

## Contenido

### Página

	Acuse de recibo de la copia para el propietario -----	4
Artículo 1	La Asociación -----	5
1.1	Base legal -----	5
1.2	Objetivos de la Asociación -----	5
1.3	Responsabilidades -----	5
1.4	Operaciones autorizadas -----	5
1.5	Elección del Consejo Directivo -----	5
1.6	Recaudación de pagos -----	5
1.7	Quién debe Formar Parte -----	5
1.8	Privilegios de los miembros -----	5
Artículo 2	Uso designado de la propiedad -----	6
Artículo 3	Límites de construcción por sección -	6
3.1	Casas de un nivel -----	6
3.2	Casas de dos niveles -----	6
3.3	Casas de tres niveles -----	6
3.4	Condominios/Hotel -----	6
3.5	Áreas comerciales -----	6
Artículo 4	Requisitos generales de arquitectura-	7
4.1	Uniformidad y atmósfera general ---	7
4.2	Paredes exteriores -----	7
4.3	Techos -----	7
4.4	Parapetos -----	7
4.5	Marcos de ventanas -----	7
4.6	Banquetas y pisos exteriores-----	7
Artículo 5	Requisitos mínimos de construcción	7
5.1	Cantidad mínima de pies cuadrados-	7
5.2	Espacios requeridos -----	7
5.3	Estacionamiento -----	7
5.4	Banqueta -----	7
5.5	Techo y pisos -----	7
5.6	Cisterna -----	8
5.7	Fosa séptica -----	8
Artículo 6	Límites de altura de la construcción -	8
6.1	Punto de desplante -----	8
6.2	Limites de altura -----	8
6.3	Limites inferiores -----	8

Artículo 7	Vista -----	9
7.1	Restricciones -----	9
7.2	Tendederos -----	9
7.3	Árboles -----	9
7.4	Antenas y parabólicas -----	9
Artículo 8	Altura de las bardas -----	9
Artículo 9	Iluminación exterior -----	9
9.1	Bajo voltaje -----	9
Artículo 10	Aprobación del proyecto Arquitectónico	10
10.1	Obligatoriedad del Reglamento-----	10
10.2	Reglamentos Federales, Estatales y Municipales.-----	10
10.3	Responsabilidad de las Autoridades--	10
10.4	Comité de Arquitectura-----	10
10.5	Plazos de tiempo para revisión-----	10
10.6	Supervisión de las construcciones----	11
10.7	Letreros a la vista -----	11
10.8	Acceso a la obra para supervisión----	11
Artículo 11	Requisitos para poder iniciar la construcción, realizar modificaciones o ampliaciones.	11
11.1	No adeudo -----	11
11.2	Solicitud de deslinde y conexiones--	11
11.3	Construcción de murete p/ medidor eléctrico	11
11.4	Fianza -----	12
11.5	Importe de los gastos de supervisión de obra	12
11.6	Carta compromiso -----	12
11.7	Formato de presentación del proyecto	12
11.8	Numero de control de obra -----	13
11.9	Lista de personal de trabajo -----	14
11.10	Instalación sanitaria de W.C -----	14
11.11	Maquinaria pesada -----	14
11.12	Conocimiento del presente contrato	14
11.13	Modificación o ampliación-----	14
11.14	Obras Suspendidas -----	14
Artículo 12	Reglamento durante el proceso de construcción -----	15
12.1	Horarios de trabajo-----	15
12.2	Velocidad máxima -----	15
12.3	Bebidas embriagantes -----	15

12.4	Domingos y días festivos -----	15
12.5	Almacenamiento de materiales -----	15
12.6	Daños a propiedades comunes -----	15
12.7	Reglas de conducta -----	16
12.8	Salida de material -----	16
12.9	Veladores -----	16
12.10	Radio -----	16
12.11	Calentamiento de alimentos -----	16
12.12	Prohibido la quema de cualquier material	16
12.13	Reglamento de construcción del Municipio de Mexicali -----	16
Artículo 13	Agencias de Bienes Raíces	
13.1	Letreros de ventas -----	15
13.2	Material publicitario -----	16
13.3	Stands -----	15
13.4	Obligaciones -----	16
Artículo 14	Excepciones y Exenciones ---	16
14.1	Construcción de casa nueva -----	16
Artículo 15	Reglas de conducta	17
15.1	Objetivo -----	17
15.2	Limpieza y basura -----	17
15.3	Daños a infraestructura -----	17
15.4	Uso de calles -----	17
15.5	Estacionamiento -----	17
15.5.1	Casas remolques, botes y RV's-----	17
15.5.2	Vehículos todo terreno -----	17
15.6	Reparaciones -----	18
15.7	Publicidad y uso comercial -----	18
15.8	Carpas, toldos, etc. -----	18
15.9	Actividades restringidas -----	18
15.10	Mascotas -----	18
Artículo 16	No-Precedente -----	19
B.	Acuse de Recibo -----	19
C.	Información del propietario -----	19

Copia del Propietario

A.

Acuse de Recibo

Estas disposiciones internas se basan en el Artículo Sexto de la autorización concedida al Desarrollo Urbano *La Hacienda*, del acuerdo publicado en el periódico Gaceta Oficial del Gobierno del Estado de Baja California, México; el día 31 de mayo de 1985, la cual regula el uso y beneficio de los lotes y las instalaciones, así como las características de construcción dentro del desarrollo.

