

Protecciones de Rancho Tecate Resort® – Sección Vista del Rey

Estos Convenios, Condiciones y Restricciones (también denominados las “Protecciones”) se otorgan de acuerdo con:

- a. “EL FIDEICOMISO” otorgado en escritura número 64,520 de fecha 7 de Octubre del 2008, firmada ante el Licenciado José Román Leyva Mortera, Notario Público número 5 de la Ciudad de Tijuana, Baja California, en el cual “Haciendas de Tanamá, S.A. de C.V.” hoy su sucesor Inmobiliaria Rancho Tecate S. de R.L de C.V fue designada como Fideicomisario con el encargo de llevar a cabo la lotificación, la promoción y las ventas de la propiedad que forma el Desarrollo Residencial Rancho Tecate Resort, escritura pública que quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Tecate, Baja California, bajo la partida número 5036114 de la Sección Civil, con fecha 12 de Marzo del 2009.
- b. La autorización expedida por el Gobierno del Estado de Baja California con fecha 5 de Noviembre de 1987, publicado en el Periódico Oficial del Estado con fecha 20 de Diciembre de 1987 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tecate, Baja California con fecha 10 de Octubre de 1988 bajo la partida No. 6,419 a foja 65, Tomo 44 de la Sección Civil, para la realización del Desarrollo Residencial “Rancho Tecate Resort”.

Cada miembro de la Asociación de Usuarios de Rancho Tecate Resort – Sección Lomas , A.C. a quien se designará como Miembro de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey , por su aceptación de los derechos de Fideicomisario o del título de propiedad del inmueble correspondiente a la Unidad que se le haya asignado, estará obligado a convertirse y a permanecer como miembro de la Asociación y a respetar estas Protecciones, las Reglas de Uso, Reglas de Diseño y Reglamento de Construcción, el Fideicomiso y todas las leyes aplicables, y conviene en que obligaran a su sucesor o al cesionario de sus derechos, a subrogarse en su lugar y a que en el evento de su incumplimiento con lo anterior o en caso de no obligar a su sucesor o cesionario, será personalmente responsable de todos los daños que se ocasionen frente a los demás miembros, y de todas las costas y honorarios efectivos de abogados aplicables al ejercicio de acciones legales.

Estas Protecciones se otorgan por Haciendas de Tanamá, S.A. de C.V. hoy su sucesor Inmobiliaria Rancho Tecate S. de R.L de C.V y/o sus sucesores y causahabientes, como Desarrollador de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey.

Esta bella propiedad en los valles y lomas de la zona vinícola, así como la singular belleza de Baja California, han inspirado al Desarrollador para planificar e iniciar la construcción de este Desarrollo Residencial. Estas Protecciones se han elaborado para garantizar una comunidad atractiva y organizada, así como la continuidad del ambiente natural y la futura efectiva administración por parte de los miembros a través

de la Asociación de Usuarios de Rancho Tecate Resort - Sección Lomas , A.C. Con la intervención del Comité Directivo y del Comité de Diseño, el Desarrollador se ha propuesto perpetuar el aprovechamiento total de la tradición histórica y de las ventajas naturales de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey . El Desarrollador está convencido de que esta filosofía es útil a los intereses públicos y privados, ya que establece un uso benéfico de la tierra que es compatible con la topografía natural, creando un ambiente que enriquece el espíritu de sus participantes. Se presume que todos los Miembros en sí mismos tienen la misma motivación para su propio aprovechamiento de sus vecinos residentes. Precisamente con el propósito de fomentar lo anterior se han preparado estas Protecciones, siendo propósito del Desarrollador que en reconocimiento de lo antes dicho se entiendan e interpreten estas Protecciones.

Sustentabilidad.

Uno de los objetivos primordiales del Desarrollador es crear una comunidad que respete y proteja el medio ambiente y los recursos de la naturaleza que abundan en Rancho Tecate Resort. Los proyectos, métodos y materiales de construcción y prácticas de uso que tengan como finalidad el aprovechar los activos de la naturaleza, preservando la riqueza, cantidad y calidad de los recursos naturales, serán siempre considerados en forma primordial para el diseño y la ejecución de los planes del Desarrollo, tanto por parte del Desarrollador como de la Asociación de Usuarios de Rancho Tecate Resort - Sección Lomas y todos y cada uno de sus Miembros. Por lo tanto, las tecnologías y prácticas que promuevan el aprovechamiento de las energías alternativas, como la solar entre otras, el uso racional y efectivo de los recursos acuíferos, el mejor y más eficiente sistema de aislantes térmicos para la insulación de todas las edificaciones, así como el reuso y reciclaje de los recursos acuíferos y de todo tipo de desechos, serán promovidos y considerados en todas las acciones del Desarrollo, incluyendo, sin limitaciones, la construcción de todo tipo de edificaciones para uso privado de los Miembros así como las que se lleven a cabo para el beneficio común de todos los Miembros y en todas las instalaciones Recreacionales y de Servicios y de cualquier tipo que se promuevan. Iguales criterios se aplicaran en el diseño y conservación de la jardinería en las Áreas Privadas, Áreas Privadas Restringidas, Áreas Comunes, Áreas Comunes Restringidas, áreas verdes, caminos, lagos, muros exteriores, bardas y cercos perimetrales, por lo cual, sólo se permitirá el uso de productos orgánicos para el control de plagas, enfermedades y herbicidas, procurando siempre el no impactar la flora y la fauna, respetando en todo, las especies endémicas valiosas y protegidas, como en el caso de los encinos.

De igual forma, la consideración y utilización de fuentes de energía alternativas, como la eólica y la solar, serán obligatorias en el diseño y construcción de edificaciones en el Desarrollo con objeto de lograr una mayor sustentabilidad no solo en el sitio sino en la región de influencia del Desarrollo. La instalación de paneles solares para producir energía para el calentamiento de agua y de espacios habitables será una prioridad en las edificaciones tanto Privadas, como de uso Común en el Desarrollo.

Artículo I. Definición.

La “Propiedad” se refiere al Desarrollo Residencial Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey actualmente propiedad de Haciendas de Tanamá, S.A. de C.V. hoy su sucesor Inmobiliaria Rancho Tecate S. de R.L de C.V.

“Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey ” se referirá a cierta porción de la Propiedad, que se especifica en el plano que se adjunta al presente documento como Anexo A.

“Lote con uso de suelo residencial-unifamiliar” se referirá a cualquier Lote que sea clasificado de esa forma por el Desarrollador, en unión de cualquiera mejora colocada en él por el Miembro titular de los derechos que correspondan a tal Lote, conjuntamente con el derecho respectivo para usar el Área Común y Área Común Restringida. Cuando un Lote contenga más de una estructura individual habitacional, en la que se proponga habite una sola familia, se entenderá que tal estructura habitacional será individualmente considerada como una Unidad, para los efectos de esta definición.

“Lote con uso de suelo múltiple” se referirá a cualquier Lote que sea clasificado de esa forma por el Desarrollador, en unión de cualquiera mejora colocada en él por el Miembro titular de los derechos que correspondan a tal Lote, conjuntamente con el derecho respectivo para usar el Área Común y Área Común Restringida, que podrá utilizarse exclusivamente para construir unidades residenciales o para establecer Instalaciones Recreacionales y/o de Servicio relativas.

La construcción de cualquier tipo de estructuras en cualquiera de los Lotes dentro de la Propiedad quedara sujeta a la previa aprobación del Comité de Diseño, según lo disponen estas Protecciones.

En cualquier caso y previa la autorización expresa por escrito del Comité de Diseño y del Desarrollador, un “Lote con uso de suelo múltiple” podrá dedicarse por el Miembro que detente los derechos de propiedad o de Fideicomisario sobre dicho Lote al uso del mismo para una sola unidad residencial-unifamiliar, en cuyo caso dicho Lote quedará clasificado como tal, a partir de la fecha de la autorización correspondiente.

Cuando cualquier “Lote con uso de suelo múltiple” se destine a la construcción y desarrollo de una unidad multi-residencial o a la instalación de Instalaciones Recreacionales y/o de Servicio relativas, dicho Lote se considerará, a partir de la fecha de la solicitud que el Miembro que detente los derechos de propiedad o de Fideicomisario sobre dicho Lote presente por escrito al Desarrollador y al Comité de Diseño para la aprobación de los proyectos correspondientes, como “Proyecto” y como “Área de Proyecto” en los términos de estas Protecciones y quedará sujeto a las disposiciones especiales que se contienen en el Artículo III, Inciso 3.01, párrafo e), e Incisos 3.08 y 3.09 de estas Protecciones y demás que le sean relativos y aplicables.

“Áreas Privadas” será aquellas áreas dentro de un Lote, distintas del Área Común o Área Común Restringida, en unión de las mejoras de tiempo en tiempo ahí construidas, con salvedad de las Áreas Privadas Restringidas.

“Áreas Privadas Restringidas” serán aquellas porciones de cualquier Lote, así clasificadas por el Desarrollador o por el Comité de Diseño, de acuerdo con las Reglas de Diseño y Reglamento de Construcción.

“Área Común” serán aquellas fracciones de terreno, mejoras y facilidades de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey y las cuales se administren para uso y aprovechamiento común de los Miembros. Tales áreas aparecen designadas como Áreas Comunes en el documento que se adjunta al presente y que se identifica como Anexo A. Para el efecto de establecer cuotas de mantenimiento y en relación con la observancia de todas las demás disposiciones de estas Protecciones, las Áreas Comunes también incluirán todas aquellas otras áreas y facilidades que hayan sido dedicadas o transferidas a cualquier entidad gubernamental o empresa de servicios públicos, y que estén incluidas dentro de los límites de propiedad de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey .

“Áreas Comunes Restringidas” serán aquellas porciones de las estructuras de Unidades múltiples, y de los Lotes donde se localicen tales estructuras, que hayan sido construidas o que se operen en forma tal que se establezcan elementos indivisibles en común dentro de las Unidades que forman estructura y Lote. En dichas estructuras de Unidades múltiples tales elementos podrán incluir los vestíbulo de entrada, corredores, escaleras, elementos estructurales de pisos y techos, muros de soporte, columnas, techos, cimientos, puertas y ventanas exteriores, equipos y espacios para elevadores, equipos de calefacción central y de aire acondicionado, tanques de depósito, bombas y otros servicios centrales, tubos, ductos, ventilas, conductos, alambres y otras instalaciones de servicio, en donde fuera que estén ubicadas, salvo las salidas de las mismas que estén ubicadas dentro del espacio habitacional interior de una vivienda, todo ello junto con el área de terreno del Lote o Lotes en que esté ubicada cada estructura. Tales elementos no incluirán puertas ni ventanas ni elementos interiores de acabado tales como alfombras, recubrimientos de pisos, muros, cubiertas acústicas de techos, yeso, pintura, y todos los otros elementos de naturaleza similar dentro de la Unidad individual, que serán la exclusiva responsabilidad del Miembro individual titular del derecho de uso respectivo.

“Área Común Protegida” serán aquellas fracciones de terreno, mejoras y facilidades de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey y las cuales se aparecen designadas como Áreas Comunes Protegidas en el documento que se adjunta al presente y que se identifica como Anexo A. Para el efecto de establecer cuotas de mantenimiento y en relación con la observancia de todas las demás disposiciones de estas Protecciones, las Áreas Comunes Protegidas también incluirán todas aquellas otras áreas y facilidades que hayan sido dedicadas o transferidas a cualquier entidad gubernamental o empresa de servicios públicos, y que estén incluidas dentro de los límites de propiedad de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey . No se realizará ni llevará a cabo ninguna mejora, excavación u otra obra que en forma alguna altere cualquier Área Común Protegida de su estado natural o del estado que haya tenido en la fecha en que primeramente se hayan instituido estas Protecciones. El

disfrute de estas Áreas Comunes Protegidas por parte de los Miembros, sus familiares y/o huéspedes quedará estrictamente restringido al uso de caminos o veredas que sean instaladas por el Desarrollador y en dichas Áreas Comunes Protegidas queda prohibido el llevar a cabo ningún tipo de actividad que pueda tener como efecto la alteración o modificación del estado natural de esas áreas o de cualquiera de los elementos naturales que en ellas se encuentran.

“Instalación Recreacional” será aquel servicio establecido de acuerdo con el Inciso 8.02 siguiente, o desarrollado por el Desarrollador de acuerdo con su libre discreción y a su elección.

“Entidad Participante” será cualesquier organización que haya celebrado un convenio con el Desarrollador o con la Asociación de acuerdo con el Inciso 8.02 de estas Protecciones.

“Proyecto” significará un Lote dividido o que vaya a dividirse en más de una unidad o en el que se construya un conjunto residencial o instalaciones Recreacionales y/o de Servicios, de conformidad con las autorizaciones que por escrito otorguen el Desarrollador y el Comité de Diseño.

“Área de Proyecto” se referirá al terreno dentro de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey que se encuentre dentro de los límites de cualquier Proyecto y que sea designado como “Área de Proyecto” por el Desarrollador o por el Comité de Diseño.

“Comité de Proyecto” se referirá al cuerpo regulador que tenga el control de cualquier Proyecto y que estará a cargo de regular el uso y mantenimiento de las construcciones e instalaciones que se desarrollen en un Proyecto, así como del cobro de las cuotas especiales que para tales efectos el Proyecto determine en forma interna. Estas cuotas serán independientes de las que correspondan a los Miembros dentro del Proyecto en relación al mantenimiento de las Áreas Comunes, Áreas Comunes Restringidas y Áreas Comunes Restringidas dentro de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey .

“Desarrollador” se referirá a Haciendas de Tanamá, S.A. de C.V. hoy su sucesor Inmobiliaria Rancho Tecate S. de R.L de C.V y/o sus sucesores y causahabientes

“Fiduciario” significará y se referirá a Banco Monex, S.A. División Fiduciaria, actual propietario fiduciario del Desarrollo Residencial Rancho Tecate Resort – Sección Vista del Rey y sus sucesores y/o causahabientes, o la Institución Bancaria que sea la propietaria fiduciaria de una Unidad en particular o de una Área de Proyecto dentro del Desarrollo.

“Miembro” será el titular de los derechos de fideicomisario o del derecho de propiedad de cualesquiera Unidad. Cualquier Miembro podrá delegar el derecho al uso y aprovechamiento de su Unidad y del Área Común a favor de su familia, invitados, empleados y arrendatarios, de acuerdo a los requisitos del Fideicomiso, de estas Protecciones y de las Reglas de Uso.

“Huésped” significará cualquier invitado de una Entidad Participante, que use los servicios por ella proporcionados.

“La Asociación” es la Asociación de Usuarios de Rancho Tecate Resort - Sección Lomas , A.C. descrita en el Artículo VI de estas Protecciones.

“El Consejo Directivo” será el consejo de administración de la Asociación de Usuarios de Rancho Tecate Resort - Sección Lomas , A.C.

El Comité de Diseño” significará el comité de la Asociación que se describe más adelante en el Inciso 5.01.

El “Gerente” será la persona o entidad más adelante descrita en el Inciso 6.06 e.

