo lo relacionado con la interpretación de la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, motivo de esta escritura, quienes adquieran las diversas partes de propiedad particular, se obligan a lo estipulado en este instrumento, en el Reglamento de Condominio y administración, en el Reglamento de Construcción y en las disposiciones generales de la ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en pisos, Departamentos o locales, Reglamentaria del Artículo 1121 del Código Civil del Estado de Sonora.

QUINTA: La presente escritura de Construcción de Régimen de Propiedad en Condominio podrá ser modificada en cualquier tiempo, siempre y cuando se acuerde la modificación por unanimidad de votos en Asamblea de Propietarios, celebrada en los términos de los Artículos relativos del Reglamento de Condominio y Administración.

SEXTO: Para variar el destino general de los 135 (ciento treinta y cinco) lotes y de las casas unifamiliares que se construyan sobre los mismos, sujetas al Régimen de Propiedad en Condominio a que esta escritura se refiere y que en particular se mencionan en la Cláusula Tercera anterior, se requerirá el consentimiento unánime de todos y cada uno de los condóminos.

#### PERSONALIDAD:

(El señor Octavio Llano Zaragoza, acredita la legal existencia de su Representada y sus facultades para actuar en su nombre y representación).

FE DEL NOTARIO (firma), AUTORIZACION REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DE GUAYMAS, SONORA, MÉXICO.

(La presente Escritura Pública Número 4611, pasada ante la fe del Notario Público No. 37, Lic. Alfredo Ortega Jiménez, el 18 de abril de 1985, quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Guaymas, Sonora, México el 8 de Noviembre de 1985).

mediante la cual se acredita la propiedad del terreno a desarrollar, bajo anexo 3.

D).- Certificado de libertad de gravamen número ICR-578332, de fecha 20 de Junio de 2006, expedido por el Titular de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales en Puerto Peñasco, Sonora, bajo anexo 4.

E).- Licencia de Uso de Suelo emitida por el H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Sonora, mediante oficio 1117 de fecha 22 de Junio de 2006, bajo anexo 5.

F).- Oficios números DS-SG-UGA-IA-0201-06 de fecha 8 de Marzo de 2006 y DS-SG-UGA-IA-0323-06, 18 de Abril de 2006, que contienen el resolutivo y modificación del proyecto y en la denominación del Desarrollo de la Manifestación de Impacto Ambiental, oficios emitidos por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos naturales, Delegación Federal en Sonora, bajo anexo 6.

G).- Oficio de factibilidad de suministro de energía eléctrica emitido por la Comisión Federal de Electricidad, División Baja California, Zona San Luis, mediante oficio No. 005/06 de fecha 3 de Febrero de 2006, bajo anexo 7.

H).- Oficio s/n fechado el 19 de junio de 2006, de aprobación de los proyectos de agua potable y drenaje sanitario emitido por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, bajo anexo 8.

I).- Oficio Numero P0235/2006 con fecha 22 de Septiembre de 2006, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, División Baja California, Zona San Luis, de aprobación de los proyectos de electrificación y alumbrado exterior, bajo anexo 9.

J).- Dictamen de Aprobación en oficio s/n, fechado el 30 de Junio de 2006, del sistema contra incendios por parte del H. Departamento de Bomberos de Puerto Peñasco, bajo anexo 10.

K).- Plano de localización con poligonal y cuadro de construcción, bajo anexo 11.

L).- Plano de diseño topográfico con curvas de nivel, bajo anexo 12.

M).- Plano de Uso de suelo, bajo anexo 13.

N).- Planos aprobados por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco de la red de agua potable y de la red de drenaje sanitario del proyecto, bajo anexos 14 y 15.

Ñ).- Plano de escurrimientos pluviales, bajo anexo 16.

O).- Planos de las obras de electrificación autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, División Baja California, Zona San Luis, Oficina Área Peñasco, bajo anexos 17 y 18.

P).- Planos aprobados para la prevención de incendios, emitido por el H. Departamento de Bomberos Voluntarios de Puerto Peñasco, Sonora, bajo anexos 19, 20 y 21.

Q).- Presupuesto de las obras de urbanización por \$ 22,460,453.15, bajo anexo 22.

El contenido gráfico y literal de los anexos descritos en el párrafo anterior, se tiene por reproducido en esta Cláusula para todos los efectos legales.

TERCERA.- De acuerdo a lo previsto por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, el proyecto presentado por "EL DESARROLLADOR" y que consta gráficamente en el anexo 13 de este Convenio, consiste en la distribución del suelo del predio mencionado en la Cláusula Primera, en unidades bajo el Régimen de Condominio de acuerdo al siguiente:



II.9.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, y con la finalidad de dotar al Desarrollo con el servicio de energía eléctrica, se elaboraron los proyectos en los cuales se especifica a detalle las obras de cabeza de electrificación, mismos que fueron recibidos para su revisión por parte de la Comisión Federal de Electricidad División Baja California, Zona San Luis, y autorizados mediante oficio Numero P0235/2006 con fecha 22 de Septiembre de 2006, de acuerdo a lo especificado en los planos ilustrativos y memoria técnica descriptiva que se agregan al presente instrumento para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales que haya a lugar, bajo anexos 9, 17 y 18.

II.10.- Que solicitó al H. Departamento de Bomberos de Puerto Peñasco, constancia de que el Desarrollo cumple con las normas técnicas para la prevención de incendios de conformidad con la Ley 161 de Protección Civil para el Estado de Sonora; dicha solicitud se correspondió con oficio S/N de fecha 30 de Junio de 2006, mediante el cual aprueba el plano de la red de agua potable donde se indican los hidrantes contra incendio, documentos que se agregan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo anexos 10, 19, 20 y 21.

II.11.-Que señala como domicilio para efectos legales de este Convenio el ubicado en José A. Alcántara, entre calles 16 de Septiembre y Sureste en la ciudad de Puerto Peñasco, Sonora.

### III.- De las partes:

III.1.- Que habiendo factibilidad técnica para efectuar el Desarrollo Turístico bajo el Régimen de Condominio en el predio de referencia, con fundamento en los artículos 158, 183, 184, 185 fracción II, 186, 188, 190 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora y Quinto Transitorio de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, y no existiendo impedimento legal para ello, acuerdan en celebrar el presente Convenio obligándose conforme al contenido de las siguientes:

### C L A U S U L A S

**PRIMERA.- PRIMERA.-** Por medio del presente instrumento, "LA SECRETARIA" autoriza a "EL DESARROLLADOR" para que éste lleve a cabo la ejecución de las obras de urbanización de un Desarrollo Turístico Bajo el Régimen de Condominio denominado "**CONDOMINIOS VILLA CORTEZ**" con la construcción de 319 unidades condominiales vendibles, distribuidas en cinco torres, consistentes las torres A y E en 10 niveles; las torres B y D en 14 niveles, y la torre C con 16 niveles, así como 494 cajones de estacionamiento, 80 bodegas y la construcción de vialidades, infraestructura recreativa y de servicios, sobre el predio al que se refiere la Declaración II.3., misma que se tiene por reproducida en esta Cláusula para todos los efectos legales a que haya lugar.

**SEGUNDA.-** El Desarrollo que se autoriza mediante el presente Convenio será del tipo Turístico Bajo el Régimen de Condominio, denominándose "**CONDOMINIOS VILLA CORTEZ**" y el uso de las unidades que lo conforman será única y exclusivamente el que se le asigne mediante el presente instrumento, aprobando "LA SECRETARIA" los planos y especificaciones presentados por "EL DESARROLLADOR", documentos que se anexan al presente Convenio para que formen parte integral del mismo, de la siguiente manera:

A).-Copia certificada de la designación emitida por el titular del Poder Ejecutivo del Estado en la cual se acredita la personalidad del Secretario de Infraestructura y Desarrollo Urbano, bajo anexo 1.

B).-Copia certificada de la escritura pública número 536 Volumen 2, de fecha 5 de Diciembre de 2005, otorgada ante la fe del notario publico numero 26, Lic. Francisco Javier Manzo Taylor, que contiene acta constitutiva de la Sociedad denominada VIL COR DEVELOPMENT, S.A. DE C.V., así como las facultades del apoderado legal, bajo anexo 2.

C).- Copia certificada de la escritura pública número 561 Volumen 2, con fecha 16 de Diciembre de 2005, pasada ante la fe del Notario Público número 26, Lic. Francisco Javier Manzo Taylor,

**ANEXO "B"**  
**REGLAMENTO Y ADMINISTRACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL TURISTICO "COSTA DEL MAR"**  
**INDICE**

PRIMERA SECCION	DISPOSICIONES PRLIMINARES	Página. 2
SEGUNDA SECCION	DERECHOS Y OBLIGACIONES DE CONDOMINIOS	Página. 3
TERCERA SECCION	AREAS COMUNES	Página. 5
CUARTA SECCION	CUOTAS	Página. 6
QUINTA SECCION	ASAMBLEAS	Página. 7
SEXTA SECCION	ADMINISTRACION	Página. 9
SEPTIMA SECCION	DISPOSICIONES GENERALES	Página. 10

**TITULO PRIMERO**  
**DISPOSICIONES PRELIMINARES**

ARTICULO 1. Para aclarar el Régimen de Condominio que se constituye en los términos que se emplean en este instrumento, se establecen las siguientes definiciones:

LEY: La ley regulatoria del artículo 1121 del Código Civil del Estado de Sonora.

CONDÓMINOS: La o las persona que de conformidad con los términos del Código Civil del Estado de Sonora tenga derecho de propiedad, tengan los derechos de fideicomisarios, o a los cesionarios o causahabientes que posteriormente adquieran dichos derechos.

ESCRITURA CONSTITUTIVA: Significara la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio que se establece mediante este instrumento.

PREDIO: Significara el inmueble denominado Fraccionamiento Residencial Turístico "COSTA DEL MAR", el cual se describe en el párrafo I del Capítulo de Antecedentes de este documento, sin incluir las construcciones o mejoras que sobre el mismo se efectúen.

DESARROLLO: Significara la totalidad del Predio, así como las construcciones y mejoras que en el se realicen.

AREA(S) COMUN(ES): Significaran los bienes que se identifican en el Antecedente VII de este instrumento, los cuales pertenecen en común y de manera indivisible a todos los propietarios.

PROPIEDAD(ES) EXCLUSIVA(S) : Significara cada uno de los inmuebles, así como las construcciones realizadas sobre los mismos, que siendo parte del Desarrollo, se destinen al uso exclusivo de un solo Condómino.

LOTE(S): Significara el inmueble de uso exclusivo o privativo de cada Propietario y las construcciones que sobre el mismo se lleve a cabo (Propiedad Exclusiva), así como la Participación proporcional sobre el Área Común.