Las siguientes normas y especificaciones de construcción para los residentes son parte integral del contrato número: \_\_\_\_\_, relativo al Lote número: \_\_\_\_\_, en la manzana número: \_\_\_\_\_, de acuerdo a las cláusulas del contrato respectivo. (En caso de tratarse de más de un lote y manzana, favor de incluirlos).

Yo,

hago constar haber leído todos los artículos que se establecen a continuación sobre responsabilidades al construir, cumplimiento y reglas de conducta y comportamiento dentro del desarrollo *La Hacienda*. Entiendo que, como propietario dentro del desarrollo *La Hacienda*, tanto yo como mis familiares y huéspedes, tenemos la obligación de cumplir todos estos artículos.

Firma:

Fecha

## **Artículo 1 La Asociación**

1.1 Esta Asociación tiene su fundamento legal en la autorización del ejecutivo del estado al desarrollo urbano LA HACIENDA, mismo que fue publicado en el periódico oficial del Estado con fecha del 31 de mayo de 1985. (Segundo acuerdo, addendum d).

1.2 El objeto social preponderante de la Asociación es proporcionar seguridad, mantenimiento y las mejoras deseadas dentro de La Hacienda, así como garantizar la tranquilidad y el bienestar general de la comunidad para el beneficio de todos los propietarios.

1.3 Le ejecución de las obras del sistema de la red sanitaria, agua y drenaje, así como de las calles es responsabilidad del desarrollador. La asociación de colonos es el responsable del mantenimiento de la infraestructura relativa al sistema sanitario, agua potable, sistema de drenaje, alcantarillado y calles.

1.4 La Asociación de Colonos del desarrollo urbano La Hacienda será la única instancia autorizada para llevar a cabo las siguientes actividades:

Operación y mantenimiento de los servicios, maquinaria, calles, áreas públicas y demás trabajos en general.

Instalación de nueva infraestructura dentro de áreas públicas.

Pagos de los recibos del desarrollo por los consumos correspondientes.

Mantenimiento del personal administrativo para facilitar estas funciones.

1.5 El consejo directivo de la Asociación es elegido por la mayoría de los colonos en Asamblea General y las resoluciones tomadas son obligatorias para todos los propietarios de lotes del desarrollo La Hacienda.

1.6 El consejo directivo tiene derecho a recaudar todos los pagos por cargos o multas, así como las recaudaciones por vía judicial en caso de pagos atrasados de los propietarios.

1.7 Todos los propietarios de lotes dentro del desarrollo La Hacienda deberán participar en la Asociación de Colonos después de firmar el contrato que los hace poseedores de su(s) lote(s), conforme a lo establecido en los Documentos Oficiales de la Asociación.

1.8 Todo miembro de la Asociación con historial Favorable tendrá el privilegio a voz y voto en las reuniones de Asamblea General y podrá ser elegido para llevar a cabo funciones como miembro del consejo directivo o de cualesquier otro comité que la Asociación considere apropiado crear.

## **Artículo 2    Uso designado de la propiedad**

El desarrollo se ha diseñado únicamente para uso residencial. Cualquier otro uso requerirá la aprobación del consejo directivo de la asociación.

## **Artículo 3    Límites de construcción por sección**

El desarrollo La Hacienda está dividido en las siguientes secciones para construcción: Se considerara los niveles de las casas a partir del punto de desplante.

### **3.1    Casas de un nivel:**

Manzanas números: **8** (lotes 8 al 12); **9, 19** (lotes 18 al 29); **20, 21, 22, 24, 25, 30 y 31**. La altura máxima hasta la parte superior del techo es de 3.96 mts. (13 pies) en techos inclinados y de 3.05 mts. (10 pies) en techos planos.

### **3.2    Casas de dos niveles:**

Manzanas número: **2 y 3**. La altura máxima hasta la parte superior del techo es de 7.15 mts. (23 pies 6 pulgadas) en techos inclinados y de 6.25 mts. (20 pies 6 pulgadas) en techos planos.

Manzanas número: **4, 5 y 6**. La altura máxima hasta la parte superior del techo es de 6.85 mts. (22 pies 6 pulgadas) en techos inclinados y de 5.95 mts. (19 pies 6 pulgadas) en techos planos.

Manzanas número: **7 y 8** (lotes 1 al 7); **11** (lotes al 16); **12, 13, 14, 15 y 16** (lotes 1 al 34); **17** (lotes 1 al 9 y lotes 17 al 26); **18, 19** (lotes 1 al 17 y lotes 30 al 40) y **32**. La altura máxima hasta la parte superior del techo es de 6.55 mts. (21 pies 6 pulgadas) en techos inclinados y de 5.65 mts. (18 pies 6 pulgadas) en techos planos.

### **3.3    Casas de tres niveles:**

Manzanas números: **11** (lotes 2 al 16); **12, 13, 14 y 15** (lotes 1 al 13). La altura máxima hasta la parte superior del techo es de 9.75 mts. (32 pies) en techos inclinados y de 8.85 mts. (29 pies) en techos planos.

### **3.4    Condominios y/o Hotel o residencias de dos niveles:**

Estas secciones están designadas para Condominios y/o Hoteles. Manzanas números: **17** (lotes 10 al 16 y lotes 27 al 34).

