

**ASOCIACIÓN DE USUARIOS DEL COMPLEJO TURISTICO COSTA
BAJAMAR A.C.**

Sólo las Misiones de Todos Santos y San Diego

REGLAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN *

Original - 15 Nov 1974
Revisión 1 - 19 May/06,
Revisión 2 - 15 Nov/06
Revisión 3 - 27 junio/08

* Mencionado como "Reglas de Diseñó", en el Anexo "B" del Documento las "Protecciones de Bajamar"

CONTENIDO

PAGINA 3

INTRODUCCIÓN**APROBACIÓN Y PROCEDIMIENTOS**

- 5 REGLA 1. GENERAL
- 5 REGLA 2. ALCANCE DEL REGLAMENTO
- 5 REGLA 3. COMPROBACIÓN DE PROPIEDAD
- 6 REGLA 4. DOCUMENTO DE ACEPTACIÓN DEL PROYECTO.
- 6 REGLA 5. CUOTAS Y DEPÓSITOS
- 7 REGLA 6. CONSTRUCCIÓN MAYOR
- 9 REGLA 7. CONSTRUCCIÓN MENOR
- 9 REGLA 8. FIN DE LA CONSTRUCCIÓN.

REGLAMENTO DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO.

- 11 REGLA 09. LINEAMIENTOS PARA DIBUJOS.
- 12 REGLA 10. ESTILO ARQUITECTÓNICO
- 12 REGLA 11. COLORES EXTERIORES.
- 12 REGLA 12. ÁREAS DE TECHO Y SU DISEÑO
- 12 REGLA 13. OCUPACIÓN TOTAL DEL LOTE
- 13 REGLA 14. ÁREA MÍNIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA.
- 13 REGLA 15. EL PATIO LATERAL
- 13 REGLA 16. CASAS AL LÍMITE DE LA PROPIEDAD.
- 13 REGLA 17. LOTES EN ESQUINA Y DE FORMAS IRREGULARES.
- 13 REGLA 18. UBIACIÓN DE LAS CASAS DE UN PISO.
- 14 REGLA 19. ÁREAS PRIVADAS RESTRINGIDAS
- 14 REGLA 20. ALTURA MÁXIMA DE LAS ESTRUCTURAS Y MUROS LÍMITROFES.
- 15 REGLA 21. ESTACIONAMIENTO
- 15 REGLA 22. ESTRUCTURAS PARA INSTALACIÓN DE SERVICIOS
- 16 REGLA 23. ÁREAS DE SERVICIO Y TANQUES PARA GASPROPANO.
- 16 REGLA 24. PÉRGOLAS
- 16 REGLA 25. DRENAJE PLUVIAL
- 16 REGLA 26. LOTES ADYACENTES AL PASEO.
- 17 REGLA 27. LLAVES DE AGUA EXTERIORES Y ALMACENAMIENTO DE AGUA
- 17 REGLA 28. MATERIALES EXTERIORES, ILUMINACIÓN Y SUPERFICIES REFLEJANTES.
- 17 REGLA 29. ANTENAS SATELITALES, PANELES SOLARES, ÁREAS DE LAVANDERÍA Y ALBERCAS.
- 17 REGLA 30. CONEXIÓN AL DRENAJE SANITARIO.
- 18 REGLA 31. LETREROS

REGLAMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

- 19 REGLA 32. REPRESENTANTE EN LA OBRA.
- 20 REGLA 33. LIMPIEZA DE UN LOTE.
- 20 REGLA 34. COMIENZO DE LA OBRA
- 20 REGLA 35. SERVICIOS PÚBLICOS
- 20 REGLA 36. BAÑO PORTÁTIL.
- 21 REGLA 37. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN.
- 21 REGLA 38. INSPECCIÓN DE LA OBRA.
- 21 REGLA 39. BASURA.
- 21 REGLA 40. HORARIO DE CONSTRUCCIÓN.
- 22 REGLA 41. CAMBIOS A LOS PLANOS DE LA CONSTRUCCIÓN.
- 22 REGLA 42. DAÑOS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN.
- 22 REGLA 43. LÍMITE DE TIEMPO PARA LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.
- 23 REGLA 44. DESVIACIONES DEL REGLAMENTO Y/O PLANOS APROBADOS.

APÉNDICES

- 24 APÉNDICE A - MUESTRA DE PLANOS PRELIMINARES
- 26 APÉNDICE B - MUESTRA DE PLANOS
- 33 APÉNDICE C - CUOTAS, MULTAS Y HORAS DE TRABAJO
- 34 APÉNDICE D - FORMA DE CONVENIO DE PROYECTO
- 35 APÉNDICE E - FORMA DE ACUERDO PARA COMBINACIÓN DE LOTES

INTRODUCCIÓN

a. - Definiciones:

BHOA: Asociación de Usuarios del Complejo Turístico Costa Bajamar, .A C.

CCR's: Convenios, Condiciones y Restricciones (también conocidas como las Protecciones de Bajamar)

MISIONES BHOA: Sólo las Misiones de Todos Santos y San Diego dentro del desarrollo Costa Bajamar.

RDP: Responsable Director de Proyecto. Es el ingeniero civil o arquitecto, que se hace responsable de la observancia de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California y del Reglamento respectivo en los proyectos para los que otorgue su responsiva, con registro vigente en el Municipio de Ensenada.

RDO: Responsable Director de Obra. Es el ingeniero civil o arquitecto que se hace responsable de la observancia de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California y del Reglamento respectivo en las obras para las que otorgue su responsiva, con registro vigente en el Municipio de Ensenada.

b. - El Comité de Diseño de la Asociación de Usuarios del Complejo Turístico Costa Bajamar - BHOA:

El reglamento de diseño y construcción de la BHOA es administrado por un comité de Diseño, formado por propietarios voluntarios nombrados por la mesa Directiva de la BHOA. Todas las actividades de construcción en las Misiones Todos Santos y San Diego, deben ser sometidas al comité de Diseño para su revisión y aprobación. La Dirección de Control Urbano del Municipio de Ensenada **NO** expedirá ningún permiso de construcción a menos que el proyecto haya sido aprobado por escrito por el Comité de Diseño de la BHOA.

c. - Mensaje del Comité de Diseño de la BHOA:

El reglamento de diseño y construcción de la BHOA es parte de los Acuerdos, Condiciones y Restricciones de la BHOA del 15 de Noviembre de 1974, mejor conocidos como las protecciones y aplican a todos los proyectos de construcción en Misión Todos Santos y Misión San Diego. Se establecieron por el constructor original de Bajamar para mantener el carácter y belleza de la comunidad, se debe en mucho a este reglamento que Bajamar haya mantenido alta plusvalía de forma constante a través de los años y que no se haya convertido en el desastre arquitectónico que afecta a tantas comunidades de la costa de Baja California. A fin de proteger aún más a Bajamar, la Dirección de Control Urbano del Municipio de Ensenada está de acuerdo en no expedir permisos de construcción para proyectos que no hayan sido aprobados por escrito por el Gerente General de la BHOA. Esta aprobación no se otorgará hasta que: A) El proyecto haya pasado por una rigurosa y amplia revisión por parte del Arquitecto de la BHOA en Ensenada y por el Comité de Diseño de la BHOA y B) haya sido firmado por al menos 3 miembros del Comité de Diseño.

El artículo 4.04 de las protecciones de la BHOA requiere que el Comité de Diseño "de vez en cuando y a su sola discreción adapte y enmiende" el reglamento que interpreta o implementa las estipulaciones del Artículo 3 de las Protecciones, Artículo que maneja los aspectos de los diseños y construcciones de las casas en Misión Todos Santos y Misión San Diego. Para este fin, el Comité de Diseño recientemente terminó una actualización del reglamento de Diseño y Construcción designada **Revisión 3 del 27 de junio de 2008**, la actualización fue aprobada por la mesa directiva de la BHOA y se han entregado copias a la dirección de Control Urbano del Municipio de Ensenada y del Estado de Baja California, y han sido inscritas en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de la Ciudad de Ensenada.

La actualización fue realizada principalmente para que el documento sea más amistoso y entendible. Se escribió en inglés y español simple, sin términos legales y ha sido organizado en 3 secciones principales. La primera sección es para los propietarios e indica los procedimientos para obtener la aprobación de un proyecto. La segunda sección es para el Arquitecto o Ingeniero y señala requisitos técnicos de diseño específicos. La tercera sección es para el constructor y señala las reglas a seguir durante la fase de la construcción. Los apéndices al final de este documento incluyen dibujos, una forma de acuerdo de Proyecto, los pagos que hay que hacer, las multas, el horario de trabajo etc. No hubo cambios mayores al reglamento tan sólo unas pequeñas modificaciones. Los conceptos básicos, temas así como los estándares generales del reglamento de Diseño y Construcción Original se han mantenido.

Por favor lea cuidadosamente el Reglamento de Diseño y Construcción actualizado. La información contenida en este documento es crítica para el éxito de su proyecto. Si necesita ayuda con este reglamento, por favor llame al Gerente General de la BHOA al (646) 155-42-37 o comuníquese por correo electrónico a bhoa@prodigy.net.mx En

las oficinas de la Asociación está disponible el Reglamento de Diseño y Construcción tanto en inglés como en español, así como en el sitio Web de la BHOA: www.bhoa.com.mx

d.- Etapa de Aplicación del Proyecto

Se recomienda que tanto el propietario como el arquitecto y el constructor, consulten con el Gerente General y asistan a una reunión del Comité de Diseño antes de comenzar algún proyecto en Bajamar. Información acerca de los procedimientos, reglamentos, cuotas y otros temas relacionados con el diseño y la construcción les serán explicados, de igual manera recibirán una copia del reglamento. Durante el proceso de construcción cualquier pregunta referente al reglamento debe dirigirse específicamente al Comité de Diseño.

e.- Permiso de Construcción

Para emprender un proyecto de construcción MAYOR en Bajamar, la ley Mexicana requiere que se obtenga un permiso de construcción del Municipio de Ensenada (referirse al Artículo 6 de la definición de construcción mayor) para obtener dicho permiso se deben entregar a Control Urbano los planos y los cálculos estructurales que deben apegarse a los códigos y reglamentos de construcción del municipio, y al reglamento de Diseño y Construcción del Comité de Diseño quien debe aprobar dichos Planos. Toda documentación debe estar firmada por un arquitecto o ingeniero civil registrado ante el Municipio de Ensenada. Esta persona se conoce como "Perito" y ha recibido un número de Certificación del Gobierno de México. El nombre y número del Perito debe ser incluido en todos los Planos de la construcción. Bajo ciertas circunstancias los peritos no son requeridos en el caso de proyectos menores. Estos requisitos cambian frecuentemente. El propietario es responsable de averiguar cuales son los últimos requisitos de la Dirección de Control Urbano del Municipio de Ensenada

F.-La fase de diseño del proyecto:

Todos los proyectos de construcción mayores, deberán pasar por el proceso de revisión según lo descrito en la Regla 6, página 6. Es importante entender que la BHOA se asegurará que los Planos concuerden con las reglas del Diseño y Construcción de la BHOA, mas no que cumplan con códigos o con el reglamento de Construcción del Municipio (Esto es responsabilidad del Municipio de Ensenada), ni se asegurará tampoco de la veracidad de la información técnica de los planos presentados por los arquitectos, ingenieros, topógrafos, etc., profesionales y autorizados, contratados por el dueño.

g.- La Fase de Construcción

El Dueño de la Obra (en lo subsiguiente Dueño o Propietario) debe estar conciente de que el Municipio de Ensenada NO HACE SUPERVISIÓN ALGUNA DEL SITIO de construcción y de manera limitada hace inspecciones para verificar que se cumpla con los códigos y los requisitos de construcción Mexicanos referentes a la estructura, sistemas eléctricos, hidráulicos o de la seguridad durante la construcción, sería prudente que el dueño considere contratar los servicios de un profesional autorizado como Representante de la Construcción (tal como un Perito Mexicano) para realizar inspecciones del sitio durante la construcción para asegurar que el proyecto se construye según los códigos de edificaciones y los planos aprobados. Se le recomienda al propietario que su "Representante de la Construcción" sea independiente del contratista para eliminar cualquier conflicto de interés. El comité del diseño de BHOA no tiene conocimiento de las leyes de edificaciones, no realiza las inspecciones técnicas del sitio, no supervisa las construcciones, ni asume ninguna responsabilidad sobre lo que ha sido construido por el contratista.

h.- Desviaciones al reglamento del Comité de Diseño

Durante las etapas de Diseño y Construcción del proyecto, el Comité de Diseño procederá *asumiendo conformidad*, es decir, que da por hecho que el propietario obedecerá por completo todas las reglas de diseño y construcción. Cualquier desviación de estas reglas que no haya sido aprobada por escrito por el Comité de Diseño como variaciones oficiales se debe rectificar por parte del propietario a su propio costo (referirse al Regla 44 del reglamento para los detalles completos).

i.- Pago del Seguro Social Mexicano (IMSS)

El gobierno mexicano requiere que se paguen cuotas al IMSS (Instituto Mexicano del Seguro Social), por todos y cada uno de los trabajadores contratados. Normalmente, en obras de construcción, este costo se incluye en el costo de la obra, y el contratista lo paga directamente al Gobierno. Sin embargo, si el pago no se hace, las autoridades mexicanas harán responsable al propietario y multas substanciales se aplicarán. Se recomienda que el propietario obtenga copias de los comprobantes de pago y/o de los documentos expedidos por las autoridades Mexicanas los cuales corroboren que dichas aportaciones hayan sido cubiertas.

APROBACIÓN Y PROCEDIMIENTOS

REGLA 1. GENERAL

Las reglas de construcción y diseño:

El Reglamento de Diseño y Construcción es parte de los "Convenios, Condiciones y Restricciones de Bajamar," también llamadas "Las Protecciones de Bajamar" (de aquí en adelante mencionadas como las Protecciones o CC&R), expedido por Desarrollos Urbanos de Baja California S. A. (en lo subsiguiente denominado "DUBCSA"), de fecha febrero 15 de 1974. El Reglamento de diseño ha sido establecido conforme a la sección 4.04 de las Protecciones, y serán administradas por el Comité de Diseño en la manera prevista en las protecciones, y en conformidad a la enmienda del mencionado Comité. Los Miembros del Comité de Diseño son nombrados por la Mesa Directiva de la Asociación de Usuarios de Bajamar.

REGLA 2. ALCANCE DEL REGLAMENTO

a. - Actividades de Construcción

El reglamento de Diseño y Construcción es aplicable a las siguientes actividades en las Misiones San Diego y Todos Santos:

- i) Alteración de la vegetación natural en lotes baldíos
- ii) Construcción de cualquier estructura exterior tales como, pero no limitándose a: casas, cocheras, albercas, casetas, cuartos de almacenamiento, muros, estructuras para sombra, etc.
- iii) Alteración, modificación o renovación del exterior de cualquier estructura
- iv) El uso de lotes baldíos para propósitos distintos de la construcción de una casa habitación, tales como, pero no limitándose a: jardines, cocheras, albercas, casetas, cuartos de almacenamiento, muros, etc.

b. - Construcciones Exteriores

NO se permitirán trabajos de construcción o modificaciones exteriores o a su vegetación natural en Misión San Diego y Misión Todos Santos, sin que primero el Comité de Diseño haya dado su aprobación. El proceso para obtener dicha aprobación se indica posteriormente. Una copia del Reglamento del Comité de Diseño y Construcción puede obtenerse del Gerente General de la Asociación.

c. - Construcciones Interiores.

La modificación o renovación del interior de una estructura existente es exclusivamente responsabilidad del propietario y no necesita supervisión del Comité de Diseño y Construcción a menos de que se altere o se modifique la parte exterior (las paredes o los techos); por ejemplo: ventanas nuevas o modificadas, puertas, techo, balcón, etc. Se recomienda que al dueño contrate a un arquitecto o a un ingeniero civil si algunas renovaciones interiores implican modificaciones estructurales de la construcción ya existente.

d. - Aclaración del Reglamento de Diseño y Construcción y sus Apéndices

El Comité de Diseño a su sola discreción aclarará cualquier discrepancia, anomalía o ambigüedad que pueda existir en el Reglamento y sus apéndices.