GASTOS COMUNES: Significara e incluirá las erogaciones actuales o estimadas para cubrir la administración y gastos de mantenimiento, conservación y operación de las Áreas Comunes, junto con una reserva razonable para dichos propósitos.

CUOTA(S): Significara la cantidad con que cada uno de los propietarios cooperará para cubrir los gastos incurridos con motivo de la administración, mantenimiento, conservación y operación del Desarrollo

PARTICIPACION: Significará el porcentaje que represente el valor de cada Lote en relación al valor total del Desarrollo, porcentaje que servirá de base para determinar cuantitativamente los diversos derechos y obligaciones de cada Condómino. Los porcentajes respectivos han quedado establecidos en el Antecedente VI de este instrumento.

ASAMBLEA O ASAMBLEA DE PROPIETARIOS: Significara la reunión de los Condóminos, debidamente convocados para tal efecto.

ADMINISTRACION: Significará el texto de esta Segunda Sección del Acta Constitutiva.

ARTICULO 2. En lo no previsto expresamente en las definiciones a que se refiere el Artículo anterior, deberá tomarse en cuenta lo establecido por la Ley.

**TITULO SEGUNDO**

**DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE LOS LOTES**

ARTICULO 3. Los Propietarios podrán usar, gozar y disponer libremente de sus respectivos Lotes, sin más limitaciones que las establecidas en la Ley y las consignadas en el presente Reglamento.

ARTICULO 4. El uso Los Lotes queda sujeto a las siguientes restricciones:

a) USO: Los Lotes deberán ser ocupados y usados por los Propietarios, y sus inquilinos o invita'dos, únicamente como casa-habitación, no permitiéndose el establecimiento de ningún comercio o negociación en los mismos.

b) MOLESTIAS: Ninguna actividad nociva, ilegal u ofensiva o contraria a la moral o a las buenas costumbres, podrá ser realizada en cualquier parte del Desarrollo. Tampoco podrá ser realizada actividad alguna que menoscabe la integridad de los lotes, la Propiedad Común o que pueda convertirse en molestias, o bien, que impida a los Propietarios el disfrute de sus respectivos lotes o de que por cual cualquier concepto diere lugar a un aumento de las Cuotas.

c) RESTRICCIONES DE VEHICULOS; Tráileres y casas móviles clase A, clase C y 5ª rueda no serán permitidos dentro del Desarrollo sin la previa autorización de la Administración.

d) CONTROL DE ENTRADA: Para la seguridad y mayor comodidad y privacidad de los Propietarios, sus inquilinos o invitados, habrá un puesto de control a la entrada del Desarrollo, operado por el personal que designe la Administración, con el propósito de evitar la entrada o el paso a personas extrañas o que no tengan relación con el propio Desarrollo. Los Propietarios, sus inquilinos o invitados, deberán identificarse a la entrada, a fin de que se, les permita el paso al Desarrollo. Queda estipulado también que aquellos propietarios que no estén al corriente en el pago de la cuota anual o especiales establecidas por la Asamblea o cualquier multa de las establecidas por la Administración, así como sus inquilinos o huéspedes no podrán tener acceso al fraccionamiento hasta que el propietario haya cubierto las mismas.

e) SEÑALES: No podrán colocarse a la vista del público, en ningún lote o en las Áreas Comunes del Desarrollo, excepto cuando tengan la previa autorización de la Administración.

*Kenneth de la Cruz*

f) ANIMALES: Los Propietarios, sus inquilinos o visitantes, podrán introducir al Desarrollo, hasta dos animales domésticos, tales como perros, gatos o pájaros, los cuales podrán ser conservados en sus Propiedades Exclusivas, aunque no pudiendo ser conservados con propósitos comerciales o para reproducción de los mismos. La Administración conservará permanentemente el control de dichos animales. No obstante lo anterior, ningún animal casero podrá ser conservado dentro del Desarrollo, si la permanencia de este resulta molesta o nociva a otros Propietarios. Ningún animal será permitido en las Áreas Comunes, a excepción de perros, siempre y cuando estén atados a una correa sostenida por una persona capaz de controlarlo. En consecuencia, las personas que introduzcan animales al Desarrollo, deberán desalojarlos de inmediato cuando por los sonidos que emitan molesten a los otros Propietarios. Los Propietarios deberán vigilar que los animales que estén a su cuidado no dañen o ensucien cualquier parte del Desarrollo.

g) DESPERDICIOS Y DESECHOS: Todos los desechos, basura y demás desperdicios, serán mantenidos en contenedores sanitarios para ser recolectados por quien contrate la Administración, estando prohibida la acumulación en los Lotes. Todos los equipos para la disposición o almacenamiento de materiales de basura serán mantenidos en condiciones limpias y sanitarias hasta el momento de su recolección.

h) ANTENAS DE RADIO Y TELEVISION: A ningún Propietario le será permitido construir, usar u operar antenas externas, sin la previa autorización de la Administración.

i) TENEDEROS: Ningún tendedero exterior podrá ser instalado en los Lotes, los Propietarios, sus inquilinos o invitados, deberán lavar, y secar la ropa en lugares ocultos a la vista del público. En general, los Propietarios, sus inquilinos o invitados, usaran de los Lotes y Áreas Comunes, en forma ordenada y tranquila, no pudiendo realizar ningún acto que comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad en las edificaciones o instalaciones en general del Desarrollo, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

ARTICULO 5. Cada Propietario podrá hacer toda clase de obras o reparaciones en sus Propiedades Exclusivas, aunque ajustándose a las previsiones que al efecto fije el presente Capítulo y el Reglamento de Construcción del Desarrollo, por lo que a fin de ejecutar debidamente lo anterior, los Propietarios que vayan a construir, modificar o reparar en sus lotes lo deberán notificar a la Administración previo al comienzo de esas obras, ampliaciones o reparaciones, para que dicha Administración tome las medidas pertinentes para minimizar las incomodidades que se puedan causar a otros Propietarios. La notificación arriba mencionada deberá ser acompañada por los planos y especificaciones de los trabajos pretendidos por el propietario, y deberán entregarse a la Administración del Fraccionamiento Residencial Turístico "COSTA DEL MAR", para su revisión y aprobación de acuerdo con el Reglamento de Construcción del Desarrollo. Ninguna obra podrá iniciarse sin la autorización de la Administración.

ARTICULO 6. Cada Propietario estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento, su Propiedad Exclusiva, así como los servicios e instalaciones propias. En caso de que un Propietario descuide el mantenimiento de su Propiedad Exclusiva, incluyendo el jardín que pudiera existir dentro del Área Exclusiva de manera tal que la Administración considere que esa omisión menoscabe la buena apariencia o la seguridad del Desarrollo, la Administración notificará al Propietario los trabajos y obras que se requieran para que dicho mantenimiento se efectúe a fin de que dicho Propietario lo realice en un término razonable a partir de la fecha de la notificación. En caso de que el Propietario se negare a realizar las obras de mantenimiento o reparación correspondientes, dentro del plazo mencionado, la Administración ordenará que dichas obras se realicen a costa del citado Propietario, y si fuera necesario, se procederá en su contra en los términos de la Ley. Los Propietarios deberán permitir a las personas autorizadas por la Administración, en horario convenido, el acceso a su Propiedad Exclusiva para efectuar las reparaciones que requieran en los términos de este Artículo 6.

ARTICULO 7. Los Propietarios tendrán derecho a todo lo que se encuentre dentro de los linderos de su Propiedad Exclusiva, así como lo que sea consecuencia legal de su calidad de Propietario, a menos que se establezca lo contrario en este instrumento o por ley; Si la superficie y medidas de dicha Propiedad Exclusiva, fueren diferentes dentro de las que se consignen en el instrumento que formaliza su adquisición, las medidas y áreas actuales de la Propiedad Exclusiva prevalecerán.

ARTICULO 8. A cada Propietario le corresponde celebrar los Contratos respectivos para la prestación de los servicios de electricidad, agua, drenaje y otros que existieren.

ARTICULO 9. Los Propietarios podrán arrendar sus Lotes o consentir su uso por cualquier otro título legal, pero continuaran siendo personalmente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley y por este Reglamento. En los Contratos de Arrendamiento o en los que se conceda el uso de los Lotes a terceros, deberá hacerse referencia a la Escritura Constitutiva, quien deberá obligarse a cumplir con lo previsto en el mismo, siendo para tal efecto, solidariamente responsable con el Propietario. Los contratos antes mencionados deberán ser sometidos a consideración de la Administración, a fin de evitar el que contenga cláusulas contrarias a este Reglamento. La Administración anotara en el Libro de Registro que con tal objeto llevara los nombre y demás generales de los ocupantes.

ARTICULO 10. Los Propietarios podrán enajenar o gravar en cualquier forma sus Lotes.

ARTICULO 11. Toda enajenación o traspaso de un Lote, o derechos de fideicomisario, deberá ser comunicada oportunamente por escrito a la Administración para que registre el nombre e información personal del nuevo Propietario en el Libro respectivo mantenido para este efecto.

ARTICULO 12. Los Lotes, tal como se encuentran descritos en el Antecedente V de la Escritura Constitutiva, son indivisibles y en consecuencia, no podrán ser fraccionados. La disposición anterior no deberá ser considerada como que un lote no podrá ser usado o disfrutado por varias partes en conjunto.

ARTICULO 13. El adquirente de un Lote, será responsable de las Cuotas o gastos que se deban a la Administración que no hubiere cubierto el enajenante. Lo anterior no deberá entenderse como liberación del Propietario que vende, de su obligación de pagar los adeudos en cuestión, ya que este seguirá obligado en lo personal en forma solidaria con el nuevo Propietario de dicha obligación.

#### TITULO TERCERO

##### DE LAS AREAS COMUNES

ARTICULO 14. El derecho de cada Propietario sobre las Áreas Comunes, es decir, su porcentaje indiviso, será igual a la proporción que el valor del terreno donde se localiza su Propiedad Exclusiva, represente en relación al valor de los terrenos donde se localiza la totalidad de las Propiedades Exclusivas del Desarrollo. Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por valor de cada Lote, el señalado en el Antecedente V de la Escritura Constitutiva. Dicho derecho sobre las Áreas Comunes será inseparable de la Propiedad Exclusiva, por lo que solo podrá enajenarse, gravarse o ser embargado conjuntamente con esta última.

ARTICULO 15. Las Áreas Comunes no podrán ser objeto de acción divisoria o de venta, salvo en los casos exceptuados por la Ley.

II.2.- Que cuenta con poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio como integrante del Consejo de Administración, según se desprende de las artículos 23, 29 y el Artículo Segundo Transitorio Fracción I de los estatutos sociales transcritos en la escritura pública descrita en la declaración anterior, facultades éstas que, bajo protesta de decir verdad, no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna, documento que quedó agregado al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el anexo mencionado en el punto anterior.

