

RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS REGLAS DE DISEÑO Y REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

REGLAS DE DISEÑO

Estas Reglas de Diseño son anexos y forman parte de los Convenios, Condiciones y Restricciones de Rancho Tecate Resort - Sección HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS (de aquí en adelante llamadas “Protecciones”) otorgadas por Haciendas de Tanama S.A de C.V. hoy su sucesor Inmobiliaria Rancho Tecate S. de R.L de C.V y fechadas el 1º. de agosto de 2009. Estas Reglas de Diseño han sido establecidas de acuerdo con el Inciso 5.04 de dichas Protecciones y deberán ser administradas por el Comité de Diseño según se ha estipulado en las Protecciones, sujetas a enmienda por dicho Comité. Las Reglas de Diseño son las siguientes:

REGLA 1ª. Objeto de las Reglas de Diseño.

El propósito de este reglamento de construcción y diseño es asistir a los propietarios de Lotes en RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS con la construcción y el diseño de sus casas y mejoras adicionales, de modo que todo el desarrollo y la construcción realce la identidad, el carácter y la calidad de esta comunidad especial, mientras que satisface necesidades residenciales individuales y proteja los valores de todas las propiedades. Crear un sentido sólido de identidad, carácter y una calidad de la comunidad, requiere la coordinación del diseño de los exteriores en RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS. Los criterios del diseño dados en este reglamento proporcionan los parámetros para la planeación, la arquitectura, el jardín, la iluminación, los letreros y el mantenimiento, los cuales deben ser respetados por cada propietario para asegurar la coordinación del diseño y preservar los valores de las propiedades.

Estas reglas y reglamentos gobiernan la construcción y el diseño exterior de todos los edificios nuevos o sus remodelaciones, modificaciones o adiciones, diseños de jardín, terrazas, vías de acceso, banquetas, caminos, patios, piscinas, servicios, equipo mecánico, iluminación, letreros y cualquier otro elemento exterior, sus cambios, alteraciones y su mantenimiento que pueden ser visibles o pueden crear un impacto hacia el exterior de la Propiedad o su vecindad. Estas reglas y reglamentos no se aplican al diseño interior del edificio, en cuanto éste no impacte la imagen del desarrollo en su conjunto.

En el caso de que un tema de diseño no sea tratado específicamente por estas reglas y reglamentos, los criterios para evaluar su aprobación consistirán en que el diseño propuesto sea apropiado al carácter, identidad y calidad total de la comunidad.

La aprobación del Diseño se refiere solamente a la adherencia a los criterios contenidos en las Reglas de Diseño y en estos Reglamentos. Las Reglas de Diseño y sus reglamentos pueden ser ajustadas o actualizadas constantemente por el Desarrollador y/o el Comité de Diseño, si se hace necesario para cumplir con el carácter y la calidad propuestas para RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS.

La arquitectura, los ambientes exteriores y los jardines, deberán contener las características de la arquitectura contemporánea mexicana, con una vigorosa manifestación de su herencia colonial o mediterránea, buscando que prevalezca la unidad sobre el capricho de la expresión individual, para el placer tanto de la propia comunidad residente como de los visitantes. Ninguna edificación de tipo artificial o llamativa, pared o elemento destinado a embellecer jardines u otro fin, será aprobada por el Comité de Diseño si desarmoniza con el conjunto. Se dará especial atención a los exteriores que den a las calles públicas, áreas comunes, áreas privadas restringidas, campos deportivos y otros servicios de participación.

REGLA 2ª. Proceso de Revisión y Aprobación de Proyectos

Con fecha 10 de octubre del 2018, el Comité de Diseño aprobó la siguiente Modificación

Ninguna construcción se llevará a cabo sin contar con la aprobación previa y definitiva por escrito del Comité de Diseño. El procedimiento para someter los planos a la aprobación del Comité, serán los siguientes, a reserva de que el propio Comité modifique dicho procedimiento en el futuro:

Con fecha 08 de Septiembre del 2021, el Comité de Diseño aprobó la siguiente

Dice:

1. Debe haber tres (3) presentaciones de planos al Comité de Diseño. La primera será una presentación preliminar que deberá incluir por lo menos: a) un plano del terreno, escala 1/100, mostrando toda la construcción y las dimensiones de la propiedad, b) planos de plantas, escala 1/50, c) cuatro fachadas, escala 1/50 y d) notas en las plantas y fachadas, indicando todos los materiales. Este proyecto deberá presentarse en tres (3) copias y además en forma digital, *en una memoria USB*, realizados en el programa CAD o uno totalmente compatible con éste.

Modificación:

1. Debe haber tres (3) presentaciones de planos al Comité de Diseño. La primera será una presentación preliminar que deberá incluir por lo menos: a) un plano del terreno, escala 1/100, mostrando toda la construcción y las dimensiones de la propiedad, b) planos de plantas, escala 1/50, c) cuatro fachadas, escala 1/50 y d) notas en las plantas y fachadas, indicando todos los materiales e) representación gráfica de las cuatro fachadas, f) plano de desplante de Proyecto Esc. 1/50, g) plano de instalación eléctrica exterior Esc. 1/100, h) corte longitudinal y transversal Esc. 1/50 i) planta de cubierta Esc. 1/100. Este proyecto deberá presentarse en tres (3) copias y además en forma digital, *en una memoria USB*, realizados en el programa CAD o uno totalmente compatible con éste.

2. Esta presentación deberá incluir una carta dirigida al Comité de Diseño y firmada por el propietario del Lote y el arquitecto, indicando que han leído las Protecciones de RANCHO TECATE RESORT – SECCION HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS., incluyendo las Reglas de Diseño. Deberá acompañar a la presentación efectivo o un cheque por la cantidad

de \$500.00 (quinientos) dólares americanos pagadero al Comité de Diseño RANCHO TECATE RESORT – SECCION HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS.