REGLA 3. COMPROBACIÓN DE PROPIEDAD.

a. - Documentos para comprobar la propiedad.

Para obtener aprobación del Comité de Diseño para un proyecto de construcción en las Misiones de San Diego y Todos Santos, se requiere primero comprobar que quien solicita la aprobación es el legal propietario del lote o casa habitación. Esto a través de una copia del "Fidecomiso" o la "Escritura." También debe estar al corriente en el pago de las cuotas a la Asociación. El Gerente General de la Asociación informará al propietario qué documentos se necesitan para comprobar la propiedad. Una copia de estos documentos se mantendrá en la oficina de la Asociación.

b. - Aceptación del Proyecto.

El Comité de Diseño no aceptará proyecto alguno sin la verificación del Gerente General de la Asociación referente a la propiedad y al pago de las cuotas de la Asociación.

REGLA 4. DOCUMENTO DE ACEPTACIÓN DEL PROYECTO.

a.- Firma del Documento de Acuerdo.

Además de la comprobación de propiedad el propietario, el RDP, el contratista y el RDO, deben firmar el documento denominado "CONVENIO DEL PROYECTO" (APÉNDICE D). El rubricarlo significa que comprenden el contenido del reglamento y se comprometen a seguir todas las reglas indicadas en éste, durante las fases del diseño y de la construcción del proyecto.

b.- Proyectos de construcción mayores y menores.

El Convenio del proyecto se debe firmar solamente para los proyectos de construcción "MAYORES". Sin embargo, se le puede requerir al dueño que firme dicho Convenio para proyectos "Menores" si se emprenderá trabajo de construcción substancial. Véase las reglas 6 y 7 para las definiciones de construcción Mayor y Menor.

REGLA 5. CUOTAS Y DEPÓSITOS.

a.- Fase de Diseño.

i) Proyectos de construcción "MAYOR": al dueño se le requiere pagar un "honorario por revisión" no reembolsable por la revisión de los planos relacionados con la propuesta de un proyecto de construcción "MAYOR" (referirse a la REGLA 6 para la definición de la construcción mayor). Este honorario se paga a un arquitecto, denominado de aquí en adelante como el arquitecto del Comité de Diseño, el cual actúa en nombre del comité del diseño, Esta persona revisará los planos y documentos sometidos para la revisión preliminar y la revisión final según las definiciones de la regla 6 para dichas revisiones. Se deberá entregar al Gerente General de la Asociación un cheque por la cantidad señalada en el Apéndice C a nombre de la Asociación de Usuarios de Bajamar, antes de que el Arquitecto del Comité comience el proceso de revisión.

ii) Proyectos de construcción "MENOR": No se requiere ningún honorario por revisión de planos relacionados con los proyectos de construcción "MENOR" (véase la regla 7 para la definición de "construcción menor"). Los planos para los proyectos de construcción menor son revisados solamente por el comité del diseño y no por el arquitecto del comité del diseño.

b.- Fase de construcción.

i) El propietario se le requiere pagar un depósito reembolsable llamado "Depósito de Construcción" tanto por construcciones mayores como menores. Las cantidades están indicadas en el apéndice C. Este depósito asegura la limpieza y reparación de propiedades, calles, banquetas, etc. adyacentes que pudieran haber sido dañadas durante el proceso de construcción, así como para asegurar la observancia del convenio del proyecto firmado por el propietario, (referirse al apéndice D para el formato "convenio del proyecto").

ii) Al finalizar un proyecto el propietario deberá solicitar el reembolso del depósito de construcción llenando una solicitud que le será entregada por el Gerente General de la Asociación. El Comité de Diseño inspeccionará la construcción para verificar el cumplimiento de todos los requisitos mencionados en el párrafo anterior i). Tres Miembros del Comité deberán firmar a manera de autorización la solicitud de reembolso para que el Gerente General pueda expedir el cheque correspondiente. No se reembolsará dinero alguno hasta que el proyecto haya sido totalmente terminado de acuerdo con los planos aprobados. Esto incluye pero no se limita a la casa, cochera, estacionamiento, áreas y edificios de servicio, muros limítrofes y de jardín, jardinería, albercas, etc.

iii) El depósito de la construcción no será reembolsado hasta que todas las observaciones derivadas de la inspección del sitio hayan sido cumplidas, que se hayan pagado todas las multas (si las hay) y todas las cuotas de BHOA estén al corriente al momento de la solicitud y que se presente copia del Certificado de Terminación de Obra expedido por la Dirección de Control Urbano de Ensenada

c.- Cuota de procesamiento de BHOA.

El propietario pagará la cuota no reembolsable de proceso a la Asociación para cubrir el importe de todos los gastos en que se incurre desde el inicio del proyecto hasta la expedición del permiso de ocupación, como lo son correo, teléfono, formatos, copias, etc. El monto de describe en el Apéndice C

REGLA 6. CONSTRUCCIÓN MAYOR.

a. - Definición

Se define como construcción MAYOR la construcción de cualquier estructura que requiera un permiso de construcción denominado "Licencia de Obra" por parte de las autoridades de la dirección de Control Urbano de Ensenada. Esto incluiría, pero no se limita a, la construcción de una casa, una cochera, un muro limítrofe, una pared del jardín con una altura mayor a 2 metros y la adición de elementos mayores a una casa o a una estructura existente. Es responsabilidad del dueño contactar a la Dirección de Control Urbano de Ensenada para determinar si se requiere tramitar un permiso de construcción.

b) - Etapas de Revisión.

Todos los proyectos de construcciones mayores pasarán por dos (2) etapas como sigue: 1) Revisión por el Arquitecto del Comité de los Planos preeliminares y finales y, 2) revisión del Comité de Diseño de los Planos finales.

c. - Planos preeliminares (Para ejemplos vea el Apéndice A).

Los Planos preeliminares son dibujos a escala con información básica del proyecto. Estos Planos pueden ser fácilmente modificados por el RDP del propietario, si así se requiere. Referirse al Apéndice A para ver ejemplos de estos Planos. En esta etapa preeliminar no se requieren los Planos estructurales, eléctricos, mecánicos, hidráulicos o detalles arquitectónicos. Referirse al párrafo "e" que viene más abajo para una descripción de los requisitos, y al Apéndice A para ejemplos de los Planos preeliminares que son aceptados por el Comité de Diseño.

d. - Planos Finales.

Los planos finales (también llamado "proyecto ejecutivo" en México) son dibujos que contienen todos los detalles, dimensiones, especificaciones técnicas necesarias para el constructor durante el proceso de fincar en el sitio. Éstos son los dibujos que se "rubrican" en señal de aprobación por parte del comité del diseño y son ingresados a la Dirección de Control Urbano de Ensenada para la obtención del permiso de construcción. Refiera al párrafo "f" abajo para la descripción de los requisitos.

e. - Revisión de Planos preeliminares por el Arquitecto del Comité.

Se deberán presentar dos (2) copias de los Planos preeliminares al Gerente General de la Asociación (no al Arquitecto del Comité), junto con un cheque para pagar el honorario de revisión (refiera a la Regla 5 y el Apéndice C). Una copia se quedará en los archivos de la Asociación y la otra será entregada al Arquitecto del Comité. Estos dibujos deberán mostrar como mínimo la siguiente información para ser aceptados:

- i) Nombre del propietario y domicilio exacto (manzana, lote y número) donde se llevará a cabo la construcción
- ii) Mapa de la Misión mostrando ubicación del lote (disponible en la oficina de la Asociación)
- iii) Plano de los pisos mostrando jardinería, terrazas, pérgolas y áreas de servicio, 4 elevaciones de la casa, 2 cortes de la casa, 4 elevaciones de los muros limítrofes, 1 plano de techumbre, todos ellos a una escala mínima de 1:100
- iv) La dimensión de todas las restricciones de espacio mínimo sin construir, conocidas en inglés como "setbacks", desde todas las líneas límites de la propiedad y el levantamiento topográfico topográficos. La dimensión del límite frontal de la propiedad desde la orilla de la guarnición de concreto que está a lo largo de la calle.
- v) Altura de todas las paredes exteriores, techos, domos, chimeneas y muros limítrofes, de acuerdo con la Regla 20
- vi) Porcentaje del área del lote utilizado por la construcción, es decir la proporción entre toda el área techada y el área total del terreno de acuerdo a la Regla 13
- vii) El porcentaje de área techada con teja de acuerdo a la Regla 12.
- viii) No se requieren planos de plomería, eléctricos, mecánicos, estructurales o detalles arquitectónicos en esta etapa.

f. - Revisión Final de los Planos por el Arquitecto del Comité.

Después que los planos preliminares hayan sido aprobados por el Arquitecto del Comité de Diseño, es necesario presentar un original y 3 copias de los planos finales al Gerente General de la BHOA junto con una muestra del color blanco y el color de los acabados (vistas o remates) que se proponen para el exterior de la estructura. El Proyecto Ejecutivo deberá contener como mínimo la siguiente información, o no serán aceptados para su revisión.

- i) Toda la información requerida en los Planos preeliminares más lo siguiente:
- ii) Plano de localización del lote en Bajamar, medidas del lote y su área total
- iii) Planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos e hidráulicos mostrando elevaciones, cortes y detalles de todos los elementos de la construcción en el lote, tales como (pero no limitados a) la casa, cochera, pérgola, terraza, pasillos, maceteros, alberca, entrada para el auto, rejas de entrada, muros limítrofes, chimeneas, cúpulas, domos, áreas para servicio y basura, etc. Estos dibujos deberán estar a una escala mínima de 1:75.
- iv) Inclinação de los techos, drenaje de las aguas superficiales, materiales de construcción, altura de los muros limítrofes mostrada en elevación.
- v) Mostrar de manera clara las distancias de todas las restricciones de espacio mínimo sin construir desde los límites de la propiedad.

g.- Revisión de los Planos finales por el Comité de Diseño.

Una vez que el Comité de Diseño y Construcción y/o su Arquitecto aprueben el proyecto ejecutivo y la muestra del color de la pintura serán firmados los planos por 3 miembros del Comité. El Gerente General informará al propietario sobre el depósito de Construcción que se requiere (referirse al apéndice E para más detalles). El original y dos copias de los planos firmados se entregarán al propietario junto con una carta en español dirigida a la Dirección de Control Urbano del Municipio de Ensenada ubicado en Avenida Floresta 1523-3 entre las calles 3ª y 4ª. Ensenada, B.C. a fin de que obtengan el permiso de construcción correspondiente.

NOTA: EL MUNICIPIO DE ENSENADA NO ENTREGARÁ LA LICENCIA DE OBRA SIN LA CARTA DEL GERENTE GENERAL DE LA ASOCIACIÓN, MAS EL ORIGINAL Y DOS (2) COPIAS DE LOS PLANOS FIRMADOS POR EL COMITÉ DE DISEÑO.

h.- Variaciones.

Durante el proceso de revisión el Arquitecto del Comité de Diseño puede ponerse en contacto con el propietario o con el RDP de éste para discutir cualquier violación al Reglamento y sugerir opciones para su rectificación. Si no se logra un acuerdo el propietario (No el Arquitecto representando el dueño) deberá presentar una carta al Comité de Diseño solicitando se otorgue una variante sobre alguna regla en específico. La carta debe decir claramente la razón por la cual se solicita la variante y porqué no se puede llevar a cabo el proyecto si se sigue la regla existente. El Comité de Diseño presentará la solicitud de variante a la Mesa Directiva, junto con sus recomendaciones.

i.- Se Presume Conformidad con las Reglas Arquitectónicas del Comité de Diseño.

El Comité de Diseño trabaja sobre la base de que los planos que recibe para su revisión cumplen con el Reglamento, a menos de que se haya aprobado una variante por ESCRITO. Cualquier variante mostrada en los planos que no haya sido aprobada por escrito por el Comité de Diseño no será válida aunque los planos hayan sido aprobados y se haya recibido el permiso de construcción.

j.- Desviaciones del Reglamento de Diseño Arquitectónico.

Cualquier desviación a las Reglas de Diseño Arquitectónico no aprobada por escrito por el Comité de Diseño como "variante oficial" y que se le ha dado a conocer al dueño, ya sea durante la fase de diseño o la fase de la construcción del proyecto, debe ser rectificada por el dueño a su propio costo. Refiera a la regla 44 para detalles adicionales.

k.- Tiempo para el proceso de revisión.

El propietario deberá permitir un tiempo mínimo de cuatro semanas para que se complete el proceso de revisión y al menos dos o tres semanas adicionales se requerirán para que el Municipio de Ensenada expida la licencia correspondiente.

l.- Lapso de Tiempo para dar Comienzo a la construcción.

El propietario debe comenzar la construcción dentro de un (1) año contado a partir de la fecha en que el Comité de Diseño aprobó el proyecto de acuerdo a lo estipulado en las Protecciones, Artículo III, sección 3.03d. Después de un año el proyecto debe ser sometido a revisión y aprobación nuevamente de acuerdo al Regla 42 "Límite de Tiempo para la Etapa reconstrucción" de este Reglamento.

REGLA 7. CONSTRUCCIÓN MENOR.

a. - Definición.

Construcción menor será un proyecto de construcción que no requiera un RDO para su ejecución o que no requiera Licencia de Obra de Municipio de Ensenada, de acuerdo a los Artículos 58 y 59 de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, incluyendo pero no limitándose a: cambios en muros y techos exteriores de una estructura existente, pintura exterior, decoración externa con mosaicos, albercas, usos alternos de lotes vacíos baldíos de acuerdo con la regla 2 antes mencionada, etc. El Comité de Diseño determinará si el proyecto propuesto será considerado como construcción menor.

b. - Procedimiento de Revisión.

i) Se debe presentar al Comité de Diseño a través del Gerente General de la Asociación la siguiente documentación: 1) carta con los datos completos del propietario y de la propiedad, así como el trabajo que se pretende hacer, 2) un plano a una escala de 1:100 mostrando la construcción existente en el lote con la restricción de espacio mínimos in construir del frente, los lados y trasera y la ubicación de la propuesta construcción, 3) un dibujo del trabajo que se pretende hacer (se admiten dibujos a mano), y 4) una muestra del color de pintura que se usará si esto aplica, de acuerdo con las muestras de colores existentes en la oficina de la Asociación ya que no se admitirá ningún otro color.

ii) El Comité de Diseño revisará la información presentada y el Gerente General informará al solicitante acerca de lo que se decidió y que depósito de construcción se requiere de acuerdo con el Apéndice C. Se le puede requerir al propietario que firme el "Convenio del proyecto" (Apéndice D) si hay trabajo de construcción substancial.