II.3.- Que es legítimo propietario de una fracción de terreno rústico ubicado en la Sección Oeste del Estero Morúa en Puerto Peñasco, Sonora, con superficie de 146.274.40 m<sup>2</sup>, lo cual acredita mediante copia certificada de la escritura número 561, Volumen 2, con fecha 16 de Diciembre de 2005, pasada ante la fe del Notario Público número 26, Lic. Francisco Javier Manzo Taylor, con ejercicio y residencia en la ciudad de Sonoyta, Sonora, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Jurisdiccional de Puerto Peñasco, Sonora, bajo No. 26361, del Volumen 1455, Sección Registro Inmobiliario, Libro Uno, de fecha 8 de Febrero de 2006, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta todos los efectos legales a que haya lugar bajo anexo 3.

II.4.- Que el terreno donde pretende asentarse el Desarrollo Turístico, que se autoriza, se encuentra libre de gravamen, según se hace constar con certificado de libertad de gravamen número ICR-578332, de fecha 20 de Junio de 2006, expedido por el Titular de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales en Puerto Peñasco, Sonora, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo anexo 4.

II.5.- Qué en cumplimiento a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se dirigió por escrito al H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Sonora, solicitando la Licencia de Uso de Suelo para el citado Desarrollo bajo el Régimen de Condominio y que a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en oficio 1117 de fecha 22 de Junio de 2006, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de ese H. Ayuntamiento, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo anexo 5.

II.6.- Que para el Desarrollo Turístico bajo el Régimen de Condominio "CONDOMINIOS VILLA CORTEZ" se elaboró una Manifestación de Impacto Ambiental misma que fue presentada para su análisis y revisión ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal en Sonora. A dicha petición se obtuvo una respuesta favorable expresada mediante oficios DS-SG-UGA-IA-0201-06 de fecha 8 de Marzo de 2006 y DS-SG-UGA-IA-0323-06 de fecha 18 de Abril de 2006, documentos que se agregan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo anexo 6.

II.7.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se tramitó ante la Comisión Federal de Electricidad, División Baja California, Zona San Luis, Oficina Planeación Peñasco, la factibilidad de suministro de energía eléctrica para el proyecto motivo del presente Convenio; a dicha solicitud se recibió una contestación favorable expresada en el oficio No. 005/06 de fecha 3 de Febrero de 2006, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo anexo 7.

II.8.- Que en cumplimiento a las disposiciones exigidas por la autoridad competente, se elaboraron los proyectos de las redes de agua potable y alcantarillado para el proyecto del Desarrollo que nos ocupa, los cuales fueron aprobados en su integridad por parte del Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, mediante oficio S/N de fecha 19 de Junio de 2006, documentos que se agregan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo anexos 8, 14 y 15.



CONVENIO AUTORIZACION 10-TC-008-07 PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION DEL DESARROLLO TURISTICO BAJO EL REGIMEN DE CONDOMINIO "CONDOMINIOS VILLA CORTEZ", LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. ING. HUMBERTO D. VALDEZ RUY SANCHEZ EN SU CARACTER DE SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO, ASISTIDO POR EL C. ING. CARLOS ESPINOZA CORRAL, SUBSECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA Y LA C. LIC. MYRIAM SUSANA ORTEGA JARAMILLO, DIRECTOR JURIDICO, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "LA SECRETARIA", Y POR OTRA PARTE LA EMPRESA "VIL COR DEVELOPMENT, S. A DE C. V." REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. LIC. BENJAMIN DE JESUS AGUILERA ROMERO, APODERADO LEGAL A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL DESARROLLADOR"; CONVENIO QUE SE SUJETA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

#### DECLARACIONES

I.- De "LA SECRETARIA" por conducto de su Titular:

I.1.- Que es una dependencia de la Administración Pública centralizada del Poder Ejecutivo Estatal, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3, 10, 15, 22 fracción VI y 29 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora.

I.2.- Que de conformidad con lo establecido en el artículo 29 la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora, le corresponden facultades y obligaciones en materia de Desarrollo Urbano e infraestructura, así como la investigación y asesoría relacionada con las mismas, de acuerdo a los objetivos y metas que establezca el Plan Estatal de Desarrollo y el Gobernador del Estado.

I.3.- Que comparece en este acto como Secretario de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Sonora, acreditando su personalidad con copia certificada de la designación expedida por el titular del Poder Ejecutivo del Estado, de fecha 1 de Julio de 2004 misma que se anexa al presente para que forme parte del mismo como anexo 1.

I.4.- Que cuenta con facultades para suscribir el presente instrumento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 29 Apartado "A" de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora, 1, 2, 3, 4, 5 y 6 fracciones XVII y XVIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, 8 fracción III, 184, 185 fracción II, 186, 188, 190 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, y Quinto Transitorio de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

I.5.- Que señala como domicilio para los efectos legales de este instrumento el ubicado en Bulevar Miguel Hidalgo y Calle Comonfort número 35, Colonia Centenario, C. P. 83260, de la ciudad de Hermosillo, Sonora.

II.- De "EL DESARROLLADOR" por conducto de sus representante:

II.1.- Que es una empresa denominada VIL COR DEVELOPMENT, S. A. DE C. V. con el carácter de Sociedad Mercantil constituida de conformidad con las leyes mexicanas aplicables, constitución que acredita con copia certificada de la escritura pública número 536 Volumen 2, de fecha 5 de Diciembre de 2005, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Manzo Taylor, titular de la Notaría Pública número 26, con ejercicio y residencia en la Ciudad de Sonoyta, Sonora, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Oficina Jurisdiccional de Puerto Peñasco, Sonora, bajo el Folio Mercantil electrónico número 109\*13 de fecha 15 de Diciembre de 2005; documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el anexo 2.

ARTICULO 16. Cada Propietario tendrá el derecho de uso de las Áreas Comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza, y destino ordinarios, sin restringir los derechos de uso y disfrute que de dichas áreas e instalaciones tienen otros condóminos o hacer mas onerosos el costo de mantenimiento de las mismas.

ARTICULO 17. Ningún Propietario, ni sus inquilinos o visitantes, deberán ocupar u obstaculizar entradas, salidas, pasajes corredores, escaleras, jardines, plazas, estacionamientos, banquetas, pasos de circulación, ni las demás Áreas Comunes. La casa club, canchas de tenis, alberca, plazas, u otras áreas comunes, no podrán ser arrendadas ni se permitirá su uso a personas diferentes a Propietarios, inquilinos o huéspedes, excepto con el consentimiento unánime de todos los Condóminos. Los tres accesos comunes a la playa tienen el propósito de dar acceso a la playa a todos los Condóminos. Los funcionarios de la Asociación debidamente electos tienen la autoridad de restringir la forma en que las áreas comunes son utilizadas. La Administración tiene la autoridad para marcar límites de velocidad, niveles de ruido, veces que se puede acceder a las áreas comunes con vehículos todo terreno. La Administración tiene la autoridad de poner y publicar multas por infracciones. Las multas se le cargarán al Propietario responsable de cualquier infracción a los Reglamentos establecidos por la Administración. Cualquier Condómino que no pague las multas a su cargo, se le negará el acceso vehicular a la propiedad y no tendrá derecho al voto hasta que dicha multa sea pagada. El Condómino tiene el derecho de referir la infracción en cuestión a la Administración para su revisión.

ARTICULO 18. Los Propietarios podrán utilizar las azoteas de las construcciones que se efectúen en los Lotes para la instalación de antenas, contando con la previa autorización de la Administración.

ARTICULO 19. Cualquier desperfecto o daño que llegara a causar algún Propietario, sus inquilinos o invitados en las Áreas comunes, serán reparados a costa de dicho Propietario quien deberá cubrir el importe de tales gastos tan pronto como sea requerido para ello por la Administración.

#### TITULO CUARTO DE LAS CUOTAS

ARTICULO 20. Todos los Propietarios, aun cuando no se exprese en los contratos en que se formalizo la adquisición de su Lote, o los derechos de fideicomisario, deberán contribuir a cubrir con los Gastos Comunes, mediante el pago de las Cuotas, mismas que serán cobradas por la Administración, de conformidad con lo previsto en este Reglamento. Las Cuotas que deberá pagar cada Propietario se fijaran de conformidad con su Participación, tal y como fue definido en el Artículo I de este Reglamento. Entre los gastos que deberán ser cubiertos con el importe de las Cuotas, se consideraran, enunciativa y no limitativamente, los siguientes:

- a) Los sueldos y demás prestaciones al personal administrativo y de servicio.
- b) Las erogaciones necesarias para mantener las Áreas Comunes en buen estado de conservación, y para que los servicios del Desarrollo funcionen normal y eficazmente.
- c) Los gastos por los servicios de agua, drenaje, gas, energía eléctrica, seguridad, protección, recolección de basura, limpieza y demás servicios comunes que se requieran en las Áreas Comunes del Desarrollo.
- d) Las primas por los seguros que fuesen necesarios para la protección del Desarrollo.
- e) El impuesto predial relativo al área común.
- f) Los pagos que deban hacerse por concepto de cuota de arrendamiento de zona federal.
- g) Las erogaciones que se deriven del contrato o contratos que se celebren, a fin de que se proporcionen los servicios en general del Desarrollo.

ARTICULO 21. Las Cuotas serán de dos categorías: La primera se denominara Cuota Anual; la segunda, Cuota Especial.

La Cuota Anual y los tiempos y forma de pago será decretada por la Asamblea de Propietarios en la reunión que se celebre con motivo del cierre de cada ejercicio fiscal. La cuantía de estas Cuotas se determinara en relación al presupuesto para el siguiente ejercicio, presupuesto que deberá ser previamente aprobado por la Asamblea, quien determinara así mismo, el término y forma de pago de dichas Cuotas. No obstante lo previsto, ninguna Cuota Anual excederá el porcentaje de inflación anual publicado por el Banco de México para el año inmediatamente anterior, excepto cuando un mayor incremento sea aprobado por mayoría de votos de los Propietarios por gastos incurridos en la construcción, reconstrucción, reparación o reposición del Área Común incluyendo accesorios y cualquier otro artículo que estas requieran. En la inteligencia de que, en caso de que la totalidad de las Cuotas Especiales excediera, durante un ejercicio fiscal, del veinte por ciento (20%) del presupuesto de gastos de dicho periodo, tales Cuotas Especiales tendrán que ser aprobadas por una votación mayoritaria de todos los Propietarios. La obligación de cubrir las Cuotas Anuales y Especiales a que antes se hizo referencia, empezara a ser efectiva el día primero del mes siguiente a la fecha en que el primer Lote o los derechos fideicomisarios que amparen la cesión del Lote se formalice, o cuando así lo declare la Asamblea de Propietarios, lo que ocurra primero.

