



Estimado Comprador:

Como desarrolladores del Residencial San Carlos Country Club, es nuestra gran preocupación mantener la máxima belleza y armonía de construcción, en adecuado equilibrio con el diseño arquitectónico de los distintos edificios y atractivos que comprende el proyecto.

Para lograr los fines anteriores, que repercutirán en un aumento de plusvalía para usted, y para garantizar a los propietarios de terrenos una imagen de máxima calidad y un conjunto de belleza arquitectónica homogénea, nos permitimos expedir el siguiente Reglamento de Construcción al que deben sujetarse todos los adquirentes de lotes de terreno del "San Carlos Country Club", de acuerdo con lo establecido en las Cláusulas relativas de los contratos de compraventa.

Atentamente

Fomento Urbano de San Carlos, S.A

## REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

Fomento Urbano de San Carlos, S.A., en lo sucesivo denominado "El Desarrollador", expide el presente Reglamento de Construcción al que deberán sujetarse todos los adquirentes de lotes de terreno del Fraccionamiento Residencial "San Carlos Country Club", ubicado en Bahía San Carlos, Comisaría y Fundo legal de Nuevo Guaymas, Estado de Sonora.

### DECLARACIONES

Declara El Desarrollador que es legítimo propietario de los predios que conforman el Fraccionamiento Residencial "San Carlos Country Club" y que tales predios serán los referidos en este Reglamento a cuyas disposiciones quedan sujetos los lotes de terrenos cedidos en propiedad a terceras personas por cualquier medio legal;

Sigue declarando que considera conveniente establecer bases, condiciones y restricciones que reglamenten la tenencia de los terrenos cedidos en propiedad, ya que esto constituye un esquema general para su desarrollo, uso, ocupación y disfrute;

Por consiguiente, declara El Desarrollador que toda la propiedad que constituye el Fraccionamiento "San Carlos Country Club" es y será tenida, transmitida, hipotecada o gravada, arrendada, usada, ocupada y aprobada, con sujeción a los convenios, condiciones y restricciones previstos en este Reglamento, los cuales se declara y conviene que tienen por finalidad instrumentar un plan para la lotificación, mejoramiento y venta de la propiedad y que se establecen y aceptan con el propósito de incrementar y proteger el valor, atractivo y demanda de la citada propiedad en todas sus partes. Las disposiciones de este Reglamento son impositivas para el adquirente de cualquier derecho, título o interés dentro del Fraccionamiento y redundarán en beneficio de cada propietario.

### CAPITULO PRIMERO

#### DEFINICIONES

**Propiedad Conjunta:** Significará todas las superficies y edificios comprendidos dentro del desarrollo urbano del Fraccionamiento "San Carlos Country Club".

**Franja de Terreno:** Significa la distancia mínima entre la residencia u otra estructura referida y determinada calle o lindero.

**Calle:** significa cualquier calle, carretera u otro tipo de vía, indicada en el plano de la propiedad, sea ésta designada como calle, avenida, boulevard, callejón, privada, cerrada, retorno, andador, carretera, vía, glorieta u otro nombre cualquiera

**Superficie Fincable:** Significa un solo lote, tal como lo muestra el plano del Fraccionamiento o una parcela consistente en porciones contiguas de dos o más lotes o todo un lote en partes de uno o más adyacentes a él, salvo que el contexto y circunstancias determinen de modo diferente.

**Lote:** Significa cada una de las parcelas en que se ha dividido la propiedad conjunta

**Propietario:** Significa una o más personas o entidades quienes separada o colectivamente son propietarios legítimos de un título de propiedad, pudiendo ser este el Desarrollador, el beneficiario de un fideicomiso bancario debidamente expedido o el titular bajo régimen de contrato condicional previo a la gestión de fideicomiso bancario.

**Limites de Construcción:** Significa el área delimitada por una franja de terreno desde la calle y costados del lote y por una línea de límite de edificios que corre por la parte posterior de los lotes.