REGLA 8. FIN DE LA CONSTRUCCIÓN.

a. - Proyectos de Construcciones Mayores.

i) Cuando se completa toda la construcción, tal y como se muestra en los Planos Finales, en un proyecto de construcción MAYOR, cuando el dueño ha recibido un "certificado de terminación" (Certificado de Terminación de Obra) de la dirección de Control Urbano de Ensenada, y cuando todos los contratos y conexiones para el agua, el combustible y la electricidad han ocurrido, el dueño (NO el RDO, o el constructor) solicitará, por escrito, un Permiso de Ocupación al Comité de Diseño. El formato apropiado se puede obtener del Gerente General en la oficina de la Asociación.

ii) Una vez recibida esta solicitud, el Comité de Diseño inspeccionará el proyecto para determinar que todo el trabajo ha sido finiquitado, que la construcción se hizo de acuerdo a los planos aprobados y si hubo algún daño a las áreas y propiedades adyacentes.

iii) Si el Comité de Diseño determina que el trabajo no ha sido terminado, que hubo algunos daños, o que habrá que realizar modificaciones para cumplir con los planos aprobados, no se expedirá el Permiso de Ocupación y el edificio no podrá ser ocupado. Una vez que se haya completado todo el trabajo de corrección a satisfacción del Comité de Diseño, el Gerente General expedirá el Permiso de Ocupación correspondiente.

iv) Si el proyecto no cumple con los planos aprobados y el propietario no hace las modificaciones necesarias para cumplir con el Reglamento dentro de los 60 días siguientes de haber sido notificado por el Comité de Diseño, dicho Comité notificará a la Mesa Directiva. La Asociación a su entera discreción, puede requerir al propietario a que retire o modifique tales desviaciones (refiérase a las Protecciones, Artículo III sección 3.03e).

v) Ningún edificio podrá ser ocupado, ni temporal ni permanentemente, si no se ha expedido el permiso de ocupación.

vi) De acuerdo con el Artículo 65 de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, la Dirección de Control Urbano del Municipio de Ensenada, debe ser notificada cuando se termine un proyecto y se debe obtener un Certificado de Terminación de Obra, copia del cual debe ser entregada al Comité de Diseño antes de que se expida el permiso de ocupación correspondiente al propietario y se devuelva su depósito.

vii) Vea la regla #5 para conocer el proceso de devolución del depósito. Por favor tome nota de que el depósito no será regresado hasta que se haya recibido el certificado de Terminación de Obra del Municipio de Ensenada.

b. - Proyectos de Construcción Menor.

i) Una vez que se termine un proyecto de construcción MENOR y todos los servicios públicos hayan sido conectados, el propietario (y no el arquitecto o contratista) deberá notificar al Gerente General por escrito.

ii) Una vez recibida esta solicitud, el Comité de Diseño inspeccionará el proyecto para determinar que todo el trabajo ha sido finiquitado y la construcción se hizo de acuerdo a los planos aprobados y si hubo algún daño a las propiedades adyacentes, áreas comunes, calles, banquetas, etc.

iii) Si el proyecto no cumple con los planos aprobados y el propietario no hace las modificaciones necesarias para cumplir con los Reglamentos dentro de los 60 días siguientes de haber sido notificado por el Comité de Diseño, dicho Comité notificará a la Mesa Directiva. La Asociación a su entera discreción, puede requerir al propietario a que retire o modifique tales desviaciones (refiérase a las Protecciones, Artículo III sección 3.03e).

iv) Referirse al Regla 5 para la recuperación del depósito de construcción.

REGLAS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO.

a. - Introducción.

i) Para emprender un proyecto de construcción MAYOR en Bajamar (refiera a la regla 6 para la definición de un proyecto de construcción MAYOR), La ley mexicana requiere que un permiso de construcción (Licencia de Obra) sea obtenido de la dirección de Control Urbano de Ensenada. Para obtener este permiso, se deben ingresar a dicha Dirección dibujos de la construcción y cálculos estructurales que se adhieran a los códigos de construcción mexicanos y a las reglas del diseño de Bajamar. Estos documentos deben estar firmados por un arquitecto o un ingeniero civil que esté certificado y esté registrado ante la dirección de Control Urbano de Ensenada. Comúnmente a esta persona le llaman "Perito" o "RDP" y tiene un número de registro específico expedido por la ciudad de Ensenada.

ii) Perito o RDP -Persona Responsable del Proyecto-: Es un Ingeniero Civil o Arquitecto con autorización vigente expedida por el municipio de Ensenada, responsable de cumplir cuidadosamente con la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California y el Reglamento de Diseño y Construcción de la BHOA, en los proyectos de los cuales él es responsable.

b. - Desviaciones del Reglamento del Diseño Arquitectónico.

i) El Comité del Diseño funciona bajo la premisa de que todos los dibujos sometidos para revisión y aprobación cumplen con todas las Reglas de Diseño Arquitectónico a menos que una variación se haya aprobado por ESCRITO. Las variaciones que se muestran en dibujos pero que no obtuvieron aprobación escrita del Comité del Diseño son inválidas aunque los dibujos se hayan aprobado y se haya expedido un permiso de construcción.

ii) Cualquier desviación a las Reglas de Diseño Arquitectónico no aprobada por escrito por el Comité de Diseño como "variante oficial" y que esto se le ha dado a conocer al dueño, ya sea durante la fase de diseño o la fase de la construcción del proyecto, debe ser rectificada por el dueño a su propio costo. Refiera a la regla 44 para los detalles adicionales.

REGLA 9. LINEAMIENTOS PARA LOS DIBUJOS (PLANOS).

a. - Apéndice B:

Los dibujos del apéndice B ilustran las reglas para la restricción de espacio mínimo sin construir, alturas, aleros (volados), estacionamiento, etc., y serán utilizados como guías para la presentación de proyectos ante el Comité del Diseño. Observe que las "alturas" son máximas y las dimensiones de las restricciones de espacio mínimo sin construir son mínimas. Las restricciones de espacio mínimo sin construir son las áreas en las cuales no se permite ninguna estructura (No Construcción), Las dimensiones de los aleros aplican a las proyecciones/volados del techo, de los balcones y del 2do nivel de una casa de 2 pisos.

b. - Dimensiones de las restricciones de espacio mínimo sin construir y los límites de la propiedad:

i) Las dimensiones de las restricciones de espacio mínimo sin construir, definen las áreas donde no se puede construir ninguna estructura o en otras palabras es la "zona libre" en un lote y se miden desde la línea del límite de propiedad hasta la parte exterior terminada de la pared (paño) más cercana al límite del lote. Las dimensiones de estas áreas no se deben medir desde la línea de la propiedad hasta el centro de un muro exterior (hasta el eje).

ii) Las dimensiones de las restricciones de espacio mínimo sin construir prevalecen y toman precedencia sobre el la cobertura máxima permitida del lote de 50% indicado en la regla 13. Es posible que en lotes pequeños no sea posible llegar al límite de cobertura máxima del lote del 50% según lo permite la regla 13. Las variantes a las dimensiones de las restricciones de espacio mínimo sin construir no serán aprobadas por el Comité de Diseño para permitir alcanzar un porcentaje de cobertura mayor del lote.

iii) El Límite frontal de un lote está normalmente a una distancia de entre 1.5 a 2.0 metros desde la orilla del guarnición de concreto de la calle. La dimensión exacta debe ser verificada por un topógrafo autorizado. Esta medida debe mostrarse en los planos finales de un proyecto para evitar reubicaciones costosas de los cimientos de la casa en caso de que no estén colocados correctamente. El superficie entre la calle y el límite de la propiedad no pertenece a los propietarios del lote. Es un derecho de vía legal de Bajamar reservado para accesos peatonales y vehiculares a la casa, para conexión de los servicios públicos y posiblemente para sembrar plantas a lo largo de la calle si es aprobado por el Comité de Diseño. Los planos finales deben indicar cómo esta área será terminada. La BHOA requiere que los accesos peatonales o vehiculares a la casa sean de un tamaño mínimo y que las áreas de servicio o de jardinería sean tan grandes como sea posible.

c. - Discrepancias.

Si hay alguna discrepancia entre un plano y el Reglamento de Diseño y Construcción, o si hay discrepancia entre la traducción de inglés y español, será el Comité de Diseño quién determine que documento prevalecerá. Además, el Comité de Diseño a su sola discreción aclarará e interpretará discrepancias, anomalías, o ambigüedades que puedan existir con el reglamento de Diseño y Construcción y sus apéndices.

REGLA 10. ESTILO ARQUITECTÓNICO.**a. - Arquitectura Mexicana.**

El estilo de la Arquitectura exterior, apariencia y jardinería deberá reflejar las cualidades de la arquitectura mexicana contemporánea con una fuerte influencia colonial o española, a fin de que exista una hegemonía en las construcciones para beneficio de la comunidad. El Comité de Diseño no aprobará edificios, muros, colores, o jardinería artificiales, de modas pasajeras, conspicuos, regionales o que no vayan de acuerdo con el aspecto general de las construcciones, el color y la jardinería que prevalece en Bajamar.

b. - Exteriores frente a calles públicas.

Se dará especial atención a los exteriores al frente a calles públicas, áreas comunes, áreas privadas restringidas, campo de golf y otras instalaciones participantes.

REGLA 11. COLORES EXTERIORES.**Blancos Aprobados.**

Los colores exteriores se limitarán a la gama de colores blancos aprobados por la Mesa Directiva cuya muestra está en las oficinas de la Asociación. No se permitirán colores distintos a estas muestras. Se pueden obtener muestras de dichos colores de la oficina y el Comité de Diseño no hará la revisión del proyecto ejecutivo hasta que se hayan entregado muestras de los colores exteriores, de acuerdo con el Regla 6-g.

REGLA 12. ÁREAS DE TECHO Y SU DISEÑO.**Requisitos:**

- a. - Todos los techos inclinados deben tener una pendiente de no menos de 1 unidad vertical por 4 horizontales, es decir una inclinación del 25% de la horizontal.
- b. - Al menos el 80% del total del área techada debe ser inclinada y cubierta con teja de barro roja de la localidad. Un máximo del 10% de esta área techada puede ser usada para domos o cúpulas que no estén cubiertas con teja de barro.
- c. - El área total techada incluye todas las superficies construidas en cualquier nivel sobre áreas habitables, cocheras, estructuras auxiliares, terrazas, patios y pasillos. El área techada excluye techos construidos con rejilla de madera aprobadas por el Comité de Diseño.

REGLA 13. COBERTURA DEL SITIO.**Cobertura Máxima del Lote.**

En ningún caso el área total techada deberá exceder el 50% del área total del lote. Los siguientes son ejemplos de las áreas techadas que se deben incluir en el cálculo de la ocupación total del lote son como sigue:

- Primer nivel: de acuerdo con el plan de construcción
- Primer nivel: terraza techada, patio, pórtico de entrada, pasillo, cochera, estacionamiento techado, etc.
- Segundo nivel: balcón techado, terraza, estructura del piso, etc.
- Cualquier otra área exterior cubierta por un techo tal como áreas de servicio o estructuras para servicios públicos, etc.

REGLA 14. ÁREA MÍNIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA.**Requisitos del área.**

Todas las unidades tendrán un área habitable mínima de 48 m², e incluirán instalaciones completas del baño y de la cocina.

REGLA 15. AREAS DE JARDIN A LOS LADOS o PATIOS LATERALES**Detalles de diseño.**

- a. En lotes donde el frente de la propiedad mide de 10m a 19m es posible fincar una casa con uno o dos jardines o patios laterales (Refiera a la regla 16. a).
- b.- En lotes donde el frente de la propiedad mide 20 metros o más, se tiene que construir una casa con 2 áreas de jardín ó 2 patios laterales.

REGLA 16. CASAS FINCADAS AL LÍMITE DE LA PROPIEDAD.**Detalles del diseño.**

- a. - En lotes donde el frente de la propiedad mide de 10 a 19 metros es posible fincar la casa al límite de la propiedad Estas casas son aquellas en la que uno de sus lados, pero no el frente o la parte de atrás, está construida directamente sobre el límite de la propiedad.
- b. - Las casas al límite de la propiedad pueden construirse sobre cualquiera de los lados de la propiedad. Sí existe otra casa al límite de la propiedad en cualquiera de los lotes adyacentes, el Comité de Diseño debe aprobar la línea de la propiedad que el dueño ha escogido para construir.
- c. - El patio lateral de una casa al límite de la propiedad debe tener el ancho mínimo señalado en el Apéndice B.
- d. - Una casa al límite de la propiedad no debe estar estructuralmente unida a otra casa adyacente. Estas casas tendrán una distancia mínima de 5 cm. Debiendo quedar este espacio sellado para la lluvia y evitar sea hábitat de roedores, esto debe ser hecho por el segundo propietario que construya con la cooperación del primer propietario que haya construido.
- e. - Las casas a la línea de propiedad que estén "pegadas" una de la otra serán construidas de tal modo que el patio de un lado y el patio frontal sigan el declive natural del terreno. La pendiente del techo debe ser hacia los patios del frente y/o de atrás y del costado.

REGLA 17. LOTES EN ESQUINA Y DE FORMAS IRREGULARES.**Restricciones.**

Debido a las formas y tamaños irregulares así como las circunstancias asociadas con los lotes en esquina y de forma inusual, el Comité de Diseño debe ser consultado antes de realizar del diseño de la casa, para determinar que lado del lote se debe considerar como el frente y cuales serán las distancias mínimas de las dimensiones de las restricciones de espacio mínimo sin construir del lote.

REGLA 18. UBICACION DE LAS CASAS DE UN NIVEL**Localizaciones permitidas:**

- a. - Las casas serán limitadas a un nivel (planta) de la calle solamente en las ubicaciones siguientes:
 - > Misión San Diego - manzana 03, lotes del 12 a 16 incluido
 - > Misión Todos Santos - manzana 01, lotes del 01 a 16 incluido y de la manzana 02, lotes 01 a 12 incluido.
- b. - El resto de los lotes pueden tener casas con un máximo de 2 niveles (pisos) y de 8 metros de altura.

REGLA 19. ÁREAS PRIVADAS RESTRINGIDAS.**a. - Ubicación:**

Habrà un àrea privada restringida de tres (3) metros dentro de la línea de propiedad en la parte posterior de todos los lotes adyacentes al campo de golf, àreas comunes, lagos y promontorios con vista al océano. El àrea privada restringida se extenderà por todo el ancho de la propiedad, es decir de límite a límite, y tres (3) metros hacia adentro del límite trasero de la propiedad.

b. - Restricciones de construcción.

Ningún tipo de estructura excepto por bancas o muros se permitirán dentro del àrea restringida. Dichas bancas y muros limítrofes incluyendo muros laterales y muro trasero, no podrán tener más de 75 cm de altura.

c. - Propósito de este Regla.

El propósito de este Regla es asegurar que se mantenga el àrea privada restringida de tal modo que sea atractiva a la vista y no inhiba las vistas de los espacios abiertos adyacentes, de acuerdo con el Regla III sección 3.04 de las Protecciones de Bajamar.

d. - Condiciones Inusuales.

En caso de inclinaciones o condiciones poco comunes del terreno, el Comité de Diseño podrá modificar éste regla a su sola discreción.

REGLA 20. ALTURA MÁXIMA DE LAS ESTRUCTURAS Y MUROS LIMÍTROFES.**a. - Estructuras.**

i) La altura máxima de cualquier estructura será de ocho (8) metros medidos desde la nivelación o nivel final del suelo que rodea la estructura hasta el punto más alto de la misma, que puede ser el techo, la chimenea, una cúpula o un domo. El nivel del suelo se medirá a un mínimo de 18 cm. abajo del nivel del piso de la casa en la entrada que da a la calle. (Referirse a los dibujos en el APÉNDICE B)

ii) La altura máxima de cualquier estructura en Misión San Diego al lo largo del risco (manzanas 02 y 03), tendrá un límite de 8 (ocho) metros, medidos desde 18 cm. bajo el nivel del piso de la entrada de la casa que da a la calle.

iii) La nivelación final de la entrada frontal de la casa no deberá tener más de 0.5 m de altura desde la calle ubicada frente a la casa.

iv) En el caso de lotes irregulares o lotes con condiciones especiales o pendientes, el Comité de Diseño determinará el nivel desde el cual se medirá la altura de la casa.

b. - Muros o paredes Limítrofes.

i) Las paredes o muros limítrofes son opcionales, pero si se construyen la altura máxima de una propiedad a lo largo del límite del lote no podrá tener más de 1.75 metros medidos desde el nivel final del suelo que tiene ese mismo lote. Este nivel se medirá con un mínimo de 18 cm. por abajo del nivel del piso de la casa. En el caso de lotes irregulares o lotes con condiciones especiales o inclinaciones, el Comité de Diseño determinará el nivel final del piso.

ii) Si las paredes o muros limítrofes se construyen dentro del àrea privada restringida, no podrán tener más de 75 cm de altura de acuerdo con el Regla 19.

iii) Las paredes o muros limítrofes deben construirse de ladrillos o bloques de cemento, y deben estar emplastados y pintados de blanco por ambos lados. No se permiten muros de malla de alambre, madera, plástico fibra de vidrio, etc. Las paredes o muros limítrofes deben estar incluidos en los planos sometidos para la aprobación del Comité de Diseño.

iv) Las paredes o muros limítrofes pueden tener guías en su parte superior para plantas enredaderas o de ornato u otras plantas de jardín, pero su altura, tipo y diseño deben ser autorizadas por el Comité de Diseño.

v) todas las paredes o muros limítrofes nuevos y existentes en un lote deben ser mostradas claramente en los planos finales, indicando cuales son los nuevos y cuales son los ya existentes. Las paredes o muros limítrofes existentes pertenecientes a propiedades vecinas no pueden usarse como muros de retención o para rellenar el terreno a menos de que el nivel final del suelo sea menor al nivel del suelo de la propiedad vecina. Si el nivel final del suelo es más alto que el de la propiedad vecina, se debe construir un muro de retención por separado que no tenga contacto con el muro existente del vecino.

vi) Si va a haber al frente un muro limítrofe o cerca de acceso, sus elevaciones y detalles deben ser claramente mostradas en los planos. La altura del Portón no debe exceder los 2.6 metros de altura. El muro o cerca no deben ser construidos si no han sido aprobados por el Comité de Diseño.