3. Una vez que el Comité de Diseño haya aprobado por escrito los planos preliminares, se podrán preparar los planos finales de construcción y especificaciones para someterlos al Comité de Diseño y a las autoridades correspondientes en la Ciudad de Tecate, para su aprobación final. Si los planos finales se apegan exactamente a los planos preliminares ya aprobados, la aprobación final está asegurada. Los planos finales deberán entregarse en tres (3) copias y además en forma digital *en una memoria USB*, realizados en el programa CAD o uno totalmente compatible con éste.

4. Antes de empezar la construcción, el arquitecto o contratista deberá estacar y trazar con hilos en el lote la ubicación del edificio propuesto, para que el Comité de Diseño inspeccione el terreno y autorice el inicio de la construcción.

5. Durante la construcción, se deberán presentar muestras de los colores de todos

6. los acabados visibles desde las propiedades cercanas, para su aprobación por escrito del Comité de Diseño.

7. Todos los planos sometidos a la consideración del Comité de Diseño para su aprobación deberán indicar: estructuras, paredes, entradas para vehículos, senderos y cambios a la vegetación natural existente.

8. La regla general es preservar la vegetación natural y todos los elementos de la superficie tales como, por ejemplo, rocas, en las Lotes del desarrollo. Si esto no se pudiese lograr en casos particulares, quedará sujeta a la opinión autorizada del Comité de Diseño.

9. La aprobación del Comité de Diseño no es un permiso de construcción. No podrá iniciarse construcción alguna mientras no se haya obtenido la licencia de construcción preliminar o final, expedida en la Ciudad de Tecate por la Dirección de Desarrollo Urbano, de la cual se deberá remitir copia al Comité de Diseño. Una copia de la licencia de construcción y del permiso del Comité de Diseño deberán desplegarse en todo momento, a plena vista desde la calle, en el sitio de la construcción.

REGLA 3a. Características Arquitectónicas.

Las características específicas de diseño adoptadas para RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS incluyendo los parámetros para la escala del edificio, masa, estructura, fachadas, puertas, ventanas, azoteas, materiales, colores y detalles, es definido en las secciones siguientes.

SECCION 1. Características Requeridas.

Los ingredientes dominantes de la arquitectura mexicana, inspirada en su herencia mediterránea, se deben incluir en todo el diseño de las residencias en RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS Ellos incluyen:

- i. Arcilla de Terracota, techos de bóvedas.
- ii. Variedad en la construcción de la forma y masa del edificio.
- iii. Uso de columnas, arcos y de arcadas.
- iv. El uso de formas de construcción para encerrar el espacio al aire libre.
- v. El Diseño de las ventanas, puertas, escaleras, moldeados, cornisas, bardas, cercas y otros detalles en motivos de Hacienda Mexicana o Mediterráneos, según lo descrito en secciones siguientes.

SECCION 2. Criterios de los Techos.

- i. Los techos tienen que ser cubiertos en un 80% de su área por Teja de Barro de colores Terracota.
- ii. Puede usarse el 20% del área de los techos para superficies planas tales como terrazas, cúpulas o bóvedas. Estas superficies también deben ser cubiertas con adoquines o azulejos rojos de arcilla.
- iii. La porción de los techos que sean planos en ningún caso se podrá utilizar para la
- iv. Secado de telas o ropas, aire acondicionado o ninguno otro similar. En todo caso, estos equipos y dispositivos deberán siempre quedar ocultos de las propiedades vecinas, de conformidad con lo dispuesto

SECCIÓN 3. Otros Reglamentos Aplicables.

Cualquier construcción dentro de RANCHO TECATE RESORT - HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS debe cumplir con los códigos y los reglamentos de todas las entidades de gobierno, incluyendo el Municipio de Tecate, B.C., el Estado de Baja California y los de la Federación. Estos reglamentos deberán ser utilizados conjuntamente con los Convenios, Condiciones y Restricciones denominadas Protecciones, para RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS. Juntos forman los estándares mínimos para desarrollar en RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS.

A medida que los reglamentos de construcción y diseño proporcionen un estándar más riguroso de desarrollo que los reglamentos de la Ciudad de Tecate, del Estado de Baja California o Federales, aquellos reglamentos serán los que prevalezcan. A medida que cualquier reglamento de la Ciudad, Estado, o Federal sea más riguroso, este último será el que prevalezca.

SECCIÓN 4. Concepto de Comunidad.

Enclaustrado en los bellos valles vinícolas que se extienden dentro de las montañas rocallosas de Tecate, Baja California, RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS goza del panorama de un ambiente agreste natural protegido. La vista de los valles vinícolas, las impresionantes formaciones rocosas y los matorrales naturales del lugar crean una comunidad especial de oportunidades recreativas. Cimentando con estas relaciones, RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS

ENCINOS está diseñado en armonía con la tierra, preservando las vistas panorámicas y el ambiente natural.

REGLA 4ª. Definiciones.

- A) *Visible*: Se entenderá como visible desde una propiedad vecina, la que pueda verse utilizando una línea visual de 1.75 metros de altura desde el nivel del piso de un área adyacente pública, privada, privada restringida o común.
- B) *Área de Construcción*: La zona de cada Residencia donde la construcción de edificios está permitida.
- C) *Referencia de Fachada de la Altura de Construcción*: Medido desde el nivel del suelo del terreno del nivel de la calle.
- D) *Fachada de Edificio*: La vista de dos dimensiones de una fachada de edificio.
- E) *Sección de Edificio*: Un dibujo demostrando un corte vertical a través del interior de un edificio.
- F) *Volumen de Edificio*: El límite tridimensional de la ubicación de la construcción permisible del edificio y altura definida por la zona de construcción del área y los límites de la altura del edificio para cada Residencia.
- G) *Planos Conceptuales*: Dibujos informales que demuestran las ideas iniciales, organización y relación del planeamiento y del diseño del proyecto.
- H) *Área de Ocupación de Construcción*: El área permitida para ser utilizada para las residencias, los patios, las chocheras y otras extensiones arquitectónicas.
- I) *Documentos de Construcción*: Todos los dibujos finales que demuestran las especificaciones, materiales, muestras, exámenes y otros documentos con los cuales se construye un proyecto.
- J) *Corte y terraplén*: Cualquier grado que aumenta o disminuye el nivel del suelo de un Residencia por un metro o más.
- K) *Reglas de Diseño y Reglamentos de Construcción y Diseño*: Estándares establecidos para el diseño exterior de todos los edificios nuevos, adiciones, jardines, vías de acceso, banquetas, patios exteriores, piscinas, utilidades, equipo mecánico, iluminación, letreros y cualquier otro desarrollo exterior, cambios, alteraciones y mantenimiento que pueden ser vistos desde, o pueden crear un impacto en el exterior de la Residencia o la vecindad.
- L) *Servidumbre*: Un área definida de la tierra que se limita a un uso particular en beneficio de un tercero.
- M) *Nivel de Desplante*: El nivel final terminado del suelo de un Residencia de acuerdo a un sitio aprobado o un plano de niveles.