“Protecciones” son estos Convenios, Condiciones y Restricciones de Rancho Tecate Resort – Sección Vista del Rey

“Reglas de Uso” son las reglas establecidas en tiempo por el Consejo de conformidad con el Inciso 6.07.

“Año Fiscal” será el año que corre del 1ro de enero al último día del mes de diciembre.

Artículo II Inmuebles sujetos a estas Protecciones

2.1.- Estas Protecciones se aplicarán a la totalidad de los inmuebles incluidos ahora o en el futuro en Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey

2.2.- El Desarrollador podrá, de acuerdo con las disposiciones de este Artículo II, de tiempo en tiempo y a su sola discreción, anexar a Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey toda o cualquiera parte de la Propiedad o cualesquiera otro inmueble de tiempo en tiempo adquirido o controlado por el Desarrollador, en un área que no exceda de dos kilómetros contados desde los límites exteriores de la Propiedad.

2.3.- La anexión estará sujeta y será efectiva al satisfacer las siguientes condiciones:

- a. El Desarrollador declarará que tal inmueble deberá sujetarse a estas Protecciones y a otras reglamentaciones que el Desarrollador llegue a establecer para tal inmueble.
- b. El Desarrollador deberá haber obtenido las aprobaciones gubernamentales necesarias para anexar el inmueble
- c. La anexión no deberá aumentar substancialmente las cuotas que se hayan establecido hasta antes de tal anexión, para los Miembros de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey , ni deberá aumentar substancialmente la carga sobre Áreas Comunes, a menos que se aumenten una cantidad proporcional de terreno, destinada a Áreas Comunes.

2.4.- Al hacerse efectiva cualquier anexión, el inmueble materia de la misma pasará a constituir una parte de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey , y la Asociación tendrá, aceptará y ejercerá jurisdicción sobre tal inmueble como parte de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey . No obstante cualquier disposición contraria de este documento, la reglamentación mencionada en el anterior Inciso 2.03 a., podrá, con respecto a todo o parte del inmueble descrito en tal reglamentación, prever o referirse a uno o más documentos que establezcan o instituyan cualesquiera o todas las siguientes circunstancias siempre que las mismas no sean inconsistentes con los fines del desarrollo según se ha declarado en estas Protecciones y el Permiso de Fraccionamiento, incluyendo pero sin limitarse a usos residenciales o recreacionales turísticos, lotes para casas unifamiliares o para “townhouse” o edificios o complejos de condominios multifamiliares, hoteles, uso deportivo o comercial, facilidades públicas o de la comunidad y usos anexos:

- a. Aquellas nuevas clasificaciones de terreno no previstas en el Artículo III, y aquellas limitaciones, restricciones, convenios y condiciones aplicables al uso de tal terreno, en la forma que el Desarrollador considere apropiado para el desarrollo de esa propiedad.
- b. Con respecto a la clasificación de terrenos establecida en el Artículo III, aquellas limitaciones, restricciones, convenios y condiciones adicionales o distintas, aplicables al uso de tales terrenos, de acuerdo con lo que el Desarrollador estime conveniente para el desarrollo de tales inmuebles, siempre y cuando dichas limitaciones, restricciones, convenios y condiciones, adicionales o diferentes, por lo que respecta a las Áreas Comunes que se encuentren dentro de dichas propiedades, no discriminen entre Miembros y Huéspedes o entre miembros de ese inmueble y otros Miembros de cualesquier otro inmueble dentro de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del rey; y/o
- c. Reglamentaciones distintas aplicables exclusivamente a un Proyecto en particular.

Artículo III Clasificación y uso de inmuebles.

3.1.- Clasificación de inmuebles: Todos los terrenos dentro de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey han sido clasificados como sigue:

- a) Áreas Privadas
- b) Áreas Privadas Restringidas
- c) Áreas Comunes
- d) Áreas Comunes Restringidas
- e) Áreas de Proyectos
- f) Áreas Comunes Protegidas

3.2.- Áreas Privadas: El Área Privada de cada Unidad será para uso y beneficio exclusivo del Miembro correspondiente a la Unidad de que se trate, de acuerdo con las siguientes limitaciones y restricciones:

a. La Asociación, el Desarrollador, o sus apoderados debidamente autorizados, tendrán derecho en cualquier momento, sin ninguna responsabilidad para con el Miembro, a entrar en cualesquiera Área Privada con el propósito:

1. De mantener tal Área Privada, de conformidad con el párrafo a. del Inciso 6.06
2. De retirar cualesquiera mejora construida, reconstruida, terminada, alterada o conservada sobre tal Área Privada en contravención con lo dispuesto por el Inciso 3.03
3. De restaurar o de otra forma restablecer tal Área Privada, en la forma que se autoriza por el párrafo e. del Inciso 3.03
4. De hacer cumplir, de cualesquier otra forma y sin limitación alguna, todas las restricciones señaladas en este Inciso, así como en el Inciso 3.03, y
5. De cruzar la propiedad con excavaciones, zanjas o de otra forma con el propósito de instalar o mantener servicios comunes, o sistemas para uso de la comunidad, que incluirán en forma enunciativa y no limitativa, agua, líneas de gas, electricidad, desagüe, zanjas y pasos de drenaje, teléfono, líneas y cables de televisión, etc., siempre y cuando este derecho no interfiera con las estructuras y existentes y además siempre y cuando el área de cada Unidad en que tal obra sea realizada sea después restaurada a su estado original con todo el respeto a los aspectos estéticos y en la mayor extensión comercialmente posible, por la Asociación o el Desarrollador, según el caso. En cada caso, al realizarse las instalaciones el derecho aquí mencionado se convertirá en una servidumbre a favor del Desarrollador o sus cesionarios.

b. No se realizará ni se llevará a cabo ninguna mejora, excavación u otra obra que en cualquier forma altere una Área Privada (o que trastorne la vegetación, la superficie o los objetos naturales que reposen en la misma) de su estado natural o terminado, existente a la fecha en que tal Área Privada haya sido designado para beneficio de o adquirida por un Miembro, ni se permitirá que se haga o realice por un Miembro salvo en estricto cumplimiento con las Reglas de Uso, Reglas de Diseño y Reglamento de Construcción, el Inciso 3.3 o cualquier otra disposición aplicable de estas Protecciones

c. El Área Privada de cada lote deberá utilizarse exclusivamente para fines residenciales y no deberá ocuparse por más de una familia (incluyendo sus sirvientes y visitantes transitorios); sin embargo, lo dispuesto en este párrafo c. no impide que:

1. Cualquier persona satisfaga o lleve a cabo actividades profesionales de sus vocaciones dentro de las Áreas Privadas, siempre que tal persona (aa) también utilice tal Área Privada con fines residenciales, (bb) trabaje para sí y no tenga empleados trabajando en dicha Área Privada y (cc) que no anuncie para venta al público dentro de o desde tal Área Privada.

2. Los Miembros den en arrendamiento cualquier Unidad, de tiempo en tiempo, sujeto, también a las disposiciones a que estarían sujetos los Miembros.
3. El Desarrollador utilice edificios residenciales o Áreas Privadas y los destine a oficinas o a actividades de comisión y venta de bienes raíces y arrendamiento. Este derecho de uso puede ser delegado a terceras personas por el Desarrollador, bajo los términos y condiciones que a su libre discreción estime razonables el propio Desarrollador.

d. Todas las Áreas Privadas y cualesquiera y todas las mejoras de tiempo en tiempo allí colocadas, deberán conservarse por el Miembro en buen estado y deberán repararse en caso necesario a expensas de dicho Miembro y cada Miembro será responsable de cualesquier impuestos establecidos en relación con tal Área Privada, impuestos que deberán pagarse directamente a la autoridad fiscal en caso de que el inmueble sea gravado por separado, o se pagaran en forma que se establece en el párrafo d. del Inciso 6.05.

e. No se llevará a cabo ninguna actividad que a discreción del Consejo Directivo se considere nociva u ofensiva dentro de cualesquiera Área Privada, ni se realizará actividad alguna ni se colocará ningún objeto que sea o pueda ser una molestia para los otros Miembros, en el aprovechamiento de sus Áreas Privadas o Áreas Privadas Restringidas, o en su aprovechamiento de Áreas Comunes, Áreas Comunes Restringidas y Áreas de Proyecto.

33.- Construcción en Áreas Privadas: El derecho de un Miembro de construir, reconstruir, terminar, alterar o mantener cualesquier mejora sobre, abajo o arriba de una Área Privada, o de crear o realizar cualesquier excavación o relleno en la misma, o a realizar cualesquier cambio en el declive natural o existente de tal área o instalar cualesquier línea de servicio (alambre o ducto) sobre el terreno o arriba de él, queda absolutamente prohibido hasta en tanto y a menos que el Miembro primero obtenga la aprobación por escrito del Comité de Diseño para llevar a cabo tal actividad, en adición a los permisos gubernamentales y reglamentarios que puedan resultar necesarios. La Asociación corregirá cualquiera contravención a esta disposición y el Miembro reembolsará a la Asociación de los gastos en que ésta incurra en relación con tal corrección.

a) Cualesquier Miembro que se proponga construir o reconstruir, pintar, dar acabado o alterar cualquier parte del exterior de cualquier mejora sobre o dentro de su Área Privada, o realizar cualquiera obra para la que se requiera la aprobación previa del Comité de Diseño solicitara a dicho Comité la mencionada aprobación en la forma siguiente:

- 1) El Miembro deberá notificar al Comité de Diseño de la naturaleza de su obra propuesta.
- 2) El Miembro deberá someter al Comité de Diseño para su aprobación, los planos y especificaciones de la obra propuesta, en la forma en que de tiempo en tiempo requiera el Comité de Diseño, o en la forma que se requiera por las Reglas de Diseño y Reglamento de Construcción.

El Comité de Diseño deberá requerir que la presentación de los planos y especificaciones se acompañe con el pago de derechos razonables, para cubrir la revisión de los planos.

- b) De conformidad con las disposiciones del párrafo c. siguiente, el Comité de Diseño deberá aprobar los planos, dibujos y especificaciones que se le hayan sometido de acuerdo con el párrafo a., siempre que se satisfagan las siguientes condiciones:
- 1) El Miembro de que se trate deberá haber cumplido estrictamente con lo dispuesto por el párrafo a., anterior y,
 - 2) Que los planos y especificaciones se hayan preparado de acuerdo con estas Protecciones y las Reglas de Diseño y Reglamento de Construcción vigentes en la fecha en que tales planos se le hayan sometido.

Todas las aprobaciones y permisos mencionados deberán documentarse por escrito y podrán condicionarse a que el Miembro presente planos y especificaciones adicionales, en la forma que lo estime apropiado el Comité de Diseño. Los planos, dibujos y especificaciones que no hayan sido rechazados dentro de los sesentas (60) días a partir de la fecha en que se hayan presentado al Comité de Diseño se consideraran aprobados. Esta presunción de aprobación, sin embargo, no será efectiva hasta que el Miembro solicitante se presente a la oficina del Comité de Diseño. Si en ese momento la respuesta recibida niega la aprobación, la presunción de aprobación no se aplicará. La razón de este procedimiento es la de evitar malas interpretaciones que pudieran surgir en el caso de que el Comité de Diseño no cuente con los medios para comunicarse en forma conveniente con un Miembro solicitante, o en el caso de que la notificación no haya sido entregada por cualquier motivo. Desde luego es conveniente que el Miembro solicitante se mantenga en comunicación periódica con el Comité de Diseño durante el periodo de solicitud.

- c) A pesar de las disposiciones del párrafo b. anterior, si los Miembros del Comité de Diseño, a su sola discreción llegaran a encontrar que la obra propuesta, por cualquier razón (incluyendo el diseño, altura o ubicación de la mejora propuesta y el efecto probable de la misma sobre otros Miembros en el uso y aprovechamiento de sus Áreas Privadas, Restringidas, Comunes, Comunes Restringidas o del Proyecto) es incompatible con Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey , el Comité de Diseño no aprobará los planos, dibujos, y especificaciones que se le hayan presentado de acuerdo con el párrafo a. anterior y así lo notificará al Miembro de que se trate por escrito, indicándole las razones que haya motivado la negativa de la aprobación.
- d) El Miembro deberá comenzar la construcción, reconstrucción, terminado, alteración o cualquiera otra obra en cuestión de conformidad con los planos aprobados y dentro del año siguiente a la fecha de la aprobación respectiva. Si el Miembro contraviene lo dispuesto por el presente párrafo, cualquier aprobación otorgada de acuerdo con el párrafo c. anterior se considerará revocada a menos que, a solicitud escrita del Miembro antes de o después de la expiración del mencionado periodo de un año y siempre que el Comité de Diseño encuentre que no ha habido cambio alguno en las

circunstancias del caso, se prorrogue por escrito por el Comité de Diseño, el plazo para tal inicio.

- e) A la terminación de cualquier construcción o reconstrucción, alteración o terminación del exterior de cualquier mejora, o a la terminación de cualquier otra obra para cuya ejecución sea necesario obtener la aprobación de planos conforme a este Inciso, el Miembro deberá notificar la terminación al Comité de Diseño y dentro de los sesenta (60) días siguientes el Comité de Diseño o su representante debidamente autorizado podrá inspeccionar tal mejora para determinar si fue construida, reconstruida, alterada o terminada cumpliendo substancialmente con los planos aprobados. Si el Comité de Diseño determina que no fue realizado de acuerdo con el espíritu de estas Protecciones o cualesquiera reglas o reglamentos aplicables, deberá notificar al Miembro de tal incumplimiento dentro de dicho periodo de sesenta (60) días y requerirá al Miembro para que remedie tal incumplimiento. En el evento de que pasados sesenta (60) días desde la fecha de la notificación al Miembro, este no haya remediado su incumplimiento, la Asociación, podrá a su elección, retirar las mejoras o remediar el incumplimiento y el Miembro deberá reembolsar a la Asociación de todos los gastos en que ésta incurra con ese motivo. Si por cualquiera razón el Comité de Diseño no notifica al Miembro de cualquier tan incumplimiento dentro de los sesenta (60) días después de recibir la mencionada notificación de terminación respectiva, la mejora se considerará realizada de acuerdo con los planos aprobados, excepto que tal presunción no será efectiva a menos que el Miembro pueda demostrar que ha cumplido con el procedimiento de presentación personal que se establece al final del párrafo 3.3 b. (2) anterior.
- f) En el evento de que la construcción u obra que se pretenda realizar en una Área Privada implique la remoción o destrucción de objetos del paisaje natural, el Desarrollador tendrá el derecho de retirar los objetos de tal paisaje para su propio uso, a menos que el Miembro elija retirar y guardar apropiadamente los objetos de tal paisaje para utilizarlos después.

34.- Área Privada Restringida: El Área Privada Restringida de determinados Lotes se utilizará y destinará para beneficio exclusivo del Miembro titular de la propiedad o de los derechos de Fideicomisario aplicables a tal Lote, de acuerdo con las siguientes limitaciones y restricciones y de acuerdo también con las Reglas de Uso y Reglas de Diseño y Reglamento de Construcción, cuyo propósito principal es garantizar que las Áreas Privadas Restringidas se mantendrán atractivas a la vista y que no se restringirá la vista de los espacios libres contiguos.