### **3.5    Áreas comerciales: manzanas número: 1, 10 y 11 (lote 1); y 16 (lotes 35 al 43).**

#### **Artículo 4 Requisitos generales de arquitectura**

4.1 El requisito general de arquitectura dentro de *La Hacienda* es Arquitectura Colonial Mexicana. Esta deberá reflejarse en la estructura del edificio y en la fachada, jardines, cumbreras y, sobre todo, en el exterior. Se busca uniformidad para el bienestar de la comunidad, de los residentes y visitantes en general.

En las áreas visibles desde las calles, se requieren los siguientes materiales, colores y texturas:

4.2 Paredes exteriores: blancas o en la gama de colores naturales (barro, terracota, etc.).

4.3 Techos: teja de barro roja o algún material similar que se asemeje al estilo Español.

4.4 Parapetos: superficie lisa, de ladrillo rojo o cantera.

4.5 Marcos de ventanas: liso, ladrillo o madera o cantera.

4.6 Banquetas y pisos exteriores: loseta de barro, loseta color barro, ladrillo rojo, concreto, piedra laja.

#### **Artículo 5 Requisitos de construcción**

5.1 Toda residencia deberá tener un área de construcción de al menos 110 metros cuadrados (1,200 pies cuadrados aprox.).

5.2 Toda residencia deberá contar con un baño completo, cocina, sala y por lo menos una habitación. Cuatro paredes con sus correspondientes puertas y las ventanas deberán rodear la residencia.

5.3 Toda construcción deberá contar con estacionamiento para al menos un vehículo dentro de los límites del lote.

5.4 Como parte de la construcción, el constructor deberá construir una banqueta de concreto, desde el borde de la calle hasta el límite de la propiedad, en todos los lados de la propiedad adyacentes a las calles.

5.5 Las residencias construidas en el límite de la propiedad deberán construirse de tal manera, que el techo y las inclinaciones del suelo queden orientadas hacia el frente o el patio trasero sin afectar los lotes contiguos.

Las techumbres de las construcciones deberán ser resueltas predominantemente a base de cubiertas inclinadas de una, dos o más aguas. Con una pendiente mínima del 15% y máxima del 30% de inclinación. Deberán estar cubiertas de teja de barro recocido color rojo. Por ningún motivo se permitirá el uso de materiales sintéticos o tejas de acabado vidriado. Se permitirá el uso de losas planas y cubiertas, siempre y cuando no excedan el 40% del área total techada y deberán ser recubiertas con materiales que permitan su integración al paisaje, tales como, loseta color barro o pintura impermeabilizante de color terracota ya que se considerara como una quinta fachada. Una de las cubiertas inclinadas debe ser visible completamente desde la fachada principal.

5.6 Todo propietario deberá mandar a construir dentro de su lote una cisterna para almacenar agua durante dos o tres días y así poder prever cualquier falla en el suministro de esta por parte del fraccionamiento.

5.7 Dentro del lote se instalará o construirá una fosa séptica para el tratamiento de las aguas negras únicamente, cuya salida se unirá a la red de aguas jabonosas para luego conectarse al drenaje del fraccionamiento (los detalles y medidas le son suministrados por el Comité de Arquitectura de la Hacienda y deberán ser estrictamente respetados), antes de cubrir la fosa séptica y la cisterna se solicitará al Comité de Arquitectura de la Hacienda su aprobación; ésta podrá exigir a cualquier propietario que le sean mostradas, aún cuando ya hayan sido cubiertas y terminadas todas las obras.

## **Artículo 6. Límites de altura de la construcción**

6.1 El punto de desplante (nivel 0.00) para calcular la altura máxima de la construcción deberá localizarse de la siguiente manera:

a) Cuando el nivel más alto del terreno este localizado en colindancia con una calle, se tomará este punto como punto de desplante.

b) Cuando no se cumpla la condición del inciso "a" el punto de desplante se calculará promediando los niveles de las cuatro esquinas del terreno:

$$NV0 = (NV1 + NV2 + NV3 + NV4) / 4$$

6.2 Los límites de altura especificados en el artículo 3 incluyen tanques, aires acondicionados, equipo, etc.

Sólo podrán exceder éstas alturas las cúpulas, torreones, chimeneas o elementos ornamentales en un máximo de 0.80 mts. (2 pies 8 pulgadas) y su aprobación quedará a juicio de el Comité de Arquitectura de La Hacienda. Los pretilos no tendrán una altura total mayor a 1.50 mts. o menor a 0.90 mts. sobre el nivel terminado de un techo plano y nunca podrán exceder las alturas máximas especificadas en el artículo 3.

6.3 Desde los puntos de desplantes de las cimentaciones de la casa contigua deberá de iniciarse la construcción en una relación 2/3 del excedente de estos puntos a la casa contigua.

## **Artículo 7 Vista**

7.1 Debe respetarse la vista del Mar de Cortés desde todos los terrenos. La vista desde lotes contiguos no podrá ser obstruida por ninguna parte de la estructura, aires acondicionados, chimeneas, equipo, etc., de acuerdo a las medidas definidas en el artículo 3 de este documento.