- N) *Fachada del Piso*: Altura del nivel del piso sobre el grado o la referencia de fachada de la altura de construcción.
- O) *Exteriores*: Vías de acceso, banquetas, patios, terrazas, paredes, escalones, cajas de jardín, cimentaciones y otras construcciones inorgánicas en un área de paisaje.
- P) *Lote Residencial*: Un terreno o sitio de construcción definido por las líneas establecidas de propiedad que están disponibles para el desarrollo residencial dentro de RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS.
- Q) *Plan Maestro*: Define la configuración residencial del terreno, calles y áreas abiertas/recreacionales. A medida que las necesidades cambien con el tiempo, el Desarrollador puede ajustar el plan maestro de acuerdo a ellas.
- R) *Conversión Métrica*: 1 metro = 3.28 pies lineares. 1 metro cuadrado = 10.76 pies cuadrados.
- S) *Propietario*: Cualquier persona que sea un poseedor legítimo o un beneficiario registrado de un título o de un derecho al Terreno, incluyendo el Desarrollador.
- T) *Regulaciones para RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS*: Los convenios, condiciones y las restricciones estatutarias emitidas y registradas por Haciendas de Tanama S.A de C.V. hoy su sucesor Inmobiliaria Rancho Tecate S. de R.L de C.V que gobiernan el mantenimiento, cuidado, uso y manejo de RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS.
- U) *Nivel de piso*: El nivel del piso inicial de un Residencia.
- V) *Rancho Tecate Resort – Sección Hacienda Valle de Los Encinos*: Haciendas de Tanama S.A de C.V. hoy su sucesor Inmobiliaria Rancho Tecate S. de R.L de C.V y/o sus herederos y sucesores.
- W) *Comité de Diseño de RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS*: La entidad responsable de revisar y aprobar las propuestas de diseño y construcción de todo el desarrollo RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS para asegurarse de que sean consistentes con los estándares dispuestos en este documento.
- X) *Asociación de RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS*: La entidad responsable de administrar y de manejar y mantener las Áreas Comunes y Áreas Comunes Protegidas dentro de RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS.

Y) *Áreas de Restricción*: Área o zona restringida de la tierra definida por una distancia medida de la calle, línea de propiedad, borde de construcción u otra característica significativa.

Z) *Planta de Conjunto*: Un dibujo mostrando la disposición de todo el desarrollo dentro de un Residencia, incluyendo el área de servicio, líneas de retroceso, edificios, áreas pavimentadas, áreas de plantado, paredes, cercas, utilidades y grados.

AA) *Jardinería Blanda*: Todos los materiales de plantas en una zona de jardinería.

BB) *Jardinería adjunto a la calle*: La jardinería, banquetas, vías de acceso, iluminación y letreros dentro de la zona ajardinada adyacente a una calle o a un camino.

CC) *Planos Constructivos*: Dibujos preparados a escala, finales, con medidas, que muestran el diseño terminado de un proyecto, con todos sus detalles, listo para su construcción.

REGLA 5a. Desplante del Proyecto.

Con fecha 10 de octubre del 2018, el Comité de Diseño aprobó la siguiente Modificación

Los edificios y los espacios al aire libre deben de ser compatibles en relación a las características del sitio, vistas, orientación climática y otras estructuras. No se permite el proyecto de desplante que no sea compatible con el terreno y el desarrollo adyacente.

Todas las casas tendrán un área cerrada de cuatro bardas al frente y en el límite de la propiedad para depósitos de basura, válvulas de cierre, medidores de agua y electricidad, y tanques de combustible. Estas bardas deberán ser de la altura, tamaño y forma que señalen los requerimientos de la Comisión Federal de Electricidad y de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tecate.

Una toma de agua con válvula deberá ser instalada en los muros principales exteriores, para casos de incendio.

No habrá casas estructuralmente unidas. Las casas deberán estar separadas mínimo por **1 (uno) metro** de los límites laterales de propiedad. Las casas que se construyan cercanas a los límites laterales de la propiedad deberán ser construidas de tal manera que la pendiente natural de techos y pisos se oriente hacia el patio frontal, posterior o lateral.

REGLA 6ª. Área Mínima de Construcción

Con fecha 10 de octubre del 2018, el Comité de Diseño aprobó la siguiente regla

Todas las casas tendrán una superficie mínima habitable de 100 (cien) metros cuadrados y deberán incluir un baño completo y cocina con fregadero, equipado con triturador de desperdicios integrado a la plomería.

La superficie techada máxima no podrá exceder del 50% (cincuenta por ciento) de la superficie total del lote. *Las terrazas abiertas no contarán como superficie habitable.*

REGLA 7ª. Áreas de Restricciones

Con fecha 10 de octubre del 2018, el Comité de Diseño aprobó la modificación siguiente regla

SECCIÓN 1. Zona de Área de Construcción.