- a. La Asociación y sus apoderados autorizados tendrán el derecho en cualquier momento, sin responsabilidad para con el Miembro, de entrar en cualquier Área Privada Restringida, con el propósito:
 - 1. De dar mantenimiento a tal Área Privada Restringida, de acuerdo con el párrafo b. del inciso 6.06
 - 2. De dar mantenimiento al Área Privada, al Área Común y al Área

3. Común Restringida,
 4. De retirar cualquier mejora construida, reconstruida, o conservada en tal Área Privada Restringida en contravención con lo dispuesto en el párrafo a. del Inciso 3.07, y
 5. En otra forma hacer cumplir las restricciones que es establecen en este Inciso y en el Inciso 3.07.
- b. No se realizará ni se llevará a cabo ninguna mejora, excavación ni ninguna otra obra que de cualquier forma altere tal Área Privada Restringida (o que altere la vegetación, la superficie o los objetos naturales ubicados en tal Área Privada Restringida) de su estado natural o de su estado existente en la fecha en que tal Área Privada Restringida haya sido primeramente designada para uso y aprovechamiento de o transferida a favor de un Miembro, salvo que se cumpla estrictamente con las disposiciones establecidas en el Inciso 3.07 y que se actúe dentro de las restricciones y limitaciones de dicho Inciso.
- c. No se hará uso en ninguna forma de las Áreas Privadas Restringidas, salvo:
1. El uso que se haga en relación con las mejoras permitidas de acuerdo con el párrafo b. anterior,
 2. La utilización que se realice para fines recreacionales naturales que no molesten a los demás Miembros en el aprovechamiento de sus Áreas Privadas y Áreas Privadas Restringidas o en su aprovechamiento de Áreas Comunes, Áreas Comunes Restringidas, y Áreas de Proyecto.
- d. Cada Miembro será responsable de cualquier impuesto que se establezca o que grave el Área Privada Restringida dentro del Lote de que sea propietario o con respecto al cual tenga los derechos de Fideicomisario, debiendo pagarse dichos impuestos en forma directa a la autoridad fiscal, en el caso de que el inmueble se haya catastrado individualmente, o debiendo pagarse en la forma que se establece en el párrafo d. del Inciso 6.05.

3.5.- Área Común: El uso del Área Común se reservará en forma exclusiva y equitativa para todos los Miembros y Huéspedes; sin embargo, se deberán observar las siguientes limitaciones y restricciones:

- a. El uso del Área Común se regulará por las Reglas de Uso.
- b. El uso del Área Común estará sujeto a las servidumbres y derechos que razonablemente se impongan por el Desarrollador para la construcción y operación de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey , así como para tener acceso a carreteras y a servidumbres de paso y otras servidumbres relativas a servicios públicos que se establezcan por las autoridades, así como a otras servidumbres relacionadas con caminos y servicios públicos o privados que se establezcan en cualquier momento por la Asociación de acuerdo con las disposiciones del párrafo d. del Inciso 6.06.

- c. No se realizará ni llevará a cabo ninguna mejora, excavación u otra obra que en forma alguna altere cualquier Área Común, de su estado natural o del estado que haya tenido en la fecha en que primeramente se hayan instituido estas Protecciones a menos que se cumpla estrictamente y se actúe dentro de las restricciones y limitaciones establecidas por el Inciso 3.07.
- d. Cualquier porción del Área Común que se haya reservado para el desarrollo de una Instalación Recreacional, podrá desarrollarse de conformidad con las disposiciones del Artículo VIII. Dicha porción deberá usarse como Área Común hasta en tanto se desarrolle cualquier tal Instalación Recreacional. Al desarrollarse cualquier Instalación Recreacional por la Asociación de acuerdo con lo previsto por el Inciso 8.02, dicha instalación podrá utilizarse por cualquier Miembro o Huésped, de acuerdo con las disposiciones que establecen las Reglas de Uso y que sean aplicables a tal uso
- e. Salvo en la medida que se autoriza por el párrafo d. anterior y por el Inciso 3.07, no deberá utilizarse el Área Común, excluyendo los caminos o veredas designadas para fines ecuestres, de bicicletas o de peatones, excepto para fines recreacionales naturales que no mermen ni deterioren el Área Común, o que perturben ilógicamente a los Miembros, en relación con el aprovechamiento de sus Áreas Privadas y Áreas Privadas Restringidas. En las Reglas de Uso, se establecerán limitaciones adicionales aplicables al uso de las Áreas Comunes.

36.- Área Común Restringida: El uso exclusivo de Áreas Comunes Restringidas se reservara equitativamente para los Miembros que se encuentren dentro de Proyectos contiguos a tal Área Común Restringida; sin embargo, se aplicarán las limitaciones y restricciones que establecen los párrafos a., b., c., y e. del Inciso 3.05, que se refieren al uso de Áreas Comunes por los Miembros y Huéspedes, en lo que respecta al uso de Área Común Restringida por los Miembros que se encuentren dentro de los Proyectos contiguos a tales Áreas Comunes Restringidas.

37.- Construcciones en Área Común, Área Común Restringida y Área Privada Restringida: No se realizará ni llevará a cabo ninguna mejora, excavación u obra que en cualquier forma altere cualquier Área Común, Área Común Restringida o Área Privada Restringida, de su estado natural o del estado que haya tenido en la fecha en que se hayan instituido estas Protecciones, a menos que se cumpla estrictamente y se actúe dentro de las restricciones y limitaciones siguientes:

- a. Excepto en la medida que se permita a estas Protecciones, ninguna persona distinta de la Asociación o del Desarrollador o de sus agentes debidamente autorizados, o de un Miembro, en el caso de Área Privada Restringida, deberá construir, reconstruir, volver a dar acabado, alterar o mantener cualquier excavación o relleno, o cambiar los desagües naturales o existentes o destruir o retirar cualquier árbol, arbusto u otra vegetación, o perturbar cualquier objeto natural que se encuentra ubicado dentro de una Área Privada Restringida, Área Común o Área Común Restringida.

- b. Excepto en la medida en que se permite en el párrafo c. siguiente, si la Asociación o un Miembro, en el caso de Área Privada Restringida, propone construir o reconstruir, dar acabado o alterar el exterior de cualquier mejora ubicada o que vaya a ubicarse dentro de una Área Común o Área Común Restringida, o en el evento de que la Asociación se proponga realizar o crear cualquier excavación o relleno, o cambiar el estado natural o existente del desagüe de aguas superficiales, o retirar cualesquiera árboles, arbustos u otra vegetación, o plantar cualesquiera árboles, arbustos o cubrir con vegetación el suelo de cualquier Área Privada Restringida, la Asociación o el Miembro, según el caso, deberán someter dos juegos de planos y especificaciones a la aprobación del Comité de Diseño, para la realización de tales obras, en la forma y con la información que el Comité de Diseño requerirá que la presentación de planos y especificaciones se acompañe con los derechos razonables que se cause por la inspección de planos.

Todas las autorizaciones deberán verificarse por escrito; sin embargo, los planos que no hayan sido rechazados dentro de sesenta (60) días contados desde la fecha de presentación de los mismos al Comité de Diseño, se entenderán tácitamente aprobados, excepto que tal presunción no será efectiva a menos que el Miembro demuestre haber cumplido con el procedimiento de comparecencia personal que se establece al final del párrafo 3.03 b. (2) anterior. La desaprobación de planos por el Comité de Diseño deberá también realizarse por escrito y deberá contener las razones para tal negativa.

- c. En cualquier momento, el Desarrollador podrá construir, reconstruir, dar acabado o alterar cualquier mejora, o realizar o crear cualquier excavación o relleno, o cambiar, retirar o plantar cualesquiera árboles, arbustos, vegetación superficial, u objeto natural ubicado dentro de cualquier Área Común o Área Común Restringida, si determina que tal obra:
1. Es razonablemente necesaria para la instalación de algún servicio público que sea útil a cualquier inmueble dentro de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey o cualquier Entidad participante;
 2. Es razonablemente necesaria para la construcción de cualquier Instalación Recreacional,
 3. Es deseable para establecer o mejorar el acceso o para hacer más atractivo el uso y aprovechamiento de una Área Común o Área Común Restringida,
 4. Es deseable para proteger, sostener o conservar cualquier propiedad que forme parte de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey , o
 5. Por cualesquiera de los motivos mencionados en el anterior párrafo 3.02 a.

38- Área de Proyecto: El Área de Proyecto se destinará para uso y beneficio exclusivo de los Miembros que se encuentren dentro del Proyecto en cuestión; sin embargo, se observaran las siguientes limitaciones y restricciones:

1. La Asociación o sus agentes debidamente autorizados, tendrán derecho en cualquier momento, sin responsabilidad para con el Comité de Proyecto, de entrar a cualquier Área de Proyecto con el propósito de:

- a) Dar mantenimiento a la totalidad o parte del Área de Proyecto, de acuerdo con el párrafo c. del Inciso 6.05,
 - b) Dar mantenimiento a las Áreas Privadas, Áreas Privadas Restringidas, Áreas Comunes y Áreas Comunes Restringidas,
 - c) Retirar cualquier mejora, construcción o reconstrucción, acabada, alterada o conservada dentro de tal Área de Proyecto en la forma que autoriza el Inciso 3.09,
 - d) Restaurar o en otra forma reinstalar tal Área de Proyecto en la forma que autoriza el Inciso 3.09
 - e) Hacer cumplir las restricciones establecidas o contenidas en este Inciso o en el Inciso 3.09
2. No se realizará ni se llevará a cabo ninguna mejora, excavación u otra obra dentro de o sobre cualquier Área de Proyectos, excepto en estricto cumplimiento con las Reglas de Uso, las Reglas de Diseño y Reglamento de Construcción, el Inciso 3.09 y cualquiera otra disposición aplicable de estas Protecciones.
3. El Área de Proyecto deberá utilizarse exclusivamente para fines residenciales o para establecer Instalaciones Recreacionales relativas, y no más de una familia deberá ocupar cada unidad dentro de tal Proyecto (incluyendo sus sirvientes y visitantes transitorios) sin embargo, lo previsto en este párrafo c. no se interpretará como impedimento para que:
4. Cualquier persona se dedique a satisfacer actividades profesionales de su vocación dentro de su unidad, siempre que dicha persona (aa) también utilice tal Área de Proyecto para fines residenciales, (bb) trabaje para sí y no tenga empleados trabajando en tal Área de Proyecto, y (cc) no anuncie ni ofrezca ningún producto o servicio para venta al público sobre o desde tal Área de Proyecto; o
5. Se dé en arrendamiento cualquier unidad, de tiempo en tiempo, por el Miembro, sujeto, sin embargo, a las Reglas de Uso y al Fideicomiso.
6. Se utilicen por el Desarrollador, edificios residenciales o Áreas Privadas, o Áreas de Proyectos, y las destine a oficinas o a actividades de venta y comisión, de bienes raíces y arrendamientos. Este derecho de uso puede ser delegado a terceras personas por el Desarrollador, bajo los términos y condiciones que, a su libre discreción estime razonables el propio Desarrollador.
7. Todas las Áreas de Proyecto y cualesquiera y todas las mejoras que con el tiempo sean colocadas, deberán repararse y mantenerse por los Miembros respectivos, en buen estado a costa de dichos Miembros, quienes serán responsables del pago de cualquier impuestos establecidos en relación con tal Área de Proyecto; tales impuestos deberán pagarse directamente a la autoridad fiscal en el caso de que el inmueble se haya catastrado por separado o deberán pagarse en la forma que se establece en el párrafo d. del Inciso 6.05.

8. No se llevará a cabo ninguna actividad que a discreción del Consejo Directivo razonablemente se considere nociva u ofensiva, dentro de o sobre cualesquiera Área de Proyecto, ni se realizará actividad alguna ni se colocará en dicha Área objeto alguno que sea o pueda ser una molestia para los otros Miembros en el aprovechamiento de sus Unidades, Áreas Privadas o Áreas Privadas Restringidas, o en su aprovechamiento de sus Unidades, Áreas Privadas o Áreas Privadas Restringidas, o en su aprovechamiento de Áreas Comunes y Áreas Comunes Restringidas.

3.9.- Área de Proyecto: Construcción y Alteración de Mejoras: El derecho de un Miembro o del Comité de Proyecto del Proyecto en cuestión, de construir, reconstruir, dar acabado, alterar o conservar cualquier mejora dentro, bajo o sobre cualquier Área de Proyecto, o de realizar o crear cualquier excavación o relleno en tal Área, o de realizar cualquier cambio en el desagüe natural o existente de la misma, o de instalar cualquier cable de servicio (alambre o ducto) en tal o sobre tal Área, o de plantar, destruir, o retirar cualquier árbol u otra vegetación, o de perturbar cualquier objeto naturalmente ubicado en la superficie de tal área, quedará sujeto a las Reglas de Uso y a las Reglas de Diseño y Reglamento de Construcción, y a todas las limitaciones, restricciones y condiciones contenidas en los párrafos a. al f., inclusive, del Inciso 3.03, que se refieren a las Áreas Privadas y que se aplicarán a las Áreas de Proyecto siempre que todas las referencias que en tales párrafos se hagan al Miembro, deberán interpretarse como aplicables al Miembro del Área del Proyecto o al Comité de Proyecto del Proyecto en cuestión, según sea el caso.

3.10.- Áreas Comunes Protegidas: No se llevará a cabo ninguna actividad dentro de o sobre cualesquiera Área Común Protegida, ni se realizará actividad alguna ni se colocará en dicha Área objeto alguno que sea o pueda perturbar cualquier objeto naturalmente ubicado en la superficie de tal área. El disfrute de estas Áreas Comunes Protegidas por parte de los Miembros, sus familiares y/o huéspedes quedará estrictamente restringido al uso para tránsito temporal de caminos o veredas que sean instaladas por el Desarrollador y en dichas Áreas Comunes Protegidas queda prohibido el llevar a cabo ningún tipo de actividad que pueda tener como efecto la alteración o modificación del estado natural de esas áreas o de cualquiera de los elementos naturales que en ellas se encuentran.

El uso del Área Común Protegida estará sujeto a las servidumbres y derechos que se impongan por el Desarrollador para la construcción y operación de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey , así como para tener acceso a carreteras y a servidumbres de paso y otras servidumbres relativas a servicios públicos que se establezcan por las autoridades, así como a otras servidumbres relacionadas con caminos y servicios públicos o privados que se establezcan en cualquier momento por el Desarrollador.

3.11.- Presunción de cumplimiento: Se considerarán definitivamente aprobadas de conformidad con las disposiciones de este Artículo III, de las Protecciones de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey , todas las siguientes mejoras, excavaciones, rellenos y otras obras:

- a) Aquellas existentes o conservadas dentro de o sobre cualquiera propiedad de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey en la fecha en que tal propiedad haya pasado a formar parte de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey .
- b) Aquellas existentes o conservadas dentro o sobre cualquiera Área Privada o Área Privada Restringida, en la fecha en que la titularidad de la propiedad o de los derechos de Fideicomisario aplicables a tal Área Privada o Área Privada Restringida, haya sido primeramente adquirida por un Miembro.
- c) Excepto en el caso de estructuras residenciales en sí mismas, aquellas que en cualquier tiempo se construyan, reconstruyan, acaben, alteren, instalen o conserven dentro de o sobre cualesquier propiedad de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey por el Desarrollador o de conformidad con los planos y especificaciones que hayan sido aprobados por el Comité de Diseño siempre que tal aprobación haya sido revocada.