7.2 Todos los elementos de servicio (tanques, calentadores, lavadero, tinaco, equipo de aire acondicionado, bomba, calentadores solares, paneles solares, etc.), deberán estar ubicados en los planos respectivos y se evitara su visibilidad desde cualquier punto del exterior; por medio de muros de tabique, piedra o enrejado respetando los límites de altura. Si se proyecta una zona de tendido, la casa deberá contar con patio de servicio, él que deberá ser construido con tabique o celosía, cuyo diseño se presentará al Comité de Arquitectura de La Hacienda para su aprobación.

7.3 Todos los árboles deberán ser podados de manera que no obstruyan la vista y no se permitirá que crezcan más altos que la altura máxima de la construcción.

7.4 No se permite que las antenas parabólicas, de radio o televisión o cualquier otro objeto similar obstruyan la vista de terrenos contiguos. No se permitirá colocar antenas parabólicas que midan más de 3 pies con 6 pulgadas de diámetro en la parte superior de la estructura.

## **Artículo 8 Altura de las bardas**

La altura máxima de las bardas que definan los límites del lote es de 1.75 mts. (5 pies y 9 pulgadas), las cuales deberán ser construidos de material, emplastadas y con colores que combinen con la estructura.

## **Artículo 9 Iluminación exterior**

Esta permitido el uso de iluminación exterior.

9.1 Para mantener la atmósfera pacífica de la comunidad y no molestar a los vecinos, se recomienda el uso de focos de bajo voltaje en el equivalente de 40 watts de un foco normal. Cuando se instalen focos de seguridad, estos deberán ser de bajo voltaje. No se permite el uso de luces de vapor de sodio o de mercurio o similares, a menos que lo apruebe específicamente el consejo directivo.

## **Artículo 10 Aprobación del proyecto arquitectónico.**

10.1 El presente Reglamento es obligatorio y aplicable a cualquier persona que pretenda realizar o realice cualquier acción constructiva, de ampliación, remodelación, demolición y de condicionamiento que se ejecute en el fraccionamiento La Hacienda.

El propietario del terreno será responsable directo del cumplimiento de las normas contenidas en este reglamento.

Este reglamento podrá ser modificado ocasionalmente si así lo requieren las necesidades del fraccionamiento, previo acuerdo de la mesa directiva de la Asociación de Colonos.

10.2 La observancia del presente Reglamento no exime el cumplimiento de las reglamentaciones Federales, Estatales y Municipales aplicables al caso concreto.

10.3 El Comité de Arquitectura de La Hacienda contribuirá con la autoridad en la asesoría, revisión y supervisión de los proyectos y obras en el cumplimiento de todas las reglamentaciones antes citadas, debiendo reportar a la autoridad competente cualquier incumplimiento de los mismos, para que esta actúe en el ámbito de su responsabilidad.

Para la iniciación de cualquier tipo de construcción se debe contar con todas las licencias de construcción, licencia sanitaria y afiliación al IMSS, para evitar posibles clausuras.

10.4 El Comité de Arquitectura de la Hacienda será integrada por un grupo de colonos en forma libre y abierta, regidos por un reglamento interno pudiendo ser auxiliada por técnicos externos calificados, que basándose en el presente Reglamento y en las ordenanzas Federales, Estatales y Municipales vigentes, analizarán en forma colegiada si no tienen inconveniente para que el propietario continúe con los tramites que las leyes establecen con respecto a los proyectos propuestos. No se permitirá el inicio de ningún trabajo u obra sin la autorización del Comité de Arquitectura de La Hacienda y del Departamento de Control Urbano de Mexicali.

10.5 La oficina de la Asociación de Colonos de La Hacienda recibirá los proyectos para hacerlos llegar al Comité de Arquitectura de la Hacienda para su estudio y éste revisará el proyecto en un plazo no mayor de 30 días hábiles, entregando la documentación y requisitos solicitados en el presente Reglamento. Cuando los planos sean aprobados, deberán ser sellados y firmados por un miembro del Comité de Arquitectura de La Hacienda. El propietario y el arquitecto podrán solicitar al Departamento de Control Urbano de Mexicali, para que de estimarlo procedente, otorgue las licencias o permisos correspondientes.

Cualquier superficie detectada que no cumpla con lo establecido por los reglamentos, será señalada por escrito y entregada al propietario y al arquitecto de la obra para su corrección.

Independientemente de que alguna persona obtenga la licencia de construcción de las autoridades correspondientes, ninguna construcción podrá iniciarse si el proyecto no ha sido aprobado previamente por el Comité de Arquitectura de la Hacienda.

10.6 La supervisión que se deberá ejercer a las construcciones en proceso estará a cargo del mismo Comité de Arquitectura de la Hacienda y este tendrá facultades para emitir recomendaciones al propietario de la obra en el momento en el que infrinja los reglamentos aplicables y de no acatar dichas recomendaciones, el comité de Arquitectura de la Hacienda deberá turnarlas a las autoridades competentes para que actúen de acuerdo a sus facultades.

La utilización de sellos como indicativo de suspensión de obra corre a cargo del comité de Arquitectura de la Hacienda o bien del Departamento de Control Urbano de Mexicali.

10.7 Mientras dure la obra, será indispensable que un letrero de 90 cms. por lado, esté a la vista, con nombre del propietario y constructor, registro, nombre del perito, número de control de obra otorgado por el Comité de Arquitectura de la Hacienda y número oficial.