Los lotes tienen señalada una zona de construcción y una zona circundante de jardín. Las construcciones son permitidas solamente dentro de las zonas de construcción. Un plano del sitio de construcción para cada Residencia describe la zona de construcción, la zona del jardín, servidumbres, áreas de protección del jardín, nivel de desplante y las Fachadas con las Altura de Construcción. Los Miembros titulares de los derechos de propiedad o de fideicomisario podrán obtener del Comité de Diseño el plano de sus Lotes respectivos señalando dichas áreas, cuando los Miembros deseen iniciar el proceso de diseño de sus residencias.

En todos los lotes contiguos a las áreas comunes, terrazas con vista a los viñedos o puntos panorámicos, habrá una Superficie Privada Restringida de 3 (*tres*) metros dentro del Lote, junto a la colindancia de esas áreas, y en ella no se permitirá construir ninguna estructura con excepción de asientos o bardas de no más de setenta y cinco centímetros (75 cms.) de altura. Esta Regla podrá ser modificada solamente por el Comité de Diseño en casos de condiciones especiales del terreno o necesidades del proyecto específico.

SECCIÓN 2. Zonas de Jardinería.

Las áreas fuera de la zona construible se señalan como zonas de paisaje y se limitan solamente a jardines, vías de acceso, banquetas, patios, terrazas y la instalación de la piscina.

SECCION 3. Restricciones para cada Lote Residencial.

Con fecha 24 de Marzo del 2021, el Comité de Diseño aprobó la siguiente modificación

A) Zona frontal de jardín con vista a los viñedos o Áreas Comunes Protegidas:

- i. Restricción de construcción mínima con esas colindancias será de 5 (Cinco) metros

B) Restricciones en lotes en acantilados:

- i) Los lotes en los acantilados en la primera fase no tienen un área de restricción de construcción posterior y la construcción puede ser llevada a la línea de propiedad en el acantilado.

C) Restricción Frontal de Lote Hacia la calle:

- i) La restricción mínima de la construcción hacia la calle es de 3 (*tres*)

D) Restricciones laterales Posteriores:

- i) La restricción mínima de la construcción desde la línea de propiedad lateral *es 1(un) metro.*
- ii) La restricción mínima de la construcción desde la línea de propiedad posterior es *3 (tres) metros.*
- iii) No se permite ningún desarrollo de ninguna clase en un área verde señalada.
- iv) Árboles, rocas y otros puntos naturales dentro de un sitio de construcción que son señalados para la preservación deben de ser conservados en su estado natural.
- v) Las dimensiones mínimas posteriores no pueden ser promediadas.

Con fecha 08 de Septiembre del 2021, el Comité de Diseño aprobó la siguiente modificación

E) Los siguientes componentes de construcción pueden adentrarse a la zona de restricción de construcción:

Dice:

- i) Proyecciones de los techos hasta 1.0 metro.
- ii) Cubiertas y terrazas no cubiertas en el nivel de desplante de piso.

Modificación:

- i) Proyecciones de los techos Frontales y Posteriores 1 metro y laterales hasta 0.40 metros
- ii) Cubiertas y terrazas no cubiertas en el nivel de desplante de piso

SECCION 4. Restricciones de alturas.

Con fecha 10 de octubre del 2018 el Comité de Diseño aprobó las siguientes modificaciones

Con el fin de proteger las vistas, las cubiertas del edificio se han establecido para cada Residencia. El objetivo es permitir que los edificios miren encima y/o entre medio de los edificios hacia una vista panorámica.

A) Los requisitos de altura del edificio para cada sitio son:

- i) La altura máxima de la edificación en lotes de RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS no puede exceder de 8.50 (ocho puntos cinco) metros sobre el nivel de la calle con un máximo de dos niveles de construcción. En aquellos casos en que la topografía particular del Lote lo justifique, el Comité de Diseño podrá emitir variantes particulares de esta regla para cada caso.
- ii) Las chimeneas, cúpulas y elementos de proyección pueden exceder el máximo de la cubierta del edificio por no más de 3.0 (tres) metros.

REGLA 8ª. Lotes Consolidados

Cuando dos o más parcelas se fusionen, las líneas internas de los lotes y las restricciones de jardines laterales son eliminados y las áreas construibles de ambas porciones se combinan para formar una sola área de construcción, igual de tamaño a la suma de las áreas de construcción de los dos o más lotes originales. La Regla 7ª. de zona de construcción siempre se aplica.

REGLA 9ª. Diseño de Techos

Todos los techos deberán ser recubiertos con teja autóctona del lugar, de barro rojo, con una inclinación mínima del 25% (veinticinco por ciento), 1 vertical por 4 horizontal. Una proporción máxima del 20% (veinte por ciento) del área cubierta podrá contener cúpulas, bóvedas u otros elementos de la arquitectura tradicional colonial o mediterránea, según aprobación del Comité de Diseño. Los techos con pretil, propios de la arquitectura colonial mexicana, podrán ser aprobados en un proyecto individual, si el carácter total de la edificación mantiene unidad con el contexto arquitectónico general, así como suficiente calidad estética. En ningún caso el área cubierta total excederá del 50% (cincuenta por ciento) del área de cada Lote.

El diseño de los techos debe reflejar el estilo de Hacienda Mexicana o estilo mediterráneo para RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS.

A) El diseño apropiado de los techos incluye:

- i) De color claro, abigarrado, arcilla de terracota, material para techos de azulejo redondo.
- ii) Formas de los techos a un agua, a dos aguas, o a cuatro aguas.
- iii) Inclinación de los techos del 25%-30%.
- iv) La altura mínima de la proyección de la azotea de 0.5 (cero puntos cinco) metros.