REGLA 21. ESTACIONAMIENTO.**Restricciones del Estacionamiento:**

- a. - Cada Residencia debe prever tener al menos espacio para estacionar un automóvil dentro de los límites del lote.
- b. - El estacionamiento de vehículos recreativos, motocicletas, botes, motor-homes, camiones y remolques se permite dentro de los límites del lote siempre y cuando se estacionen en una cochera cerrada o detrás de muros de 1.75 metros de altura o en área de estacionamiento detrás de una reja sólida u opaca de 1.75 metros de altura.
- c. - El estacionamiento de los vehículos de construcción se permite en las calles de Misión Todos Santos y Misión San Diego por un periodo no mayor de 72 horas. Si este término se excede, de acuerdo con el Apéndice C, los vehículos pueden ser remolcados o multados o ambos.
- d. - El estacionamiento de los vehículos recreativos, motocicletas, botes, casas rodantes, camiones y remolques de los dueños y sus visitantes está permitido en las calles de Misión Todos Santos y Misión San Diego por un periodo limitado de tiempo, según se especifica en el Reglamento de Conducta de la BHOA el cual es manejado por la Mesa Directiva. El estacionamiento en la calle de vehículos de los propietarios no es competencia del Comité de Diseño.
- e. - No se permite estacionar vehículos de ninguna especie en las áreas comunes, áreas privadas, lotes baldíos o en los accesos/salidas principales de las Misiones San Diego o Todos Santos.
- f. - No se permite residir temporal o permanentemente en tiendas, vehículos recreativos, botes, motor-homes, camiones, casas remolque, remolques con tienda o cualquier otro vehículo parecido ni siquiera en la etapa de construcción de un proyecto, aunque el vehículo esté estacionado dentro del lote, en un área común o en la calle.
- g. - No se permite la reparación o mantenimiento de vehículos o equipo de construcción en las calles de Misión Todos Santos y Misión San Diego.

REGLA 22. ESTRUCTURAS PARA INSTALACION DE SERVICIOS (ACESORIAS)**a. - Definición:**

Hay 2 categorías de estructuras accesorias:

- A) - estructuras para almacenaje. Como lo son, pero no limitadas a: cuartos de almacenaje, cuartos de bomba, cuartos para uso general.
- B) - Estructuras para sombra. Tales como, pero no limitadas a: pérgolas, kioskos, a los enrejados, a las azoteas del patio, a los toldos, a los pabellones, al enrejado, a los Bbq, al etc.

b. - Detalles de Diseño.**A) Estructuras de almacenamiento.**

- i) Todas estas estructuras deben ser aprobadas por el Comité de Diseño antes de su construcción.
- ii) No se permite la construcción de estas estructuras en las áreas de retrasos o áreas libres de construcción como se muestra en el Apéndice B, a menos que sean aprobadas por el Comité de Diseño.
- iii) Todas estas estructuras deben estar hechas del mismo material que se usó para construir la casa principal. No se permitirá el uso de madera, plástico, lona, metal u otros materiales similares. Tampoco se permiten estructuras prefabricadas.

B) Estructuras de sombra

- i) Todas estas estructuras deben ser aprobadas por el Comité de Diseño antes de su instalación.
- ii) No se permitirán estas estructuras en las áreas de las restricciones de espacio mínimo sin construir como se muestra en el apéndice B a menos que sean aprobadas por el Comité de Diseño.
- iii) Todas estas estructuras deben estar hechas del mismo material que se usó para construir la casa principal. El Comité de Diseño a su sola discreción puede aprobar el uso de estructuras prefabricadas hechas de lona, plástico, armazones de acero o aluminio, u otros materiales similares, siempre y cuando en opinión del Comité de Diseño, la estructura cumpla con el criterio estético de la regla 10-Estilo Arquitectónico.
- iv) Las sombrillas para patio y jardín con un diámetro mayor a 10' deben ser aprobadas por el Comité de Diseño y Construcción.

REGLA 23. ÁREAS DE SERVICIO Y TANQUES PARA GAS PROPANO.**a. - Definición.**

Todas las casas deberán tener una estructura de cuatro paredes adyacente a la línea de frente de la propiedad para guardar la basura, las válvulas de cierre, los medidores de agua y electricidad y los tanques de gas.

b. - Detalles de Diseño.

i) Esta área cerrada deberá ser del tamaño y forma especificados por la CFE y la CESPE. Se requiere techo sobre el medidor eléctrico pero es opcional para las otras áreas de servicio.

ii) Todo el equipo exterior como, pero no limitado a: bombas, filtros o tanques para agua o para la alberca, calentadores de agua, equipo de calefacción, equipo de jardín, deberá estar dentro de esta estructura de cuatro paredes.

iii) Estas estructuras de cuatro paredes deberán tener puertas que oculten sus contenidos para que no éstos no sean visibles de la calle o de las propiedades adyacentes.

iv) Todas las áreas de servicio deberán estar construidas de los mismos materiales usados para la estructura de la casa principal. No se permiten construcciones de madera, metal, plástico u otros materiales similares.

v) Todos los tanques para gas propano instalados en Bajamar deberán ser nuevos y no usados. Se recomienda poner una cubierta encima del tanque para protegerlo del clima. La instalación debe apegarse a los lineamientos del documento llamado "Instalaciones de Aprovechamiento de Gas L.P., Diseño y Construcción" publicado por la Sria. De Energía, Norma Oficial Mexicana. Nom-004-sedg-2004. Algunos requisitos importantes de esta especificación son:

Artículo 7.3: Los tanques deben estar al menos a una distancia de 1.5 mts. De cualquier medidor eléctrico para evitar chispazos que pudiesen encender cualquier fuga de gas.

Artículo 6.1.3.10.2- Las válvulas de seguridad del tanque deben ser remplazadas cada 5 años, la aplicación de esta regla es la responsabilidad de los inspectores del Gobierno Mexicano

Artículo 6.1.3.10.4- Todo tanque de gas debe ser cambiado cada 10 años, la aplicación de esta regla es la responsabilidad de los inspectores del Gobierno Mexicano

Artículo 6.1.1.9- Las paredes para ocultar los tanques deben ser de concreto, no más altas de 0.6 mts. Por encima de la parte superior del tanque con un espacio de 0.6 mts. Entre la pared y el tanque, con ventilación en la parte de abajo.

Artículo 6.1.3.5- Debe haber un espacio abierto de al menos 0.6 mts frente al tanque para facilitar su llenado.

REGLA 24. PÉRGOLAS.**Detalles de Diseño.**

a. - Las pérgolas o estructuras de control solar, se limitarán a un piso de altura y tendrán techo abierto con entretejido de madera. Se puede colocar sobre el techo una malla de protección solar de material aprobado por el Comité de Diseño, y estarán ubicadas únicamente en el lugar aprobado por el Comité de Diseño, con el tamaño y diseño también aprobados.

b. - Los toldos para las ventanas, las puertas corredizas y otras áreas, deberán ser aprobados por el Comité de Diseño. Las cubiertas exteriores deben ser autorizadas por el Comité de Diseño.

REGLA 25. DRENAJE PLUVIAL.**Requisitos de Diseño.**

a. - Todos los drenajes pluviales se llevarán a la calle adyacente al límite frontal de la propiedad. Los planos finales presentados al Comité de Diseño para su aprobación deben mostrar la inclinación ya terminada, y con flechas la dirección de flujo del drenaje pluvial.

b. - El drenaje pluvial de los techos debe dirigirse de tal manera que no caiga a las propiedades adyacentes. Para esto se puede requerir el uso de canaletas y tubos de descarga hacia abajo.

REGLA 26. LOTES ADYACENTES AL PASEO.**Diseño de las Paredes.**

Todos los lotes adyacentes al paseo (el camino principal de concreto estampado en color rojo) en las Misiones Todos Santos y San Diego, tendrán una pared a lo largo paseo construida para igualar la estructura, diseño, acabado y color original del constructor. El muro debe ser aprobado por el Comité de Diseño.

REGLA 27. LLAVES DE AGUA EXTERIORES Y ALMACENAMIENTO DE AGUA.

- a.** - Debe haber una llave de agua en cada muro exterior de las casas para protección contra incendio. Se requiere un mínimo de 4 llaves.
- b.** - Ya que el suministro de agua por parte de la CESPE a Bajamar puede interrumpirse durante las épocas de sequía o racionamiento de agua, se recomienda la instalación de un sistema de almacenamiento y distribución de agua. Esto no es un requisito, es sólo una recomendación.

REGLA 28. MATERIALES EXTERIORES, ILUMINACIÓN Y SUPERFICIES REFLEJANTES.**Restricciones de Diseño.**

- a.** - Los materiales usados para el exterior de las estructuras serán de acuerdo a la norma de los materiales arquitectónicos usados en Bajamar. Todos los materiales exteriores deben ser aprobados por el Comité de Diseño.
- b.** - Si se instala iluminación exterior de alta intensidad, ésta deberá tener una fuente de luz que no sea visible desde las propiedades adyacentes. La ubicación de todas las luces exteriores debe mostrarse en los planos de elevación.
- c.** - Si hay grandes áreas de acero inoxidable, cromo u otras superficies reflejantes, distintas a los vidrios para ventanas y puertas, no serán permitidas donde sean visibles desde propiedades adyacentes.
- d.** - Los materiales para los muros limítrofes, muros de los jardines, y cualquier otro tipo de muros, serán de ladrillo o bloque de concreto. No se permitirán muros de malla de alambre, plástico, fibra de vidrio, etc. No se permitirán en ningún lugar dentro de un lote, cercos de malla ciclónica, plástico, fibra de vidrio u otro material similar. Todos los muros deben ser aprobados por el Comité de Diseño.
- e.** - Referirse a la regla 22 para los materiales permitidos para las estructuras accesorias.
- f.** - Se recomienda a los propietarios, usar acero galvanizado para todos los trabajos de acero exteriores tales como portones, escaleras, pasamanos, etc. El galvanizado aplicado caliente y no por sistema electroestático extenderá la vida del acero y eliminará la necesidad de la pintura constante evitando así manchas de oxidación en paredes y otras estructuras.

REGLA 29. ANTENAS SATELITALES, PANELES SOLARES, ÁREAS DE LAVANDERÍA Y ALBERCAS.**Restricciones de Diseño.**

- a.** - No se permiten antenas satelitales mayores de 1 m de diámetro o antenas de comunicación con más de 1 m de altura que sean visibles desde las propiedades adyacentes. La ubicación e instalación de todas las antenas de comunicación y similares, deben ser aprobadas por el Comité de Diseño antes de su instalación.
- b.** - Los paneles solares de calefacción no pueden ser visibles desde las propiedades adyacentes y su ubicación debe ser aprobada por el Comité de Diseño.
- c.** - No puede haber áreas en el exterior para el lavado o secado de ropa en cualquier lote en Misión de Todos Santos y San Diego.
- d.** - Todas las albercas, fuentes decorativas en los jardines, tinas para agua caliente, saunas y otras estructuras similares deberán ser presentadas para su aprobación al Comité de Diseño, tanto para su ubicación como para su diseño.

REGLA 30. CONEXIÓN AL DRENAJE SANITARIO.**Requisitos de Diseño.**

- a.** - La tubería de drenaje sanitario descargará en el registro de drenaje que se ubica ya sea al frente o en la parte trasera de cada uno de los lotes. Cuando dicho registro se encuentre en un lote adyacente, se debe informar al propietario de dicho lote acerca del trabajo que se va a hacer y como se va a hacer. Cualquier daño a aceras, pavimento, paredes, vegetación o apariencia del lote adyacente debe ser reparado a la satisfacción del propietario de dicho lote.
- b.** - No se descargarán aguas pluviales al drenaje sanitario ya que destruiría la planta de tratamiento del mismo.
- c.** - La conexión del agua y del drenaje a las redes de DUBCSA no deben hacerse hasta que se haya obtenido la aprobación de DUBCSA y la instalación debe hacerse bajo la supervisión de DUBCSA. Los constructores tienen la obligación de reparar de manera inmediata cualquier daño que causen durante la construcción, a fin de reducir el lapso de tiempo en que se deja a los vecinos sin el suministro de agua o servicio de drenaje.

REGLA 31. LETREROS.

Restricciones de Diseño.

- a.** - Los números de la calle en las casas no excederán 10 cm. de altura.
- b.** - No se permitirán anuncios distintos a los anuncios temporales de "SE RENTA" o "SE VENDE", y dichos anuncios no podrán tener más de 0.20 metros cuadrados (16" x 20") a menos de que sean aprobados por el Comité de Diseño. Los anuncios de "VENDIDO" o anuncios que indica que la propiedad fue VENDIDA no podrán permanecer por más de dos meses después de completar el acuerdo de venta.
- c.** - Los anuncios no podrán colocarse en áreas comunes o propiedad pública, y se podrán colocar en lotes vacíos siempre y cuando el Gerente General de la Asociación reciba autorización por escrito del dueño de dicho lote.
- d.** - No se permitirán en Misión San Diego y Misión Todos Santos letreros anunciando negocios, que sean visibles desde la calle, las áreas comunes o propiedades adyacentes, a menos que sean específicamente aprobados por el Comité de Diseño.
- e.** - Todos los anuncios sin importar la clase o ubicación, deberán ser aprobados por el Comité de Diseño antes de ser colocados
- f.** - Todos los letreros, incluyendo los de "SE VENDE" o "SE RENTA" no serán aprobados por el Comité de Diseño a los propietarios de lotes que no se encuentren al corriente con sus cuotas. Esto incluye, pero no necesariamente se limita a, las cuotas mensuales, multas, etc.
- g.** - Los letreros colocados sin la aprobación del Comité de Diseño se retirarán y permanecerán en la oficina de la BHOA para que los propietarios o los agentes de bienes raíces los recojan.

REGLAMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

a.- Introducción.

i) El dueño debe estar conciente que el Municipio de Ensenada NO LLEVA A CABO SUPERVISIÓN DEL SITIO y tan sólo realiza una inspección limitada de construcción para verificar que se cumpla con los requisitos establecidos por la ley referentes a la estructura y sus sistemas eléctricos, hidráulicos o de seguridad durante la construcción. Se recomienda al propietario contratar los servicios de un Representante en la construcción, (como un perito Mexicano -Ver el inciso "ii") para asegurar que la construcción se lleve de acuerdo con todos los requisitos técnicos y legales. Se recomienda que el RDO sea distinto e independiente del Contratista de la obra para eliminar conflictos de interés. El Comité de Diseño no tiene conocimiento de los códigos de edificaciones, no lleva a cabo inspecciones técnicas, ni asume responsabilidad alguna por lo que se construya.

ii) RDO: PERSONA RESPONSABLE DE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN- Debe ser un Ingeniero Civil o Arquitecto con autorización vigente expedida por el Municipio de Ensenada, quien sea responsable de observar cuidadosamente las leyes de Edificaciones del Estado de Baja California y el Reglamento de Diseño y Construcción de esta Asociación en los proyectos que supervisa.

b.- Desviaciones de los Reglamentos del Comité de Diseño

Durante las etapas de Diseño y Construcción, el Comité de Diseño procederá bajo las bases de que el propietario ha cumplido cabalmente con los reglamentos de diseño y construcción. Cualquier desviación de este reglamento que no haya sido aprobada por escrito por el Comité de Diseño, deberá ser rectificadas por el propietario a su propio costo (referirse a la regla 44 del reglamento).

REGLA 32. REPRESENTANTE EN LA OBRA.

a.- Designación de un Representante en la Obra (RO).

El propietario debe designar un Representante en la Obra a quién el Comité de Diseño pueda contactar durante la etapa de construcción del proyecto. El RO debe ser contactado con facilidad por teléfono y debe estar disponible para entrevistarse en corto tiempo. El RO debe ser alguien que esté en Bajamar diariamente. El propietario deberá proporcionar el nombre y número telefónico de esta persona.

b.- Para contactar al RO.

El RO es el Representante Oficial del dueño y será el único contacto para el Comité de Diseño y el Gerente General de la Asociación durante la etapa de construcción. El RO debe estar autorizado por el dueño para tomar decisiones y dar instrucciones en su nombre y representación.

c.- ¿Quién puede ser el RO?

El RO puede ser el RDO o constructor del dueño o cualquier otra persona con la experiencia técnica necesaria. El mismo dueño puede serlo, siempre y cuando éste tenga la experiencia técnica necesaria y esté todos los días en Bajamar.

d.- Visitas del Comité de Diseño.

El Comité de Diseño puede con la asistencia del RO hacer visitas para verificar la distancia de las restricciones de los espacios mínimos sin construcción, dimensiones del edificio y otros asuntos relacionados al Reglamento de Diseño y Construcción.

REGLA 33. LIMPIEZA DE UN LOTE PARA CONSTRUIR:**a.- Obtención del Permiso del Comité de Diseño:**

Ningún lote puede ser limpiado sin la aprobación previa del Comité de Diseño. Esta aprobación no se otorgará hasta que el propietario haya recibido el permiso de construcción del Municipio de Ensenada y una copia del mismo se haya entregado al Gerente de Operaciones. El Comité de Diseño puede, a su sola discreción, otorgar el permiso para limpiar la vegetación de un lote, para que se puedan verificar los niveles y medidas necesarios antes de la construcción.

b.- Remoción de Vegetación.

La vegetación debe ser removida de un lote de manera cuidadosa sin perturbar los lotes adyacentes o las áreas comunes.

c.- Almacenaje en el Área de Construcción.

No puede haber en lotes baldíos material de construcción, equipo, casetas de almacenamiento, casas de campaña/carpas, vehículo, botes, remolques, oficinas portátiles, ni cualquier otro material o equipo sin la aprobación del Comité de Diseño. Dicha aprobación no se dará hasta que se haya obtenido el permiso de construcción del Municipio de Ensenada y una copia haya sido entregada al Gerente General de la Asociación.

REGLA 34. - COMIENZO DE LA OBRA

No se puede dar comienzo a la obra hasta que:

a. - Se haya obtenido el permiso de construcción del Municipio de Ensenada, y se haya dado una copia del mismo al Gerente General de la Asociación. No se aceptará una copia del recibo de la solicitud del permiso, y,

b. - Se coloque el permiso de construcción en algún lugar visible de la obra, de tal modo que los inspectores municipales y el Gerente General de la Asociación lo puedan ver desde la calle.

c. - Las partes involucradas en la fase de construcción de las obras deberán tener una reunión con el Gerente General y el Comité de Diseño y Construcción de la BHOA, a fin de revisar los planos y las obras y recibir instrucciones en cuanto al reglamento de Diseño y Construcción. El propietario o su representante en la obra deben ponerse en contacto con el agente de Operaciones para organizar esta reunión. No se puede comenzar el trabajo sin que se haya celebrado esta reunión.

REGLA 35. SERVICIOS PÚBLICOS.**Aprobación de los Proveedores de Servicios Públicos:**

a. - Se debe obtener permiso para la instalación del medidor de luz por parte de CFE ubicada en Gastélum 1306 en Ensenada, y para el medidor de agua en las oficinas administrativas de DUBCSA.

b. - La conexión del agua y del drenaje a las redes de DUBCSA no deben hacerse hasta que se haya obtenido la aprobación de DUBCSA y la instalación debe hacerse bajo la supervisión de DUBCSA. Los constructores tienen la obligación de reparar de manera **inmediata** cualquier daño que causen durante la construcción, a fin de reducir el lapso de tiempo que se deje sin suministro de agua o servicio de drenaje a los vecinos.

c. - Antes de empezar la construcción el constructor o el Responsable de la obra debe obtener de DUBCSA la ubicación de las líneas de agua y drenaje. Si dichas líneas cruzan el sitio de construcción, es obligación del propietario asegurar su reubicación de acuerdo con las indicaciones de DUBCSA.

d. - El Constructor debe reportar a las oficinas de BHOA si hay líneas telefónicas que crucen el área de construcción, estas líneas fueron instaladas por propietarios sin haber informado a la BHOA, por lo que no hay planos de instalación.

REGLA 36. BAÑO PORTÁTIL.**Baño Portátil en el Área de Obras.**

Un baño portátil o algún otro tipo de baño aprobado por el Comité de Diseño debe ser instalado y mantenido adecuadamente en el área de obras para los trabajadores. Las instalaciones en las albercas de la Asociación no pueden ser usadas para este propósito.

REGLA 37. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN.**Trabajo solamente dentro del Área de Construcción.**

Toda la obra de construcción se llevará a cabo en su totalidad dentro del área del lote. No se permitirá trabajo o almacenamiento de ninguna clase en las áreas comunes, áreas privadas, lotes baldíos, calles o banquetas.

REGLA 38. INSPECCIÓN DE LA OBRA.**a. - Mojoneras de los Lotes.**

i) Las cuatro esquinas del lote deben estar claramente marcadas con mojoneras instaladas por un topógrafo autorizado. Dicho topógrafo deberá mostrar al Gerente General de la Asociación donde están localizadas la mojoneras, y éstas no pueden ser retiradas sin la aprobación del Comité de Diseño, ya que serán utilizadas por el Comité para verificar que la distancia de las restricciones de espacio mínimo sin construir del terreno se han seguido cuidadosamente y los muros del edificio se construyen de acuerdo a los planos aprobados. El topógrafo debe entregar al Comité de Diseño una copia del plano (deslinde) que se utilizó para delinear la propiedad. Este plano se encuentra en la Dirección de Catastro Municipal de Ensenada.

ii) El límite frontal de un lote típicamente se encuentra a una distancia de 1.5 a 2.0 mtr desde la orilla de la guarnición de concreto sobre la calle. La dimensión exacta debe ser verificada por un topógrafo autorizado. Esta medida debe mostrarse en los planos finales de un proyecto para evitar reubicaciones costosas de los cimientos de la casa en caso de que no estén colocados correctamente. El área entre la calle y los límites de la propiedad no pertenece a los propietarios del lote. Es un derecho de vía legal de Bajamar reservado para accesos peatonales y vehiculares a la casa, para conexión de los servicios públicos y posiblemente para sembrar plantas a lo largo de la calle si así lo aprueba el Comité de Diseño. Los planos finales deben mostrar cómo se va a terminar esta área. La BHOA exige que los accesos peatonales y vehiculares a la casa sean de un tamaño mínimo y que las áreas de jardinería y servicios sean tan grandes como sea posible.

b. - Ubicación de las Paredes Exteriores.

La ubicación de las paredes exteriores debe ser claramente marcada con hilos, de modo tal que el Comité de Diseño pueda verificar la distancia de las restricciones de espacio mínimo sin construir del terreno antes que los cimientos o los muros se construyan. El propietario o su representante en la obra **DEBERÁN** notificar al Gerente General de la BHOA por escrito, una vez que los hilos marcando la distribución de la casa hayan sido colocados. No se podrá comenzar la construcción de los cimientos hasta que los planos hayan sido aprobados por escrito por el Comité de Diseño y Construcción de la BHOA.

REGLA 39. BASURA.**a. - Contenedor de Basura.**

Para todo el material de construcción y cualquier otra basura se requiere de un contenedor con dimensiones de 2 x 3 x 2 metros en el área de la obra, a costo del propietario. Dicho contenedor debe ser vaciado cuando menos una vez a la semana y puede ser colocado al frente de la obra para que pueda ser recogido con facilidad. No se permite el almacenamiento de basura de ninguna clase en la calle o en lotes baldíos.

b. - Limpieza diaria.

El sitio de construcción y la calle deben ser limpiadas y estar libres de basura diariamente al final de la jornada.

REGLA 40. HORARIO DE CONSTRUCCIÓN.**Limitarse al horario de trabajo establecido.**

No se permite que los trabajadores de la construcción vivan o acampen en el área de obra en ningún momento, y deben salir de Bajamar inmediatamente después de terminar sus horas de trabajo. Las horas de construcción permitidas en Misión San Diego y Misión Todos Santos están listadas en el Apéndice C, y deben ser acatadas para asegurar tanto la seguridad como la comodidad de los Usuarios limitando así polvo, tierra, ruido y el tráfico de la construcción. Si se requiere trabajar fuera de los horarios aprobados, se debe obtener permiso con antelación del Gerente General de la Asociación, y dicha aprobación se entregará solamente en casos de extrema urgencia.

REGLA 41. CAMBIOS A LOS PLANOS DE LA CONSTRUCCIÓN.**Se Requiere Aprobación.**

No se permiten cambios a los planos o materiales ya aprobados sin que haya una aprobación por escrito del Comité de Diseño. Las aprobaciones deben obtenerse ANTES de hacer los cambios, de no ser así se aplicarán las multas señaladas en el Apéndice C. El Comité de Diseño funciona sobre la premisa de que "se supone el cumplimiento" de las reglas, por lo tanto no realiza ni puede mantener una presencia continua en la construcción para verificar lo que se lleve a cabo en el lugar e identificar los cambios al momento en que se estén presentando.

REGLA 42. DAÑOS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN.**Reparación de todos los daños:**

Cualquier daño que ocurra a las calles, banquetas, guarniciones o propiedades adyacentes durante la construcción será responsabilidad del propietario de dicha construcción. La reparación y limpieza debe llevarse a cabo en tal forma que las condiciones existentes antes de la construcción sean igualadas. La reparación de cualquier daño a las calles es independiente de la cuota cobrada por la BHOA por concepto de desgaste del camino cuando comienza la construcción.

REGLA 43. LÍMITE DE TIEMPO PARA LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.**a. - Límite de tiempo del Permiso de Construcción.**

El Municipio de Ensenada actualmente expide un permiso de construcción válido por seis meses únicamente. Se pueden solicitar prórrogas, pero el trabajo no puede continuar una vez que el permiso haya expirado. Una copia de la prórroga del permiso debe entregarse al Comité de Diseño antes de que el trabajo continúe.

b. - Inicio de la Obra.

i) El propietario debe comenzar la construcción dentro del año siguiente a partir de la fecha en que el Comité de Diseño haya aprobado el proyecto de acuerdo con el Artículo III sección 3.03 d, de las Proteccioned de Bajarar. Después de un (1) año se deberá someter el proyecto nuevamente al Comité de Diseño para su aprobación.

ii) La obra deberá comenzar dentro de los 30 días siguientes a la limpieza del lote. Si la obra no comienza en ese tiempo, todo el material, vehículos, oficinas, casetas y cualquier otro objeto relacionado deberán ser retirados del sitio, y el sitio deberá ser limpiado y devuelto a su condición original.

iii) Cualquier suspensión de una obra por mas de 30 días requerirá que todos los materiales, bodegas, oficinas, baños, vehículos, así como cualquier otro artículo/equipo similar sea retirado del sitio. Este deberá ser limpiado de cualquier basura y deben asegurarse los elementos ya construidos. Igualmente se debe construir un muro alrededor del sitio para evitar acceso al mismo. Dicho muro debe ser aprobado por el Comité de Diseño, accidentes, robos, vandalismo o cualquier otro evento que pudiese ocurrir en el proyecto durante el periodo de suspensión son responsabilidad del propietario. La no observancia de estos requisitos para cerrar una construcción inactiva resultarán en que la BHOA se haga cargo del trabajo necesario y deducirá el costo de ello del depósito de construcción del propietario, además de las multas que puede imponer la mesa directiva de la Asociación.

c. - Periodo de 1 Año para Finalizar Obra.

Todo el trabajo de construcción debe terminarse en un (1) año contado a partir de la limpieza del lote. El Comité de Diseño entiende que durante este periodo pueden aparecer circunstancias inusuales que no permitan la terminación de la obra, y se pueden otorgar extensiones de tiempo siempre y cuando el propietario presente una solicitud por escrito al Comité de Diseño explicando las razones para las cuales se necesita tiempo adicional.

REGLA 44. DESVIACIONES DEL REGLAMENTO Y/O PLANOS APROBADOS.

a.- Los Reglamentos de la Asociación:

El Artículo III sección 3.03 párrafo "e", de las Protecciones de Bajamar, requiere que el propietario corrija cualquier desviación del Reglamento de Diseño y Construcción, una vez que haya sido notificado por el Comité de Diseño. Si después de 60 días de haber recibido dicha notificación el propietario no ha corregido las desviaciones, el Comité de Diseño deberá notificar inmediatamente a la Mesa Directiva quien a su sola discreción requerirá al dueño para que retire lo construido o corrija las desviaciones de manera inmediata.

b.- La Dirección de Control Urbano del Municipio de Ensenada.

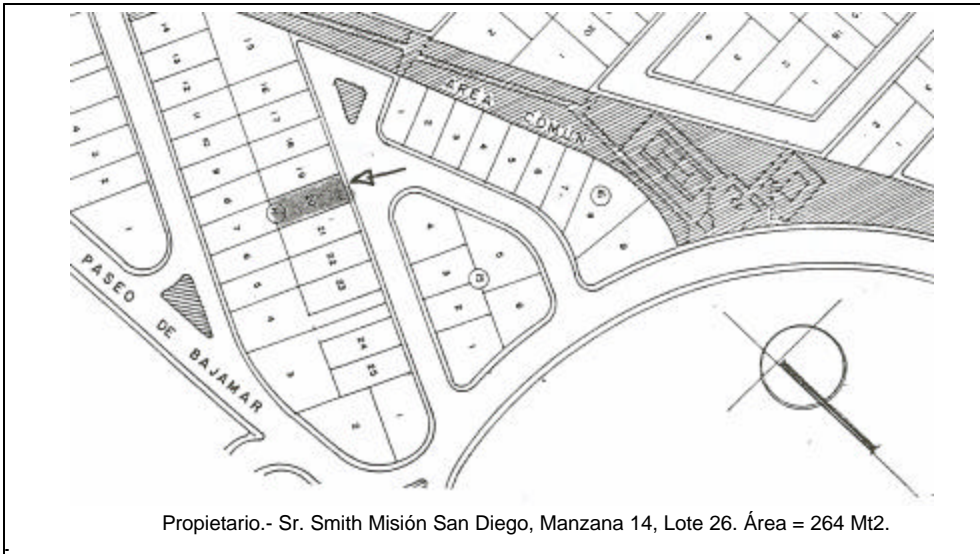
La Dirección de Control Urbano del Municipio de Ensenada puede en cualquier momento, previa inspección, detener la obra en caso de desviaciones de los planos aprobados.

c.- Multas.