Artículo IV Uso de recursos acuíferos

4.1.- El uso racional, eficiente y conservador de los recursos acuíferos en el Desarrollo es fundamental para garantizar el logro de una comunidad que ofrezca a todos sus Miembros el disfrute de la belleza del entorno natural desértico en una composición única con las formaciones rocosas de la montaña, garantizando, al mismo tiempo, la comodidad, higiene y satisfacción de las necesidades de todos los Miembros, sus huéspedes y visitantes.

4.2.- En forma preponderantemente especial el uso del agua potable quedara reservado en forma exclusiva para el consumo humano. Para el riego de plantas y céspedes deberá utilizarse agua tratada para re-uso, 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 re-uso 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.

4.3.- Se dará especial preferencia al uso de materiales, sistemas y técnicas constructivas que obtengan un aprovechamiento óptimo de los recursos acuíferos, tales como sistemas y materiales constructivos de techos que coleccionen el agua de lluvia para su uso optimo en aquellas áreas aledañas a las construcciones. Igualmente será obligatorio el uso de instalaciones, equipos y muebles para sanitarios, lavanderías, baños y cocinas que obtengan un ahorro optimo en el uso de agua potable, tales como excusados y regaderas de capacidad restringida de flujo, etc. El Comité de Diseño tendrá a su cargo el asegurar que se observen estas provisiones en todas las construcciones dentro del Desarrollo.

Artículo V Comité de Diseño

5.1.- Organización: Se instituirá un Comité de Diseño, organizado como sigue:

- a. El Comité de Diseño consistirá de tres Miembros representantes del Desarrollador. Por lo menos uno de los Miembros del Comité de Diseño deberá ser arquitecto, y será denominado el miembro Arquitecto. Ningún otro miembro del Comité de Diseño deberá reunir cualidad determinada para ser miembro. Cada una de tales personas desempeñará sus funciones hasta que renuncie o sea retirado de su puesto o hasta que su sucesor haya sido designado de acuerdo con las disposiciones aquí contenidos.
- b. Se nombrarán dos (2) miembros arquitectos suplentes del Comité de Diseño y tres (3) miembros no arquitectos suplentes del Comité de Diseño, para que actúen en substitución del miembro arquitecto los primeros y de cualquier no miembro arquitecto los segundos, en el caso de ausencia o incapacidad de los miembros titulares.
- c. Los miembros propietarios y suplentes del Comité de Diseño serán designados y retirados de sus puestos por el Consejo Directivo. Sin embargo, la Asociación tendrá derecho de designar a los miembros del Comité de Diseño, en el momento en que la titularidad del Desarrollador sea reducida a un cinco por ciento (5%) de los derechos fiduciarios correspondiente a los inmuebles dentro de la Propiedad.
- d. Cualquier miembro o miembro arquitecto suplente del Comité de Diseño podrá, en cualquier tiempo, renunciar al Comité de Diseño, mediante notificación por escrito que entregue al Consejo Directivo.

5.2.- Obligaciones: Será obligación del Comité de Diseño:

- a. Analizar y actuar en relación con las proposiciones o planos que le sean sometidos de acuerdo con los Incisos 3.03, 3.07, 3.09 y 8.02.
- b. Establecer las Reglas de Diseño y Reglamento de Construcción de acuerdo con el Inciso 5.04
- c. Cumplir con todas las responsabilidades que le sean impuestas por estas Protecciones o las Reglas de Uso, Reglas de Diseño y Reglamento de Construcción y por el Consejo Directivo.

5.3.- Reuniones; Actividades; Remuneración Gastos: El Comité de Diseño se reunirá o votará separadamente, conforme al convenio que al efecto se tenga, de tiempo en tiempo, según resulte necesario para cumplir apropiadamente con las responsabilidades que se le imponen en el presente documento. Las resoluciones se tomarán por el voto o consentimiento por escrito de cualesquiera dos (2) miembros del Comité de Diseño; sin embargo, la aprobación de planos, dibujos y especificaciones por el Comité de Diseño de acuerdo con el párrafo c. del Inciso 3.03 requerirá del voto o consentimiento por escrito del miembro Arquitecto y, del de cualesquiera de los otros miembros. El miembro Arquitecto y los miembros Arquitectos suplentes deberán recibir honorarios razonables por los servicios profesionales que presten. A menos que se autoricen por la Asociación, los demás miembros del Comité del Diseño no recibirán compensación alguna por los servicios

que presten. Todos los Miembros tendrán derecho a ser reembolsados de los gastos pertinentes en que incurran con motivo de sus actividades en relación con las funciones del Comité de Diseño.

5.04.- Reglas de Diseño y Reglamento de Construcción: El Comité de Diseño deberá, de tiempo, en tiempo y a su sola discreción, adoptar reformar y revocar, por voto unánime, las reglas y reglamentos que se conocerán como “Reglas de Diseño y Reglamento de Construcción” las que, entre otras cosas interpretarán o implementarán las disposiciones de los incisos 3.03, 3.07 y 3.09. Sin embargo, se entiende por cualesquier cambios a las Reglas de Diseño y Reglamento de Construcción deberá ser consistente con el tema básico expresado en las Reglas de Diseño y Reglamento de Construcción iniciales y con los estándares allí contenidos. Se anexa al presente documento una copia de las Reglas de Diseño y Reglamento de Construcción iniciales, como Anexo B.

Artículo VI La Asociación de Usuarios de Rancho Tecate Resort - Sección Lomas, A.C

61.- Organización: La Asociación es una Asociación Civil Mexicana a quien se han confiado las responsabilidades y se han otorgado los derechos que se establecen en sus estatutos y en el presente documento.

62.- Membresía: Cada Miembro, durante todo el tiempo en que sea propietaria o fideicomisario de lo lote, será un Miembro de la Asociación.

63.- Asambleas de Miembros:

- a. En adición a los estatutos de la Asociación, las siguientes reglan se Sección aplicaran en lo concerniente a asambleas de Miembros:
 1. La autoridad básica de gobierno en Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey es la Asociación, y se ejercerá a través del Consejo Directivo de la Asociación de acuerdo con estas Protecciones.
 2. Para poder atender y votar en una asamblea de Miembros, deberá demostrarse la titularidad del derecho de propiedad o de los derechos de Fideicomisario, así como la titularidad de la membresía, al Secretario de la Asamblea. Si los derechos de cualquier Miembro son detentados por dos o más personas, tales personas deberán convenir como condición para el ejercicio de sus derechos, en votar a través de un representante común que designen al efecto.
 3. Los Miembros podrán ser representados en una asamblea por un apoderado, de acuerdo con un poder general o especial otorgado ante notario públicos o mediante simple carta poder formalizada ante dos testigos.

64.- Consejo Directivo: Los derechos, facultades y autoridad de la Asociación deberán ejercitarse, y todos los negocios de la Asociación se conducirán o delegarán por el Consejo Directivo de la Asociación.

65.- Responsabilidad y Obligaciones de la Asociación: La Asociación, actuando a través del Consejo Directivo, tendrá la obligación y responsabilidad de realizar y llevar a cabo todas y cada una de las siguientes actividades, de acuerdo con estas Protecciones, para beneficio de los Miembros y para la conservación y mejoramiento de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey

- a. La Asociación aceptará como parte de Rancho Tecate Resort – Sección Lomas , todos los inmuebles que se anexas a Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey de acuerdo con el Artículo II y aceptará a todos los Miembros como miembros de la Asociación.
- b. La Asociación mantendrá o tomará las medidas necesarias para el mantenimiento del Área Común, Área Común Restringida, Área Común Protegida y Área de Instalaciones Recreacionales y todas las mejoras de cualesquier clase, destinadas a cualquier fin, que en cualquier tiempo se localice en tales áreas, en buen estado y en reparación; sin embargo, y no obstante lo antes establecido, siempre que la Asociación así lo elija, no tendrá obligación de mantener en buen estado o de reparar cualquier mejora construida sobre Áreas Comunes Restringidas o Áreas Privadas Restringidas, por cualquier Miembro de una Área de Proyecto, en los términos del Inciso 3.07.
- c. La Asociación podrá entrar y mantener, o tomar las medidas necesarias para el mantenimiento de cualesquier Área Privada o Área de Proyecto, a la que no se dé mantenimiento por el Miembro o Comité de Proyecto respectivo, de acuerdo con los requisitos de los Incisos 3.02 y 3.08 respectivamente.
- d. En la medida en que no se haya establecido la obligación de pagar por los Miembros, la Asociación deberá pagar todos los impuestos prediales y cargas fiscales que se impongan sobre cualesquiera porciones del Área Común o sobre cualquier instalación Recreacional. En la medida en que no se establezca la obligación de pagar por los Miembros, de acuerdo con el subpárrafo d. del Inciso 3.02 o del subpárrafo d. del Inciso 3.08, la Asociación podrá pagar también los impuestos que se establezcan sobre el Área Privada, Área Privada Restringida, y Área de Proyecto. Los impuestos se asignarán y distribuirán con base en el valor relativo de la tierra y mejoras construidas dentro del Lote que sea propiedad o en relación al cual los derechos de Fideicomisario sean detentados por el Miembro o Miembros en un Proyecto. El valor relativo se establecerá y calculará de conformidad con el siguiente sistema de puntos:

Terreno	0.25 por metro cuadrado
Área de piso de la vivienda	1.0 por metro cuadrado
Espacio para automóvil y muros	0.10 por metro cuadrado

Espacio techado para estacionamiento de automóviles o con muros	0.25 por metro cuadrado
Áreas para estacionamiento de automóviles completamente cerradas	0.50 por metro cuadrado
Terrazas o pérgolas	0.25 por metro cuadrado
Muros laterales o posteriores construidas sobre los límites de la propiedad	0.10 por metro cuadrado
Albercas	0.50 por metro cuadrado

El número de puntos asignables al terreno y a las mejoras de cada Lote deberá realizarse por el Gerente. Cada Miembro o Miembros en un Proyecto serán responsables en relación con cada Lote o Proyecto, de su participación a prorrata, de todos los impuestos establecidos en las Áreas Privadas, Áreas Privadas Restringidas y Áreas de Proyecto, de acuerdo con la proporción que resulte al comparar el número de puntos asignables a tal Lote o Proyecto en relación con el número total de puntos aplicables a todas las Áreas de Privadas, Áreas Privadas Restringidas y Áreas de Proyecto, a las que se haya gravado con impuestos.

- e. A menos que se suministre en forma adecuada o suficiente por entidades gubernamentales municipales, estatales u otras, y a menos que el costo respectivo se imponga directa o indirectamente a los Miembros por tal entidad, la Asociación deberá contratar, emplear o de otra forma proveer servicios de vigilancia, voluntarios de bomberos y de recolección de basuras.
- f. No obstante que no tendrá responsabilidad de hacerlo, la Asociación podrá obtener y mantener en vigor pólizas de seguro en las cantidades y con las empresas aseguradoras que sean aprobadas por el Consejo Directivo.
- g. La Asociación deberá aceptar y resolver todas aquellas solicitudes que le sean sometidas para el desarrollo de servicios públicos recreacionales.
- h. La Asociación tomará las medidas que sean razonablemente necesarias para resolver situación de emergencia y para hacer cumplir con estas Protecciones ya sea que se le autorice o no expresamente en estas Protección, en las Reglas de Uso o en las Reglas de Diseño y Reglamento de Construcción.

66.- Facultades y autoridad de la Asociación: Sin que ello implique una limitación a sus facultades, la Asociación tendrá autoridad para llevar a cabo cualesquiera y todos los actos lícitos que sean autorizados, requeridos o permitidos de conformidad con estas Protecciones, y podrán realizar y llevar a cabo cualesquiera y todos los actos que puedan ser necesarios, apropiados o incidentales en el ejercicio de cualesquiera de los poderes expresos de la Asociación, o para el establecimiento de la tranquilidad, salud, confort, seguridad y/o bienestar general de los Miembros y Huéspedes de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey Sin limitar en forma alguna la generalidad de los anteriores:

- a. La Asociación tendrá la facultad y autoridad en cualquier momento, y sin responsabilidad para con el Miembro o Comité de Proyecto, de entrar en cualquier Área Privada o Área de Proyecto con el objeto de hacer cumplir cualesquiera y todas las disposiciones contenidas en los Incisos 3.03, 3.07, 3.08 y 3.09 o con el fin de mantener y reparar cualquiera de dichas áreas, si por cualquier motivo el Miembro o el Comité de Proyectos del Proyecto de que se trate no mantiene o no repara tal Área, en la forma en que se requiere por el párrafo d. del Inciso 3.02 y el párrafo d. del Inciso 3.08, respectivamente. La Asociación también tendrá la facultad, autoridad y responsabilidad, a nombre propio y por cuenta propia o por cuenta de cualesquier Miembro o Miembros que consientan en ello, para entablar y continuar acciones y demandas para restringir o impedir cualquiera contravención o amenaza de contravención a estas Protecciones y para hacer cumplir, por mandato judicial o de otra forma, las disposiciones contenidas en estas Protecciones.
- b. Para el cumplimiento de sus obligaciones y responsabilidades que le confieren a estas Protecciones, incluyendo, sin limitación, el mantenimiento, reparación, operación y administración de Áreas Comunes, Áreas Comunes Restringidas, e Instalaciones Recreacionales, y solamente con el propósito de remediar, en la medida que sea necesaria, el incumplimiento de los Miembros respectivos en relación con Áreas Privadas, Áreas Privadas Restringidas y Áreas de Proyecto, la Asociación tendrá las siguientes facultades y autoridades:
 1. Contratar y pagar o de cualquiera otra forma suministrar el mantenimiento, restauración y reparación de todas las mejoras de cualquiera clase y destinadas a cualquier propósito, ubicadas en cualquier tiempo en las Áreas Comunes, Áreas Comunes Restringidas o dentro de cualquier Instalación Recreacional.
 2. Sin tener obligación de hacerlo, el Consejo Directivo podrá obtener, mantener y pagar las pólizas de seguro o bonos que estime apropiados, para la protección o beneficio de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey la Asociación, los miembros del Consejo Directivo, los miembros del Comité de Diseño, los Miembros o los huéspedes.
 3. Contratar y pagar o de cualquier otra forma suministrar, servicios que incluirán, pero no estarán limitados, al suministro de agua, recolección de basura, electricidad, cablevisión, o servicios de teléfono y gas según se requiera con el tiempo;
 4. Contratar y pagar o de cualquier otra forma suministrar, servicios de arquitectos, ingenieros, abogados y contadores públicos titulados, así como otros servicios profesionales o no profesionales que la Asociación estime necesarios;
 5. Contratar y pagar o de cualquier otra forma suministrar, servicio de bomberos, vigilancia, y otros servicios de protección que la Asociación

estime necesarios para el beneficio de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey o para el beneficio de cualesquier inmueble dentro de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey o de los Miembros y Huéspedes. En cuanto a los servicios de vigilancia y seguridad, la Asociación está facultada para establecer los sistemas de identificación visual que los Miembros, sus familiares, empleados, huéspedes y visitantes deberán utilizar en sus vehículos y en sus personas, tales como credenciales con fotografías, calcomanías y otros, con objeto de mantener un efectivo control sobre el ingreso de personas y vehículos al desarrollo.