B) En forma ilustrativa pero no exclusiva, no se permiten:

- i) Teja, tejaban, o material para techos acanalado de metal.
- ii) Tejado de rollo expuesto o urbanizado.
- iii) Material para techos de azulejo de arcilla, con esmalte y no de forma redonda.
- iv) Material para techos de imitación de azulejo de barro.
- v) Material para techos de azulejo de arcilla en colores diferentes al terracota.
- vi) La inclinación de los techos que exceda el 30% o menos del 25%
- vii) Carencia de Proyección a menos que sea compatible con el diseño arquitectónico de Hacienda.

C. Otras Consideraciones:

El material para techos de azulejo de arcilla se debe sujetar para resistir el daño de una tormenta.

- i) Las azoteas planas, bóvedas, cámaras acorazadas, el material para techos de metal y tragaluces requieren permiso especial.

- ii) Los tragaluces deben ser limitados. Si se usan, deben de estar integrados con la azotea y el diseño del edificio. El esmalte del tragaluz debe ser de color claro, blanco o bronce no reflectivo.
- iii) Los paneles solares se deben integrar con el diseño de las cubiertas. Paneles y marcos deben ser de bronce anodizado o coloreado para estar de acuerdo con la cubierta. El equipo solar debe ser oculto de la vista.
- iv) Los extractores de calor, unidades de AC y calefacción, tanques de agua potable y cualquier otro equipo deben quedar totalmente ocultos de la vista de las propiedades vecinas y la mayoría no debe de exceder el límite de la altura.
- v) Las chimeneas deben de estar integradas con el diseño arquitectónico total. La altura de la chimenea no puede exceder, ni la altura de la línea de la cumbre ni la máxima altura del edificio por más de 1.0 metro. Los diseños tradicionales Mexicanos de ladrillo en las tapas de la chimenea son recomendables.
- vi) Los canales y las bajadas pluviales se deben ocultar de la vista o ser diseñados en un estilo de Hacienda Mexicana o Mediterránea.

REGLA 10ª. Diseño de Cocheras y Estacionamientos.

Cada unidad deberá tener espacio techada y cerrado por lo menos para un (1) automóvil dentro de los límites del Lote. Ningún estacionamiento o almacenaje de vehículos de motor o bicicletas de ningún tipo, botes, tendederos o bodega general deberá ser visible desde una propiedad vecina y solo puertas de reja para garajes con un 25% de visibilidad, aprobadas por el Comité de Diseño serán permitidas. Se aceptará un espacio para estacionamiento, sin techar, en una sola parte Lateral de la casa, si queda oculta de la propiedad vecina por una pared de 1.75 metros de altura.

REGLA 11ª. Diseño de Patios y Claustros

Como componente dominante del diseño residencial de Hacienda Mexicana, un patio o un claustro debe ser incorporado en el plan del edificio. Los patios expuestos a la vista pública deben de cumplir con los parámetros del estilo tradicional de Hacienda Mexicana o el estilo Mediterráneo. Los espacios de patios privados internos pueden ser más flexibles en su diseño.

El diseño apropiado del patio y del claustro incluye:

- i) Espacio exterior cubierto en un mínimo de dos lados.
- ii) Un espacio abierto cubierto, o galería, formado por una extensión del edificio que cubra el excedente en una columnata o arcada abierta en por lo menos un lado del patio o el claustro.
- iii) Pavimento de azulejo de piedra realzada, ladrillo de arcilla, con plantas sobre todo en macetas o plantadores levantados.
- iv) El uso de piedra, ladrillo y detalle del azulejo tradicional Mexicano en las puertas, ventanas, arcadas, escaleras y plantadores.
- v) Fuente tradicional opcional.
- vi) Paso de la entrada opcional, conduciendo directamente al patio desde la entrada de la calle.

Regla 12ª. Arcadas y columnas.

Las arcadas y las columnas son propuestas en las entradas del edificio y a lo largo de las paredes del edificio que dan frente a vistas o a una fuerte exposición de luz del sol.

Proporcionan espacios al aire libre sombreados, protegen las ventanas contra el calor solar y crea una transición del aire libre a la parte interior.

El diseño apropiado de las columnas y las arcadas incluyen:

- i) Proporciones apropiadas de altura-anchura.
- ii) Uso de arcos semicirculares o elípticos sobre columnas en arcadas.
- iii) Uso de cabeceros planos sobre columnas.
- iv) Uso de columnas redondas o cuadradas, con capitales y bases.
- v) Uso de galerías como cuartos al aire libre.
- vi) Columnas y decoraciones estilizadas de los miradores estilo Hacienda.

REGLA 13ª. Estructuras Secundarias.

Cocheras, estructuras de piscina, cuartos de almacenaje y otras estructuras secundarias deben ser constantes en el diseño con la estructura residencial principal. Pérgolas, pabellones, y estructuras de enrejado deben estar situadas dentro del área de construcción. Las sombrillas se pueden ubicar en el área de jardinería, con tal que no interfieran con las vistas de terrenos adyacentes o colindantes.

Las pérgolas para control de los rayos solares, enredaderas, etc., estarán restringidas a un nivel de altura y no deben ser cubiertas. El diseño, localización y tamaño de éstas deberá ser aprobado por el Comité de Diseño.

REGLA 14ª. Diseño de Bardas y Cercas

Con fecha 10 de octubre del 2018, el Comité de Diseño aprobó la siguiente Modificación

Todos los Lotes adyacentes a las vialidades principales tendrán una barda obligatoria, con la altura, características y terminados aprobados por el Comité de Diseño.

Las bardas se pueden utilizar para proporcionar aislamiento, delinear espacios exteriores, áreas de servicio y equipo mecánico y retener taludes. El diseño de las bardas debe satisfacer los siguientes criterios del diseño. NO SE PERMITEN CERCAS DE NINGUN TIPO.

Con fecha 24 de Marzo del 2021, el Comité de Diseño aprobó la siguiente modificación

A) Bardas Posteriores:

Dice:

- i) Las bardas a los viñedos y puntos de vistas panorámicas no pueden exceder de 1.75 (uno punto setenta y cinco) metro dentro de la zona de línea de retroceso *de 5 (cinco) metros*.

