

EXTRACTO DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL

REGIMEN DE CONDOMINIO DELFRACCIONAMIENTO 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, habil 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 Secretaria 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 fé del Licenciado, ALFREDO DEFFIS FISCHER, Notario Publico Número 41 (cuarenta y un) cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Regimen 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 representa es legítima propiedad de una fracción de terreno con superficie de 77,272.26 Sq. Mts. (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 (cuatrocientos veintitres metros ochenta y un centímetros) con terrenos propiedades de ELCA, S.A., y acceso al camino; al Sur en 348.86 Mts., (trescientos cuarenta y ocho metros ochenta y seis centímetros) con Zona Federal del Mar de Cortez; al Este con 200.00 (doscientos metros), con terrenos propiedad de ELCA, S.A., y al Oeste en 212.20 (doscientos doce metros veinte centímetros), con propiedad de Desarrollo Turistico Mediterraneo de San Carlos, S.A., ubicada dentro del Predio conocido con el nombre de LOS ALGODONES, Comisaria y Fondo Legal de Nuevo Guaymas Sonora, cuya propiedad adquirió con mayor superficie, como según consta en la Escritura número 9212 (nueve mil doscientos doce), dr 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 inscribio en el Registro Público de Propiedad y Comercio tambien 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 turistico, integrado por lotes de Propiedad individual en los terminos y para los efectos a que se hace mencion el Artículo 6o. (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 Turistico que será destinado a propiedad en codominio, teniendo los adquirentes de cada Lote, un derecho singular y exclusivo sobre ellos, y ademas un derecho de 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 ademas relativos aplicables de la Ley anteriormente mencionada, así como los derechos y obligaciones consignadas en la Constitución de Condominio original a que se hara referencia mas adelante, a los que se refieren en esta Escritura, al Reglamento del Condominio y administración y a las demas 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 que se denominara "COSTA DEL MAR", cuya ubicación ha quedado señalada en la Declaración II de este instrumento, consiste en: una lotificacion 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, asi como el área que se destinara para la Casa de Club, alberca y dos canchas de tenis, como alumbrado para juegos nocturnos. Contara el Desarrollo ademas 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 limites Norte y Este para separarlo de los terrenos aledaños. Se contara ademas, 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, sanitarios y electricidad serán proporcionadas a todos y cada uno de los Lotes de propiedad individual, así como a las Áreas de Uso Comun, que asi lo requieran, mediante redes subterráneas. Se contara con servicio teléfono en la caseta de control de acceso al Desarrollo, así como en la oficina de Administración. Las vialidades para automóviles estaran terminadas con adocreto para su mejor conservación y apariencia. El destino general del Desarrollo, asi como el particular de cada uno de los lotes de propiedad individual, sera exclusivamente para ser utilizado como casa-habitacion, por sus adquirentes, sin que por ningun concepto dichos lotes puedan destinarse a cualquier otra finalidad. El area de Zona Federal correspondiente al desarrollo, objeto del presente instrumento, tiene una superficie de 6,977.20, metros cuadrados, (seis mil novecientos setenta y siete Sq. Mts., veinte centímetros cuadrados).
- V. Sigue manifestando el compareciente, que la superficie total de los lotes de propiedad individual es de 54,949.75 Sq. Mts. (cincuenta y cuatro mil novecientos cuarenta y nueve Sq. Mts., y setenta y cinco centímetros cuadrados). El número total de partes 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 de Fraccionamiento Residencial Turistico "COSTA DEL MAR", consisten de la siguiente manera:

1. PREDIO: Tiene una superficie de 77,272.26 Sq. Mts. El cual se encuentra ubicado en el predio conocido como "LOS ALGODONES", dentro de la Comisaria 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 1 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 apartir de este, por medio de calles para la circulación de vehículos., revestidas con pavimento de adocreto y zona de banquetas.
4. AREA DE ESTACIONAMIENTO: Los espacios destinados para estacionarse estaran dentro de los lotes de cada propietario. Se contara ademas con un area de estacionamiento para 12 automoviles en la zona central de amenidades.
5. ESPACIOS DE CIRCULACION PARA PERSONAS: La circulación de personas sera 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 limite Norte del mismo, al inicio del acceso principal, sobre un poligono con superficie de 17.00 M2.
7. JARDINES Y PLAZAS: Seran formados por árboles regionales y plantas de ornato distribuidos en el area.
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 publico.
9. RED GENERAL DE INSTALACION ELECTRICA: Alimentaciones generales subterranas desde la entrada a los limites (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 estara alimentado mediante tubería de 4" pulgadas de diámetro conectada a la línea principal de abastecimiento de la zona. La red de distribución contara con varios diámetros y las tomas domiciliarias seran de 1/2" pulgada para cada uno de los lotes. Tanto la tubería de alimentación, asi como la red de distribución y las tomas domiciliarias seran de material plastico P.V.C.
12. DESCARGAS GENERALES DE DRENAJE SANITARIO: Red general de tuberia 8" pulgadas de diámetro mínimo, con pozos de vista a cada cambio de direccion, 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 numero 8 del Desarrollo, contendra las siguientes construcciones:
 - a) CASA CLUB: Sobre una superficie total de 480.00 M2, con un área para reuniones, terraza para asoliadero, baños, jacuzzi, alberca y areas de circulación y acceso.
 - b) OFICINA DE ADMINISTRACION: Tendra una superficie total de 46.00M2 yesta destinada para llevar el control administrativo operativo del desarrollo.
 - c) CANCHAS DE TENIS: Se contara con dos canchas de tenis, las que tendran iluminación para juegos nocturnos, construidas de material layco, con medidas y acabado tipo club. Estaran circundadas con malla de proteccion contra viento. El area que ocupa las canchas es de 992.00 M2.
 - d) ASADORES: Se contara con dos areas de 20.00 M2 cada una.
14. ÁREA DE SERVICIO Tendra una superficie de 457.00 M2 y albergara el carcamo del sistema de bombeo del drenaje sanitario del Desarrollo.
15. BARDA PERIMETRAL: A lo largo de los límites del Norte y Este del PREDIO y sobre los lotes I al 16, 17 a 26, 26 a 34, se a construido la barda que separa al Desarrollo de los terrenos aledaños. La barda tiene una longitud aproximada de 580.00 Mts. Con un espesor aproximado de 0.20 Mts. Para los efectos de mantenimiento la barda perimetral se considerara como area 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 Turistico "COSTA DEL MAR" se limita con la Zona Federal marítima, la cual disfrutaran los propietarios de los LOTES que integran el fraccionamiento, para el efecto del pago de la cuota que S.E.D.U.E. asigne, todos los propietarios participaran de acuerdo a su Porcentaje de indiviso considerandose como area comun para tal fin.

Los bienes antes enumerados en común a todos los condominios, y no podran ser objeto de accion divisoria o de licitacion, 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 solopodran enajenarse, gravarse o embargarse juntamente 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 aparecen ademas de los derechos y obligaciones de los diversos propietarios . Dicho Reglamento se agrega al legajo de esta escritura, para que forme parte integrante de la misma, copias debidamente firmadas, se agregan a los testimonios que se expidan para su inscripción en el Registro Publico de la Propiedad en los terminos de los Artículos 2º (segundo), 3º (tercero), 4º (cuarto), y 5º (quinto), de la Ley sobre el regimen 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 capitulo respectivo de las declaraciones de esta escritura al tenor de las siguientes:

C L A U S U L A S :

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, asi 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 Regimen de Propiedad y Condominio para el Estado de Sonora, se hace constar que el destino general de los 135 lotes, sujetos al Regimen de Propiedad y Condominio a que esta escritura se refiere, sera para la construccion de casas unifamiliares, cuyos proyectos y especificaciones deberan de ser aprobados previamente al inicio de cualquier trabajo de construccion, por la Administración de Condominio, de acuerdo al Reglamento de Construccion del Fraccionamiento Residencial Turistico “ COSTA DEL MAR”.

CUARTO: Para todo lo relacionado con la interpretación de la Escritura Constitutiva del Regimen 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 Construccion y en las disposiciones generales de la ley sobre el Regimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en pisos, Departamentos o locales, Reglamentaria del Artículo 1121 delCodigo Civil del Estado de Sonora.

QUINTA: La presente escritura de Construccion de Regimen de Propiedad en Condominio podra ser modificada en cualquier tiempo, siempre y cuando se acuerde la modificacion por unanimidad de votos en Asamblea de Propietarios, celebrada en los terminos de los Articulos relativos del Reglamento de Condominio y Administración.

SEXTO: Para variar el destino general de los 135 (ciento treint y cinco) lotes y de las casas unifamiliares que se construyan sobre los mismos, sujetas al Regimen de Propiedad en Condominio a que esta escritura se refiere y que en particular se mencionan en la Clausula Tercera anterior, se requerira el consentimiento unanime de todos y cada uno de los condomines.

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 AUTORIZACION REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DEGUAYMAS, SONORA, MÉXICO.

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