6. Contratar y pagar, o de otra forma proveer los materiales, provisiones, muebles, equipo y mano de obra que estime necesarios el Consejo Directivo; y
 7. Pagar cualquiera o todas las cargas, que con el tiempo se establezcan o impongan sobre cualesquier Área Común, Área Común Restringida, Área Común Protegida o Instalaciones Recreacionales, como resultado de obras efectuadas o llevadas a cabo por la Asociación para el cumplimiento de sus obligaciones y responsabilidades de suministro, mantenimiento, reparación, operación y administración.
- c. Para el cumplimiento de sus obligaciones y para el ejercicio de sus derechos, la Asociación podrá construir mejoras o realizar otras obras sobre cualquier Área Común, Área Común Restringida, y en relación con el desarrollo de cualquiera instalación Recreacional, en cumplimiento de lo dispuesto por el Artículo VIII, tendrá las siguientes facultades y autoridad:
1. Contratar y pagar, o en otra forma proveer, la construcción de tales mejoras u obras, en los términos y condiciones que la Asociación estime apropiados.
 2. Obtener, mantener y pagar las pólizas de seguro y bonos, adicionales a los que obtenga la Asociación de conformidad con el subpárrafo (2) del párrafo b. anterior, en la forma que lo estime apropiado la misma Asociación, para la protección y beneficio de ella misma, de los miembros del Consejo Directivo, los miembros del Comité de Diseño, los Miembros o Huéspedes.
 3. Contratar y pagar, o de cualquiera otra forma proveer, servicios de arquitectos, ingenieros, abogados y contadores públicos titulados y otros servicios profesionales o no profesionales; y
 4. Pagar cualquiera o todos los gravámenes que sean resultado de la construcción de cualquier mejora.
- d. La Asociación tendrá la facultad y autoridad para otorgar y transmitir a cualquier tercera persona, las servidumbres, los derechos de paso y porciones o franjas de terreno en, dentro, sobre o debajo de cualesquier Área Común, Área Común

Restringida o Instalación Recreacional, con el propósito de construir, erigir, operar, y mantener:

1. Carreteras públicas, calles, banquetas, entradas de automóviles, y áreas para parques,
 2. Postes, alambres y conductos para la transmisión de electricidad, para alumbrado, calefacción, fuerza, teléfono y televisión y otros propósitos y los accesorios necesarios correspondientes a tales servicios, y
 3. Desagües públicos y privados, desagües pluviales, desagües superficiales o entubados, sistemas de agua, sistemas de irrigación, líneas o tubos de agua, calefacción y gas y cualquier equipo relacionado con lo anterior.
- e. La Asociación empleará los servicios de un Gerente para administrar los negocios de la Asociación, de acuerdo con las condiciones que estime convenientes el Consejo Directivo, el cual también podrá delegar en favor del Gerente cualquiera de sus facultades, excepto las de establecer procedimientos o políticas de acción, en los términos de estas Protecciones. Cualquier contrato celebrado con el Gerente deberá contener disposiciones razonables sobre terminación.
- f. La Asociación podrá de tiempo en tiempo y conforme a los términos y condiciones que estime apropiados, convenir con el Comité de Proyecto en administrar los negocios de tal Comité de Proyecto, cargando los costos aplicables estos servicios que sobrepasen al costo normal de servicios de los miembros, a los Miembros del Proyecto de que se trate, como una carga adicional.

67.- Reglas de Uso:

- a. El consejo directivo, de conformidad con lo dispuesto en estas Protecciones, deberá adoptar, reformar y derogar las reglas y reglamentos que se conocerán como las Reglas de Uso, que regularán el uso de cualquier porción de Rancho Tecate Resort- Sección Vista del Rey
- b. Con relación al párrafo a. anterior, las Reglas de Uso de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey deberán sin limitación y en la medida de que lo considere necesario la Asociación, preservar los beneficios de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey a todos sus Miembros, sus familias, invitados, licenciatarios, arrendatarios y Huéspedes, restringiendo y/o regulando el uso de Áreas Comunes, Áreas Comunes Restringidas, e Instalaciones Recreacionales por cualesquier Huésped, miembro o familia de tal Miembro, o cualesquier invitado, licenciatario o arrendatario de tal Miembro, siempre y cuando que con respecto al uso de Áreas Comunes, e Instalaciones Recreacionales públicas, las Reglas de Uso no discriminen entre Huéspedes y los Miembros y sus familias, invitados y arrendatarios.

- c. Se adjuntan al presente documento una copia de las Reglas de Uso, como Anexo C mismas que podrán con el tiempo, ser reformados o derogadas en los términos de estas Protecciones.

Artículo VII Fondos y cuotas

7.1.- Fondo de operación: Existirá un fondo de operación, en el que se depositaran los siguientes dineros:

- a. Cuotas de mantenimiento;
- b. Cuotas recreacionales;
- c. Cuotas especiales;
- d. Cuotas de uso pagados por los usuarios de las Instalaciones publicas Recreacionales
- e. Cuotas de usos pagados por una Entidad participante.
- f. Cotas de administración que paguen los Comités de Proyectos, de acuerdo con los convenios que se celebren conforme a lo dispuesto por el párrafo f. del Inciso 6.06.
- g. Reembolso de impuestos prediales pagados de acuerdo con el Inciso 6.06 d. anterior.
- h. Honorarios misceláneos; y
- i. Ingresos atribuibles al fondo de operación;

De este fondo de operación, la Asociación efectuará los desembolsos necesarios para llevar a cabo las funciones en relación con las cuales se hayan impuesto las anteriores cuotas.

7.2.- Cuotas de Mantenimiento

- a. Dentro de los treinta (30) días anteriores al comienzo de cada ejercicio fiscal, el Consejo Directivo deberá estimar los costos y gastos en que incurrirá la Asociación, en el cumplimiento de sus funciones de acuerdo con el Artículo V (incluyendo una cantidad razonable para contingencia y reparaciones) durante ese ejercicio, sustrayendo de tal cantidad estimada:
 - 1. Los costos y gastos que se calculen aplicables, en relación con el Inciso 6.03
 - 2. Una cantidad igual al saldo que se anticipe exista (sin incluir ninguna reserva para contingencias y reparaciones) en el fondo de operación,

calculado al principio de ejercicio fiscal de que se trate, que sea atribuibles a cuotas de mantenimiento y

3. Las cantidades que se estimen se vayan a recibir como cuotas de uso que se percibirán de los usuarios de Instalaciones Recreacionales públicas y de entidades Participantes durante el siguiente ejercicio fiscal
- b. La suma o estimación neta que se determine de acuerdo con el párrafo a. anterior, deberá imponerse equitativamente como cuota de mantenimiento sobre todos los Miembros, excepto en lo que se refiere a los impuestos prediales que se fijaran de conformidad con el párrafo d. del Inciso 6.05. De la misma forma, cuando el tamaño de las Áreas Privadas y las construcciones que se edifiquen en ellas por los Miembros resulten de características y tamaños de una variedad considerable, la Asociación podrá determinar que las cuotas de mantenimiento que corresponden a los Miembros se fijen de conformidad con el criterio estipulado en el párrafo d. del Inciso 6.05, o alguno similar, que asegure que los Miembros contribuyan a cubrir los costos de mantenimiento en una forma proporcional y equitativa a los servicios que cada uno de ellos y sus Áreas Privadas respectivas requieren de la Asociación.
- c. Si en cualquier momento, durante cualquier ejercicio fiscal, la cuota de mantenimiento resulta inadecuada por cualquier razón, incluyendo la falta de pago de la participación que corresponda a cualesquier Miembro, se impondrá una cuota adicional por la cantidad que se estime que haya resultado inadecuado, cuota que se impondrá a los Miembros en la forma que se establece en el párrafo b. anterior.
- d. Las cuotas de mantenimiento vencerán y serán pagaderas por los Miembros en pagos iguales mensuales, en el primer día de cada mes durante el ejercicio fiscal, o en cualquier otra forma que llegue a establecer el Consejo Directivo.

7.3.- Cuotas Recreacionales

- a. Dentro de los treinta (30) días anteriores al inicio de cada ejercicio fiscal, el Consejo Directivo deberá estimar los costos y gastos en que incurrirá la Asociación en tal ejercicio fiscal, en el cumplimiento de sus funciones, con respecto a cada Instalación Recreacional desarrollada de acuerdo con el Artículo VIII y deberá deducir de tal cantidad estimada, una suma equivalente a la cantidad que, en su caso, se anticipe como saldo en el fondo de operaciones, al principio del siguiente ejercicio fiscal, siempre que dicho saldo sea atribuibles a cada una de las Instalaciones Recreacionales.
- b. La suma o estimación neta determinada de conformidad con el párrafo a. anterior para cada Instalación Recreacional, será impuesta en forma equitativa a todos los Miembros, como cuota recreacional.
- c. Si en cualquier momento, durante un ejercicio fiscal, resultan o parecen probable que resulten inadecuadas las cuotas recreacionales por cualquier motivo, incluyendo

la falta de pago de la participación que corresponda a un Miembro, el Consejo Directivo podrá imponer una cuota adicional en la cantidad que resulte o que se estime inadecuada, cuota que se impondrá a cada Miembro en la forma y medida que se establece en el párrafo b. anterior.

- d. Las cuotas recreacionales vencerán y serán pagaderas por los Miembros en pagos mensuales iguales, en el primer día de cada mes durante el ejercicio fiscal, o en cualquiera otra forma que establezca el Consejo Directivo.

7.4.- Cuotas Especiales: El Consejo Directivo impondrá una cuota especial a cualquier Miembro, cuando como resultado directo de sus actos, incumplimientos o se nieguen a actuar o en otra forma cumplir con estas Protecciones, las Reglas de Uso o las Reglas de Diseño y Reglamento de Construcción y por esos motivos se eroguen cantidades del fondo de operación, o por servicios prestados a dicho Miembro o causados por tal Miembro, por empleados de la Asociación en la realización de sus funciones, de conformidad con estas Protecciones; tales cuotas deberán equivaler a la cantidad erogada o al valor de los servicios prestados por los empleados de la Asociación, y serán pagaderas a la Asociación en el momento en que se imponga.

7.5.- Fondos de Desarrollo: Existirá un fondo de desarrollo en el que la Asociación depositará todos los dineros que se le paguen en relación con:

- a. Cuotas de desarrollo de Instalaciones Recreacionales.
- b. Ingresos atribuibles al fondo de desarrollo.

De este fondo, la Asociación efectuara los desembolsos relativos a la prestación de los servicios con respecto a los cuales se hayan impuesto tales cuotas.

7.6.-Cuotas de desarrollo de Instalaciones Recreacionales:

- a. Para proveer al desarrollo de Instalaciones Recreacionales, el Consejo Directivo, según lo estime apropiado, de conformidad con las disposiciones del párrafo b. siguiente, impondrá a los Miembros, como cuota de desarrollo de Instalaciones Recreacionales, la siguiente cantidad o cantidades:
 - 1. Una cantidad fija e igual, que fijara la Asociación pero que no rebasará la cantidad de doscientos cincuenta dólares (\$250) para un ejercicio fiscal, que se impondrá al Miembro en relación con la Unidad de que sea propietario o con respecto a la cual tenga el carácter de Fideicomisario y,
 - 2. En el caso de que las cuotas que se impongan de acuerdo con el subpárrafo (1) anterior resulten inadecuadas, se impondrán a los Miembros cargas adicionales, en forma equitativa, como cuota de Instalaciones Recreacionales de acuerdo con el párrafo b. siguiente.
- b. No se impondrá ninguna cuota para el desarrollo de Instalaciones Recreacionales de conformidad con el subpárrafo (2) del párrafo a. anterior, a menos que los Miembros,

excluyendo al Desarrollador, por mayoría de votos, hayan aprobado el establecimiento de tal cuota, siempre que tal cuota también se haya aprobado por el Desarrollador.

- c. Las cuotas para desarrollo de Instalaciones Recreacionales vencerán y serán pagaderas por los Miembros en las cantidades periódicas y durante el periodo o periodos que establezca el Consejo Directivo.

7.7.- Fondo de Desarrollo de Construcción y Diseño: Que se constituirá con aquellos dineros que los constructores de residencias en el Desarrollo contribuirán a la Asociación de conformidad con lo dispuesto en las Reglas de Diseño y Reglamento de Construcción, como un porcentaje del valor contratado o ejecutado de cada construcción, el cual la Asociación mantendrá para pagar las revisiones de las obras en proceso y el control de la supervisión de las construcciones, limpieza y reparación de las áreas de construcción, señalamientos adecuados y el mejoramiento de las Áreas Comunes en el desarrollo.

7.8.- Incumplimiento en el pago de cuotas: Cada cuota establecida de conformidad con este Artículo VII constituirá una deuda separada, distinta y personal y una obligación del Miembro a quien se le haya impuesto. Si el Miembro no paga tal cuota o cualquier abono de la misma a su vencimiento, se considerara que tal Miembro está en incumplimiento, y la cantidad de la cuota no pagada, en unión de la cantidad que importe cualquier incumplimiento subsecuente, junto con el interés que se le aplique, el que fuere mayor, del dieciocho por ciento (18%) por año o del interés moratorio promedio prevalezca durante el periodo correspondiente en las principales instituciones bancarias de Tijuana, y las costas, incluyendo honorarios razonables de abogados, se registraran por la Asociación en el registro que mantiene el Fiduciario y por ese hecho tal deuda se considerara un gravamen subordinado al que resulte del pagaré que se haya suscrito para la compra de tal Unidad. El anterior recurso será adicional a cualquier otro recurso que establezca la ley para hacer cumplir las obligaciones de pago de tales cuotas.

Artículo VIII Desarrollo y uso de Instalaciones Recreacionales

8.1.- Introducción: Para promover el uso recreacional benéficos de las Áreas Comunes, de manera que fomenten los diversos intereses recreacionales de los Miembros, en forma compatible con los derechos de otros Miembros en su aprovechamiento del ambiente de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey se establecen las siguientes disposiciones para que la Asociación desarrolle Instalaciones Recreacionales para el uso y aprovechamiento de cualquier Miembro o Huésped.

8.2.- Instalaciones Recreacionales; procedimiento para su desarrollo:

- a. Uno o más Miembros podrán, en cualquier tiempo, solicitar al Consejo Directivo el desarrollo de una Instalación Recreacional en cualquier porción del Área Común que el Desarrollador haya reservado para tal desarrollo. Dichas solicitudes se harán en tal forma y contendrá la información que requiera el Consejo Directivo. El Consejo Directivo podrá, en cualquier tiempo y a su propia iniciativa, promover el desarrollo de una Instalación Recreacional, en cuyo caso a tal promoción se le dará el

mismo tratamiento que si se tratara de una solicitud presentada por uno o más Miembros.