Modificación:

- i) Las bardas posteriores del patio no pueden exceder de 1.75 (uno punto setenta y cinco) metros, dentro de la zona de línea de restricción *marcada en Regla 7, sección 3, inciso D*

C) Bardas frontales a los viñedos y puntos de vistas panorámicas:

- i) Las bardas a los viñedos y puntos de vistas panorámicas no pueden exceder de 0.75 (cero puntos setenta y cinco) metro dentro de la zona de línea de retroceso *de 3 (tres) metros*.

D) Bardas Laterales:

- i) Las bardas laterales del perímetro del patio se permiten solamente a lo largo de líneas compartidas de la propiedad. Los perímetros laterales que hacen frente a una calle se deben tratar como una vista frontal de la calle. Una pared de 1.75 (uno punto setenta y cinco) metros no puede extenderse más allá de los límites de los lados de la residencia.
- ii) Las bardas laterales del patio en líneas de propiedad compartidas se deben situar dentro de la línea de la propiedad, a menos que compartan la pared, centrada en la línea de la propiedad, que es construida mutuamente por los propietarios adyacentes.
- iii) La altura máxima de la barda es 1.75 (uno punto setenta y cinco) metros sobre nivel de desplante
- iv) Detalles de hierro labrado se pueden instalar sobre las bardas laterales mientras que la barda terminada no exceda la altura máxima de 1.75 (uno punto setenta y cinco) metros.
- v) Las bardas a lo largo del patio de las líneas laterales de la propiedad deben estar totalmente acabadas en ambos lados.
- vi) Las rejas o puertas para proteger cualquier entrada localizada en una barda serán hechas de hierro forjado o de material de madera sólida, y este tipo de entrada no se permite en líneas compartidas de propiedad.

E) Los muros de contención están sujetos a la aprobación del Comité de Diseño y se limitan a los siguientes criterios de diseño:

- i) La altura máxima es 2.0 metros sobre nivel de suelo.
- ii) Los taludes con más de 2.0 metros en altura deben ser tratados con múltiples muros de contención separados por una tira de jardinera de por lo menos .5 metros de ancho.
- iii) Los muros de contención se deben hacer con piedra nativa, a menos que sea
- iv) aprobado por el Comité de Diseño de otra manera. La albañilería y el bloque de concreto expuestos no son aceptables.

- v) Los muros de contención cerca de líneas de propiedad no pueden afectarlos niveles, paredes, drenajes pluviales, vistas o la privacidad de lotes adyacentes o fachadas frontales públicas.

F) Otras bardas del Sitio:

- i) Las bardas usadas para proteger áreas de servicio y equipo mecánico de la vista de la propiedad deben de ser consistentes en el diseño con el edificio adyacente o las bardas del perímetro del patio lateral.
- ii) El diseño de las bardas de paisaje visibles desde la propiedad vecina debe de ser compatibles con el diseño de la pared lateral.

F) Materiales de las Bardas:

- i) El terminado será de estuco en el exterior pintado del mismo color que la residencia y puede tener hierro labrado decorativo encima de la barda. La barda tendrá acabados iguales en todos los lados.

REGLA 15ª. Diseño de Iluminación

Todas las fuentes de luz exteriores deberán ser ocultas o indirectas, con el objeto de que la fuente de luz no pueda ser observada directamente desde una propiedad vecina.

También se prohibirán cualquier tipo de superficies reflejantes y antenas cuando sean visibles desde una propiedad vecina.

La iluminación exterior en RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS debe ser suave, prefiriéndose una iluminación indirecta puesta en nichos que se encienden o accesorios tradicionales de Hacienda Mexicana o Mediterráneos. Para establecer esta imagen, toda la iluminación exterior debe adherirse a los siguientes criterios

A) El diseño apropiado para la iluminación incluye:

- i) Una posición indirecta y protegida para prevenir un escape de luminosidad sobre Hogares adyacentes, calles, calzadas, viñedos o áreas naturales.
- ii) Intensidades de luz que varían para proporcionar un resplandor suave en las entradas y áreas al aire libre, y para acentuar el ajardinado y las características arquitectónicas.
- iii) La iluminación de las vías de acceso y las calzadas montada en postes verticales a un nivel bajo, niveles de la escalera o en nichos de estilo mexicano.
- iv) Los accesorios arquitectónicos de iluminación pegados a la pared, de plafón o de luz descendente.
- v) Los accesorios de iluminación de la cancha de juego cubiertos, que contengan una iluminación completa hacia el área de la cancha
- vi) Los accesorios de iluminación del ajardinado cubiertos detrás de paredes de ajardinado o materiales de plantas.

vii) Fuentes de luz incandescentes o de luces de mercurio blanco-cálido.

REGLA 16ª. Antenas y Diseño de Áreas de Servicio

No se permitirán antenas de radio o TV visibles desde propiedades vecinas. Sólo se permitirán antenas parabólicas con un diámetro máximo de dieciocho pulgadas (18”) y sólo podrán ser instaladas en el sitio y forma aprobados por el Comité de Diseño.

Todo el equipo mecánico, áreas de servicio y el ruido serán protegidos de las Residencias adyacentes, calle pública, banqueta o frente hacia los viñedos o Áreas Comunes.

A) Todas las áreas de servicio y el equipo mecánico exterior se deben ocultar de la vista por medio de paredes o el ajardinado opaco, incluyendo:

- i. Unidades de aire acondicionado
- ii. Depósitos de gasolina, tanques de agua
- iii. Purificador de agua, equipo de bombeo,
- iv. Radio, y antenas de teléfono inalámbrico
- v. Antenas de satélite de un máximo de 18” de diámetro (LOS DISCOS DE ANTENA GRANDES Y LAS ANTENAS DE TV NO SE PERMITEN)
- vi. Reguladores de irrigación, impedimentos de flujo de la parte posterior
- vii. Tendedores o líneas de ropa, áreas de trabajo al aire libre
- viii. Recolectores de basura y áreas de almacenamiento al aire libre

B) Todo el equipo exterior que produzca sonido, incluyendo los compresores del aire acondicionado y los altavoces al aire libre se deben blindar para prevenir el molestar a los vecinos.