Por recomendación del Comité de Diseño, la Mesa Directiva de la Asociación puede a su sola discreción imponer multas en caso de desviaciones del Reglamento del Comité de Diseño. Se enviará al dueño una carta indicando la desviación, la cantidad de la multa y la fecha en que ésta será efectiva, el Apéndice C lista las multas.

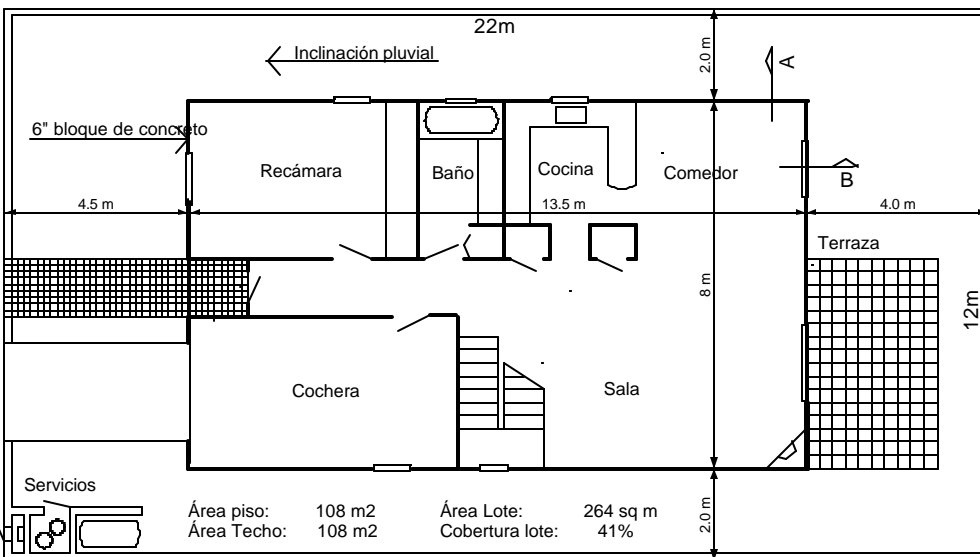
APÉNDICE A

Muestra de planos preliminares



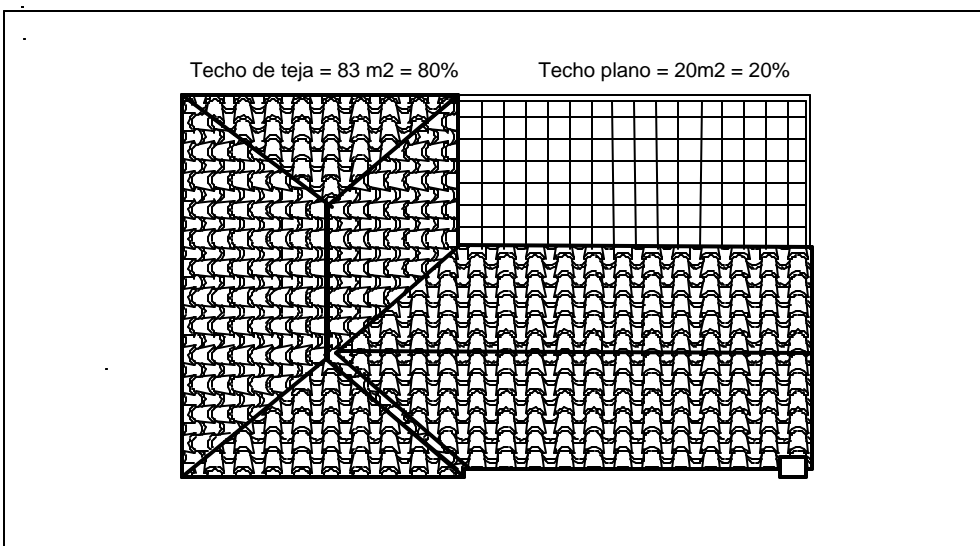
Plano de localización

Obtener plano de localización en la oficina
 Nombre del Propietario
 Número de manzana y lote
 Área del lote



Plano de construcción

Escala mínima de 1:100
 Plano de cada piso con nombre de las areas
 Distancia del límite del lote
 Medidas de los límites del lote
 Área de cada piso
 Áreas techadas (terrazas, pasillos, etc.)
 Área de cobertura (ver Art. 13)
 Materiales de construcción
 Muros limitrofes y rejas de entrada
 Áreas de servicio (ver Art. 23)
 Terrazas, pasillos, jardinería
 Drenaje pluvial a la calle (ver Art. 25)
 Localización de 2 secciones en la casa
 No se requiere presentar planos eléctricos, hidráulicos, estructurales, mecánicos y detalles arquitectónicos

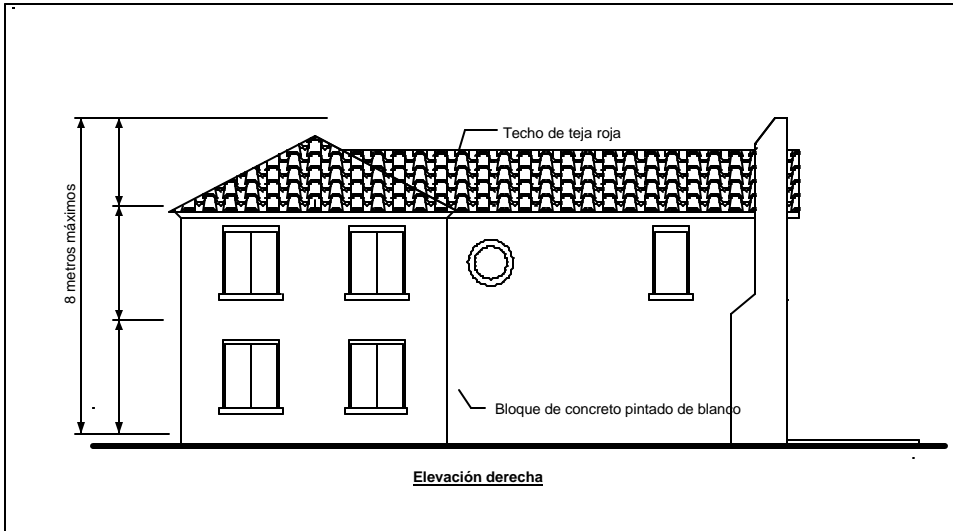


Plano del Techo

Escala mínima -- 1:100
 Mostrar techo de teja, techo plano, domos
 Chimeneas, escaleras exteriores y terrazas en el techo
 Área de techo de teja
 Área de techo plano
 Ver ARTICULO 12

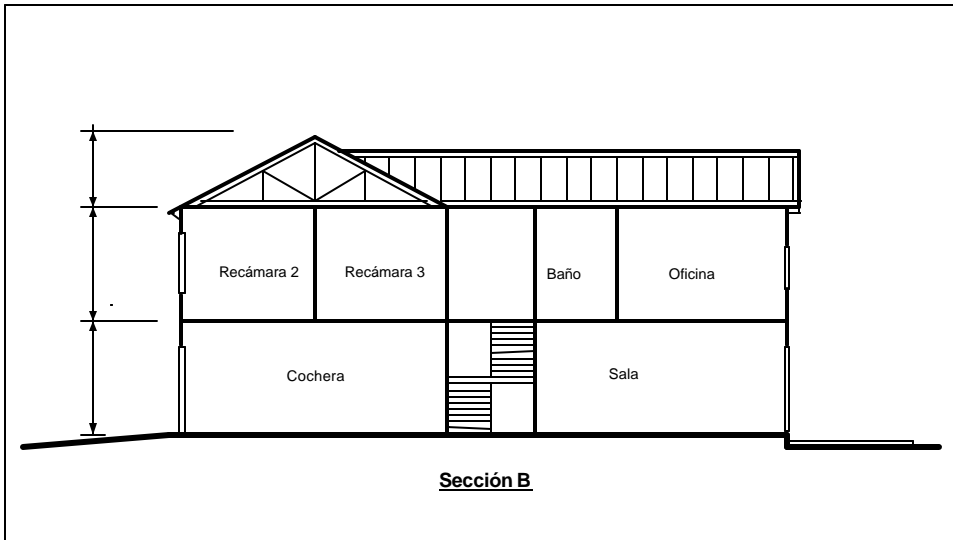
APÉNDICE A

Muestra de planos preliminares



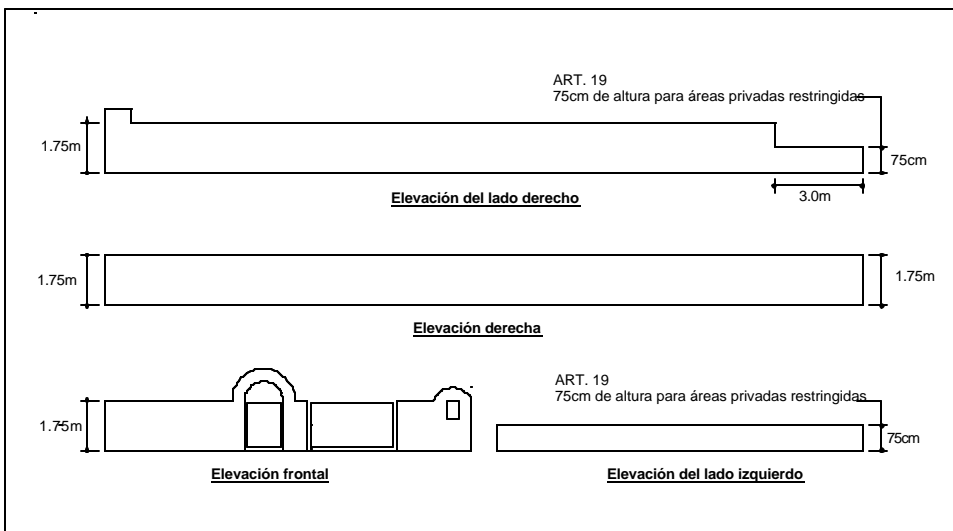
ELEVACIONES

Escala mínima - 1:100
SE REQUIEREN 4 ELEVACIONES
Altura de la casa (ver Art. 20)
Materiales de construcción



SECCIONES

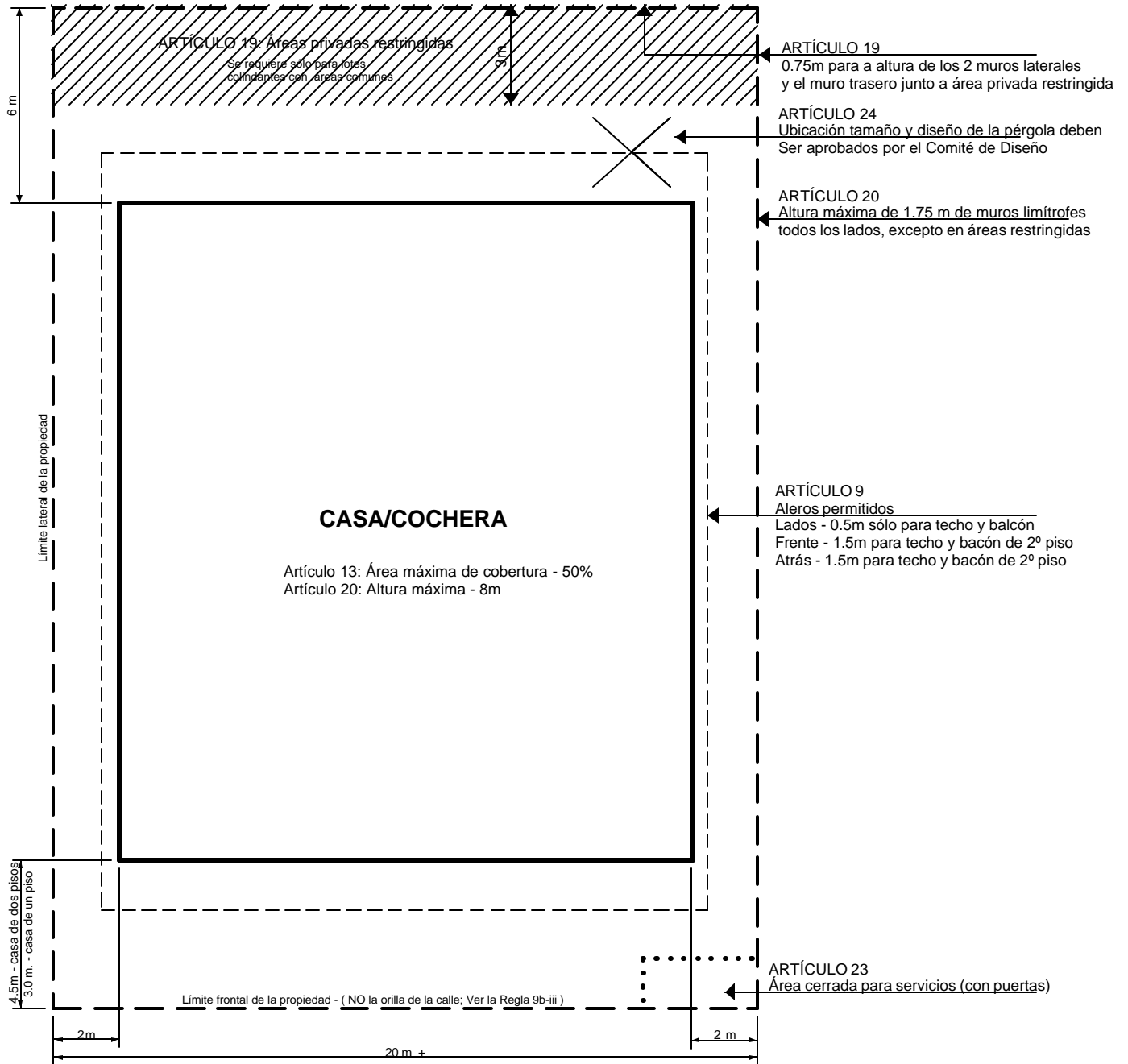
Escala mínima - 1:100
SE REQUIEREN 2 SECCIONES (N/Sur y E/Oeste)
Mostrar paredes, pisos, techos, escaleras,
y pendientes,
Indicar materiales de construcción



ELEVACIÓN DE MUROS LÍMITROFES

Escala mínima - 1:125
Mostrar puertas, rejas, escalones de entrada
y decoraciones.
Indicar materiales de construcción
Mostrar alturas (Art. 20)
Alturas en áreas privadas restringidas (Art. 19)