**Pendiente de Drenaje:** Es el escurrimiento ocurrido o por ocurrir al momento en que la pendiente total de los lotes, así como el nivelamiento de jardines, si los hubiese, sea completada por El Desarrollador.

**Hipoteca:** Significa y hace referencia a cualquier válida y debidamente documentada hipoteca o similar que grave una propiedad dentro de la propiedad conjunta.

### CAPITULO SEGUNDO

#### RESTRICCIONES BASICAS.

**Uso de la Propiedad:** Todos los lotes del Fraccionamiento deberán destinarse únicamente a la construcción de una residencia privada uni-familiar, con los anexos apropiados, incluyendo cochera cerrada o abierta para no más de tres automóviles. El Desarrollador se reserva el derecho de uso de cualquier lote de su propiedad para ser destinado a casa modelo y/ o exposición o para oficina de ventas en cualquier parte de la propiedad conjunta o bien ceder este derecho a un tercero. También el Desarrollador se reserva el derecho de destinar áreas especiales del Fraccionamiento para Hoteles, Moteles, Condominios, Edificios de Apartamentos y áreas comerciales.

**Subdivisión de Lotes:** Ningún lote podrá ser subdividido en partes de menor extensión del lote original sin consentimiento escrito otorgado por El Desarrollador.

**Molestias:** Ninguna actividad o acción que sea molesta o nociva podrá ser llevada a cabo en los terrenos de la propiedad conjunta; no está permitido hacer nada que provoque molestias a los propietarios u ocupantes de la susodicha propiedad o que pueda perturbar la calma y el confort de los ocupantes de los lotes, incluyendo el almacenamiento de cualquier material que pueda crear un problema de control de plagas o malos olores. No está permitida la crianza o mantenimiento de ningún animal, ave o insecto, excepción hecha de perros, gatos u otros animales domésticos, los que deberán permanecer siempre dentro de los límites del terreno, entendiéndose que no sean criados y mantenidos en número excesivo y/o con vistas a ser comercializados.

**Mantenimiento de la Propiedad:** Cada propietario se compromete a conservar, mantener, regar, plantar y trasplantar todas las áreas, pendientes, riberas, pasos y franjas libres localizados en su lote así como a prevenir y evitar la erosión y asimismo presentar un aspecto atractivo, limpio y agradable en todo tiempo. No obstante, ningún césped podrá ser plantado en ningún lote dentro de los límites de la Propiedad conjunta sin consentimiento escrito por parte del Departamento Técnico del Desarrollador. Esto con vistas a impedir que el césped afecte los prados del campo de golf.

**Residencia Temporal:** Ninguna tienda de campaña, choza, trailer, cochera o construcción anexa podrá ser utilizada como lugar de residencia, temporal o permanente; tampoco podrá ser construída ninguna residencia de carácter temporal en ningún lote. Sin embargo, se autoriza a los propietarios a erigir una construcción provisional en su lote destinada al almacenamiento de materiales durante el período de construcción.

**Vehículos:** Ningún trailer, casa móvil, camión que sobrepase tres toneladas, embarcación que sobrepase los siete metros de largo o equipo similar o vehículo, podrá ser estacionado en ningún lote o en las calles adyacentes a menos que sean colocados en un garage abierto o cerrado y por no más de doce horas. No podrán efectuarse trabajos de pintura, reparación o trabajos mecánicos, excepto trabajos

usuales y reparaciones emergentes menores, en ningún vehículo automotor y en ningún lote a menos de dichos trabajos sean efectuados en áreas cerradas.

**Cocheras:** Ninguna cochera, abierta o cerrada, en ningún lote deberá ser usada para otro propósito que no sea el estacionamiento de vehículos de motor o cualquier otro uso compatible con su propósito original.

**Desecho:** Ningún lote podrá ser usado para depósito de desechos, basura y otros materiales inservibles. La basura u otros materiales de desecho deberán ser puestos en bolsas de plástico adecuadas a este uso o en recipientes especiales. Se exceptuarán de esta disposición los materiales de construcción a ser usados durante el lapso de los trabajos de construcción. Si algún material de desecho hubiese de ser retirado periódicamente, podrán colocarse recipientes apropiados al descubierto pero nunca por más de dieciocho horas previas a la recolección.