C) Las unidades de aire acondicionado montadas en la pared exterior o en la ventana no se permiten

D) Un área protegida de la vista para los contenedores de basura debe ser provista para que no sea visible desde la calle o Residencias vecinos.

REGLA 17ª. Tratamiento de Aguas Pluviales y Negras

Con fecha 24 de Marzo del 2021, el Comité de Diseño aprobó la siguiente modificación

De conformidad con las características propias de un fraccionamiento residencial campestre, y de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 4.2 del Artículo IV de las Protecciones de Rancho Tecate Resort – Sección Hacienda del Rey, en todas las construcciones deberán instalarse sistemas de plomería separados para la recolección y tratamiento de aguas negras y de aguas grises y podrán contar con uno o más sistemas de tratamiento de aguas negras. Las aguas grises debidamente tratadas podrán reusarse con objeto de irrigar plantas y jardines para lograr resultados económicos y técnicos más eficientes.

Todo drenaje pluvial será llevado a la calle adyacente o a las áreas verdes según lo autorice el Comité de Diseño. Los desagües pluviales no deberán conectarse a los tanques de tratamiento de aguas negras, pues nulifican el proceso de tratamiento de las mismas y exceden el volumen de diseño de las plantas.

En los casos en que el piso de la planta baja de una casa esté a menos de un metro sobre el nivel de la calle, los planos preliminares deberán incluir el nivel de descarga de la red de aguas negras con relación al nivel de la fosa séptica de la casa para asegurar que la descarga fluya por gravedad.

Dice:

Las aguas tratadas provenientes de las fosas sépticas deberán descargarse en el subsuelo a través de líneas entubadas debidamente preparadas con grava o en pozos de absorción igualmente debidamente preparados. Las aguas tratadas provenientes de las fosas sépticas o sistemas de tratamiento NO pueden descargarse o eliminarse en la superficie del terreno. Las aguas tratadas provenientes de las fosas sépticas o sistemas de tratamiento NO pueden utilizarse para el riego de plantas o jardines.

Debería decir:

Las aguas negras tratadas provenientes de sistemas de tratamiento y/o biodigestor deberán descargarse en el subsuelo a través de líneas entubadas debidamente preparadas con grava o en pozos de absorción igualmente debidamente preparados. Las aguas negras acumuladas en fosas sépticas deberán recolectarse en su totalidad a través de camiones cisterna autorizados. Las aguas negras provenientes de las fosas sépticas o aguas tratadas de sistemas de tratamiento NO pueden descargarse o eliminarse en la superficie del terreno. Las aguas negras provenientes de las fosas sépticas o aguas tratadas de sistemas de tratamiento NO pueden utilizarse para el riego de plantas o jardines.

En todos los casos, antes de la ocupación de la construcción, el propietario y/o sus contratistas deberán seguir el procedimiento administrativo ante el Municipio de Tecate, Baja California, para autorizar el uso de las fosas sépticas y la recolección periódica de los lodos acumulados en las fosas, mediante el servicio de camiones cisternas debidamente autorizados para el objeto por las autoridades municipales.

El Departamento Técnico de Rancho Tecate podrá proporcionar a los propietarios y/o contratistas, guías e instructivos para la instalación adecuada y mantenimiento eficiente de fosas sépticas y/o sistemas de tratamiento de aguas negras.

REGLA 18ª. Señalamientos y letreros.

La localización y el diseño de los números de la dirección de la calle y los buzones requieren la aprobación del Comité de Diseño de RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS. Los letreros serán reducidos al mínimo en RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS. No pueden exhibirse en la residencia letreros exteriores, con excepción de números de la dirección oficial. Todas las solicitudes para revisión y aprobación de letreros deben ser

presentados por escrito a: Comité de Diseño de RANCHO TECATE RESORT - HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS.

No se permitirá colocar letreros, excepto para identificar casas y algunos letreros temporales como “EN RENTA” o “EN VENTA”. Los letreros temporales no deberán ser de más de veinticuatro (24”) por treinta y seis (36”) pulgadas, o su equivalente, y deberán ser aprobados por el Comité de Diseño.

El tamaño de los números o letras permanentes usadas para identificar las casas, no deberán excederse de cuarenta centímetros (40 cms.) de altura.

Todos los letreros deberán ser pintados profesionalmente, sin letras pintadas a mano, encimadas o sobrepuestas. Los letreros serán desplegados específicamente en la propiedad que se encuentre en venta o en renta y no podrá haber más de un letrero por casa.

REGLA 19ª. Carácter Del Paisaje y Jardinería

SECCION 1. Criterio General.

El diseño del ajardinado intenta reforzar la imagen de Hacienda Mexicana o Mediterránea de RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS creando un ambiente de viñedo mediterráneo que proteja y mejore la calidad del ya existente marco vinícola mediterráneo, con un medio ambiente natural sensible y preservando al máximo las vistas panorámicas a los viñedos y a la montaña.

Todas las especies protegidas de plantas, árboles, y cactus no se pueden quitar o trasplantar por personas no autorizadas. Cualquier compra de especies protegidas debe ser con proveedores autorizados y con permiso, y los documentos oficiales de compra deben ser obtenidos y una copia proporcionada al Comité de Diseño de RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS.

SECCIÓN 2. Criterios de la jardinería de las Residencias.

El diseño del paisaje dentro de los Residencias es determinado por las localizaciones y los tipos de zona del paisaje descritos sobre esos sitios. Generalmente, los Residencias tienen dos zonas de paisaje, la Zona nueva de desarrollo y la Zona local de salida a calle. Bajo ciertas condiciones, pueden también incluir el desierto natural, el matorral desértico y de montaña y las zonas del paisaje de transición. El ajardinado para cada Residencia se debe diseñar según los criterios para cada zona de paisaje dentro del lote

Para establecer el ambiente del paisaje previsto por RANCHO TECATE RESORT- SECCION HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS y proteger la calidad de las vistas, cuevas y perímetros de los viñedos los siguientes criterios de planeación se deben respetar por cada residencia.