APÉNDICE B Muestra de planos

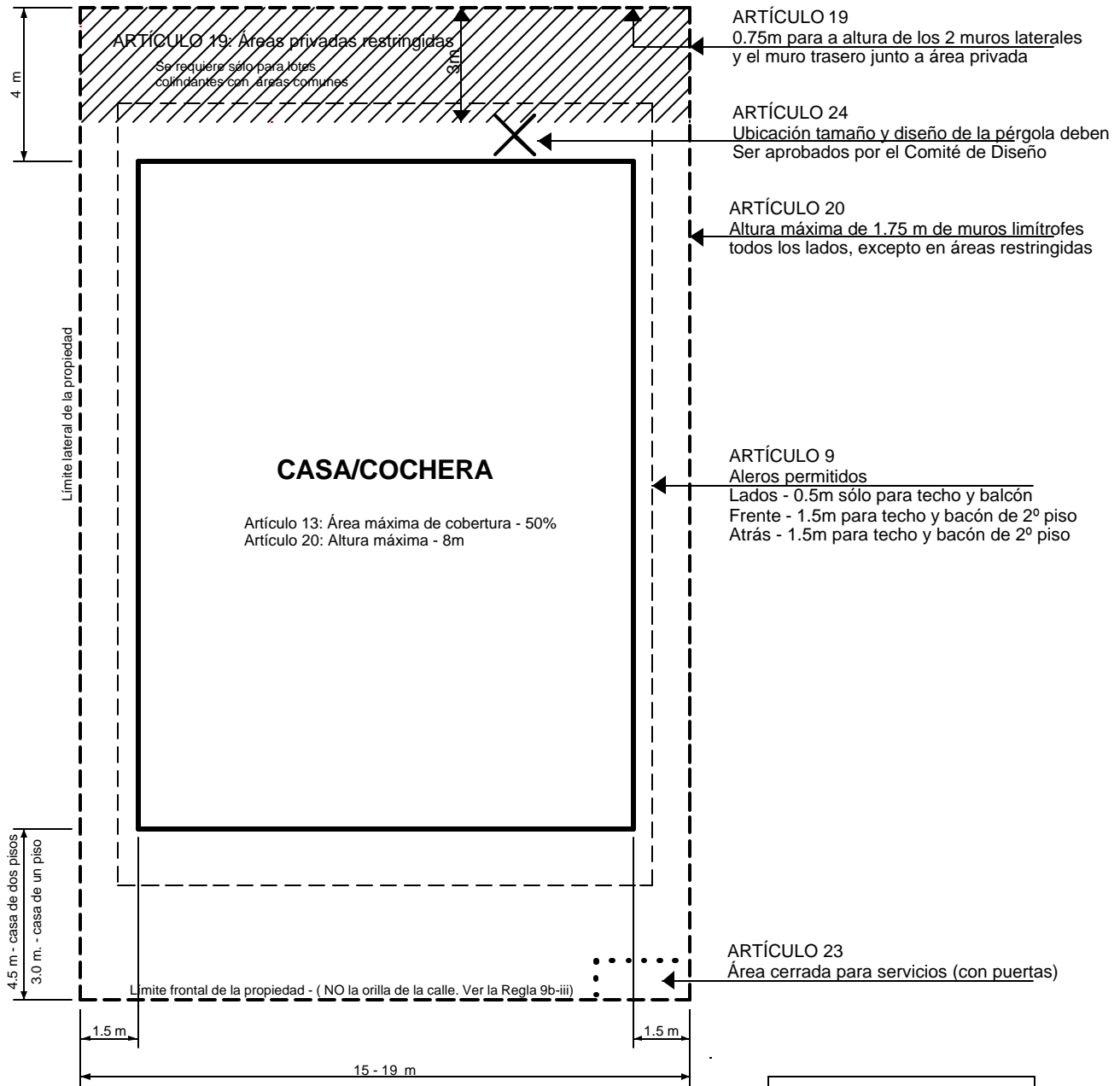


FRENTE DEL LOTE

20m +

La Casa Debe Tener 2 Pasillos Laterales

APÉNDICE B Muestra de planos

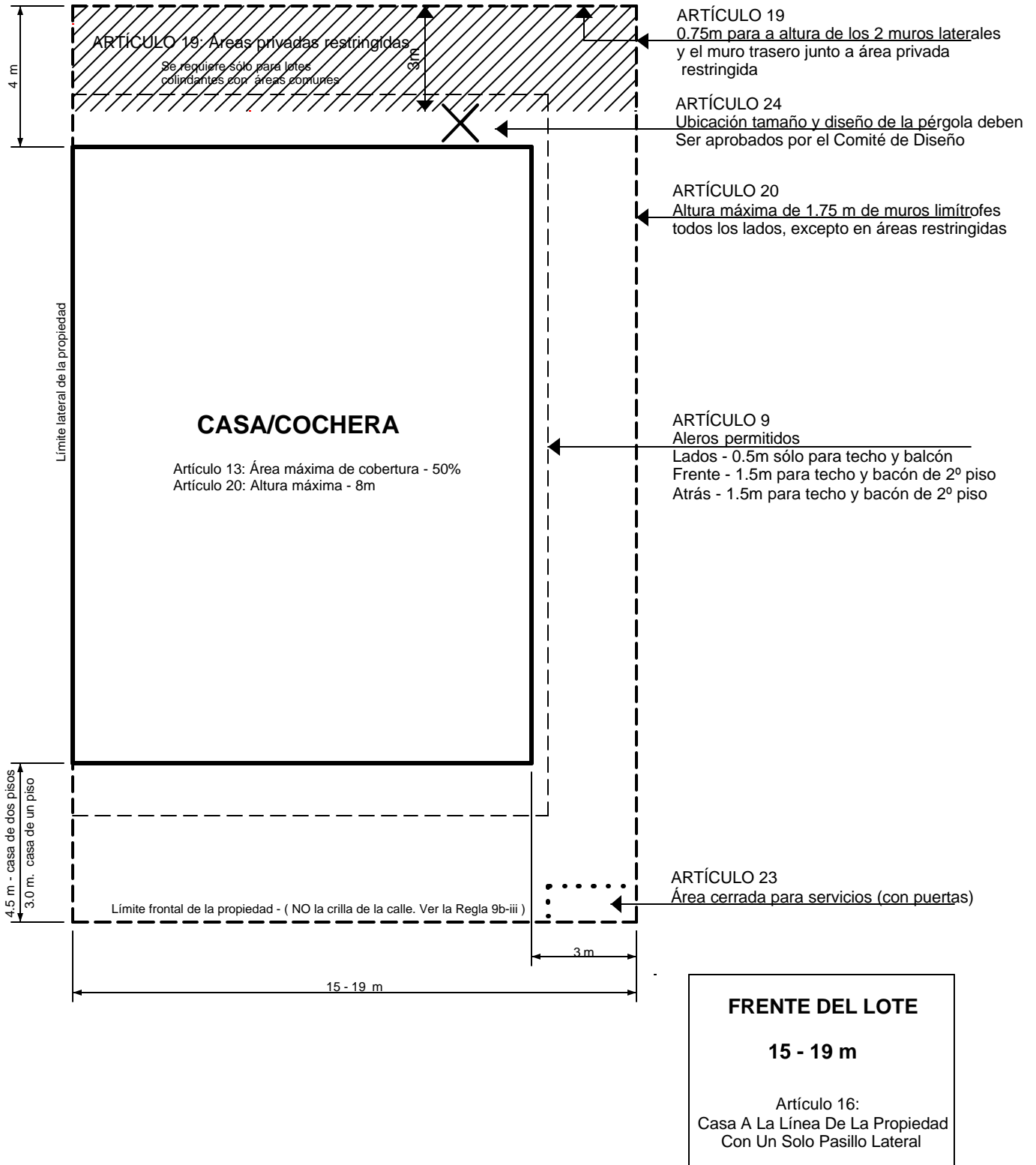


FRENTE DEL LOTE

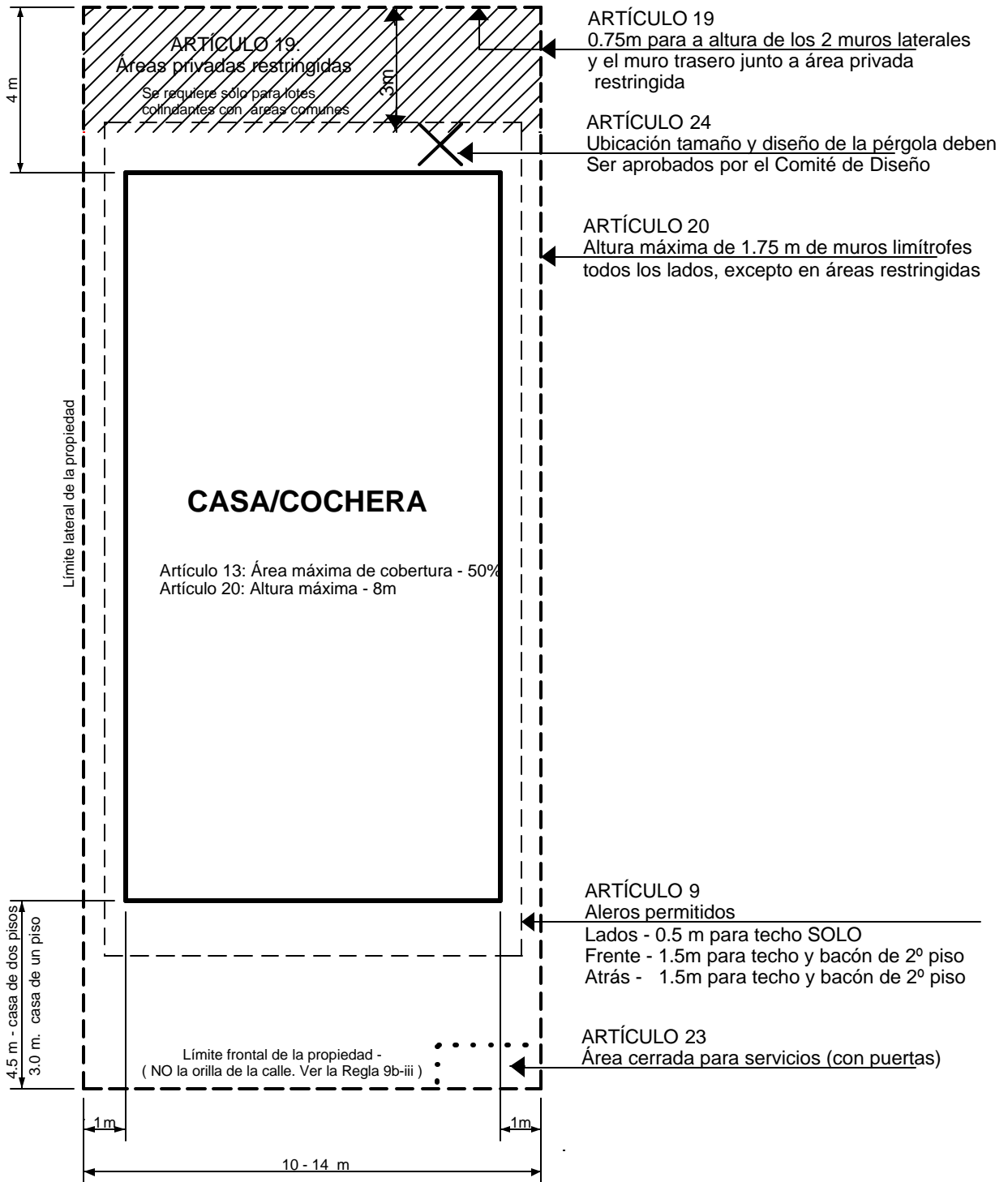
15 - 19 m

Casa Con 2 Pasillos Laterales

APÉNDICE B Muestra de planos

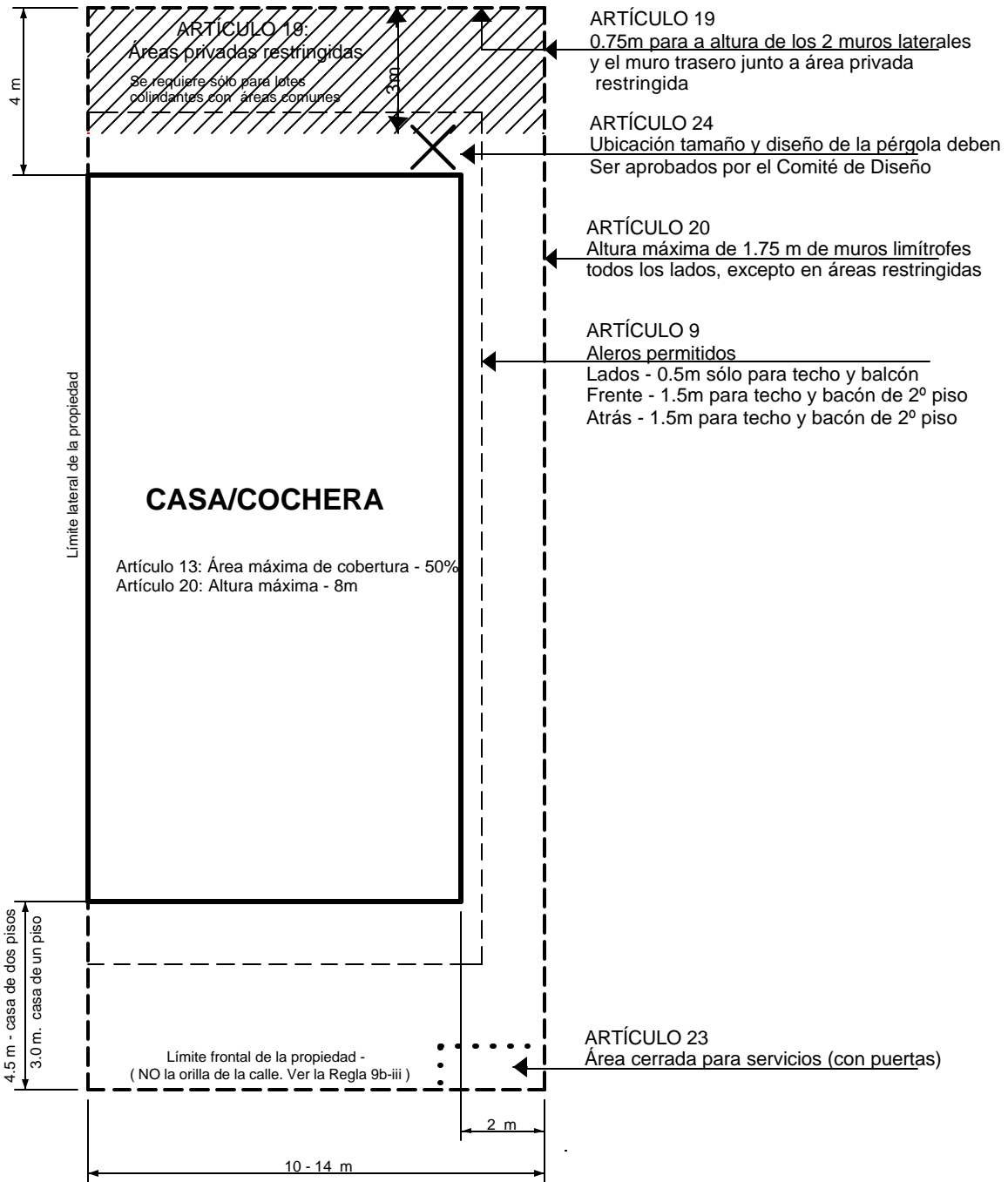


APÉNDICE B Muestra de planos



FRENTE DEL LOTE
10 - 14 m
Casa Con 2 Pasillos Laterales

APÉNDICE B Muestra de planos

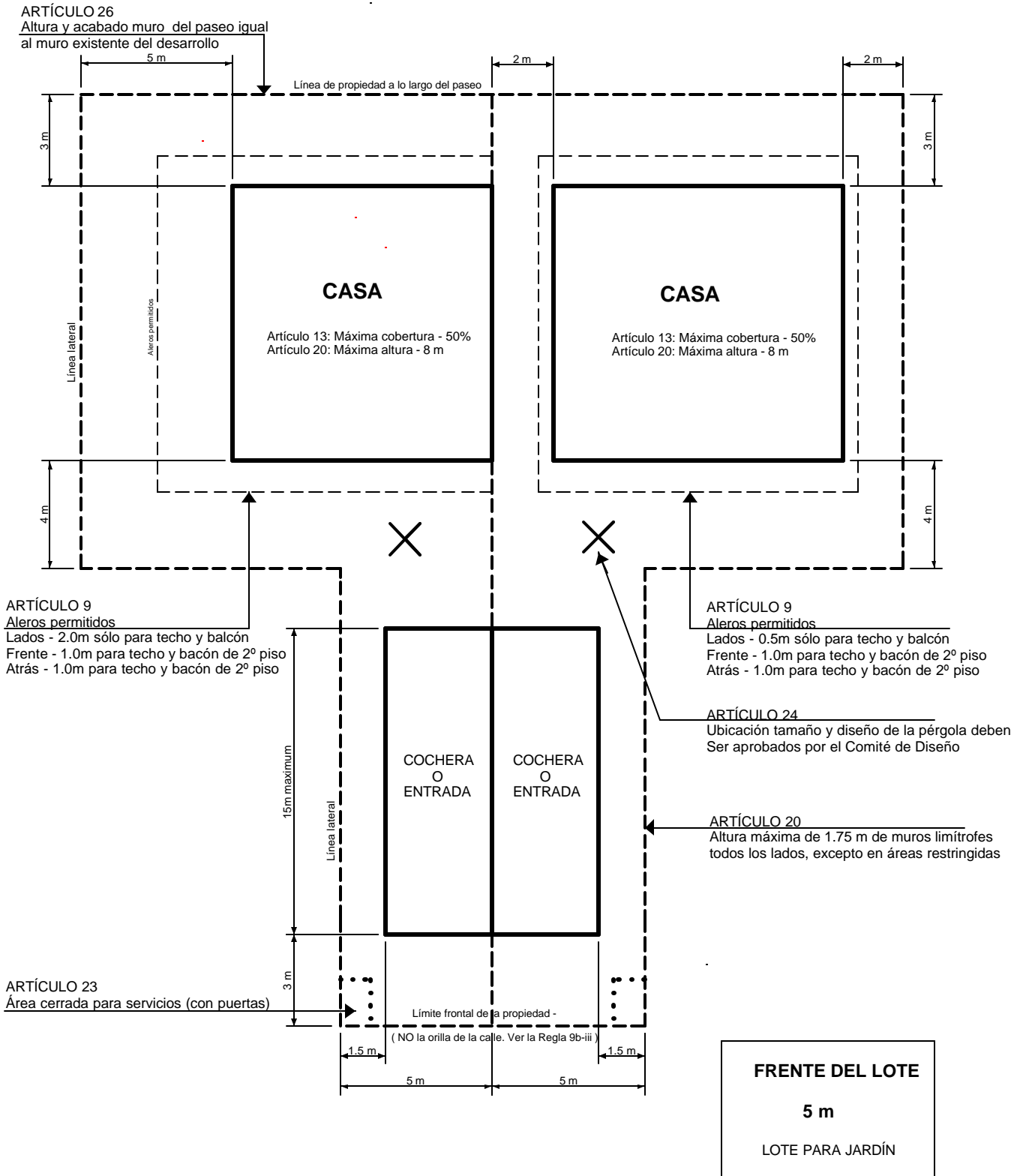


FRENTE DEL LOTE

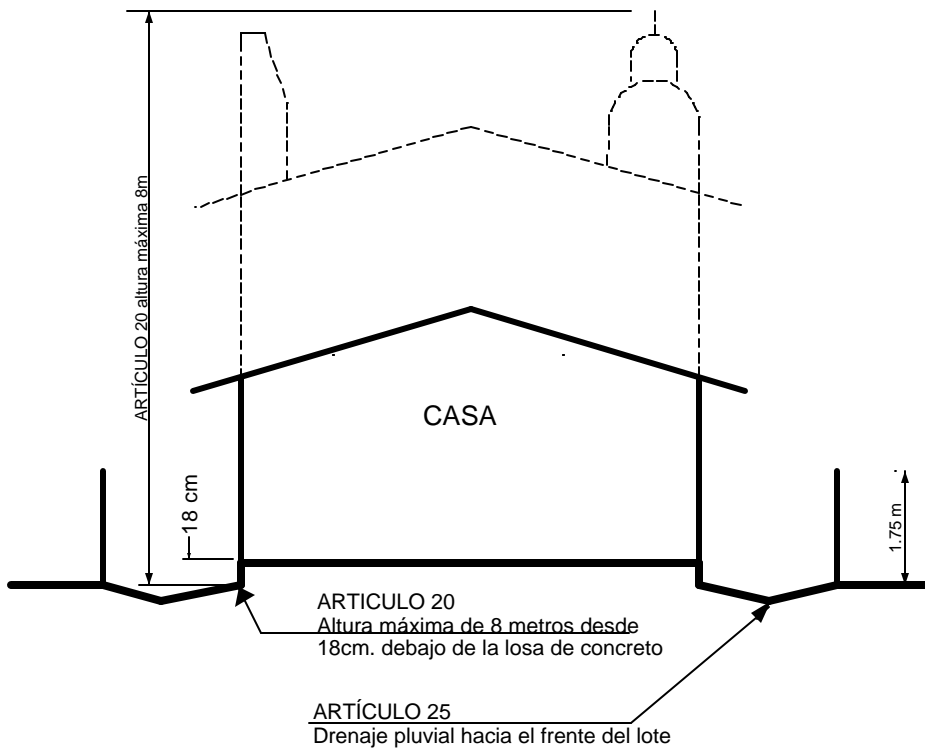
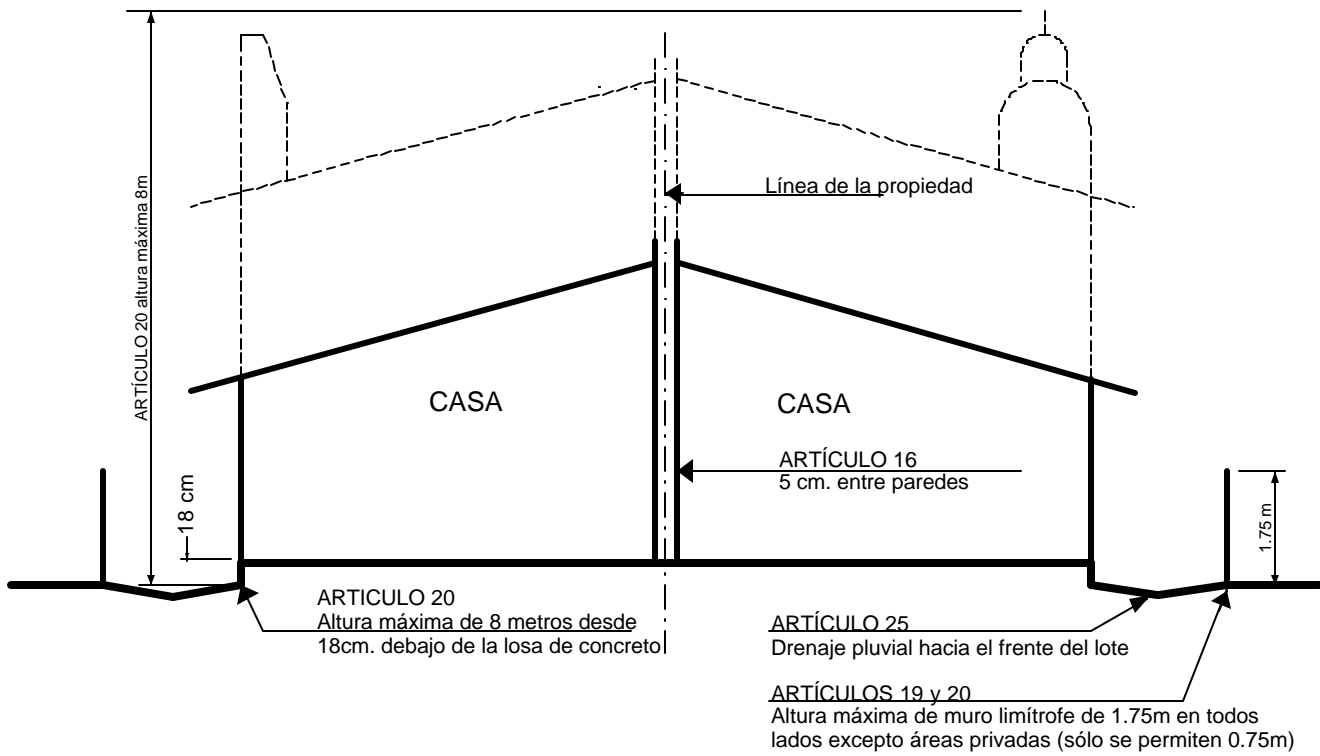
10 - 14 m

Artículo 16:
Casa A La Línea De La Propiedad
Con Un Solo Pasillo Lateral

APÉNDICE B Muestra de planos



APÉNDICE B Muestra de planos



ALTURA DE EDIFICIOS
ARTÍCULO 20

APÉNDICE C

Cuotas, Multas y Horas de Trabajo

CUOTA DE REVISIÓN DE PLAN: Ver a Regla 5

Todos las cantidades o montos siguientes son en dólares Americanos de los Estados Unidos de América: .

Cuota de Revisión para el Arquitecto del Comité de Diseño	no reembolsable	\$175 dlls.
Cuota de Proceso de la Asociación (correo/tel/copias/formas/documentos/etc)	no reembolsable	\$ 25 dlls.
		\$200 dlls.

HORAS DE CONSTRUCCION: Ver Regla 40

NOTA: Puede haber sanciones por trabajar fuera de las horas permitidas, si no es aprobado de antemano por el Comité de Diseño o el Gerente General de la Asociación (ver regla 40 abajo)

Lun - Vie	7am -5pm
Sábado	7am-12pm
Domingo	No se permite trabajar

MULTAS: Ver Regla 44 (NOTA: Las multas empiezan del día indicado en la carta al propietario)

Regla 8. <u>Fin De La Construcción</u> : Mudarse sin Permiso para Ocupación. -----	\$100 dlls. P/día
Regla 11. <u>Colores Exteriores</u> : color no aprobado por el Comité de Diseño. -----	\$500 dlls.. P/mes
Regla 21. <u>Estacionamiento</u> : Vehículo de servicio en la calle fuera de horarios permitidos -----	\$ 15 dlls. P/día
Regla 25. <u>Drenaje Pluvial</u> : Drenaje de lluvia en otras propiedades. -----	\$100 dlls.p/día
Regla 31. <u>Letreros</u> : poner anuncios sin aprobación del Comité de Diseño.. -----	\$500 dlls.
Regla 33. <u>Limpieza de un Lote</u> : el lote se limpia sin apruebo del Comité de Diseño. -----	\$1,000 dlls.
Regla 34. <u>Comienzo de la Obra</u> : permiso no obtenido o no se ve claramente en terreno. -----	\$1,500 dlls.
Regla 36. <u>Baño Portátil</u> : no hay baño en el terreno. -----	\$100 dlls. P/día
Regla 37. <u>Área de Construcción</u> : trabajo fuera de áreas aprobadas. -----	\$1,000 dlls. P/incidente
Regla 39. <u>Basura</u> : sin contenedor en el área; basura en calles y en vecinos. -----	\$100 dlls. P/día
Regla 40. <u>Horario de Construcción</u> : trabajo fuera de horarios, sin aprobación del Comité de Diseño. ----	\$100 dlls. p/
Regla 41. <u>Cambios a los Planos de la Construcción</u> : cambios sin aprobación del Comité de Diseño. -----	\$1,000 dlls. P/cambio
Regla 42. <u>Daños durante la Construcción</u> : sanción más costos de reparación (ver regla). -----	\$1,000 dlls.. P/mes
Regla 43. <u>Limites de Tiempo para la Etapa de Construcción</u> : exceso de tiempo límite. -----	\$100 dlls. P/día
General: Sanciones recomendadas por el Comité de Diseño y aprobadas por la Mesa Directiva. -----	A determinarse

CUOTAS Y DEPÓSITOS DE CONSTRUCCIÓN: Ver Regla 5

	Área de Estructura	Depósito de Construcción (Reembolsable)	Cuota de Uso de Calle (no-reembolsable)
Construcción Mayor	0 pies2 – 499 pies 2 (0 m2 – 46.5 m2)	\$1000 dlls.	\$0 dlls.
	500 pies 2 – 999 pies 2 (46.6 m2 – 92.8 m2)	\$2000 dlls.	\$200 dlls.
	1000 pies2 – 2999 pies2 (92.9 m2 – 278.6 m2)	\$3000 dlls.	\$300 dlls.
	3000 pies2 ó más (278.7 m2 ó más)	\$5000 dlls.	\$500 dlls.
Construcción Mínima	No aplica	\$200 dlls.	No aplica

APÉNDICE D

**ASOCIACIÓN DE USUARIOS DEL COMPLEJO TURÍSTICO COSTA BAJAMAR, A.C.
BAJAMAR HOMEOWNERS ASSOCIATION (BHOA)**