**Pozos, Maquinaria, Minas, Negocios y Comercios:** No se permitirá la operación de ningún pozo destinado a la extracción de agua, petróleo, gas, etc. Tampoco estará permitida la explotación de minas o canteras en terrenos de la propiedad conjunta ni la construcción de tanques, túneles, excavaciones de minerales, o tiros. Ninguna clase de maquinaria, equipo o estructuras pueden ser colocados, operados o mantenidos dentro de la propiedad para uso relacionado con actividades mercantiles y ningún negocio comercial o industrial o de cualquier otro tipo podrá ser establecido dentro de la misma propiedad.

**Áreas de Servicio y Derechos de Paso:** Cada lote está sujeto y puede ser base para la instalación de servicios y derechos de paso con miras a la erección, construcción, mantenimiento y operación de drenaje público, postes, cables y conductores de electricidad, calefacción, teléfono, televisión y cualquier tipo de conducción destinada a la prestación de servicios y funciones públicas o semipúblicas. Estas instalaciones serán efectuadas bajo la superficie de los terrenos tal como lo indican los planos registrados en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.

En las áreas de instalación de estos servicios y derechos de paso no podrá existir ninguna estructura ni planta u otro objeto o material que dañe o impidiese la instalación o mantenimiento de tales servicios o que cambie la dirección, obstruyere o retrase el flujo de agua por los canales de drenaje en las áreas de servicio. El área de servicio de cada lote y las mejoras en él introducidas deberán ser mantenidas en buen estado continuamente por el dueño del lote, salvo que corresponda a alguna autoridad o compañía especializada efectuar dichas mejoras.

**Pendientes, Declives y Drenes:** No podrán efectuarse cambios en la pendiente o elevación de los lotes o alterarse el nivel de terraplenes o depresiones o elevaciones que condujeren a la alteración del sistema de desagüe establecido. El Desarrollador se reserva el derecho de hacer cualquier corte o relleno en cualquier lote, ésto en la medida que considere conveniente con el fin de dar declive a las calles y lotes. Cada propietario de lote se compromete a permitir el acceso del Desarrollador y propietarios de lotes adyacentes a las pendientes o drenes situados en su propiedad cuando tal acceso sea requerido para la conservación y estabilización de dichas pendientes o cuando el mantenimiento, protección y uso de drenes situados en propiedad ajena requieran del acceso a través del lote en cuestión.

## UNIDAD ARQUITECTONICA

### Consejo para el Control Arquitectónico.

**Propósitos.-** El propósito del Consejo para el Control Arquitectónico (en adelante "Consejo") es el de alcanzar y preservar los objetivos de unidad estética perseguidos por El Desarrollador. La función del Consejo está orientada hacia la imposición de las restricciones aquí contenidas, mediante la revisión de planos y especificaciones sometidos a aprobación y mediante la inspección física de las construcciones mismas con el fin de determinar la conformidad de éstas con los planos y especificaciones aprobados. No se pretende privar al propietario del derecho de diseñar su residencia a su libre albedrío, sino proteger a la comunidad como un todo y proteger a cada propietario individualmente de construcciones indeseables. En caso de penuria u otra razón justificada, el Consejo podrá exceptuar de las restricciones contenidas en este Reglamento, en la medida que juzgue conveniente, a aquellos propietarios que presenten solicitud por escrito.

El consejo constará de tres personas nombradas al efecto por El Desarrollador. Tales personas podrán ser removidas del cargo por El Desarrollador en el momento en que éste juzgue conveniente.