- b. La solicitud deberá aprobarse por una mayoría de los Miembros de la Asociación, excluyendo al Desarrollador.
- c. Después de que la Asociación apruebe la solicitud, el Consejo Directivo preparará, o hará que se prepare y someterá al Comité de Diseño en los términos del párrafo b. del Inciso 3.07, dos juegos de planos y especificaciones de la Instalación Recreacional propuesta.
- d. Una vez que los planos y especificaciones sean aprobados por el Comité de Diseño, el Consejo Directivo deberá obtener presupuestos en firme en relación al costo total de construcción y otros gastos aplicables al desarrollo de la Instalación Recreacional propuesta, y el presupuesto o presupuestos más bajos aceptables deberán considerarse como el costo total estimado para el desarrollo de tal Instalación.
- e. En el evento de que el Comité de Diseño desaprobe tales planos y especificaciones, el Consejo Directivo deberá reconsiderar la solicitud a la luz de las razones expuestas por el Comité de Diseño. Si efectuada tal reconsideración el Consejo Directivo confirma la decisión que haya tomado de acuerdo con el párrafo b. anterior, los planos y especificaciones se consideraran aprobados por el Comité de Diseño.
- f. El Consejo Directivo deberá otorgar su aprobación a la solicitud si encuentra, con base en los planos y especificaciones aprobados por el Comité de Diseño y el costo total estimado del desarrollo, que la Instalación Recreacional propuesta es económicamente factible y es compatible con la proposición aprobada por la Asociación. En su aprobación final el Consejo Directivo podrá imponer restricciones sobre el uso y operación de la Instalación, incluyendo las cuotas razonables que se deberán cobrar a los Miembros y Huéspedes por el uso de tal Instalación, según considere aconsejable, para garantizar el funcionamiento satisfactorio y la estabilidad económica de la Instalación, o para proteger a otros Miembros en su uso y aprovechamiento de Rancho Tecate Resort – Sección Vista del Rey
- g. Después de la aprobación final de la solicitud, el Consejo Directivo deberá destinar para desarrollo de la Instalación Recreacional propuesta, una cantidad igual al costo total que se estime necesario para el desarrollo de tal Instalación (incluyendo provisiones razonables para contingencias) de la porción, en caso de existir, del fondo de desarrollo proveniente de las cuotas de desarrollo de Instalaciones Recreacionales que se hayan establecido para el desarrollo de tal Instalación. En el caso de que no se hayan impuesto tales cuotas, el Consejo Directivo destinara esa cantidad del saldo del fondo que no haya sido destinado a otro fin específico.
- h. Después de destinar los dineros de conformidad con el párrafo g. anterior, el Consejo Directivo, en el tiempo, términos y condiciones que estime apropiados, pero sin exceder el costo total estimado del desarrollo determinado de acuerdo con el párrafo d. anterior, comenzará o contratará el desarrollo y construcción de la Instalación

Recreacional de acuerdo con los planos y especificaciones aprobados por el Comité de Diseño.

- i. Si la cantidad que vaya a utilizarse del fondo de desarrollo, de acuerdo con el párrafo g. anterior, con el tiempo resulta o aparenta ser inadecuada para cubrir el costo real de desarrollo de la Instalación Recreacional, el Consejo Directivo, a su elección, podrá:
 1. Imponer cuotas adicionales para desarrollo de Instalaciones Recreacionales de acuerdo con el Inciso 6.06, en cantidad suficiente para cubrir la cantidad faltante real o estimada, dedicando las cantidades que se obtengan por ese concepto al desarrollo de tal Instalación; o
 2. Destinará una cantidad suficiente para cubrir la cantidad faltante real o estimada, utilizando diversos dineros provenientes del saldo no destinado a otro fin específico, del fondo de desarrollo, al desarrollo de tal Instalación.
- j. Cualesquiera dineros destinados al desarrollo de una Instalación Recreacional en particular, de acuerdo con los párrafos g. o i. anteriores, que no sea necesario para tal propósito después de la terminación del desarrollo de tal Instalación pasará a formar parte del saldo sin destino específico del fondo de desarrollo.
- k. Si por cualquier razón el Consejo Directivo no otorga su aprobación final a la solicitud subsecuente al párrafo f. anterior, todos los gastos en que haya incurrido el Consejo Directivo para la obtención de planos y especificaciones de acuerdo con el párrafo c. anterior, se pagaran del saldo del fondo de desarrollo que no se haya destinado a un fin específico.
 1. Cualquier mejora construida o que vaya a construirse por el Desarrollador en cualquier porción del Área Común reservada ahora el desarrollo de una Instalación Recreacional, será considerada como una Instalación Recreacional desarrollada por la Asociación, después de que tal mejora haya sido terminada por el Desarrollador.

Artículo IX Entidades Participantes

9.1.- Introducción: Para poder permitir que personas distintas de los Miembros aprovechen y ayuden a sostener las Instalaciones Recreacionales y ventajas ambientales que ofrece Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey , se establecen las disposiciones de este Artículo para extender el privilegio de usar las Áreas Comunes e Instalaciones Recreacionales a los Huéspedes de Entidades Participantes. Sin embargo, en reconocimiento de los derechos e intereses de los Miembros en su aprovechamiento de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey Privada las Estrellas, también se establecen disposiciones para garantizar que tal uso que lleven a cabo los Huéspedes no sobrecargará las Áreas Comunes y las Instalaciones Recreacionales. Dentro de los beneficios que se pueden crear a favor de

Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey como resultado de extender beneficios de uso a los Huéspedes, se pueden contar:

- a. Un uso más eficiente de las Áreas Comunes y de Instalaciones Recreacionales y una base más amplia para repartir los gastos de operación y mantenimiento de los mismos, y
- b. El atractivo para la comunidad de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey de los variados servicios que pueden ofrecer las Entidades Participantes y de los que los Miembros pueden aprovecharse como miembros del público pero que, dada la naturaleza o costo de tales servicios, no estarían de otra forma disponibles a los Miembros.

92.-Convenio entre el Desarrollador o la Asociación y la Entidad Participante

- a. El Desarrollador podrá a su sola discreción, en cualquier tiempo, celebrar convenios con una Entidad Participante, con el propósito de extender a los Huéspedes de tal servicio, de conformidad con las disposiciones de este Artículo, el privilegio de usar Áreas Comunes o porciones de las mismas e Instalaciones Recreacionales.
- b. A menos que el Desarrollador otorgue su consentimiento por escrito, permitiendo a la Asociación celebrar un convenio con una Entidad Participante, el derecho de celebrar tal convenio se reserva y se otorga en forma exclusiva al Desarrollador hasta el momento en que el Desarrollador sea titular del cinco por ciento (5%) o menos de los derechos de propiedad o de fideicomisario en algún inmueble dentro de la Propiedad o hasta que el Desarrollador haya entregado al Fiduciario una declaración renunciando a los derechos que aquí se le otorgan, lo que suceda primero. Cuando el Desarrollador renuncie o ya no tenga el derecho a celebrarlos, este derecho le corresponderá exclusivamente a la Asociación.

93.- Disposiciones que deberá contener el Convenio con una Entidad Participante:

Cualquier convenio celebrado de acuerdo con el Inciso 8.02 deberá:

- a. Ser por un término que no exceda al término de estas Protecciones;
- b. Determinar las Áreas Comunes e Instalaciones Recreacionales que podrán utilizar los Huéspedes de la Entidad Participante;
- c. De conformidad con el Inciso 8.04, establecer la distribución de tarjetas de Huéspedes a la Entidad Participante;
- d. Establecer la cuota que por eso deberá pagar la Entidad Participante a la Asociación por cada ejercicio fiscal y con respecto a cada tarjeta de Huésped que se haya reservado y destinado a tal Entidad Participante cuya cuota por uso deberá a ser razonablemente proporcional al uso real de los Huéspedes que utilicen tales tarjetas;
y

- e. De conformidad con estas Protecciones, establecer los términos y condiciones que sean apropiados en relación con el uso de Áreas Comunes e Instalaciones Recreacionales por los Huéspedes.

94.- Limitaciones al número de tarjetas de Huéspedes; distribución:

- a. Cada Entidad Participante otorgará a cada Huésped, en las cantidades que le hayan sido destinadas por el Desarrollador o por la Asociación (cualesquiera que en ese momento tenga, de acuerdo con el párrafo b. del Inciso 8.02, el derecho de contratar con una Entidad Participante) una tarjeta de Huéspedes para comprobar su derecho de utilizar el Área Común y las Instalaciones Recreacionales que se hayan señalado en el convenio celebrado entre tal Entidad Participante y el Desarrollador o la Asociación. El número total en conjunto de todas las tarjetas de Huéspedes correspondientes a todas las Entidades Participantes no deberá exceder del doble del número total de Lotes que en ese momento existan en Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey. Para los efectos de este Inciso, el uso de caminos de acceso a las Instalaciones de una Entidad Participante no deberá considerarse como uso de Área Común.
- b. Cualquier aumento en el número de Lotes en Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey acaecido con motivo de la anexión de propiedad que ocurra de acuerdo con el Inciso 2.02, tendrá como resultado un aumento igual en el número total de tarjetas de Huéspedes permisibles. El Desarrollador o la Asociación, quien tenga el derecho de contratar con una Entidad Participante de conformidad con el párrafo b. del Inciso 8.02, podrá destinar tarjetas adicionales para Huéspedes a las Entidades Participantes que las soliciten.

95.- Cuotas de uso, incumplimiento, terminación

- a. Cada Entidad Participante deberá pagar a la Asociación, durante cada ejercicio fiscal, una cuota de uso por cada tarjeta de Huésped que se le haya destinado. Las cuotas de uso aplicables a las tarjetas de Huésped asignadas después del inicio de un ejercicio fiscal, será prorrateadas en forma apropiada. Las cuotas de uso se pagarán en abonos mensuales o de cualquier otra manera razonable que el Consejo Directivo determine.
- b. El importe de la cuota de uso para cada tarjeta de Huéspedes deberá establecerse en el convenio que se haya celebrado entre tal Entidad Participante y el Desarrollador o la Asociación ya sea que uno u otro tenga el derecho de contratar con una Entidad Participante de conformidad con el párrafo b. del Inciso 8.02
- c. En el evento de que una Entidad Participante no pague la cuota de uso o el abono de la misma a su vencimiento, se considerará que está en incumplimiento. En el evento de que tal incumplimiento continúe por dos (2) o más meses sucesivos el Consejo Directivo podrá dar por terminado el Convenio en relación con el cual se haya producido el incumplimiento.

9.6.- Suspensión y Revocación de Privilegio: Cuando una Entidad Participante y el Desarrollador o la Asociación, según sea el caso, hayan celebrado un convenio de acuerdo con el Inciso 8.02, y antes de que termine tal convenio, los Huéspedes de tal Entidad Participante, que en número no deberán exceder de la cantidad de tarjetas de Huésped asignadas a tal Entidad Participante, tendrán el privilegio de utilizar las Áreas Comunes y las Instalaciones Recreacionales que se hayan designado en tal convenio, de conformidad con las limitaciones y restricciones de estas Protecciones; sin embargo, el mencionado privilegio deberá suspenderse durante el periodo de cualesquier incumplimiento ocurrido en los términos del párrafo c. del Inciso 9.05. La falta de cumplimiento por parte de cualesquier Huésped, con las limitaciones y restricciones de estas Protecciones, causará la revocación automática del privilegio de tal Huésped, para utilizar Áreas Comunes e Instalaciones Recreacionales.

Artículo X Disposiciones Misceláneas

10.1.- Reformas

- a. En adición a los derechos que el Desarrollador se ha reservado de acuerdo con el Inciso 2.03, para modificar o adicionar Protecciones con respecto a propiedades que lleguen a anexarse a Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey , y a menos que específicamente se disponga lo contrario en este documento, estas Protecciones o cualquier parte de ellas que estén vigentes en cualquier tiempo con respecto a toda o cualquier parte de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey , y respecto a cualquier limitación, restricción, pacto o condición:
 1. Podrán ser reformadas o recurridas, según lo elija el Desarrollador con la aprobación de la mayoría de los Miembros, excluyendo al propio Desarrollador, en la medida necesaria para adecuar las Protecciones y la Asociación para convertirse en un sistema sujeto a las leyes de propiedad en condominio del Estado de Baja California en la forma que tales leyes estén vigentes; o
 2. Podrán ser reformadas o recurridas, a elección del Desarrollador en la medida necesaria para cumplir con los requerimientos de cualquier dependencia gubernamental o leyes de cualquiera jurisdicción con respecto a las cuales el desarrollo Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey o la Propiedad sean registrados o autorizados para que se permitan promover, solicitar o vender en tales jurisdicciones.

10.2.- Cumplimiento; irrenunciabilidad

- a. Excepto en la forma que en lo contrario se establezca expresamente en este documento, la Asociación o cualesquier Miembro tendrán el derecho de hacer cumplir cualesquiera y todas las limitaciones, restricciones, pactos, condiciones y obligaciones que se impongan o lleguen a imponerse por estas Protecciones en

relación a otros Miembros o en relación con cualquier inmueble dentro de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey . Sin embargo, en lo que concierne al mencionado derecho de los Miembros, queda entendido que los Miembros tendrán tal derecho solamente después de que haya solicitado a la Asociación el cumplimiento respectivo y que la Asociación, después de otorgársele una oportunidad razonable, no lo haya cumplido o esté imposibilitada de hacerlo cumplir.

- b. Todo acto u omisión en virtud del cual se viole cualquier restricción, condición o convenio en todo o en parte, podrá ser anulado o prohibido, independientemente de que la reparación que se busque implique un acto positivo o una abstención por la Asociación o por un Miembro, de conformidad con el párrafo a. anterior; sin embargo, y no obstante las disposiciones que lo contradigan, solamente la Asociación o su apoderado debidamente autorizado podrá hacer cumplir en forma autosuficiente, cualquier limitación, restricción, convenio, condición y obligación aquí establecida.
- c. La inhabilidad de hacer cumplir cualquier limitación, restricción, convenio, condición, obligación, responsabilidad o carga contenida en estas Protecciones, no constituirá renuncia del derecho de hacer cumplir tal disposición o cualquiera otra disposición de estas Protecciones.

10.3.- Termina: Todas las limitaciones, restricciones, convenios y condiciones de estas Protecciones entraran en vigor al incurrir la primera venta de una Unidad en Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey por el Desarrollador a un Miembro y continuaran en vigor en todo momento, con respecto a todos los inmuebles o a cualquier parte de los mismos incluidos dentro de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey , y con respecto a los Miembros y a la Asociación, sujeto al derecho de reformar y terminar que se ha establecido en el inciso 10.01 anterior, hasta el 1ro. de enero del año 2100.