ARTICULO 22. Los Propietarios deberán efectuar el pago de las Cuotas en la forma y términos que se mencionan en el Artículo 21, contra recibo expedido por la Administración. Las Cuotas no cubiertas dentro del plazo que corresponda causaran recargos por concepto de pena moratoria, a razón de 10 (diez) puntos arriba de la tasa C.P.P. para el mes inmediatamente anterior, publicada por el Banco de México. El porcentaje antes mencionado, podrá ser aumentado o disminuido por la Asamblea de Propietarios.

ARTICULO 23. La venta o traspaso de cualquier Lote o de los derechos de fideicomisarios sobre el mismo, no extingue la obligación que tenga el vendedor o cedente de pagar las Cuotas vencidas; obligación que será considerada como un gravamen sobre el Lote en cuestión o derechos de fideicomisario, pasando por lo tanto a cargo del adquirente, quien responderá de la misma en lo personal y solidariamente con el antiguo Propietario. Para tal efecto, el acta de la Asamblea en que se decrete el pago de Cuotas, deberá ser protocolizada ante Notario Público, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Guaymas, Sonora, a partir de cuya inscripción adquirirá el carácter de título ejecutivo de conformidad con lo previsto en el Artículo 510, Fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora.

ARTICULO 24. Ningún Propietario podrá sustraerse del cumplimiento de la obligación que le imponen disposiciones anteriores, renunciando al derecho de uso sobre determinados bienes o servicios comunes o a otras partes del Desarrollo.

#### TITULO QUINTO

##### DE LAS ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS

ARTICULO 25. Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al Administrador, serán resueltos por los propietarios en Asambleas que se celebren cada vez que sea necesario, pero obligatoriamente una vez al año cuando menos.

ARTICULO 26. Las Asambleas deberán celebrarse en San Carlos Guaymas, Sonora, México, aunque podrán tener verificativo en algún otro lugar, cuando medie causa justificada.

ARTICULO 27. Las convocatorias a Asambleas deberán hacerse por la Administración, mediante aviso por correo o correo electrónico entregado a cada uno de los Propietarios, en el domicilio que aparezca en el Libro de Registro de Propietarios que llevara la Administración, con una anticipación no mayor de treinta (30) ni menor de quince (15) días naturales a la fecha de la Asamblea. En dicha convocatoria se deberá establecer el lugar, fecha y hora en que se reunirá la Asamblea, así como los asuntos que habrán de tratarse en la misma, debiendo además adjuntarse una copia del informe de la Administración, cuando se trate de Asamblea Anual.

ARTICULO 28. Los Propietarios podrán convocar a Asamblea sin intervención de la Administración, cuando representen por lo menos un veinticinco por ciento (25%) de la totalidad de los votos que pueden ejercerse en dicha Asamblea.

ARTICULO 29. Los propietarios podrán comparecer personalmente a las Asambleas o hacerse representar mediante el otorgamiento de simple carta poder, debidamente autorizada por escrito, que deberá ser entregada a quien se designe como Secretario de la Asamblea. La Administración no podrá representar propietarios. Si algún Lote perteneciera a pro-indiviso a varias personas, estas deberán nombrar un representante común para que asista y vote en las Asambleas.

ARTICULO 30. Las Asambleas serán presididas por un Presidente, que será designado por los concurrentes, quienes también designarán a la persona que deber a fungir como Secretario. El Presidente designara dos Escrutadores para que verifiquen el quórum de la Asamblea, debiendo certificar por escrito que los requisitos de quórum se cumplieron.

ARTICULO 31. Para que una Asamblea se considere legalmente reunida en primera convocatoria, será necesario que concurran a ella propietarios o sus apoderados que representen cuando menos, la mitad mas uno de la totalidad de los votos que en dicha Asamblea puedan ejercerse. En caso de que el requisito antes mencionado no se cumpliera, los Propietarios presentes o sus representantes podrán posponer la Asamblea para nueva fecha. El procedimiento descrito podrá repetirse cuantas veces sea necesario para reunir los requisitos de asistencia que señala este Reglamento. La Asamblea que se reunió en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerara legalmente instalada, si a ella concurren Propietarios o sus apoderados que representen cuando menos el veinticinco por ciento (25%) de la totalidad de los votos que puedan ejercerse en la Asamblea convocada. No obstante lo anterior, en los casos en que una mayoría especial o unanimidad de votos sea requerida por este Reglamento o por la Ley, para la toma de decisiones de la Asamblea, esta no se considerara legalmente reunida para los efectos de la toma de dicha decisión, si no se encuentran representados en la misma, al menos, el numero de votos necesarios para adoptar tales decisiones.

ARTICULO 32. Salvo que por disposición de la Ley o de este Reglamento se exija una mayoría especial o se requiera la unanimidad de votos de los Propietarios para la toma de decisiones, los asuntos, sometidos a consideración de la Asamblea legalmente instalada, se resolverán cuando esta se haya reunido en virtud de primera convocatoria, por mayoría absoluta de votos de los Propietarios con derecho a votar en dicha Asamblea y, tratándose de Asambleas que se celebren en virtud de segunda o ulterior convocatoria, por mayoría de votos de los Propietarios presentes o representados en dichas Asambleas. No obstante lo antes previsto, cuando un solo propietario represente mas del cincuenta por ciento (50%) de la totalidad de los votos, se requerirá además del cincuenta por ciento (50%) de los votos restantes para que los acuerdos tomados tengan validez, excepción hecha de aquellas decisiones que requieran de un quórum de votación mayor conforme a lo previsto en este Reglamento o en la Ley. En caso de empate en la votación, la situación será resultará por el Presidente de la Asamblea quien tendrá voto de calidad.

ARTICULO 33. Las votaciones en las Asambleas serán nominales y se recibirán por conducto de los Escrutadores que designe el Presidente de la Asamblea a no ser que se acuerde que sean económicas.

ARTICULO 34. Las resoluciones adoptadas en las Asambleas de acuerdo con lo previsto en este Reglamento y la Ley, obligan a todos los Propietarios, incluso a los ausentes o disidentes.

ARTICULO 35. Cualquier disidente o ausente, podrá oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por las asambleas que violen la Ley, la Escritura Constitutiva o el Reglamento. La mencionada oposición no suspenderá la ejecución de los acuerdos impugnados.

ARTICULO 36. De toda Asamblea se levantara acta que deberá consignarse en el Libro de Actas de Asambleas y que deberá ser firmada por el Presidente, el Secretario y los Escrutadores. Se integrara además, un expediente con una copia del acta y de la convocatoria de la Asamblea, con la lista de asistencia suscrita por los concurrentes, los Escrutadores, las cartas poderes, en su caso, y los informes y demás documentos con que se hubiere dado cuenta.

ARTICULO 37. Las Asambleas Generales podrán reunirse en cualquier tiempo en que la Administración lo juzgue conveniente o necesario, previa notificación que esta de a los Propietarios, en la forma y términos previstos en este Reglamento.

ARTICULO 38. En las Asambleas Generales, cada Propietario podrá gozar de un número de votos igual al porcentaje que represente el valor fiscal del inmueble de Propiedad Exclusiva donde se localiza su Lote, sin tomar en cuenta las construcciones o mejoras que sobre el mismo existan, en relación al valor fiscal de la totalidad de dichos inmuebles en el Desarrollo. Para lo dispuesto en este Artículo, se entenderá por valor fiscal el estipulado en la Escritura Constitutiva.

ARTICULO 39. La Asamblea Anual, además de los asuntos comprendidos en el Orden del Día, conocerá de los siguientes:

- a) Del informe y de las cuentas de la Administración.
- b) Aprobación del Presupuesto de Gastos comunes para el año siguiente.
- c) Fijación de las Cuotas que los Propietarios deberán cubrir por el siguiente ejercicio, así como la periodicidad y forma en que estos deberán realizar el pago de las mismas.
- d) Designación o remoción del o de los Administradores.
- e) Las propuestas hechas por la Administración para proceder en contra de un Condómino para forzarlo a vender su Lote, o ceder sus derechos de fideicomisario, cuando dicho Propietario haya cometido repetidamente infracciones a este Reglamento, la Ley o cualquier otro Reglamento adoptado por la Administración, deberá otorgarse a los Condóminos infractores oportunidad de ser oídos en lo que tengan que argumentar en su defensa.

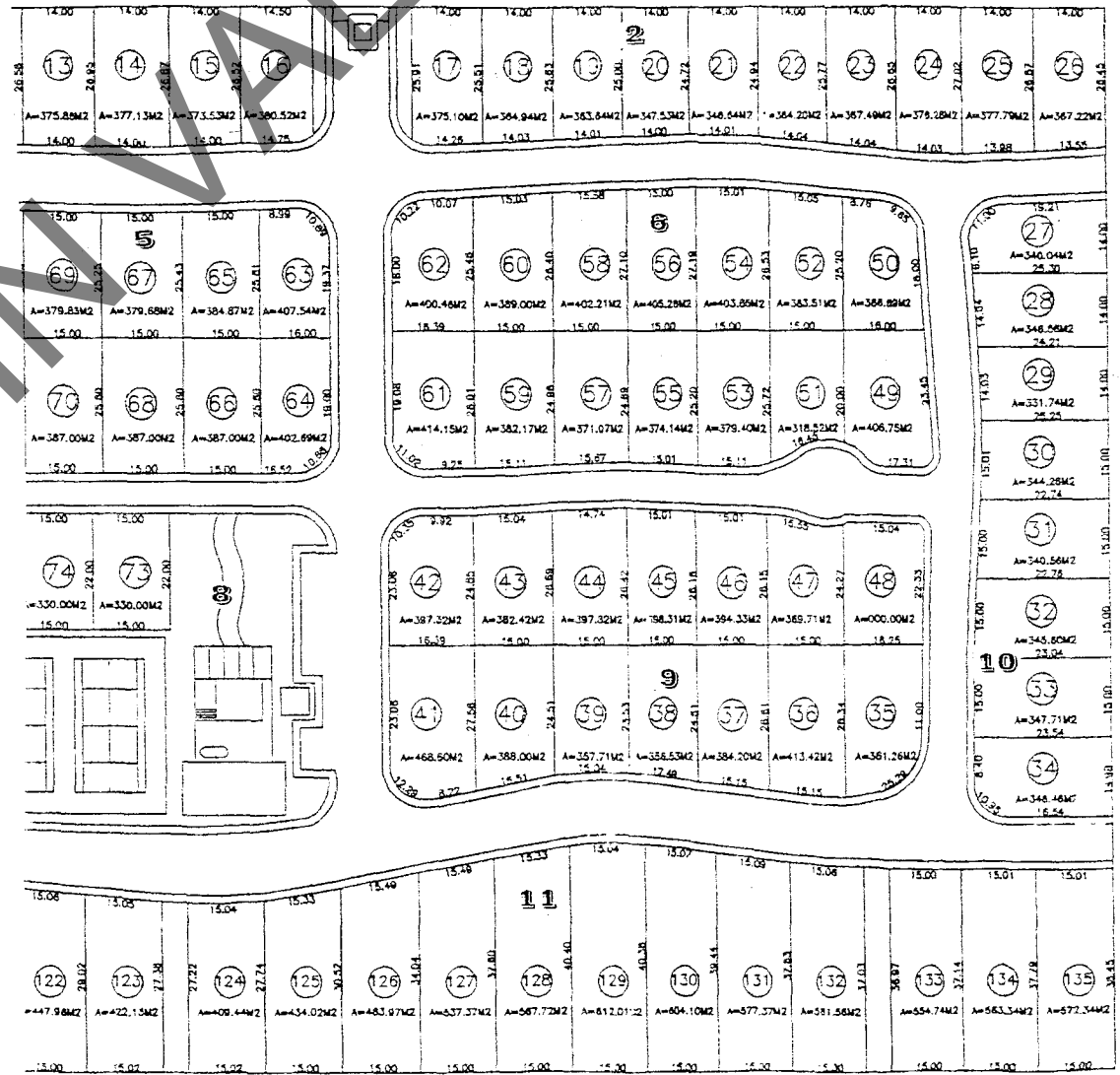
ARTICULO 40. Las siguientes decisiones solo podrán ser adoptadas en Asambleas y por unanimidad de votos de todos los Propietarios, independientemente de que la Asamblea se haya reunido sin o en virtud de primera o ulterior convocatoria:

- a) Modificar el destino General del Desarrollo y en especial el de los Lotes. 4



CUADRO DE USO DE SUELO

Area Vencible	54,949.75 m2.
AREA COMUN DE SERVICIOS Area de Vialidad	18,695.26 m2.
AREA COMUN RECREATIVA Casa Club	3,681.54 m2.



# Costa de

## FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL TURISTICO



Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA  
Y DESARROLLO URBANO

10-0646-06  
11 Diciembre 2006

*Kenneth Le Urucian*

- b) Establecer el carácter común de otros bienes.
- c) Empezar obras puramente voluntarias que, aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del Desarrollo.
- d) Enmendar cualquier parte de esta Carta.

ARTICULO 41. Cualquier decisión de modificar este Reglamento deberá realizarse en una Asamblea de Propietarios en que al menos un 75% de los votos del total de propietarios del fraccionamiento sea favorable, este independiente de que la Asamblea sea llevada a cabo en primera o subsecuentes convocatorias según se estipula en el Artículo 31. No obstante la susodicha provisión, cualquier cambio o enmienda al Artículo 40 que le precede, solo podrá ser considerada con el voto unánime del 100% (cien por ciento) de los propietarios o sus representantes legales del fraccionamiento.

ARTICULO 42. Los Propietarios podrán por sí mismos o mediante representantes, inspeccionar el Libro de Actas de Asambleas, así como cualquier otro Libro, registro o documento que se relacione con el Desarrollo y que se encuentre en los archivos del mismo y tendrán derecho a exigir, a su costa, copias de todos o parte de los mismos, para fines que se relacionen con su carácter de Propietario. La Administración establecerá el procedimiento y horario en que la mencionada inspección podrá llevarse a cabo.

### TITULO SEXTO DE LA ADMINISTRACIÓN

ARTICULO 43. El manejo y operación del Desarrollo estará a cargo de la Administración representada por una Mesa Directiva que se integrará, según decida la Asamblea por períodos concurrentes de un año, sin embargo, estos no podrán dejar sus cargos hasta que se elijan sucesores y estos tomen sus cargos. Cada Propietario, al momento de ser electo, tendrá derecho a tantos votos a como normalmente tiene, de acuerdo con el artículo 38 del presente instrumento.

ARTICULO 44. La Administración esta integrada por la Mesa Directiva la que actuará en forma conjunta como Comité de Administración. Este Comité deberá sesionar en cualquier momento que lo solicite alguno de sus integrantes, pero al menos una vez cada tres (3) meses, en un lugar dentro del Desarrollo, en la fecha y hora fijada por la Administración de vez en cuando. La convocatoria deberá especificar el lugar y la hora de la reunión y la naturaleza de cualquier asunto especial a ser tratado.

ARTICULO 45. Las sesiones del Comité de Administración estarán abiertas a los Propietarios; sin embargo, estos no podrán participar en ninguna discusión, excepto con la aprobación del citado Comité. Cuando así lo considere conveniente, en virtud de la naturaleza del asunto a tratar, el Comité de Administración podrá sesionar en privado, siempre que los asuntos a discutirse se anuncien en sesión pública.

ARTICULO 46. Para que el Comité de Administración se considere legalmente reunido, deberán asistir a la reunión mas de la mitad de sus integrantes, quienes adoptaran las resoluciones por mayoría. Se levantará acta de cada sesión del Comité de Administración, firmada por los presentes y las resoluciones se harán constar en el Libro de Actas que para tal efecto se mantenga.

ARTICULO 47. La Administración podrá ser removida de su cargo en cualquier tiempo, con o sin causa, por resolución adoptada por el voto mayoritario de la totalidad de los propietarios reunidos en Asamblea. No obstante lo anterior, cuando la Administración este integrada por mas de dos personas, no se podrá remover de su cargo a una sola de ellas, sin cesar al a totalidad del Comité de Administración, cuando los votos en contra de dicha resolución, fuesen suficientes para volverlo a elegir como integrante de un nuevo Comité de Administración, conforme a lo previsto en el Artículo 43 de este Reglamento como miembro de un nuevo Comité de Administración. Cuando la persona que se pretende remover, hubiese sido nombrada para ocupar su cargo, por mayoría de Propietarios, entonces la persona podrá ser removida de su cargo previo a la terminación de su término por voto de cuando menos mayoría simple de los Propietarios con derecho a voto.

ARTICULO 48. La Administración tendrá además de cualquiera otra atribución prevista en este Reglamento o en la Ley, las siguientes atribuciones y responsabilidades.

- a) Administrar y operar el Desarrollo conforme a lo establecido en este Reglamento, la Escritura Constitutiva y la Ley, cuyo cumplimiento y estricta aplicación deberá vigilar.
- b) Pagar los impuestos y cuotas de cualquier tipo, que puedan constituir un gravamen sobre las áreas comunes.
- c) Contratar los seguros necesarios para la protección del Desarrollo en los términos del Acta Constitutiva.
- d) Designar, contratar, vigilar y remover al personal que habrá de laborar en el Desarrollo y en general, formalizar los contratos que sean necesarios para procurar los bienes o servicios que las Áreas Comunes requieran, siempre que dichos Contratos no excedan el término de un año, excepto en los casos de pólizas de seguros en los que el termino podrá extenderse hasta tres años, cuando en las mismas se pacte el derecho de cancelación por parte del asegurado.
- e) Cuidar de la conservación y aseo de las Áreas Comunes, así como los trabajos que deban efectuarse para mantener el buen estado de funcionamiento de las mismas y de los equipos e instalaciones de los servicios generales, ya sean por medio del personal de servicio o a través de terceros. No obstante lo anterior, La Administración no podrá incurrir en gastos de capital que en un ejercicio fiscal excedan, en total, del cinco por ciento (5%) de los Gastos Comunes.
- f) Entrar en cualquier Lote cuando se requiera llevar a cabo cualquier mantenimiento, reparación o construcción que se requiera o redunde en el beneficio general de los Propietarios.
- g) Representar con facultades para pleitos y cobranzas, y para actos de Administración al conjunto de Propietarios en los asuntos que sean comunes relacionados con la Administración del Desarrollo. En el ejercicio de estas facultades, actuara extrajudicial o judicialmente en contra de aquellos Propietarios que no hayan cumplido con las obligaciones que estén a su cargo en los términos de este Reglamento o de la Ley. La Administración tendrá las facultades especiales que requieran cláusula especial por este Reglamento o conforme a la Ley y autorización específica para otorgar y suscribir títulos de crédito y presentar demandas. No obstante lo antes establecido, la Administración no podrá vender durante ningún ejercicio fiscal, ninguna parte de las Áreas Comunes.

La Administración podrá otorgar poderes especiales o generales a cualquier persona que considere apropiado, provisto que tales poderes no excedan, en ningún caso, los poderes aquí otorgados a la Administración.

- h) Llevar la contabilidad de todas las actividades relacionadas con la operación y mantenimiento del Desarrollo, conforme a las reglas generales aplicables y, en su caso, siguiendo los lineamientos generales que al efecto llegare a señalar la Asamblea de Propietarios, y preparar y distribuir a cada Propietario:

1) Formular un presupuesto o estado de operación pro-forma para cada ejercicio fiscal, el cual deberá distribuir a los propietarios, al menos con sesenta (60) días de anticipación al inicio del ejercicio fiscal correspondiente.

2) Preparar balances y un estado de resultados de operación por cada año fiscal y distribuir una copia de los mismos dentro de los noventa (90) días después del cierre del año fiscal.

- i) Enviar aviso por escrito a los Propietarios, haciéndoles saber el monto de las Cuotas decretadas por la Asamblea, así como la forma y los plazos para el pago de las mismas, al menos con treinta (30) días de anticipación a su vencimiento.
- j) Recaudar de los Propietarios las Cuotas para hacer frente a los Gastos Comunes.
- k) Formular y someter a la aprobación de la Asamblea los Reglamentos que habrán de regir el uso de las Áreas Comunes y de las instalaciones que se encuentren en la misma; así como la conducta que Propietarios, sus inquilinos o Invitados, deberán observar en dichas áreas.
- l) Investigar cualquier violación de los preceptos contenidos en la Escritura Constitutiva, en este Reglamento, en la Ley o en los reglamentos a que alude el párrafo anterior y en su caso, proceder a la imposición de penas pecuniarias o la suspensión de la totalidad o parte de los derechos de los Propietarios responsables de dicho incumplimiento. No se aplicará en ningún caso las sanciones a que antes se hizo referencia sin que previamente se haya dado, al propietario en cuestión, la oportunidad de ser oído en lo que tuviere que argumentar en su defensa.
- m) Proponer a la Asamblea que se proceda en contra de alguno de los Propietarios que haya violado en forma reiterada la Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento o cualquier otra regla o reglamento adoptada por dicha Asamblea para que legalmente sea forzado a vender sus intereses en el Desarrollo conforme al Artículo 35 de este Reglamento, si el Propietario en cuestión no haya cesado en su proceder.
- n) Suspender el derecho de uso respecto a las Áreas Comunes a aquellos Propietarios que incumplan con el pago de las Cuotas.
- o) Convocar a las Asambleas de Propietarios, así como llevar cuenta y razón de los votos emitidos, por escrito.
- p) Llevar el Libro de Registro de Propietarios, así como mantener los Libros de Actas de las Asambleas y de Actas de reuniones del Comité de Administración, en su caso.
- q) En general, ejecutar las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

## TITULO SEPTIMO

## DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 49. La Administración deberá contratar seguros para la protección del Desarrollo, conforme a las siguientes bases:

- a) Las pólizas de seguros serán por el monto que señale la Asamblea de Propietarios pero que no deberá, en ningún caso, ser menor al valor del Desarrollo sin incluir el Predio y comprenderán los riesgos de sismos, incendio, explosión, vandalismo y daños ocasionados a terceros, accidental o maliciosamente.
- b) Las pólizas de seguros deberán contratarse con la compañía o compañías que señale la Asamblea de Propietarios de entre aquellas que ofrezcan las mejores condiciones de contratación.