**CONVENIO DE PROYECTO
PROJECT AGREEMENT**

Hemos recibido, leído y entendido y estamos de acuerdo en acatar y cumplir lo siguiente:

We the undersigned have received, read, understood and agreed to comply with the following document:

El anexo "B" de las Protecciones de Bajamar, titulado "Reglas de Diseño y Construcción", incluyendo los apéndices A, B, C, D, y E, aprobados por la Mesa Directiva de la Asoc. de Usuarios del Complejo Turístico Costa Bajamar, Rev. 3, 2008.

Exhibit "B" of the Bajamar Protections (CCR's) titled "Design & Construction Rules", including Appendices A through E inclusive, as approved by the Bajamar Homeowners Association Board of Directors, **Rev 3, 2008**

Ubicación del proyecto: Misión _____ manzana _____ lote _____
Location of the project: Mission Block Lot

Nombre y firma del propietario
Name and signature of the Lot Owner: _____ Tel: _____

Nombre y firma del arquitecto
Name and signature of Architect: _____ Tel: _____

Nombre y firma del Representante del sitio de Construcción:
Name/signature of Construction Site Representative. _____ Tel: _____

Nombre y firma del contratista
Name/signature Builder: _____ Tel: _____

ATENCIÓN:
Todos los espacios deberán ser llenados. Una persona podrá tener funciones múltiples.

All of the above spaces must be completed. One person may have multiple functions.

Ensenada, B.C. a _____ de _____ del _____
Ensenada, B. C. on of year

APÉNDICE E

RECONOCIMIENTO Y ACUERDO

COMBINACIÓN DE LOTES DE LA BHOA

La combinación del lote _____, manzana _____, y el lote _____, manzana _____, de Misión _____, entrará en vigor el día _____, sujeto a las siguientes condiciones:

1. El propietario de los lotes debe obtener previa autorización de la Directiva de BHOA para combinarlos. Se debe entregar una copia de esta aprobación al Comité de Diseño.
2. Los lotes deben estar contiguos y ser adyacentes a lo largo de por lo menos uno de sus lados.
3. Los lotes deberán estar catastrados como un solo lote en el Municipio de Ensenada, y una copia de dicho registro debe entregarse a la BHOA.
4. El edificio deberá ser una casa unifamiliar que físicamente ocupe parte de ambos lotes.
5. La combinación de los lotes no entrará en vigor hasta que la construcción haya terminado y haya sido certificada para su ocupación por el Comité de Diseño y Construcción de la BHOA.

Las combinaciones que cumplan con los requisitos arriba anotados, serán consideradas para propósitos de votación, pago de cuotas y contribuciones especiales, como un solo lote, excepto por:

- A. Si los lotes llegaran a separarse, se considerará que la combinación nunca ocurrió y las cuotas y contribuciones se computarán desde la fecha original de la combinación, más un interés anual compuesto del 10%, y se deberán pagar inmediatamente.
- B. Si la propiedad se usa para más de una unidad de renta, se considerará que la combinación nunca ocurrió y las cuotas y contribuciones se computarán desde la fecha original de la combinación, más un interés anual compuesto del 18%, y se deberán pagar inmediatamente.

Al firmar abajo el Miembro o Miembros (si se trata de una copropiedad), reconocen y aceptan todas las condiciones arriba anotadas, muy en especial la de pagar inmediatamente cualquier cantidad resultante del cumplimiento de las condiciones mencionadas en los párrafos **A** y **B**. Igualmente, el Miembro o Miembros específicamente reconocen y aceptan que esta obligación continuará en caso de que la propiedad en cuestión sea vendida o transferida a terceros, a menos que dichos terceros reconozcan y acepten por medio de un documento escrito entregado a la BHOA, que asumen las responsabilidades y obligaciones aquí descritas desde la fecha original de la combinación.

Firmado este día _____

NOMBRE DEL MIEMBRO

FIRMA EL MIEMBRO

NOMBRE DEL COPROPIETARIO

FIRMA DEL COPROPIETARIO

NOMBRE DEL REPRESENTANTE DE BHOA

FIRMA DEL REPRESENTANTE DE BHOA