10.4.- División de Lotes, Consolidación

- a. No deberá dividirse o fraccionarse ningún Lote dentro de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey que tenga menos de una hectárea de superficie. Ningún otro Lote dentro de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey deberá ser fraccionado a menos que el área mínima de cada lote resultante sea de una décima de hectárea, o si el fraccionamiento de lotes se lleva a cabo para un Proyecto, la proporción de Unidades en relación con hectáreas dentro del Área del Proyecto resultante, no excede de 18 a 1 y a menos que se obtenga el consentimiento de no menos de dos de los tres miembros del Comité de Diseño.
- b. No se consolidarán dos o más lotes dentro de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey para formar un lote, a no ser que se obtenga el consentimiento del Comité de Diseño.

10.5.- Facultades para ceder y delegar: Todos y cada uno de los derechos y facultades otorgados al Desarrollador de acuerdo con estas Protecciones podrán delegarse, transferirse, cederse, enajenarse o transmitirse por escrito por el Desarrollador a favor de la Asociación, y la Asociación deberá aceptarlos, y tal delegación, transferencia, cesión, enajenación o transmisión

10.6.- Será efectiva en el momento en que el Desarrollador otorgue en documento público la notificación por escrito a la Asociación, para este efecto.

10.7.-Expropiación de Áreas Comunes y Áreas Comunes Restringidas: Si en cualquier momento toda o cualquier porción del Área Común o del Área Común Restringida, o cualquier derecho relacionado con tales áreas es expropiado por causa de utilidad pública, de acuerdo con cualquier ordenamiento, o es vendido por contrato celebrado en substitución de una expropiación, las cantidades que se reciban como indemnización, se entregaran a la Asociación para que disponga de ellas de acuerdo con estas Protecciones.

10.8.- Reparación y Restauración

- a. En el evento de daño o destrucción de las mejoras ubicadas dentro de un Lote, Área Privada, Área de Proyecto, o Área Común (incluyendo Instalaciones Recreacionales) el Miembro, Miembros de un Proyecto o la Asociación, según sea el caso, serán responsables de lo siguiente:
 1. Comenzar la reparación o la reconstrucción del daño dentro de los 120 días calculados a partir de la fecha en que haya incurrido, de acuerdo con los planos originales o de acuerdo con los planos nuevos que apruebe el Comité de Diseño, diligentemente llevando a cabo tal reparación o reconstrucción, o
 2. Retirar las mejoras totalmente y restaurar el Lote de manera que su condición sea sustancialmente compatible con la que haya tenido antes de la construcción de las mejoras.

10.9.- Obligaciones de los dueños; evasión; terminación

- a. Ningún Miembro como consecuencia de su falta de uso de cualquier Área Común, Área Común Restringida, Área de Proyecto, o Instalación Recreacional o como consecuencia del abandono de su Lote, quedará liberado de las cargas u obligaciones que se le imponen en estas Protecciones en virtud de su calidad de Miembro.
- b. Al enajenarse, venderse, cederse o en otra forma transferir un Lote a un nuevo Miembro, el Miembro que transfiere no será responsable de las cargas o responsabilidades establecidas con respecto a tal Lote después de la fecha en que haya notificado en forma fehaciente a la Asociación, con una copia certificada de los documentos en los que conste la legal transferencia de sus derechos, y ninguna

persona, después de la terminación de su estatus de Miembro y antes de que de nuevo vuelva a convertirse en Miembro, incurrirá en cualquiera de las obligaciones, ni se

- c. Aprovechará de ninguno de los beneficios que se otorgan en estas Protecciones a los Miembros, después de la fecha de tal terminación.

10.10.- Notificación, documentos, entrega: Cualquier notificación u otro documento que conforme a estas Protecciones sea requerido, podrá entregarse personalmente o por correo. Si la entrega se hace a través del correo, se estimará entregado veinticuatro (24) horas después de que se deposite una copia del mismo en el correo mexicano con franqueo pagado, y dirigido a los siguientes domicilios.

- a. Si se dirige a la Asociación o al Comité de Diseño, a nombre de “Asociación de Usuarios de Rancho Tecate Resort – Sección Lomas, A.C.” o “Comité de Diseño de Rancho Tecate Resort - Sección Vista del Rey ” según sea el caso, Oficinas Administrativas, Rancho Tecate Resort, Tecate, Baja California, México, CP 21510, o a las oficinas de la Asociación de Usuarios de Rancho Tecate Resort - Sección Lomas, A.C. ubicadas en el local “F” del edificio marcado con el número 6223 de la calle Misión San Diego en el Desarrollo Turístico Bajamar, en el Municipio de Ensenada, Baja California
- b. Si se dirige al Miembro, EL CLIENTE expresamente conviene en que cualquier comunicación relativa al presente Contrato, o notificación judicial, legal o administrativa que sea necesaria, incluyendo todas aquellas notificaciones correspondientes devenidas de la relación de EL CLIENTE como miembro de la Asociación de Usuarios de Rancho Tecate Resort – Sección Lomas, A.C. se notificarán indistintamente en el domicilio convencional que consiste en el domicilio correspondiente a las oficinas de la Asociación de Usuarios de Rancho Tecate Resort - Sección Lomas, A.C. ubicadas en el local “F” del edificio marcado con el número 6223 de la calle Misión San Diego en el Desarrollo Turístico Bajamar, en el Municipio de Ensenada, Baja California; o al que corresponda al Lote materia de este Contrato que EL CLIENTE en este Contrato expresamente señala en los términos del Artículo 34 del Código Civil del Estado de Baja California; o en el domicilio señalado en la caratula de este Contrato; o en el domicilio en que se encuentre EL CLIENTE en el momento de la notificación.
- c. Si se dirige al Desarrollador, a: Haciendas de Tanamá, S.A. de C.V. hoy su sucesor Inmobiliaria Rancho Tecate S. de R.L de C.V y/o sus sucesores y causahabientes. Oficinas Administrativas, Rancho Tecate Resort, Tecate, Baja California, México, CP 21500.

10.11.- Responsabilidad: ningún miembro del Consejo Directivo ni del Comité de Diseño, o de cualquier otro comité establecido de acuerdo con estas Protecciones, ni sus representantes, será personalmente responsable frente a cualquier Miembro o cualquiera otra persona de cualquier error u omisión de alguno de los comités mencionados o del Gerente, sus representantes o empleados, siempre que tal persona haya actuado de buena fe.

**Enterado(s) y Conforme
con las Protecciones:**

Comprador(es) – Firma

RANCHO TECATE RESORT® -SECCIÓN VISTA DEL REY REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

NORMA 1ª. Constructores Aprobados

Los propietarios de terrenos en RANCHO TECATE RESORT -SECCIÓN VISTA DEL REY solo podrán construir su residencia utilizando como contratista a una empresa dentro del listado de empresas de construcción aprobadas por RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN VISTA DEL REY. Los constructores aprobados serán autorizados por el Comité de Diseño de RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN VISTA DEL REY

Con el fin de asegurar que los constructores calificados más confiables y mejores del área sean elegidos por los propietarios de manera individual para desarrollar sus terrenos, los siguientes son requisitos que el Desarrollador ha impuesto en aquellos constructores que puedan participar en la construcción y el desarrollo de terrenos en RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN VISTA DEL REY:

1. Los constructores serán individuos o corporaciones legalmente registradas y haciendo negocios en México, con una reconocida historia dentro el sector de la construcción.
2. Los constructores serán registrados como "Contratistas" ante el Instituto Mexicano del Seguro Social y estarán actualizados en el pago de sus impuestos.
3. Los constructores presentarán al Comité de Diseño una lista de las fotos de sus trabajos previos que incluirán proyectos residenciales de alto nivel.
4. Los constructores depositarán la cantidad de \$2,000.00 (dos mil) dólares americanos por cada construcción con el fin de garantizar la limpieza y mantenimiento de la obra y sus alrededores. El Comité de Diseño devolverá este depósito al constructor después de la inspección final aprobada, si hubo un completo cumplimiento con las Reglas de Diseño y Reglamento de Construcción.
5. Los constructores contribuirán a la Asociación una cantidad igual al 1% (uno por ciento) del valor contratado o ejecutado de cada construcción al "Fondo de Desarrollo de Construcción y Diseño" el cual la Asociación mantendrá para pagar las revisiones y el control de diseño, supervisión y control de la construcción, letreros de localizaron, y mejora de áreas comunes en el desarrollo.
6. Constructores con dos o más proyectos de construcción en RANCHO TECATE RESORT -SECCIÓN VISTA DEL REY presentaran una fianza de \$25,000.00 (veinticinco mil) dólares americanos a el Desarrollador, para garantizar la reparación completa de cualquier daño a los sistemas de caminos o servicios públicos en el desarrollo, que provengan de las acciones de sus empleados, proveedores o cualquier parte relacionado con ellos.

7. Los Constructores firmarán un documento donde se adhieren a la completa aceptación y conformidad de los Convenios, Condiciones y Restricciones de RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN VISTA DEL REY, incluyendo estas Reglas y Reglamentos de Diseño y Construcción.

NORMA 2a. Disposiciones Generales

- 1) Todo el proceso de construcción, el almacenaje de los materiales y el equipo, deberá llevarse a cabo dentro de los límites de la propiedad.
- 2) No se podrán usar Lotes adyacentes, áreas comunes, banquetas o calles para llevar a cabo trabajos o almacenaje. Todo daño a calles, caminos y guarniciones será responsabilidad del contratista y el propietario. Las reparaciones y la limpieza que se hagan deberán igualar las condiciones anteriores al inicio de la construcción y las deberán hacer los constructores a su costa o pagadas por el Miembro que detente los derechos de propiedad o de Fideicomisario sobre la Unidad.
- 3) La Asociación colocará un contenedor comercial de basura y desperdicios para desechar los residuos de la construcción. El costo de este contenedor será sufragado por el Miembro que detente los derechos de propiedad o de Fideicomisario sobre la Unidad o el contratista.
- 4) Si fuere necesario utilizar una propiedad contigua o vecina para almacenaje temporal de materiales o equipo, deberá obtenerse primero la autorización por escrito del Miembro a quien correspondan los derechos de propiedad o de Fideicomisario sobre dicha propiedad.
- 5) Por ningún motivo se permitirá que los trabajadores de la construcción vivan o acampen en ninguna parte de la Propiedad ni que se alejen del sitio de la construcción durante sus períodos de descanso.
- 6) Todos los trabajadores deberán abandonar la Propiedad en cuanto se ponga el sol.
- 7) Todo constructor deberá instalar, al inicio del proceso de construcción, dentro del sitio de la construcción, pero oculta de las vialidades, una letrina móvil similar a alguno de los modelos que apruebe el Comité de Diseño, para el uso de los trabajadores y contratistas que acudan al sitio.

NORMA 3ª. Desperdicios y Basura

El Desarrollador o la Asociación designarán un lugar para disponer de la vegetación natural que se remueva de las obras de construcción (no-cascajo). Todos los constructores deberán remover con cuidado la vegetación natural y transportarla al lugar indicado, sin maltratar la propiedad vecina o Zonas Comunes.

NORMA 4ª. Excavación del terreno y terrazas

Se deberán de observar las siguientes reglas cuando se trate de excavaciones o terrazas de construcción:

- a) No se permite ninguna nivelación fuera de las líneas de la propiedad o dentro de las zonas naturales del área.
- b) La nivelación del terreno natural debe ser reducida al mínimo.
- c) La nivelación final del sitio debe ser compatible con la fachada frontal, con la vista frontal al océano y el grado de la línea de propiedad adyacente.
- d) Los taludes deben de integrarse en los contornos de cuevas naturales para evitar ángulos y bordes artificiales.
- e) La regla general es preservar la vegetación natural y todos los elementos de la superficie tales como, por ejemplo, rocas, en los Lotes del desarrollo. Si esto no se pudiese lograr en casos particulares, quedará sujeta a la opinión del Comité de Diseño.

NORMA 5ª. Drenaje Del Sitio

La recolección del agua proveniente de lluvia se debe diseñar para prevenir la erosión y flujos incontrolados del sitio. Los edificios, las piscinas, los patios y las canchas de juego no se permiten en las áreas diseñadas para recolectar el drenaje pluvial. Durante la construcción, se deben de tomar medidas para controlar la erosión del suelo en el sitio.

NORMA 6ª. Horarios Aprobados para Construcción

Los trabajos de construcción se pueden realizar solamente durante un horario aprobado que es Lunes a Viernes a partir del 7:00 A.M. hasta las 5:00 P.M., y el Sábado a partir del 7:00 A.M. hasta la 1:00 P.M..

NORMA 7ª. Personal de Construcción

SECCION 1. Todos los trabajadores de la construcción usarán siempre de manera visible una tarjeta aprobada de identificación con fotografía.

SECCION 2. Por lo menos una letrina portátil profesional será instalada oculta de las vialidades y mantenida siempre en el sitio de trabajo para el uso de trabajadores y proveedores.

SECCION 3. No se permitirá ningún resplandor o radio ruidoso o música en cualquier parte de la obra en una forma que pueda disturbar la paz y el disfrute de vecinos.

SECCION 4. Durante las comidas u otros recesos, los trabajadores permanecerán en el sitio de trabajo y bajo ninguna circunstancia será permitido el pasear en áreas de RANCHO TECATE RESORT -SECCIÓN VISTA DEL REY o de RANCHO TECATE RESORT.

SECCION 5. Bajo ninguna circunstancia ningún trabajador podría pernoctar en el sitio de trabajo o en cualquier sitio de RANCHO TECATE RESORT -SECCIÓN VISTA DEL REY o de RANCHO TECATE RESORT, a menos que esté autorizado expresamente por el Desarrollador.

SECCION 6. En cualquier momento, el Personal de Seguridad de RANCHO TECATE RESORT -SECCIÓN VISTA DEL REY o RANCHO TECATE RESORT puede examinar sitios de trabajo y la identificación de los trabajadores y/o hacerlos cumplir con estas guías de construcción.

NORMA 8ª. Inspecciones

SECCION 1. El Comité de Diseño, al otorgar la aprobación final de un proyecto, señalará al Miembro y a su constructor un programa de inspecciones que incluyan las etapas críticas de la obra con objeto de verificar que esta se está llevando a cabo de conformidad con los planos y especificaciones aprobados.

SECCION 2. El Comité de Diseño de RANCHO TECATE RESORT -SECCIÓN VISTA DEL REY puede llevar cabo en cualquier momento inspecciones no programadas y sin aviso previo, para verificar que la construcción esté en conformidad con los planes aprobados.

SECCION 3. Cuando se han formado los techos, se debe preparar una inspección de la cumbre por el Comité de Diseño de RANCHO TECATE RESORT -SECCIÓN VISTA DEL REY para comprobar que esta en conformidad con las alturas aprobadas del edificio.

SECCION 4. Cualquier construcción no autorizada o que no esté en cumplimiento con los dibujos de diseño aprobados pueden dar lugar a un paro forzoso de trabajo, exclusión del sitio, retención de conexiones para uso general o la no devolución del depósito de garantía de cumplimiento hasta que las violaciones sean corregidas. El desarrollador notificará a las autoridades competentes de la construcción no autorizada o que no está en cumplimiento para la cancelación del permiso de construcción.

NORMA 9ª. Plazos para el Inicio y la Terminación de la Construcción

La construcción deberá iniciarse dentro de los 90 (noventa) días siguientes a la Aprobación Final del Comité de Diseño; de lo contrario la aprobación se considerará revocada y el proceso de aprobación deberá iniciarse nuevamente. La Residencia debe terminarse dentro de un plazo máximo de 18 (dieciocho) meses después de haber recibido el permiso final del Departamento de Desarrollo Urbano de Tecate.