ARTICULO 50. En caso de siniestro, que destruya menos de las tres cuartas partes del Desarrollo, los Propietarios, por voto mayoritario deberán decidir si se reconstruye o no. En caso de que la decisión fuese reconstruir, se deberá llegar a un acuerdo con la compañía de seguros para que esta entregue en fideicomiso, a la Institución Fiduciaria que se designe por la Asamblea, en los términos y condiciones determinadas expresamente por dicha Asamblea. La indemnización correspondiente. En tal caso, si la indemnización recibida es menor al costo de reconstrucción del Desarrollo, los Propietarios deberán aportar las cantidades que sean necesarias, en proporción a su participación o de lo contrario, deberá vender sus derechos a la mayoría, al precio fijado por perito valuador, como lo marca la Ley.

En caso de que el Desarrollo sea destruido en más de las tres cuartas partes, se tomara en cuenta tanto la Propiedad Exclusiva como las Áreas Comunes.

ARTICULO 51. En el evento de que alguno de los Propietarios, por su cuenta, deseara asegurar sus bienes contra otros riesgos diversos de los señalados en el Artículo 49 anterior, podrán hacerlo libremente y en caso de siniestro, será el único beneficiario de los seguros que contrate, sin intervención de ninguno de los demás Propietarios o de la Asamblea.

ARTICULO 52. El Propietario que no cumpla con las obligaciones a su cargo o que viole las prohibiciones contenidas en la Ley o en el presente Reglamento, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás Propietarios y en su caso, de reponer las cosas al estado que guardaban anteriormente.

ARTICULO 53. El Propietario que reiteradamente deje de cumplir sus obligaciones podrá ser condenado judicialmente a vender sus derechos en su propiedad, de conformidad con la Ley.

ARTICULO 54. Si alguna o algunas disposiciones del presente Reglamento, fueren declaradas nulas o en conflicto por sentencia ejecutoria de la jurisdicción donde se localice el Proyecto, las demás continuarán rigiendo plenamente.

ARTICULO 55. Todo lo no previsto específicamente en el presente Reglamento, será resuelto de conformidad con las disposiciones de la Ley.

## PORCENTAJE INDIVISO POR LOTE

Lote	%	Lote	%	Lote	%	Lote	%
001	0.4838	002	0.5529	003	0.5350	004	0.5169
005	0.4990	006	0.4844	007	0.4800	008	0.4868
009	0.4993	010	0.5122	011	0.5251	012	0.5378
013	0.5105	014	0.5121	015	0.5077	016	0.4838

ARTÍCULO TREGÉSIMO QUINTO: El Condómino podrá diseñar la jardinería alrededor de cualquier residencia en las áreas del frente, lados y parte trasera no mas tarde de noventa días después de terminada una construcción. Dicha jardinería deberá ser mantenida en forma nitida y ordenada en todo momento después de haber sido instalada con el objeto de dar una Buena apariencia.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO: Ninguna alteración al diseño exterior o cambio de color de ninguna estructura será permitida, ni la construcción de alguna ampliación, sin el consentimiento previo del Comité de Proyectos. Los materiales usados en las modificaciones deberán armonizar con la estructura original, considerando que hayan sido aprobados por dicho Comité. No será necesario obtener aprobación para repintar la construcción usando el mismo color previamente aprobado.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Todas las líneas de tendadero, áreas de almacenaje, tanques de gas, calentones de agua, y contenedores de basura están permitidos en las propiedades, provisto que no estén a la vista del público. Una pared u otra cosa como pantalla es aceptable, provisto a que haya sido aceptada por el Comité de Proyectos.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO: La ubicación de estructura o estructuras en el lugar de la construcción y la jardinería deberán llevar una relación en conjunto a las propiedades adyacentes para crear un ambiente estéticamente placentero y para mantener la apariencia de las vistas.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO: No deberán ser usados materiales de segunda mano en la construcción de ninguna edificación o estructura sin la aprobación por escrito previa del Comité de Proyectos.

ARTÍCULO CUARENTAVO: Ninguna señal de ninguna clase, o artefacto de publicidad de ninguna clase o especie, para ningún propósito o uso deberá ser erigido, puesto, pegado, pintado, mostrado o mantenido en ningún lote, excepto que: (a) en cualquier lote o lugar de construcción, un letrero, no mas grande de 20 Centímetros por 50 Centímetros, conteniendo el nombre del Condómino; (b) El Comité de Proyectos podrá aprobar un letrero no mayor de 45.7 Centímetros por 45.7 Centímetros (18" x 18"), en caso de que el Condómino solicite permiso para poner un letrero de "SE VENDE" en su lote.

ARTÍCULO CUARENTAVO PRIMERO: Todos los colores en exteriores, texturas y materiales, incluyendo techos, deberán establecerse en los planos y especificaciones aprobados por escrito por el Comité previo a la construcción. Cuidadosamente considerando las propiedades adyacentes y sus alrededores, así como a la apariencia en conjunto comunitario, será base para la aprobación o rechazo de tales, colores, texturas o materiales.

ARTÍCULO CUARENTAVO SEGUNDO: Las obras de construcción y erección de edificaciones o estructuras serán procurados diligente y continuamente desde el comienzo de estas hasta que las mismas se terminen.

## SECCION QUINTA DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO CUARENTAVO TERCERO: Todos los convenios conducentes y restricciones serán impuestas sobre propiedad cubierta para el beneficio directo de esto por el condómino, como parte general del plan de mejoramiento, desarrollo, construcción, ocupación y mantenimiento; y estarán relacionados con el terreno y serán ligados a todos los condóminos de dicha propiedad y todas las personas que reclamen bajo estos, y continuara siendo en toda su fuerza y efecto por un periodo de veinticinco años desde la fecha de inscripción de este reglamento en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Guaymas, Sonora, México. Después de dicho periodo de veinticinco años, estos convenios, condiciones, restricciones, y servidumbres podrán ser ampliados automáticamente por periodos sucesivos de 10 años a menos que por voto mayoritario de los dueños registrados de la propiedad cubierta cambiaran dichos convenios, condiciones y restricciones en parte o en su totalidad.

ARTÍCULO CUARENTAVO CUARTO: Este reglamento podrá ser enmendado, y podrán enmendarlo en cualquier momento, por mayoría de votos de todos los condóminos con derecho a voto.

ARTÍCULO CUARENTAVO QUINTO: Todas las cuestiones de interpretación o construcción de cualquiera de los términos o restricciones del presente, serán resueltas por el Comité de Proyectos, en cualquier otro caso, la Administración hará la interpretación y su decisión será absoluta, comprometiend y concluyente sobre todas las partes afectadas.

ARTÍCULO CUARENTAVO SEXTO: Las disposiciones aquí contenidas en este reglamento aplicarán con el objetivo de crear un plan de aseguramiento de un balance arquitectónico entre las construcciones y la belleza natural del área.

ARTÍCULO CUARENTAVO SÉPTIMO: La invalidación de alguno de estos convenios, condiciones o restricciones por sentencia judicial u orden judicial no deberá afectar cualquier otra disposición las cuales permanecerán con toda su fuerza y efecto.

ARTÍCULO CUARENTAVO OCTAVO: Los convenios por este medio establecidos operarán como convenios ligados al terreno. En caso de incumplimiento de cualquiera de estos convenios, condiciones o restricciones, o la continuidad de cualquiera de estos incumplimientos, de cualquiera de estas disposiciones de estos reglamentos por Administración, Comité de Proyectos o Condóminos, actos de juzgado podrán ser solicitados en los juzgados apropiados en la ciudad de Guaymas, Sonora, México.

ARTÍCULO CUARENTAVO NOVENO: Este reglamento de construcción del Fraccionamiento Residencial Turístico "COSTA DEL MAR", asegura el beneficio y será hecho cumplir por la Administración, Condóminos, representantes, sucesores, cesionarios y herederos en todos sus asuntos y en lo no previsto por una disposición de leyes mexicanas con relación a ese asunto. Este reglamento de construcción será parte integral de los contratos de compra venta, los contratos condicionales para la adquisición de inmuebles, y los instrumentos finales de la venta establecidos.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: La aprobación del Comité será efectiva por un año, si una ampliación del término es requerido, deberá ser solicitado al Comité de Proyectos.

ARTÍCULO VIGÉSIMO: El Condómino deberá construir en condiciones adecuadas de seguridad y limpieza en sus construcciones y jardines, particularmente la fachada. Líneas de tendadero, tanques de gas, depósitos de basura deberán estar fuera de la vista.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: Si fuera necesario el ocupar parte de la banqueta o la calle, el Condómino deberá solicitar un permiso del Comité, y deberá colocar las señales necesarias para advertir a terceras personas de la obstrucción o peligro. Las obras para el acceso necesario al área de estacionamiento deberán hacerse rápido para evitar inconveniencias a terceras personas.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: Camiones de carga y descarga de materiales estarán autorizados para circular de las 6 AM. a las 8 PM. y no deberán interferir con el tránsito de otros vehículos y deberán obedecer las señales de tráfico.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: Un vez terminada la construcción, todo el cascajo y material sobrante deberá ser retirado a costo del Condómino.

#### SECCION CUARTA CONTROL ARQUITECTONICO

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: El propósito del Fraccionamiento Residencial Turístico "COSTA DEL MAR" es el lograr un complejo arquitectónico que convine con la belleza natural del área, y asegurar a los Condóminos residencias y casa vacacionales con integridad y estilo arquitectónico.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: No importando lo establecido en el Artículo de arriba, podrá haber lotes que requieran una solución arquitectónica específica debido a sus características particulares con relación a sus dimensiones, área, orientación y vistas. El Comité de Proyectos revisará las soluciones arquitectónicas propuestas por los Condóminos de dichos lotes dentro del estilo arquitectónico del Desarrollo y su decisión será inapelable.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEPTIMO: Los límites del lote están marcados en el plano correspondiente, y por mojeneras en la propiedad.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO: En Lotes de Playa, adicionalmente a las reglas contenidas en este reglamento, las siguientes reglas aplicarán.