10.8 Es obligación del propietario y constructor, así como de los que laboren en la obra, permitir el acceso a los integrantes del Comité de Arquitectura de la Hacienda o personal autorizado por la misma, para inspeccionar los avances de la obra, los cuales se deberán identificar plenamente. Las autoridades municipales, Estatales o Federales podrán verificar las construcciones en cualquier tiempo, sin necesidad de autorización previa.

#### **Artículo 11 Requisitos para poder iniciar la construcción, realizar modificaciones o ampliaciones.**

Para poder iniciar la obra, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

11.1 Estar al corriente en el pago de las cuotas establecidas por la asociación de colonos presentando copia del recibo de pago.

11.2 Solicitar por escrito a la oficina de la Asociación de Colonos el deslinde del terreno, la conexión de la tomas de agua y drenaje (no se permite hacerlo por cuenta propia) y pagar su importe según este establecido.

Presentar un croquis del terreno que contenga la siguiente información: ubicación con la sección, manzana, número de lote, superficie, linderos y calles; medidas, ángulos y superficie del predio. Presentar copia de la escritura y/o contrato de compraventa.

Antes de iniciar el proceso de construcción deberán encalarse los linderos del predio por parte del constructor.

11.3 Construir murete de 1.60 mts. de altura y hacer instalación eléctrica para la base de medidor de luz. En ambos casos se deberá solicitar al Comité de Arquitectura de la Hacienda le expida un permiso escrito.

11.4 Aportar el propietario una fianza con vigencia de 18 meses expedida por cualquiera de las compañías afianzadoras en garantía, por la cantidad equivalente a 2000 (dos mil) salarios mínimos diarios vigentes en la zona geográfica "A" a favor de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento La Hacienda A.C., para garantizar que la construcción se ejecutará de acuerdo al plano autorizado y totalmente de acuerdo a las especificaciones del Reglamento Interno de Construcción que se encuentra vigente a la fecha y se compromete a cumplir fielmente con todas y cada una de las obligaciones que le impone el mismo. Esta fianza será renovada a su vencimiento hasta en tanto no sea liberada con carta firmada mancomunadamente por el Comité de Arquitectura de la Hacienda y el Presidente de la Asociación de Colonos La Hacienda A.C. seis meses posteriores a la fecha de entrega de la copia de habitabilidad que otorga la Dirección de Obras Públicas Municipales. La Asociación de Colonos La Hacienda A.C. podrá autorizar algún otro medio sustituto de garantía.

11.5 Pagar el importe de los gastos de supervisión de la obra, a razón de 0.50 (cero punto cincuenta) salarios mínimos diarios vigentes en la zona geográfica "A" por metro cuadrado de construcción. Se realizará así mismo un depósito en garantía por la cantidad de \$2,500.00 (dos mil quinientos pesos M.N.), del cual la asociación podrá hacer uso para el retiro de escombros y daños ocasionados.

11.6 El propietario firmará una carta compromiso en la que se declare haber leído el presente Reglamento de Construcción aceptando el propietario acatar él mismo y permitir las visitas de supervisión del Comité de Arquitectura de la Hacienda.

11.7 Presentar en las oficinas de la Asociación de Colonos La Hacienda A.C., la siguiente documentación, en dos tantos:

- Lámina Uno:

- a) Todas las construcciones existentes dentro del terreno.
- b) Pendientes de techos, canaletas y/o pretilas en colindancias.
- c) Porcentaje de techos planos.
- d) Indicar localización de calentadores de agua, tanque de gas, aires acondicionados, antenas parabólicas.
- e) Marcar límites de propiedad.
- f) Predios adyacentes.
- g) Planta de plataformas de nivelación.
- h) Planta de localización (ubicación del lote en la manzana e identificación de vialidades).

- Lámina Dos:

- a) Planta arquitectónica con niveles. (Cubiertas, pretilas, chimeneas, cúpulas, etc.)
- b) Canchas, patios, albercas, andadores, y otros.

- Lámina Tres:

- a) Fachadas con niveles (ventanas, puertas, cubiertas, elementos ornamentales, etc.)
- b) Indicar acabados exteriores.

- Lámina Cuatro:

- a) Cortes con cotas y ejes.
- b) Proyectar con líneas punteadas la localización de aires acondicionados, tanque de gas, calentadores de agua, etc.
- c) Perfil del terreno natural.
- d) Cortes y rellenos de terracedos.
- e) Muros de contención. (Detalle y memoria de cálculo de muros de contención con drenes en caso de contar con jardines o áreas abiertas).
- f) Alzado de bardas

-Lámina Cinco:

Si se pretende construir una alberca deberá presentarse el proyecto completo de la misma con el diseño geométrico, movimiento de tierras, excavaciones, muros de contención y descripción del equipo de filtrado, reuso del agua, entre otros, para su evaluación por el Comité de Arquitectura de La Hacienda.

Las albercas que se construyan tendrán un volumen máximo de 40.00 m<sup>3</sup>. de agua.

Todos los planos deberán contener, en el pie de plano:

- Descripción del contenido de la lámina.
- Firmas:
  - Constructor
  - Perito responsable de la obra
  - Propietario
  - Responsable de diseño y dibujante.
- Recuadros para sellos:
  - Administración Urbana, residencia San Felipe.
  - Comité de Arquitectura de la Hacienda.
- Recuadros para firmas y sellos:
  - Jefe del Departamento de Control Urbano.
  - Coordinación de licencias de construcción.