- A) Todas las áreas de tierra dentro de un Residencia que no se incluyen en una zona de matorral natural desértico o de montaña, o cualquier área cubierta por las estructuras o el área de servicio cubierto, deben ser ajardinadas.

- B) La jardinería se debe utilizar para enmarcar el viñedo y las vistas a la montaña, unir el espacio al aire libre y suavizar la arquitectura.
- C) Las plantas existentes de espécimen marcadas para preservación se deben proteger en su lugar. Otras plantas nativas significativas deben ser preservadas o ser trasplantadas al lugar siempre que sea posible.
- D) La jardinería se debe mantener a una altura que no bloquee la vista de los vecinos cercanos.
- E) El podado o cortado de plantas nativas para mejorar la vista no se permite.
- F) La selección de plantas y el sistema de irrigación deben maximizar la conservación del agua, utilizando siempre agua tratada de re-uso para la irrigación.
- G) Los servicios, antenas pequeñas de satélite, envases de la basura, bombas, tanques y otras áreas de equipo mecánico y servicio deben de ser cubiertas de la vista por bardas o jardinería opaca.
- H) Las áreas de paisaje natural dañadas, particularmente como resultado de construcción, deben ser restablecidas.
- I) Las guarniciones, pavimentos, banquetas e instalaciones en general, así como la vegetación y apariencia de los Lotes adyacentes, que hayan sido dañadas durante el proceso de construcción, deberán ser reparados por los constructores y/o los propietarios.

SECCIÓN 3. Jardinería Del Área Frontal de la Calle.

Para crear un ambiente unificado, la jardinería de las Residencias adyacentes a todas las calles locales en RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN HACIENDA VALLE DE LOS ENCINOS debe utilizar las plantas seleccionadas de la gama de plantas autorizadas para la zona de transición de jardín.

SECCIÓN 4. Vías de acceso y banquetas de la entrada.

- A) El ancho máximo del camino dentro de la zona del área frontal de la calle es de 5.0 (cinco) metros.
- B) La anchura máxima del camino peatonal en la zona de salida a calle es de 2.0 (dos) metros.
- C) La intención de instalar un recubrimiento estrecho de la calle es para que se use por ambos, vehículos lentos y peatonal
- D) Los caminos peatonales en la zona de salida a calle se deben pavimentar en uno de los siguientes materiales:
 - i) Baldosa nativa, guijarro nativo
 - ii) Pisos de ladrillo, de azulejo de arcilla, o los pisos de concretos coloreado
 - iii) NO SE PERMITE el pavimentado con asfalto.

SECCIÓN 5. Jardinería lateral y posterior del lote.

Con fecha 08 de Septiembre del 2021, el Comité de Diseño aprobó la siguiente Modificación

Dice:

Los requisitos de diseño del paisaje son más flexibles para los patios laterales y posteriores que para la calle y áreas frontales hacia el océano. Los siguientes criterios se deben tomar en cuenta para el ajardinado en el lado y la parte posterior del lote:

Modificación:

Los requisitos de diseño del paisaje son más flexibles para los patios laterales y posteriores que para la calle y la parte frontal hacia las áreas verdes y viñedos. Los siguientes criterios se deben tomar en cuenta para el ajardinado en el lado y la parte posterior del lote:

- A) Toda la parte del lado y la parte posterior del lote fuera de la zona de construcción se debe cubrir con jardín, incluyendo:
- i. Plantas
 - ii. El impacto visual del ajardinado de la Residencia en el lado de los viñedos debe ser reducido al mínimo.
 - iii. Las plantas se deben utilizar para suavizar las paredes y la formación del edificio visible desde la calle o la parte frontal de las áreas verdes y viñedos.
 - iv. Las bardas que cubren el viento y que hacen frente a los campos deportivos o la vista hacia Oeste deben ser construidas con vidrio templado o Plexiglás claro autorizado.
 - v. Las plantas deben ser seleccionadas de la gama de plantas autorizadas para la zona de ajardinado o las zonas dadas en el área construible de la planeación del sitio.

REGLA 20ª. Servicios de Infraestructura

Todos los servicios deben ser colocados de tal forma de ocultarlos lo más posible a la vista y las conexiones escondidas de la vista de la calle. Cada Residencia tendrá sus propios medidores de servicios.

A) Requisitos Eléctricos:

Cada Residencia deberá cumplir con los requisitos y especificaciones técnicas de la Comisión Federal de Electricidad, necesarios para la obtención del servicio de conformidad con las necesidades técnicas que arroje el proyecto de la Residencia.

B) Requisitos para Servicio de Agua:

- i. La conexión y el medidor de agua deben ser situados en registros acorazados subterráneos al ras del piso y cumplir con todos los requisitos y especificaciones técnicas que señale para el caso la Comisión de Servicios Públicos de Tecate.

- ii. Se requieren técnicas de conservación de agua para todos los accesorios y equipo de irrigación. Para el riego de plantas y céspedes deberá utilizarse agua tratada para reúso, para lo cual cada edificación para el uso privado o común de los Miembros o en las instalaciones Recreacionales o de Servicios que se construyan, deberá contar con uno o más sistemas de tratamiento de aguas para su reúso con objeto de irrigar plantas y jardines. Deberán instalarse sistemas separados para la recolección y tratamiento de aguas negras y de aguas grises para lograr resultados económicos y técnicos más eficientes.
- iii. Se requieren sistemas de filtro de tipo cartucho para las piscinas. Los filtros de tierra diatomácea son prohibidos. Ninguna salida del filtro hacia los sistemas de tratamiento de aguas pluviales o negras es permitida.