1. Servidumbres: Todas las estructuras (excepto áreas de estacionamiento) tendrán una servidumbre de tres (3) metros de la calle de acceso, un (1) metro de los lotes adyacentes y la construcción podrá ser extendida hasta el límite del lote con la Zona Federal Marítima del Mar de Cortes.

2. Restricciones de altura: Ninguna altura de construcción podrá exceder 4.00 metros, medidos a partir del nivel promedio del área del lote.

3. Cobertura del lote: No mas del 80%(ochenta por ciento) de cualquier lote podrá ser cubierto por la residencia, terrazas, accesos o área de estacionamiento. El número máximo de recamaras será cinco y el mínimo será dos. Ninguna residencia construida en un Lote de Playa, tendrá menos de

120.00 M2 (ciento veinte metros cuadrados) de área. Esta área estará limitada por las paredes exteriores del área habitable, y serán medidas de la parte exterior de dichas paredes.

4. Área de estacionamiento: Se dejará espacio para un mínimo de uno y un máximo de tres carros dentro del área del lote. Dicho estacionamiento será estilo de garaje o de espacio abierto (sin paredes) y diseñado de acuerdo con la arquitectura del Desarrollo. Los espacios abiertos de estacionamiento tendrán una servidumbre mínima de 1.0 metro y los garajes tendrán una servidumbre mínima de 3 metros del límite del lote.

5. Uso de techos: Está estrictamente prohibido el uso de techos como terrazas, azoteas o cualquier otro uso contrario al propósito original de dicho techo.

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO: En los Lotes Perimetrales adicionalmente a las reglas contenidas en este reglamento, las siguientes reglas aplicarán:

1. Servidumbres: Todas las estructuras (excepto áreas de estacionamiento) tendrán una servidumbre de tres (3) metros de la calle de acceso, un (1) metro de la pared perimetral.

2. Restricciones de altura: Ninguna altura de construcción podrá exceder 9 (nueve) metros, medidos a partir del nivel promedio del área del lote.

3. Cobertura del lote: No mas del 80%(ochenta por ciento) de cualquier lote podrá ser cubierto con la residencia, terrazas, accesos o área de estacionamiento. El número máximo de recamaras será cinco y el mínimo será dos. Ninguna residencia construida en un Lote Perimetral, tendrá menos de 100.00 M2 de área si la residencia es de un piso. O menos de 130 m2 si es una residencia de dos pisos. Esta área estará limitada por las paredes exteriores del área habitable, y serán medidas de la parte exterior de dichas paredes.

4. Área de estacionamiento: Se dejará espacio para un mínimo de uno y un máximo de tres carros dentro del área del lote. Dicho estacionamiento será estilo de garaje o de espacio abierto (sin paredes) y diseñado de acuerdo con la arquitectura del Desarrollo. Los espacios abiertos de estacionamiento tendrán una servidumbre mínima de 1.0 metro y los garajes tendrán una servidumbre mínima de 3 metros del límite del lote.

5. Uso de techos: Está estrictamente prohibido el uso de techos como terrazas, azoteas o cualquier otro uso contrario al propósito original de dicho techo.

Techos que originalmente fueron diseñados como terrazas o azoteas están permitidos.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO: En Lotes Interiores adicionalmente a las reglas contenidas en este reglamento, las siguientes reglas aplicarán:

1. Servidumbres: Todas las estructuras (excepto áreas de estacionamiento) tendrán una servidumbre de tres (3) metros de la calle de acceso, un (1) metro de los límites norte y sur, y un máximo de un metro de los límites este y oeste.

2. Restricciones de altura: Ninguna altura de construcción podrá exceder 4.00 metros, medidos a partir del nivel promedio del área del lote.

3. Cobertura del lote: No mas del 80%(ochenta por ciento) de cualquier lote podrá ser cubierto por la residencia, terrazas, accesos o área de estacionamiento. El número máximo de recamaras será cinco y el mínimo será dos.

4. Área de estacionamiento: Se dejará espacio para un mínimo de uno y un máximo de tres carros dentro del área del lote. Dicho estacionamiento será estilo de garaje o de espacio abierto (sin paredes) y diseñado de acuerdo con la arquitectura del Desarrollo. Los espacios abiertos de estacionamiento tendrán una servidumbre mínima de 1.0 metro y los garajes tendrán una servidumbre mínima de 3 metros del límite del lote.

5. Uso de techos: Está estrictamente prohibido el uso de techos como terrazas, azoteas o cualquier otro uso contrario al propósito original de dicho techo.

Techos que originalmente fueron diseñados como terrazas o azoteas están permitidos.

6. LOTES 73, 74, 75: debido al hecho que estos terrenos están localizados frente a la jardinería del área de amenidades, el límite de la construcción podrá ser ampliado hasta el límite de la propiedad que marca la colindancia sur del lote.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: No se podrán construir cisternas ni fosas sépticas. Cada lote podrá tener dos tinacos tamaño residencial para uso del condómino y podrán colocarse arriba o bajo tierra pero en cualquier caso fuera de la vista del público.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: En caso de construcción de una alberca, deberá tener el filtro apropiado, tratamiento de agua y sistema de reciclado. El aspecto arquitectónico de las edificaciones que encierran tales equipos serán considerados para que combinen con la estética integral del Desarrollo.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO: Paredes y bardas, o cualquier otra estructura material no serán permitidas para la definición de propiedad privada, (en lotes interiores una barda de 1.50 metros de altura en sus límites respectivos norte y sur se permiten. Dicha definición de propiedad podrá ser lograda mediante el uso de elementos naturales de jardinería, tales como matas, arbustos, etc, con la salvedad que estos no sean mas altos de la altura permitida.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO: El diseño de construcción será hecho tomando en consideración el drenaje del lote y la solución de este asunto, la servidumbre dejada antes mencionada, puede usarse para este tipo de lote.

017	0.4838	018	0.4955	019	0.4801	020	0.4722
021	0.4709	022	0.4811	023	0.4990	024	0.5109
025	0.5130	026	0.4623	027	0.5160	028	0.5806
029	0.6988	030	0.7042	031	0.7096	032	0.7203
033	0.7332	034	0.7357	035	0.8498	036	0.8747
037	0.8129	038	0.7586	039	0.7569	040	0.8209
041	0.9915	042	0.7926	043	0.7061	044	0.7340
045	0.7350	046	0.7276	047	0.6823	048	0.7698
049	0.7506	050	0.5438	051	0.5841	052	0.5763
053	0.7001	054	0.5988	055	0.6904	056	0.6053
057	0.6848	058	0.5965	059	0.7053	060	0.5768
061	0.7643	062	0.5938	063	0.6043	064	0.7638
065	0.5173	066	0.7143	067	0.5630	068	0.7143
069	0.5634	070	0.7143	071	0.6021	072	0.7736
073	0.6386	074	0.6173	075	0.6386	076	0.9800
077	0.8563	078	0.8184	079	0.8473	080	0.8437
081	0.9930	082	0.8870	083	0.8278	084	0.8045
085	0.7356	086	0.7369	087	0.9138	088	0.8100
089	0.6279	090	0.6724	091	0.5538	092	0.6608
093	0.5664	094	0.6524	095	0.5744	096	0.6762
097	0.6300	098	0.6042	099	0.6322	100	0.5207
101	0.6032	102	0.8258	103	0.6700	104	0.4378
105	0.5806	106	0.6880	107	0.6934	108	0.6988
109	0.7062	110	0.7096	111	0.7870	112	0.7900
113	1.0470	114	1.0435	115	1.0355	116	1.0745
117	1.1571	118	1.1611	119	1.1468	120	1.1182
121	1.0814	122	1.0428	123	0.9952	124	0.9665
125	1.0224	126	1.1127	127	1.2336	128	1.3472
129	1.4019	130	1.3843	131	1.3237	132	1.2226
		133	1.2298	134	1.2496	135	1.1835



## ANEXO "C"

## REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL TURISTICO "COSTA DEL MAR"

## SECCION PRIMERA DEFINICIONES

ARTÍCULO PRIMERO: Para un mejor entendimiento de este documento, las siguientes definiciones se establecen:

- "DESARROLLO": Fraccionamiento Residencial Turístico conocido como "COSTA DEL MAR", ubicado en la playa Los Algodones en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora, México, incluyendo la construcción y sus mejoras del mismo.
- "ADMINISTRACION": Significa la Mesa Directiva debidamente electa del Fraccionamiento Residencial Turístico conocido como "COSTA DEL MAR" la cual estará a cargo de hacer cumplir las disposiciones y resoluciones a beneficio de la Asociación de Condóminos.
- "COMITÉ DE PROYECTOS": Es creado por la Administración con el propósito de revisar y aprobar todas las Construcciones nuevas y remodelaciones a estructuras existentes. El Comité de Proyectos consistirá de tres condóminos quien por escrito le hayan indicado a la Administración sus intenciones de servir en este Comité. Los miembros del Comité de Proyectos podrán ser removidos de sus cargos por la Administración en cualquier momento.
- "Condómino": Es la persona que adquiere los derechos de acuerdo a los términos del Código Civil para el Estado de Sonora, o el legítimo tenedor de los intereses de fideicomisario de un terreno, o a cualquier cesionario o sucesor actual o futuro que adquiera dichos derechos.
- "Acta Constitutiva": Es el documento donde se establece el régimen de condominio y los reglamentos y administración del desarrollo, el cual el condómino a aceptado intrínsecamente al adquirir un lote dentro del Fraccionamiento Residencial Turístico "COSTA DEL MAR". Un resumen del acta constitutiva se adjunta a los contratos de compra venta marcado como Anexo "A".
- "LOTE": Es cada una de las porciones en que el desarrollo esta legalmente subdividido, como se muestra en el Acta Constitutiva, así como en el Plan General del mismo, incluyendo cualquier remodelación y construcción de este.