Indicar:

- Metros cuadrados de área habitable.
- Metros cuadrados de área en terrazas, cubiertas y cocheras.
- Total de metros cuadrados de construcción.
- Área techada.
- Área del terreno.
- Clave Catastral.
- Ubicación.

11.8 Habiendo cumplido los anteriores requisitos se le otorgará un número de control de obra.

11.9 Una vez obtenido el número de control de obra, se presentará una lista con los nombres de todas las personas que laboren en la obra, comprometiéndose el propietario a poner en conocimiento y explicar el contenido y alcance del Reglamento a todas y cada una de las personas que participen en la construcción, así como de actualizar dicha lista cada vez que hubiese cambios de personal en la obra.

11.10 Al iniciar la construcción debe contarse con una instalación sanitaria de W.C. para el servicio de los trabajadores, un recipiente para basura así como un lugar circundado con malla ciclónica para depositar todos los sacos vacíos de cemento, cal, yeso etc.

11.11 Cuando el propietario requiera utilizar los servicios de maquinaria pesada como trascabos, moto conformadoras, retro escavadoras, u otros; deberá solicitar permiso al Comité de Arquitectura de La Hacienda para su introducción al mismo fraccionamiento, notificando el tiempo que permanecerá esa maquinaria y el uso que se le dará, pues queda prohibido mantener permanentemente maquinaria pesada que no cuente con autorización previa dentro del fraccionamiento.

11.12 El propietario del predio se obliga a dar a conocer el presente Reglamento a cualquier contratista que preste sus servicios en las diferentes etapas de la construcción (limpia, desmonte, cortes, nivelación, construcción, instalación sanitaria, instalaciones hidráulicas, y otros). Se hace responsable de los daños y perjuicios que estos causen al fraccionamiento y su entorno, comprometiéndose a repararlos y subsanarlos en un máximo de 8 ocho días hábiles.

11.13 Para realizar cualquier modificación o ampliación en casas una vez ya construidas, el propietario deberá de realizar los trámites ante el Comité de Arquitectura de la Hacienda, obtener la autorización correspondiente y deberá cumplir con cada uno de los requisitos. Presentar copia del plano autorizado por la asociación con el que se realizó la construcción inicial, indicando la modificación o ampliación a realizar.

11.14 Todas aquellas obras que permanezcan suspendidas por el constructor y/o propietario deberán de tener todos los materiales de construcción dentro de la propiedad ordenados, así como también, deberán de ser circundados por malla ciclónica para evitar el ingreso a esas construcciones, dejar perfectamente cubiertos los registros, pozos de absorción y cualquier otro elemento que puedan ocasionar peligros a los colonos. En caso de no cumplir, se hará efectiva la fianza otorgada para el cumplimiento de lo anterior.

Se deberá dar aviso de suspensiones y reinicio de obras al Departamento de Control Urbano de Mexicali, así como la autorización de reinicio por parte del Comité de Arquitectura de La Hacienda sujetándose al reglamento vigente.

## **Artículo 12 Reglamentación durante el proceso de construcción.**

12.1 Los horarios de entrada y salida de trabajadores para suministro de materiales así como la circulación de vehículos de carga dentro del fraccionamiento, será solamente de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 18:00 y el sábado de 7:00 a 15:00 horas.

El peso máximo de vehículos con carga que se utilicen durante la construcción es de 8 toneladas.

12.2 La velocidad máxima al circular dentro de este fraccionamiento será de 30 km. por hora, sin excepción alguna.

12.3 Queda estrictamente prohibido, introducir bebidas embriagantes y celebrar fiestas en las obras o construcciones dentro del fraccionamiento, con excepción del día 3 de mayo de cada año.

12.4 Los domingos y días festivos obligatorios por la ley, no se permitirá la entrada a camiones materialistas y trabajadores, con la excepción señalada en el artículo anterior.

12.5 Es obligación del propietario y constructor mantener sus materiales dentro de los límites del terreno y no invadir las vialidades y cunetas. Queda estrictamente prohibido utilizar los predios colindantes y mucho menos la vía pública para bodega, almacén de materiales, desechos de la obra o arrojar escombros a las barrancas. Si se usa el terreno baldío contiguo deberá contar con un permiso del propietario de dicho lote, y el propietario y constructor se obligan a limpiarlo y dejarlo libre de escombros en cuanto se les pida. En caso de no cumplir se hará efectiva la fianza otorgada para el cumplimiento de lo anterior.

12.6 Es responsable el propietario de todos los daños a propiedades comunes del fraccionamiento tales como calles, alumbrado, redes de agua, electricidad, etc., que causen sus proveedores o trabajadores. Las cuotas pagadas a la asociación de colonos no cubren estos daños, por tal motivo las reparaciones deberán cubrir los cargos que resulten de las reparaciones correspondientes, de inmediato y de acuerdo a una valuación por parte del Comité de Arquitectura de La Hacienda. En caso de no cumplir se hará efectiva la fianza otorgada para el cumplimiento de lo anterior.

12.7 Todos los trabajadores de obras, deberán entrar y salir del fraccionamiento por la puerta de ingreso (caseta de policía) para un mejor control y seguridad de los propios colonos y propietarios.

