

ANEXO "C"

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

**SECCION PRIMERA D E F I N I C I O N E S**

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

- a) "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.
- b) "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.
- c) "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.
- d) "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 adquiriera dichos derechos.
- e) "Acta Constitutiva": Es el documento donde se establece el régimen de condominio y los reglamentos y administración del desarrollo, el cual el condómino ha 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".
- f) "LOTE": Es cada una de las porciones en que el desarrollo está 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:
  1. 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.
  2. 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.
  3. 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.
- g) 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.
- h) AREA COMÚN Consiste del terreno y sus mejoras de uso común para todos los condóminos, a como muestra su respectiva descripción en el Acta Constitutiva.
- i) 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.
- j) CONSTRUCCIÓN: Es el proceso de construcción de casas u otra construcción dentro de los límites del Desarrollo.
- k) REMODELACIÓN: Es cualquier construcción adicional a una edificación dentro del Desarrollo.
- l) SERVIDUMBRES: Significará la distancia mínima entre una construcción y cualquier calle, pared perimetral o colindancia.
- m) 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.
- n) 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.
- o) 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 Básicas

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.

- a) El lote deberá ser mantenido en tal forma que en todo momento siga la estética general que el desarrollo demanda.
- b) 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.
- c) Cada área privada del lote será exclusivamente usada para residencias unifamiliares con las unidades apropiadas, incluyendo área de estacionamiento para no más de tres automóviles.
- d) El condómino deberá mantener el total del área de su lote indivisa.
- e) 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 período de construcción.
- f) 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.
- g) 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.
- h) 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:

1. El plano de las secciones transversales de localización y contornos de un lote y el centro del mismo en una escala de 1:100.

2. Situación del proyecto a una escala de 1:100.

3. Planos de nivel para cada piso a una escala de 1 a 50, indicando en ellos el destino para cada una de las áreas.

4. Planos con cortes estructurales y sanitarios a una escala de 1 a 50, identificando la línea original para el terreno.

5. Todas las fachadas externas a una escala de 1 a 50.

6. Especificaciones de construcción.

7. 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.

8. Disposiciones y especificaciones para la jardinería.

9. 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:

1. Que el diseño arquitectónico corresponda a la estética del Desarrollo.

2. Que la vías de comunicación del Desarrollo no se vean afectadas por el proyecto.

3. Que los requerimientos de densidad, Alturas, destino de áreas, uso de suelo y otros conceptos previstos en el presente reglamento se cumplan.

4. 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 considerado 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.

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 tendedero, 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 Arquitectónico

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 SÉPTIMO: Los límites del lote están marcados en el plano correspondiente, y por mojoneeras 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 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 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 mínimo 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 con 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.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO 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 nítida 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 imopuestas 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 seran 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 Comecio de Guaymas, Sonora, Mexico. Después de dicho período de veinticinco años, estos convenios, condiciones, restricciones, y servidumbres podra ser ampliado automaticamente por periodos sucesivos de 10 años a menos que por voto mayoritario de los dueños registrados de la propiedad cubierta cambia 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.