**Funciones del Consejo:** Los tres miembros del Consejo trabajarán primero individualmente revisando los planos y especificaciones sometidos a aprobación y subsecuentemente discutiéndolos en conjunto. La aprobación escrita de dos miembros del Consejo se constituirá en aprobación de la solicitud sea ésta preliminar o definitiva. Si dentro de los treinta días siguientes a la recepción de la solicitud no se hace ninguna notificación de rechazo o desaprobación, se considerará aprobada la solicitud. La notificación de aprobación o rechazo se expedirá por escrito y será enviada por vía postal con acuse de recibo o entregada personalmente al interesado. La aprobación escrita o aviso de desaprobación podrán ser registradas en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de la ciudad de Guaymas y constituirán evidencia según el caso. Las acciones o decisiones del Consejo o sus representantes en el ejercicio de sus facultades no podrán ser fundamento de reclamación por daños para ningún propietario u otra persona cualquiera. El Desarrollador o sus representantes, el Consejo o cualquiera de sus miembros o representantes, no serán responsables, individual o colectivamente, por ninguna pérdida o perjuicio ni por ningún error o defecto, sea éste patente, en los planos o especificaciones sometidos a aprobación o en las construcciones erigidas, colocadas, modificadas o conservadas de acuerdo con tales planos o especificaciones.

**Presentación de Planos Preliminares:** Cada propietario de lote donde se proyectare construir deberá presentar al Consejo planos o dibujos preliminares de los trabajos a efectuarse, los cuales consistirán en un plano de lote, de planta y de elevación. El Consejo podrá requerir planos adicionales si lo considera pertinente.

**Entrega de los planos Definitivos y Especificaciones:** Una vez obtenida la aprobación de los planos preliminares, deberán ser presentados al Consejo dos juegos completos de planos y especificaciones. Tales planos y especificaciones deberán detallar el plano de planta, fachada, solución estructural seccionada, tipo de materiales, altura y dimensiones, emplazamiento, bardas, desniveles, desagüe, accesos, disposición de jardines y patios y cualesquiera otros datos pertinentes que tiendan a ilustrar el diseño propuesto, su realización y uso. Deberán entregarse muestras físicas de materiales exteriores y colores para su aprobación. Antes de otorgar la aprobación definitiva el Consejo podrá exigir que

los planos y especificaciones se apeguen a determinadas normas que señale en cuanto a tipo de materiales, género de estructuras o cualquiera otra característica no señalada en este texto. La aprobación por parte del Consejo no exime al propietario de cumplir los requerimientos de cualquier autoridad con jurisdicción sobre la zona y no constituye garantía alguna por parte del Desarrollador o Consejo o de alguno de sus miembros en cuanto a suficiencia estructural de las construcciones, o en cuanto a acatamiento de normas o estatutos relativos al caso. La aprobación por parte del Consejo de cualquier plano o especificación no podrá ser tenida como desistimiento de su derecho a rechazar cualquiera otra característica o elemento comprendidos en tales planos o especificaciones, si estas características o elementos aparecieren en posteriores planos o especificaciones sujetos a aprobación para el mismo o diferentes lotes.

**Inspección de las Construcciones:** Durante y después del periodo de construcción El Desarrollador o cualquiera de sus representantes así como cualquier miembro del Consejo podrá eventualmente y a hora razonable y previo aviso, pasar a inspeccionar cualquier propiedad con el fin de verificar la observancia de las especificaciones aprobadas. Deberán evitarse las desviaciones y en caso dado deberá emitir el Consejo un aviso de inconformidad. Las desviaciones deberán corregirse previamente a la aceptación final según se explica más adelante. Ni El Desarrollador, el Consejo o cualquiera de sus representantes que actúen de buena fé, podrán ser emplazados por allanamiento al efectuar dicha inspección.

#### **NORMAS ARQUITECTONICAS Y SU OBSERVANCIA.**

Las siguientes restricciones no pretenden interferir con las normas para fraccionamientos establecidas por la Ley del Estado de Sonora o cualquiera otra aplicable.

##### **Espacio de Construcción.**

**Franjas al Descubierto:** Todas las estructuras deberán distar de la vía de acceso tres metros, de los lotes colindantes un metro y del campo de golf de San Carlos Country Club cinco metros.

**Emplazamiento dentro del lote:** El emplazamiento del o las estructuras así como el terracedo de jardines deberán ser coherentes con los de las propiedades colindantes a efecto de mantener una armonía visual. Las pendientes no serán consideradas superficie edificable aún cuando fueren acatados los requerimientos sobre franjas al descubierto.