Se prohíbe que los trabajadores deambulen por el fraccionamiento sin permiso escrito emitido por la Asociación de Colonos La Hacienda A.C. o que permanezcan en la obra fuera del horario de trabajo.

A los trabajadores que realicen alguna falta de respeto a colonos, vigilantes o personal de la Asociación de Colonos se les prohibirá su ingreso.

A los trabajadores que no cumplan con lo estipulado, se les retirará su credencial y se les negará el ingreso por 48 horas. En caso de reincidencia se les prohibirá el acceso de forma definitiva.

Se negará el ingreso de trabajadores a cualquier obra que tenga adeudo en cuotas de mantenimiento sin previo aviso.

12.8 Para sacar material o herramienta del fraccionamiento se deberá contar con la autorización por escrito (del propietario o residente) donde se especifique la ubicación del predio (lote, manzana, sección) nombre y firma de la persona que autoriza, así como identificación de quien lo retira, esto deberá tramitarse en la oficina de seguridad y vigilancia, ubicada en la casa sede de la asociación de colonos.

12.9 Bajo responsabilidad del dueño del lote se entregarán los nombres de las dos personas que serán autorizadas para permanecer durante la noche en la obra; se indicará quien será el maestro y quien el velador, al que se le dará un pase para entrar al fraccionamiento, solo hasta las 20:00 hrs., siempre y cuando no se encuentre en estado inconveniente.

12.10 Los radios que se usan en las obras deberán ponerse a un volumen moderado, para no molestar a los residentes de este lugar.

12.11 Se deberá acondicionar un pretil o fogón a base de gas L.P. en donde se puedan calentar los alimentos con seguridad para no causar incendios y queda estrictamente prohibido hacer fogatas.

12.12 Está estrictamente prohibido el uso de fuego para limpiar terrenos o cualquier tipo de quema de basura o cualquier material.

12.13 El reglamento, las normas y las especificaciones para construcción del Municipio de Mexicali, vigentes al tiempo de la construcción, son parte de este documento y deberán cumplirse durante la construcción.

### **Artículo 13 Agencias de Bienes Raíces.**

13.1 Es obligación de cualquier agencia de Bienes Raíces informar por escrito a La Asociación de Colonos de La Hacienda A.C. la promoción y venta de algún bien inmueble dentro del fraccionamiento para poder colocar los letreros de venta, así como la permanencia estimada de los mimos.

La Asociación de Colonos de La Hacienda A.C. podrá proceder a la remoción de los letreros en caso de que no se cumpla con esta cláusula.

13.2 Está prohibido fijar cualquier tipo de anuncio publicitario tales como banderillas, globos, carpas, etc., excepto los anuncios de venta de inmuebles que solo podrán colocarse dentro de la propiedad correspondiente con dimensiones máximas de 1.00 X 1.00 metros y deberán ajustarse al reglamento de anuncios del Municipio de Mexicali.

13.3 Las sombrillas de ventas solo podrán colocarse dentro del límite de la propiedad del inmueble correspondiente. Queda terminantemente prohibido colocarlas en áreas comunes u otro lugar que no sea dentro del propio inmueble en promoción.

13.4 Es obligación de cualquier agencia de Bienes Raíces que realice una operación de compra venta dentro de este fraccionamiento entregar una copia de este reglamento a el comprador y entregar a La Asociación de Colonos La Hacienda A.C. la carta de enterado firmada por el comprador.

### **Artículo 14 Excepciones y exenciones**

14.1 El propietario y/o arquitecto tienen el derecho a solicitar al consejo directivo la excepción y liberación de algunas de estas normas y regulaciones de construcción. Únicamente el consejo directivo tiene la autoridad de otorgar tales excepciones o liberaciones.

## Artículo 15 Reglas de conducta

15.1 Este Artículo tiene el objetivo de informar a los propietarios y compradores potenciales del desarrollo *La Hacienda* sobre las reglas en cuanto al uso adecuado de sus propiedades, servicios e instalaciones, para su propio beneficio y el de la comunidad. Rogamos su comprensión y colaboración para implementar las siguientes Reglas de Comportamiento, con la finalidad de garantizar una comunidad atractiva y ordenada.

15.2 El propietario del lote deberá mantener limpias y en buenas condiciones las banquetas y áreas verdes. La basura y desperdicios deben colocarse en contenedores de basura cerrados dentro de la propiedad y fuera de la vista. NO coloque basura y desperdicios en propiedades contiguas, en las calles, lotes vacíos, estacionamientos, áreas verdes o en los camellones. La Asociación se encargará de que se recoja la basura, residuos de trabajo u otros materiales que no haya sido recogidos de la propiedad, ya sean del dueño o de sus invitados, y se enviará el costo por dicho servicio al dueño de la propiedad, el cual se vera obligado a pagar.

15.3 En caso de que el dueño de la propiedad o sus invitados dañen alguna calle, borde, tubería u otra infraestructura, el dueño de la propiedad deberá encargarse de que se realicen las reparaciones necesarias; de lo contrario, la Asociación se encargará de que se realicen dichas reparaciones y enviarán el costo de las mismas al dueño de la propiedad, el cual se vera obligado a pagar.