NORMA 10ª. Puertas

Las puertas de entrada para las Residencias de RANCHO TECATE RESORT- SECCIÓN VISTA DEL REY deben ser definidas claramente, ser invitantes y que reflejen el estilo de Hacienda Mexicana o Mediterránea.

A) El diseño apropiado de la puerta de la entrada incluye:

- I. Un lugar protegido, y sombreado de la puerta.
- II. Una secuencia clara de los espacios del área de entrada.
- III. Integración con la forma total del edificio.
- IV. Abertura del umbral expresada como hendidura profunda en una pared gruesa, o ajustada con un marco levantado de piedra o de yeso.
- V. Puerta y marco de madera de la entrada con diseño tradicional mexicano y un final apropiado de la pintura o de terminado con mancha.
- VI. Puertas de hierro labrado esmaltado.
- VII. Puertas resbaladizas de aluminio con cristal en los patios, las terrazas o los balcones solamente.

NORMA 11ª. Ventanas

El diseño de las ventanas para las Residencias en RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN VISTA DEL REY, debe reflejar el estilo de Hacienda Mexicana o estilo mediterráneo.

Un diseño apropiado para las ventanas incluye:

- I. Utilización del cristal dual.
- II. Aberturas arqueadas o rectangulares de la ventana.
- III. Abertura de la ventana expresada como hendidura profunda en una pared gruesa.
- IV. Un balance de las áreas de superficie de la pared y de la ventana.
- V. Coordinación de las alturas de la cabeza o del travesaño con los niveles del piso.
- VI. Marcos de madera o de aluminio con el manchado apropiado, pintura o capas de vinilo anodizado.
- VII. Un esmaltado claro, gris o bronce.
- VIII. Uso opcional de madera, piedra decorativa o cabeceros de piedra y de rebordes dentro de formas tradicionales.
- IX. Uso opcional del azulejo decorativo mexicano tradicional y de parrillas de hierro labrado.
- X. Guarniciones integradas para las cubiertas de tormenta.
- XI. El cristal debe tener baja reflectividad.
- XII. Los toldos requieren permiso especial.
- XIII. Las cortinas, persianas, o cualquier otro tratamiento para cubrir las ventanas, deberán ser de color blanco neutro, en su parte expuesta a la vista exterior.

NORMA 12ª. Materiales Exteriores

Los materiales exteriores y acabados deben ser constantes con el estilo de Hacienda Mexicana o Mediterránea para RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN VISTA DEL REY.

Los materiales apropiados incluyen:

- I. Paredes enyesadas, reforzadas, o albañilería de concreto.
- II. Arcilla, techo de azulejo de barril sobre tejado de concreto.
- III. Ladrillo rojo de arcilla de terracota de color constante.
- IV. Puertas de entrada y marcos de madera.
- V. Ventanas y marcos de madera o de aluminio.
- VI. Esmalte claro y tintura gris o esmalte bronce.
- VII. Piedra natural y detalles de azulejo decorativos Español/Mexicano.
- VIII. Hierro labrado.
- IX. Puertas de madera sólida o de hierro labrado

NORMA 13ª. Colores Exteriores

Durante la construcción, muestras del color de todos los terminados visibles desde una propiedad vecina serán sometidos al Comité de Diseño para su aprobación por escrito. Los colores exteriores para RANCHO TECATE RESORT -SECCIÓN VISTA DEL REY deben reflejar los colores históricos, tradicionales de la arquitectura de Hacienda Mexicana o arquitectura Mediterránea.

El tratamiento apropiado de color incluye:

- I. Todo los acabados exteriores de los revestimientos de las paredes que dan cara a las calles, calzadas u viñedos serán pintados con un color blanco o en tonos de terracota y deberán aprobarse previamente por el Comité de Diseño. El Comité de Diseño podrá aprobar el uso de colores que reflejen el carácter de la belleza natural de RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN VISTA DEL REY, cuando estos añadan calidad y belleza al paisaje natural.
- II. Los azulejos del material para techos serán variados en colores del tono rojo o terracota. Todos los plafones y las fajas serán pintadas para igualar los colores adyacentes de la pared.
- III. Las puertas de madera, ventanas, y persianas deben ser entintadas o pintadas con un color compatible con el color Hacienda Mexicana o Mediterránea. Las ventanas de aluminio deben tener un terminado de bronce anodizado o pintado de un color compatible con el de la pared adyacente.
- IV. Los colores para acentuar se limitan a las superficies pequeñas, tales como puertas, marcos y vestiduras y deben de ser compatibles con los colores de las paredes adyacentes. Los colores de acento intensos requieren aprobación especial.
- V. Todos los destellos, respiraderos, apilados, pipas y equipo mecánico exterior deben de ser pintado para igualar el color de la pared o la azotea adyacente, o cubierta de la visión.

- VI. Todos los colores exteriores deben igualar las muestras proveídas por el Comité de Diseño de RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN VISTA DEL REY.
- VII. El acabado de los andadores y el estacionamiento deben ser compatibles con la gama de colores aprobados.

NORMA 14ª. Calles en la Comunidad

La jardinería a lo largo de las calles juega un papel importante al crear un ambiente de la comunidad. Esto incluye establecer una imagen en los puntos de entrada, creando continuidad visual a lo largo de las vías de estacionamiento y de caminos principales y efectos coordinados de iluminación nocturnos.

Sección A. Jardinería de la Entrada a la Comunidad.

El ambiente de la comunidad comienza en la entrada principal a RANCHO TECATE RESORT. El tema de los valles vinícolas y el matorral desértico y de montaña comienza en la intersección de la carretera con áreas enriquecidas de palmas de desierto, arbustos y cobertores de piso coloridos, y piedra nativa. El tema colonial mexicano o tema mediterráneo se mantiene con la entrada a cada zona o vecindad.

Sección B. Jardinería de las Calles Principales.

La avenida Paseo Tanamá, provee la circulación a las vecindades en RANCHO TECATE RESORT -SECCIÓN VISTA DEL REY Está diseñada con amplias áreas de estacionamiento para conservar la vegetación de matorral desértico y montañoso existente, y para realzar el paisaje natural de los valles vinícolas con la nueva incorporación de palmas de desierto autorizadas, árboles de pabellón, arbustos nativos florecientes y cobertores de piso en las áreas de estacionamiento y puntos medios.

Sección C. Jardinería en calles Interiores.

El ajardinado a lo largo de las calles de RANCHO TECATE RESORT -SECCIÓN VISTA DEL REY fija el tono que crea una identidad para la vecindad. Como en los caminos principales, las plantaciones a lo largo de las áreas de estacionamiento se diseñan como un jardín realzado natural desértico y montañoso, con las derivaciones informales autorizadas de palmas de desierto, árboles de pabellón, arbustos nativos florecientes y cobertores de piso.

NORMA 15ª. Mantenimiento de la Jardinería

El ajardinado se debe mantener en una condición sana y presentable.

El mantenimiento debe incluir:

- A. Irrigación exclusivamente con agua de re-uso y fertilización adecuada.
- B. Podado, afinado, cortado y limpiezas oportunas.
- C. Un apropiado control de hierba mala e insectos.

- D. Reciclaje o recolección en contenedor de materiales de desecho.

NORMA 16ª. Sistema de riego en las Residencias

Los siguientes criterios de irrigación se deben de usar como una guía en la preparación de los planes de irrigación del Hogar.

- A. Solo se permite la irrigación de plantas y jardines con agua de re-uso proveniente de las plantas de tratamiento de aguas de la propia Residencia o del sistema de tratamiento de aguas en RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN VISTA DEL REY, en caso de que exista.
- B. Un sistema completo de irrigación debe ser diseñado por un arquitecto de paisajes o un especialista en irrigación.
- C. Técnicas de conservación de agua se deben incluir en el diseño y la operación del sistema de irrigación.
- D. El agua de irrigación debe de aplicarse en una medida que no exceda el índice de infiltración del suelo del sitio. La acumulación y exceso de salida deben ser evitadas.
- E. El sistema de irrigación será diseñado y operado para prevenir un rociado excedente en los áreas de escape rígido adyacentes. Ninguna irrigación puede rociar o drenar sobre otros hogares.
- F. Los registros del sistema de irrigación, si se utilizan, serán cubiertos para estar fuera de la vista.
- G. Válvulas check serán utilizados para todos los sistemas de irrigación.

NORMA 17ª. Ocupación de la Construcción

Ninguna construcción podrá ocuparse permanente o provisionalmente mientras no se hayan obtenido las licencias de ocupación de las autoridades Municipales y existan firmados y aprobados los contratos y conexiones para los servicios de electricidad, agua y sistema de tratamiento de aguas negras, se entregue una copia de todos ellos al Comité de Diseño, así como una constancia por escrito del Miembro dirigida a la Asociación manifestando que ha recibido la obra y que todos los servicios urbanos se encuentran conectados y funcionando a su entera satisfacción.

RANCHO TECATE RESORT® – SECCIÓN VISTA DEL REY

REGLAS DE DISEÑO Y REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

Estas Reglas de Diseño son anexos y forman parte de los Convenios, Condiciones y Restricciones de Rancho Tecate Resort - SECCIÓN VISTA DEL REY (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 VISTA DEL REY 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 VISTA DEL REY. 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 VISTA DEL REY.

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 – SECCIÓN VISTA DEL REY, 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 – SECCIÓN VISTA DEL REY.

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 VISTA DEL REY 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 VISTA DEL REY 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 - SECCIÓN VISTA DEL REY 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 VISTA DEL REY. Juntos forman los estándares mínimos para desarrollar en RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN VISTA DEL REY

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 VISTA DEL REY 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 VISTA DEL REY 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 VISTA DEL REY
- 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 VISTA DEL REY*: 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 VISTA DEL REY.
- U) *Nivel de piso*: El nivel del piso inicial de un Residencia.
- V) *Rancho Tecate Resort – SECCIÓN VISTA DEL REY*: 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 VISTA DEL REY*: La entidad responsable de revisar y aprobar las propuestas de diseño y construcción de todo el desarrollo RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN VISTA DEL REY para asegurarse de que sean consistentes con los estándares dispuestos en este documento.
- X) *Asociación de RANCHO TECATE RESORT – SECCIÓN VISTA DEL REY*: La entidad responsable de administrar y de manejar y mantener las Áreas Comunes y Áreas Comunes Protegidas dentro de RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN VISTA DEL REY.
- 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(uno) 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 VISTA DEL REY. 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 VISTA DEL REY.

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) Inclinação 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 a la 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, tendaderos 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 afectar los 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 VISTA DEL REY 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. Tendederos 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 VISTA 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 VISTA DEL REY. Los letreros serán reducidos al mínimo en RANCHO TECATE RESORT - SECCIÓN VISTA DEL REY. 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 - SECCIÓN VISTA DEL REY.

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 VISTA DEL REY 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 VISTA DEL REY.

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-SECCIÓN VISTA DEL REY 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 VISTA DEL REY 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 negra

RANCHO TECATE RESORT® – SECCIÓN VISTA DEL REY
REGLAS DE USO

1. Cada Miembro mantendrá y conservará su Área Privada y construcciones limpias y en buen estado; no se permitirá barrer o arrojar cualquier sustancia o desechos por puertas, ventanas o balcones.
2. No se permitirá en las Áreas Comunes y en Áreas Comunes Restringidas ningún desperdicio, basura, desechos o materiales similares, a excepción de las Áreas Privadas donde deberá haber áreas disponibles para depositar dichos desperdicios.
3. No se permitirá, tener animales o reptiles en las Área Privadas o en las Áreas Comunes, con excepción de perros y gatos caseros de un peso no mayor de 50 libras, y peces que se conserven en acuario. Un máximo de 2 perros o gatos, o una combinación de ambos, se permitirá en una Área Privada.
4. Los perros se mantendrán con correa y cuerda en todo momento en las Áreas Comunes. Cada Miembro será responsable de conservar limpias las Áreas Comunes y recoger los desechos después de sacar a caminar a su animal.
5. No se llevará a cabo ningún tipo de actividad nociva u ofensiva en cualquier Área Privada o en las Áreas Comunes, ya sea voluntaria o negligentemente, que pueda causar molestias e incomodidades a otros Miembros u ocupantes de las Unidades. Ningún Miembro hará o permitirá música ruidosa o cualquier otro ruido molesto, ni por miembros de su familia, sirvientes, empleados, agentes y visitantes, ni permitirá que esas personas interfieran con los derechos, comodidades o conveniencia de otros Miembros.
6. Las Áreas Comunes que están designadas como áreas de estacionamiento, se utilizarán únicamente para vehículos de los pasajeros. No se permitirán vehículos recreativos, trailers, campers, barcos o camiones de más de 1500 kgs. de peso en las áreas de estacionamiento. Está estrictamente prohibido el uso de las áreas de estacionamiento para propósitos de almacenamiento, incluyendo los vehículos de los pasajeros, que vayan a permanecer por tiempo prolongado.
7. No se permite realizar actividades de tipo industrial, negocios, intercambios, comercio, ocupación o profesión de ningún tipo, designadas para generar ganancias, en ninguna parte de la Propiedad, con excepción de aquellos casos en que exista el consentimiento de todos los Miembros y del Gerente de la Asociación, ni se permitirá usar, rentar o transferir la Unidad, o darle uso a una Área Privada como hotel o motel.
8. Las puertas de las cocheras se mantendrán cerradas en todo momento, con excepción del uso normal para ingresar y regresar.
9. Ningún objeto como toallas, trajes de baño, vestimentas u otros objetos similares serán colocados en los barandales o pisos de los balcones.

10. No se permitirá en ninguna de las partes de Rancho Tecate Resort el uso de motocicletas o vehículos de montaña impulsados por motor (off-road) ni ningún otro similar que produzca ruido y altere la paz de los vecinos en el Desarrollo.
11. No se permitirá en ninguna de las partes de Rancho Tecate Resort el paseo o monta de equinos, salvo en aquellas secciones de la propiedad que el Desarrollador específicamente diseñe y/o instale para ese efecto.
12. No se permitirá colocar señales, banderas, cartelones, rótulos o cualquier otro material impreso en la Área Privada o dentro de las Áreas Comunes, Áreas Comunes Restringidas ó Áreas Privadas Restringidas. Las señales de publicidad ya sea para vender, alquilar o rentar la Unidad, deberán ser de las características aprobadas por el Comité de Diseño y se limitarán a colocarse dentro de la propiedad designada por el Gerente de la Asociación.
13. Cualquier Miembro de una Área Privada que desee plantar flores, árboles o arbustos dentro de las Áreas Comunes deberán primeramente obtener un permiso por escrito del Gerente de la Asociación.
14. Las quejas concernientes a la administración de las Áreas Comunes o a las acciones de los Miembros, deberán ser presentadas por escrito al Gerente de la Asociación.
15. En cualquier momento, el Consejo Directivo de la Asociación podrá imponer Reglas de Uso específicas para las Áreas Comunes o para una Área Común en particular.