**Restricciones de Altura:** Ninguna edificación podrá sobrepasar cinco metros de altura no habiendo límite por abajo de esta cifra y deberá ser de un solo piso.

**Terreno Cubierto:** La superficie cubierta con estructuras o pavimentos no excederá del 60% del terreno.

**Bardas:** Cualquier barda en cuanto se refiere a su emplazamiento, estilo material, color, altura y función deberá ser aprobada por el Consejo mediante declaración por escrito previa a su instalación. El Consejo tomará en cuenta la topografía del terreno y la unidad estética de conjunto antes de otorgar su aprobación. Las bardas, rejas, barandales o vallas no excederán de un metro de altura y el propietario se comprometerá a conservar estos en buen estado.

**Disposición de Jardinería:** La construcción de los jardines deberá ser hecha por el propietario alrededor de su residencia; al frente, a los costados y en la parte posterior del terreno, dentro de los noventa días siguientes a la construcción. Tales obras de jardinería deberán ser mantenidas en perfecto estado a fin de garantizar un aspecto agradable.

#### **NORMAS BASICAS PARA ESTRUCTURAS.**

**Tipo y Características de Diseño:** El diseño exterior de las construcciones deberá ser aprobado por el Consejo, a su discreción y su decisión será inapelable.

**Colores:** Todos los colores exteriores, texturas y materiales, incluidos los techos deberán ser expuestos en los planos y especificaciones aprobados por el Consejo previamente a la construcción. La consideración de las construcciones vecinas y la apariencia de la comunidad entera serán tomadas en cuenta para la aceptación o rechazo de los colores sugeridos.

**Especificaciones de Tamaño:** Ninguna residencia podrá ser construida en un terreno dado, teniendo una área total de construcción menor de cien metros cuadrados, excluidos de esta área de construcción porches, cocheras, patios, escalinatas exteriores, escalones o andadores. Se tomará como área construida la limitada por muros exteriores del área de habitación y será medida esta área a partir del lado interno de dichos muros.

**Materiales Nuevos:** No podrán ser utilizados materiales de segunda mano sin previa autorización escrita del Consejo. Ningún edificio podrá ser cambiado de un lugar a otro del lote o de un lote a otro sin previa autorización escrita del Consejo.

**Anuncios:** Ningún anuncio de ningún tipo que sea y para ningún fin podrá ser expuesto o conservado en ningún lote, excepción hecha de: a) un letrero no mayor de 15 cm por 50 cm. que ostente el nombre del dueño de la finca; b) El Desarrollador o sus representantes pueden colocar o mantener en cualquier propiedad que posean, anuncios de la índole que juzguen necesaria para la promoción del fraccionamiento o para el desarrollo, mejoramiento, subdivisión o venta de una propiedad dada.

**Diligencia en la Construcción:** Los trabajos de construcción de cualquier residencia deberán ser llevados a cabo de manera diligente y continua desde su comienzo hasta su conclusión.

Ninguna edificación exterior podrá ser llevada a cabo previamente a la conclusión de la residencia, salvo el caso de edificios provisionales de almacenamiento para los trabajadores contratados, en cuyo caso serán demolidos al concluirse la edificación. El programa de construcción formará parte de los planos y especificaciones y estará sujeto a revisión por parte del Consejo.

##### **Modificaciones, Agregados, Remodelados y Redecorados de Partes Exteriores de las Estructuras.**

No podrán efectuarse alteraciones en el diseño exterior o color de ninguna estructura, ni construirse agregados sin consentimiento previo del Consejo. Los materiales utilizados en las modificaciones deberán armonizar con el edificio original y ser aceptados por el Consejo con anterioridad a la realización de los cambios. No requerirá consentimiento del Consejo el repintar una construcción con el mismo color usado y aprobado con anterioridad.