15.4 Las calles son para el uso de tránsito vehicular y se consideran como áreas públicas. El uso de vehículos queda restringido únicamente a las calles y áreas de estacionamiento privadas. No deberán manejarse o estacionarse en los camellones, otros estacionamientos, áreas verdes o lotes vacíos (sin permiso). Los vehículos para las dunas, motocicletas, triciclos o vehículos similares que puedan perturbar el buen orden, podrán utilizarse únicamente como medio de transporte para entrar y salir del desarrollo.

15.5 Se permite que se estacionen en las calles, por un periodo de tiempo no restringido, únicamente automóviles; lo cual incluye todo tipo de vehículos para pasajeros, camionetas y camiones no comerciales.

15.5.1. Está permitido que se estacionen en la calle casas móviles o remolques, botes en remolques u otros vehículos similares por un periodo no mayor de 30 días.

Excepción: se permitirá que se estacionen en la calle este tipo de vehículos, durante la construcción de una casa, por un periodo no mayor de 12 meses, con el fin de que el propietario pueda supervisar la obra.

15.5.2 Podrán estacionarse en la calle todos aquellos vehículos todo terreno tales como, más no limitados a, vehículos para las dunas, motocicletas, triciclos o cuatrimotos, únicamente por la noche y una vez al mes. Durante el resto del tiempo, estos vehículos deberán guardarse en las cocheras, estacionarse en la propiedad o en la casa móvil que está autorizada para estacionarse en la calle.

15.6 No deberán realizarse en las calles reparaciones o mantenimiento de vehículos que se espera no duren más de aproximadamente 4 horas. No deben realizarse en las calles cambios de aceite o cualquier otro tipo de mantenimiento similar que pudiera dañarlas.

15.7 No se permite la publicidad o el uso comercial de áreas públicas dentro del desarrollo sin la aprobación del consejo directivo.

15.8 No se permite que se coloquen en las calles, en lotes vacíos, en estacionamientos, en áreas verdes o en los camellones, ningún tipo de carpas, toldos u otras instalaciones temporales. Este tipo de instalaciones pueden utilizarse dentro de los límites de las propiedades, donde no obstruyan los lotes contiguos.

15.9 No se permite ninguna actividad que pudiese representar alguna inconveniencia, riesgo a la salud, amenaza a la seguridad y a la comodidad de los residentes, o a la tranquilidad general del desarrollo. Esto incluye, más no se limita a:

- a. Instrumentos musicales, radios, estéreos, televisiones, reproductores de discos compactos u otros aparatos similares.
- b. Herramienta o equipo.
- c. Motores de autos, botes, vehículos todo terreno u otros similares.
- d. Fuegos pirotécnicos; a excepción de aquellos días, en los horarios y lugares designados aprobados por la Asociación.
- e. Actividades personales o en grupos que puedan perturbar la paz.
- f. Sin la aprobación explícita de la Asociación, todo ruido de las actividades normales de construcción queda restringido al horario de 7:00 AM a 8 PM.

15.10 Se permite tener mascotas pequeñas de razas comunes y en cantidades razonables dentro de la casa o dentro de los límites de la propiedad. Por la seguridad de todo residente, invitado, y por la limpieza y tranquilidad general del desarrollo, cuando las mascotas se encuentren fuera de la casa o fuera de la propiedad deberán traer correa o estar acompañadas de por lo menos un adulto.

- a. Mascotas permitidas: incluyen, más no se limitan, a perros, gatos, pájaros u otras especies domésticas comunes.
- b. Mascotas no permitidas: incluyen, más no se limitan, a caballos, burros o cualquier animal que pudiese suponer un peligro o incomodidad para la comunidad.

## **Artículo 16 No-Precedente**

El que la Asociación no haga cumplir, en cualquier momento, cualquiera de las cláusulas establecidas en los documentos Oficiales, no deberá considerarse como renuncia o precedente para el derecho de considerarse de tal manera en un futuro.

Copia de la Asociación de Colonos

B. Acuse de Recibo

Estas regulaciones internas se basan en el Artículo Sexto de la autorización concedida al Desarrollo Urbano *La Hacienda*, de acuerdo a lo publicado en la Gaceta Oficial del Gobierno del Estado de Baja California, México, el día 31 de mayo de 1985, la cual regula el uso y beneficio de los lotes y las instalaciones, así como las características de construcción dentro del desarrollo.

Las siguientes normas y especificaciones de construcción para los residentes son parte integral de contrato número: \_\_\_\_\_, relativo al Lote número: \_\_\_\_\_, en la manzana número: \_\_\_\_\_, de acuerdo a las cláusulas del contrato respectivo. (En caso de tratarse de más de un lote y manzana, favor de incluirlos).

Yo,  
hago constar haber leído todos los artículos que se establecen a continuación sobre responsabilidades al construir, cumplimiento, reglas de conducta y comportamiento dentro del desarrollo *La Hacienda*. Entiendo que, como propietario dentro del desarrollo *La Hacienda*, tanto yo como mis familiares y huéspedes, tenemos la obligación de cumplir todos estos artículos.

Firma:

Fecha \_\_\_\_\_ . Ver el anverso

C. Información del Dueño de la Propiedad

Nombre

Dirección

Calle

Ciudad

Estado/Prov.

C.P.

Teléfono(s)

Correo electrónico:

*Por favor llene esta información y envíela al consejo directivo de la Asociación de Colonos para su registro.*