De acuerdo a la ubicación dentro del Desarrollo, los lotes se clasifican como:

- LOTES DE PLAYA: Son los lotes identificados con los números del 113 (ciento trece) al 135 (ciento treinta y cinco) incluido, a como está en el Plan General del Desarrollo.
- LOTES INTERIORES: Son los lotes identificados con los números del 35 (treinta y cinco) al 103 (ciento tres) incluido, a como está en el Plan General del Desarrollo.
- LOTES PERIMETERALES: Son los lotes identificados con los números del 1 (uno) al 34 (treinta y cuatro) incluido, y números del 104 (ciento cuatro) al 112 (ciento doce) incluido, a como está en el Plan General del Desarrollo.
- AREA PRIVADA: Consiste de los lotes del número 1 al 135 (ciento treinta y cinco), a como está en el Plan General del Desarrollo para uso residencial exclusivamente.
- AREA COMUN: Consiste del terreno y sus mejoras de uso común para todos los condóminos, a como muestra su respectiva descripción en el Acta Constitutiva.
  - REGLAS DE CONSTRUCCIÓN: Es el conjunto de disposiciones de una naturaleza intrínseca condicionante a la que se tienen que someter los condóminos cuando empiecen una construcción o remodelación en sus lotes. El Reglamento de Construcción del Fraccionamiento Residencial Turístico "COSTA DEL MAR" lo constituye el Anexo "C" del Contrato de Compra Venta.
  - CONSTRUCCIÓN: Es el proceso de construcción de casas u otra construcción dentro de los límites del Desarrollo.
  - REMODELACION: Es cualquier construcción adicional a una edificación dentro del Desarrollo.
  - SERVIDUMBRES: Significará la distancia mínima entre una construcción y cualquier calle, pared perimetral o colindancia.
  - CALLE: significará cualquier calle u otro tipo de acceso público ubicado en el Plan General de la Propiedad, lo cual puede ser una calle, avenida, retorno o banquetas.
  - AREA DE CONSTRUCCIÓN: Significará el área de cada lote en que se podrán llevar a cabo construcciones o remodelaciones de una residencia en concordancia con los respectivos límites de construcción.
  - LIMITES DE CONSTRUCCION: Significará el área limitada por las servidumbres de las calles, los lados y la parte trasera del lote.

## SECCION SEGUNDA: RESTRICCIONES Y LIMITACIONES BASICAS

ARTÍCULO SEGUNDO: El Condómino podrá usar y disfrutar su lote, con las siguientes restricciones y limitantes, también disfrutará de los derechos y obligaciones contenidos en el Acta Constitutiva y el Acta de Condominio y Administración del Desarrollo.

- El lote deberá ser mantenido en tal forma que en todo momento siga la estética general que el desarrollo demanda.
- Todas las alteraciones (Construcciones, adiciones, o remodelaciones) tienen que cumplir con la aprobación del Comité de Proyectos y tendrán que seguir los requerimientos del Reglamento de Construcción.
- Cada área privada del lote será exclusivamente usada para residencias unifamiliares con las unidades apropiadas, incluyendo área de estacionamiento para no mas de tres automóviles.
- El condómino deberá mantener el total del área de su lote indivisa.
- No podrán ser usadas como residencia en ningún momento y en ningún lote, carpas, casetas, trailers, sótanos, garajes o estructuras exteriores, ya sea temporal o permanentemente, ni ninguna residencia de carácter temporal deberá ser construida, erigida o ubicada en ningún lote; sin embargo, el condómino de un lote está autorizado a construir una estructura temporal en su lote para almacén de materiales durante el periodo de construcción.
- El área de estacionamiento en cualquiera de los lotes deberá ser usada solo con el propósito de estacionar o almacenar vehículos motorizados, lanchas, y cuatrimotos.
- Ningún lote podrá ser usada o mantenido como tiradero de desperdicios, basura u otros desechos o residuos. Dicha basura deberá ser puesta en bolsas de basura de plástico en contenedores sanitarios, excepto los materiales de construcción durante el curso de cualquier construcción.
- Ningún cambio al nivel y altura establecido en dichos lotes, ni cambio en el talud y radio de los cortes y rellenos, los cuales puedan alterar los patrones establecidos de drenaje, serán permitidos.

## SECCION TERCERA COMITÉ DE PROYECTOS

- ARTÍCULO TERCERO: Todas las obras hechas dentro del desarrollo por cuenta de personas físicas o morales, necesariamente deberán cumplir con la legislación y reglas imperantes que dicten las correspondientes autoridades y a los requerimientos determinados por este reglamento.
- ARTÍCULO CUARTO: La parte responsable será la persona física o moral que posea los derechos sobre el lote. Durante la construcción, el condómino será responsable de los trabajadores o empleados que use y por los daños causados a terceras personas.
- ARTÍCULO QUINTO: Ninguna construcción podrá ser empezada, ya sea nueva, arreglos, ampliación o modificación sin el previo permiso de las autoridades competentes y del Comité de Proyectos.

ARTÍCULO SEXTO: El Comité de Proyectos del Fraccionamiento Residencial Turístico "COSTA DEL MAR" consistirá de tres personas designadas por la Administración. El número máximo de personas que formen dicho comité será de tres. Las personas designadas por la Administración podrán ser removidas de su cargo por la misma, al momento que lo considere conveniente.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Antes de entregar los proyectos a las autoridades competentes, el Comité de Proyectos deberá haber aprobado el proyecto para construcción nueva o modificaciones que se vayan a hacer. Una vez que los planos hayan sido aprobados por el Comité de Proyectos, el contratista y el dueño firmarán un documento declarando que han leído, entendido y que cumplirán con el reglamento de construcción de Costa del Mar. Habrá un listado de requisitos como servidumbres, altura de paredes, etc. y cada requisito llevará la firma del dueño y del contratista.

ARTÍCULO OCTAVO: El diseño exterior de la construcción deberá ser aprobado por el Comité de Proyectos a su discreción y su decisión será absoluta.

- ARTÍCULO NOVENO: Será considerado como proyecto, la totalidad de la siguiente información llevada a cabo y otorgada por expertos responsables:
- El plano de las secciones transversales de localización y contornos de un lote y el centro del mismo en una escala de 1:100.
  - Situación del proyecto a una escala de 1:100.
  - Planos de nivel para cada piso a una escala de 1 a 50, indicando en ellos el destino para cada una de las áreas.
  - Planos con cortes estructurales y sanitarios a una escala de 1 a 50, identificando la línea original para el terreno.
  - Todas las fachadas externas a una escala de 1 a 50.
  - Especificaciones de construcción.
  - Memoria descriptiva indicando área de cimentación, área total de techos, número de recamaras, número de áreas de estacionamiento, y el total de áreas cubiertas con vidrio, muros, etc.
  - Disposiciones y especificaciones para la jardinería.
  - Muestras de materiales exteriores y colores para su aprobación.

El condómino presentará formalmente el proyecto al gerente o Administración de la asociación para ser sellado con la fecha en que fue entregado. Toda la documentación entregada al Comité de Proyectos deberá acompañarse con tres copias de cada documento, como se muestra en las formas de presentación establecidas por el Comité de Proyectos, en las oficinas de la Administración del Fraccionamiento Residencial Turístico "COSTA DEL MAR". Si el Comité requiriera información adicional, tal información deberá presentarse durante los siguientes 15 días de la fecha en que dicha información fue solicitada.

ARTÍCULO DÉCIMO: El Comité de Proyectos tomará en cuenta los siguientes requisitos para la aprobación de un proyecto:

- Que el diseño arquitectónico corresponda a la estética del Desarrollo.
  - Que las vías de comunicación del Desarrollo no se vean afectadas por el proyecto.
  - Que los requerimientos de densidad, alturas, destino de áreas, uso de suelo y otros conceptos previstos en el presente reglamento se cumplan.
  - Que se cumplan los requerimientos específicos del Fraccionamiento Residencial Turístico "COSTA DEL MAR".
- ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Es responsabilidad del condómino notificar al Comité de Proyectos la fecha estimada de inicio y terminación de la construcción, y para una mejor explicación del mismo, un calendario estimado de progreso de obras deberá ser proporcionado, el cual será renovado y entregado al Comité de Proyectos mes con mes.
- ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Los tres miembros del Comité de Proyectos primero trabajarán en el proyecto individualmente revisando los planos y especificaciones entregadas para aprobación y subsecuentemente se discutirán en conjunto. La aprobación por escrito de los miembros del Comité constituirá la aceptación de la solicitud. Si dentro de un término de 30 días después de recibida la solicitud, el Comité no hace ninguna notificación de rechazo o aprobación; dicha solicitud será considerada como aprobada. La notificación de aprobación o rechazo deberá ser expedida por escrito y entregada a la parte interesada. El escrito de aprobación o rechazo podrá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio en la ciudad de Guaymas, Sonora, México, y será considerado como probatorio.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Las acciones o decisiones del Comité de Proyectos o sus representantes en ejercicio de sus facultades para su aplicación en Buena Fe, no serán base de perjuicio a ningún condómino o a cualquier otra persona. La Administración o sus representantes no serán responsables por ninguna pérdida o daño, o estarán sujetos a responsabilidad en ninguna forma por errores o defectos de patente en los planos o especificaciones entregadas para su aprobación, o por ninguna construcción o estructura erigida, construida, ubicada, modificada o mantenida de acuerdo a tales planos y especificaciones.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Previo a la aprobación final, el Comité podrá requerir que dichas especificaciones cumplan con cualquier tal requisito que el Comité pudiera imponer a sus características estructurales, tipo de materiales de construcción o cualquier otra característica no prevista expresamente por el contrario por las disposiciones aquí asentadas. La aprobación del Comité no librará al condómino de cumplir con cualquier requerimiento de autoridades públicas que tengan competencia y no constituirán ninguna representación o garantía del condómino o del Comité, o de ningún miembro del Comité, en cuanto a la suficiencia estructural de cualquier construcción o al cumplimiento de cualquier estatuto u ordenanza que le corresponda. La aprobación del Comité de cualquier plano o especificación no será considerada como renuncia del Comité a los derechos a objetar cualquier otro asunto o elemento comprendido en tales planos o especificaciones siempre y cuando los mismos asuntos o elementos estén contenidos en planos o especificaciones subsecuentes entregadas para aprobación para el mismo u otros lotes.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Durante y a la terminación de la construcción, la Administración u otro agente de la Administración o cualquier miembro del Comité podrá de vez en cuando a cualquier hora o tiempo razonable, con notificación apropiada, entrar e inspeccionar cualquier propiedad sujeta a esta Declaración en cuanto al cumplimiento con las aprobaciones entregadas. Se protegerá diligentemente de posibles desviaciones, y todas tales desviaciones deberán ser corregidas previo a la aceptación final.

El Comité de Proyectos o cualquiera de sus representantes, actuando de buena fe, no será considerado culpable de, o ser responsabilizado de cualquier asunto de despojo por tal entrada o inspección.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: El juego de planos, especificaciones y cualquier otra información pertinente, entregadas a las autoridades competentes para aprobación deberán estar previamente firmadas y selladas por el Comité de Proyectos.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: Una vez que los planos y especificaciones para la construcción o remodelación sean aprobadas por el Comité de Proyectos y las autoridades competentes, el Condómino deberá entregar copias de dichos planos, especificaciones y documentos oficiales propiamente firmados y aprobados por dichas autoridades dentro de un periodo de 10 días previo a la fecha de inicio de dicha construcción.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: El Condómino será responsable de llevar a cabo la construcción de acuerdo a los planos oficiales autorizados, y cualquier gasto incurrido por el incumplimiento será bajo su responsabilidad.