**Tendederos, Areas de Almacenamiento, Etc.:** Ningún tendedero, área de almacenamiento, equipo o patio de servicio será permitido en los lotes a menos de hallarse ocultos a la vista de lotes contiguos, calles y de la "Casa Club" de San Carlos Country Club, por muros o plantas ornamentales apropiadas que haya aceptado el Consejo.

**Tanques:** Todos los tanques de gas doméstico, gasolina o aceite deberán colocarse bajo nivel del suelo u ocultarse para no ser visibles desde ningún lote vecino o calle, o de la Casa Club, por medio de muros o plantas de ornato que autorice el Consejo.

## DISPOSICIONES GENERALES.

**Vigencia:** Las anteriores disposiciones, convenios y restricciones son impositivas sobre la propiedad conjunta para su beneficio y el de los propietarios, como parte de un plan regulador general de mejoras, desarrollo, edificación, ocupación y mantenimiento; los mismos serán aplicados al terreno y deberán ser acatados por todos los propietarios y personas que actúen en su representación; tendrán una vigencia de veinticinco años a partir de la fecha de registro del presente Reglamento en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de la ciudad de Guaymas, Sonora.

Pasado este primer periodo de veinticinco años, los convenios, condiciones, restricciones y derechos serán automáticamente prorrogados por periodos sucesivos de diez años, salvo que por voto mayoritario de los propietarios en su oportunidad se acordare modificarlos total o parcialmente.

**Enmiendas, Adiciones y Modificaciones:** Las presentes restricciones podrán ser enmendadas, adicionadas o modificadas en cualquier ocasión y en cualquier tiempo, mediante oficio por escrito firmado por los legítimos propietarios de tres cuartas partes de la superficie de la propiedad conjunta, dicho oficio tendrá efecto a partir de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Guaymas.

**Interpretación:** Todas las dudas de interpretación o comprensión de cualquier término o restricción que surgieren respecto a lo establecido en este Reglamento, serán aclaradas por el Consejo.

En otro caso, el Desarrollador hará la interpretación y su decisión será definitiva, concluyente y coercitiva para las partes. Las disposiciones contenidas en este Reglamento serán aplicadas con vistas a lograr el propósito de crear un plan conjunto para el desarrollo del fraccionamiento y el sostenimiento de la propiedad conjunta. La invalidación de cualquiera de estos convenios, condiciones o restricciones en juicio o por orden judicial no afectará el resto de las disposiciones que seguirán en plena vigencia y efectos.

**Ejecución:** Los conceptos aquí establecidos actúan como convenios inherentes a la tierra. Si el Desarrollador y/o el Consejo y/ o los propietarios infringen cualquiera de las presentes disposiciones en forma eventual o reiterada, se tomarán medidas tendientes a remediar, moderar o suprimir tales infracciones siguiendo los conductos legales apropiados. Cualquier acción legal tendiente a hacer cumplir las disposiciones de este Reglamento deberá ser emprendida ante las autoridades competentes de la ciudad de Guaymas, Sonora. La infracción a las disposiciones contenidas en este Reglamento no afectarán el embargo o gravamen de ninguna hipoteca legal que recaiga o llegue a recaer sobre cualquier lote; sin embargo, es obligación de cualquier propietario subsecuente someterse a las normas, haya o no adquirido derechos sobre la propiedad a través de un juicio hipotecario. El prestatario que adquiriese derechos sobre un lote por juicio hipotecario u otro medio, no está obligado a reparación por infracción a las disposiciones ocurrida con anterioridad a la adquisición de los derechos, pero estará en adelante sujeto a tales disposiciones. Las medidas aquí contenidas redundarán en beneficio de los propietarios de cualquier porción de propiedad conjunta y de sus representantes, herederos, sucesores o apoderados y la imposibilidad de imponer alguna de las disposiciones no obstará para su imposición posterior.

**Cesión de Derechos:** El Desarrollador se reserva el derecho de delegar los derechos y obligaciones que le corresponden de acuerdo con el presente Reglamento

Se expide el presente Reglamento el 7 de Septiembre de 1976.

FOMENTO URBANO DE SAN CARLOS, S.A.