



UNIÓN DE COLONOS EL CID

Reglamento

para la edificación uso de suelo y del agua
en el desarrollo náutico y fraccionamiento
campestre El Cid de Mazatlán, Sinaloa.

Arrendadora e Inmobiliaria Dolores
Marina del Sábalo S.A. De C.V.
Club de Yates El Cid A.C.
Desarrolladora e Inmobiliaria Náutica El Cid, S.A. De C.V.



CONJUNTO RESIDENCIAL Y FRACCIONAMIENTO

EL CID

REGLAMENTO PARA LA EDIFICACIÓN EN LA ZONA DE LOTES RESIDENCIALES

El Fraccionamiento El Cid está constituido por una serie de lotes unifamiliares, condominiales, hoteleros, comerciales y recreativos, así como casas, villas y condominios colindantes con el Club de Golf y Campestre El Cid y la Marina del Sábalo.

Este Conjunto ha sido subdividido en áreas residenciales bajo diversos nombres tales como "Villas La Alhambra", "Villas de la Colina", "Marina El Cid", "Marina Caimán", "Club de Yates El Cid", etc., todos dentro del área privada y bardeada que se conoce genéricamente con el nombre de **CONJUNTO RESIDENCIAL Y FRACCIONAMIENTO EL CID**.

Es propósito del Conjunto Residencial "El Cid", que el aspecto arquitectónico y urbanístico mantenga la indispensable armonía con la zona arbolada y de jardines proporcionada por el Club de Golf y las aguas tranquilas de las Marinas que en este Conjunto lleguen a desarrollarse. Se trata de que con toda seriedad y la privacidad prometida a sus clientes, se logre la zona residencial más hermosa, tranquila y exclusiva de Mazatlán.

Son tres los parámetros básicos de este tipo de Fraccionamiento:

- a) Privacía y Seguridad.
- b) Estética y Armonía Arquitectónica.
- c) Limpieza, silencio y Tranquilidad.

Con este motivo y después de haber consultado con Arquitectos y técnicos en la materia, se han establecido, para la protección de los Colonos de nuestro Conjunto Residencial, algunas limitaciones que tienen por objeto exclusivamente lograr los objetivos antes indicados. Asimismo, se establece la distribución de usos de suelo de acuerdo a un Plan Maestro de tal forma que el crecimiento del

Conjunto Residencial y Fraccionamiento vaya de acuerdo con Normas, criterios y parámetros que conduzcan a la optimización de los recursos, a la observancia de las Leyes y de las restricciones y planos aprobados por el Municipio de Mazatlán y el Gobierno del Estado de Sinaloa.

La zona náutica se ha establecido en terrenos adquiridos del Fondeport y del Gobierno del Estado de Sinaloa, y en ellos se han destinado terrenos para construir los canales y dársenas que actúan en este tipo de Desarrollos como calles y avenidas para lanchas y botes.

Para cualquier persona que compre lotes en este Conjunto Residencial **es un derecho** y **una obligación** el respetar los Reglamentos de uso y de Edificación que se han establecido y que a continuación nos permitimos detallar:

DENOMINACIONES:

En lo sucesivo, los terrenos y lotes que las Empresas Inmobiliarias han puesto a la venta, colindantes al Club de Golf y Campestre "EL CID", así como a la Marina del Sábalo, serán referidos en el término de este Reglamento con las palabras "EL FRACCIONAMIENTO".

- a) Las personas que han comprado lotes, casas o condominios serán denominadas "LOS PROPIETARIOS" o "LOS COLONOS".
- b) La Unión de Colonos del Fraccionamiento El Cid, A.C., se denominará "LA UNIÓN".
- c) Las empresas Arrendadora e Inmobiliaria Dolores S.A. de C.V. (AIDSA), Desarrolladora e Inmobiliaria Náutica El Cid, S.A. de C.V. (DINACID), y Marina del Sábalo, S.A. de C.V. (MARINA), serán denominadas "LAS DESARROLLADORAS", y la parte náutica de lotes que colindan con el agua, se denominará "LA MARINA".
- d) El Comité de Construcciones de la Unión de Colonos se denominará el COMITE.
- e) La empresa El Cid Golf & Country Club, S.A. de C.V., se

denominará "EL CLUB DE GOLF".

- f) El Club de Yates "EL CID" se denominará "EL CLUB DE YATES".
- g) Los terrenos propiedad de DINACID adquiridos del Gobierno Federal (Fondeport), y del Gobierno del Estado de Sinaloa (PROMOTUR), y que se han destinado a zonas de inundación, se denominarán "LAS DARSENAS".

Las disposiciones del H. Ayuntamiento de Mazatlán a través de su Dirección de Obras Públicas Municipales, y las siguientes Reglas específicas del Fraccionamiento El Cid, que aquí se enuncian, son de carácter obligatorio para los propietarios, Colonos, urbanizadores, empleados y arrendatarios del Conjunto Residencial El Cid:

DE LOS PROYECTOS EN LA ZONAS ALEDAÑAS AL CAMPO DE GOLF:

ARTÍCULO PRIMERO: El Conjunto Residencial ha establecido una Unión de Colonos del Fraccionamiento El Cid, A.C., a la que es obligatorio pertenecer. Los acuerdos de esta Unión, así como cualquier modificación a los presentes Reglamentos de Construcción, emanan de las Asambleas Anuales de la Unión.

- a) Toda persona que compre un lote, casa o condominio en El FRACCIONAMIENTO acepta legal y contractualmente pertenecer a la UNIÓN, pagar las cuotas anuales que fijen las Asambleas Anuales de esta Asociación y obedecer las presentes Reglas y cualquier cambio o adición que emane de las Asambleas.

El haber comprado en el Fraccionamiento califica a las personas para poder adquirir una Membresía en el Club de Golf ó en el Club de Yates.

- b) La Unión de Colonos cuenta con un **Comité de Construcciones**, que tiene por objeto revisar los proyectos arquitectónicos y planes de construcción, para garantizar que

éstos cumplan con el presente Reglamento y que sean congruentes con el Plan de Desarrollo y con el ambiente arquitectónico que se pretende lograr. Este Comité está formado por:

- 1) Un presidente, que será siempre el Presidente de El Cid Golf & Country Club, Marina El Cid y DINACID, Biol. Julio Berdegué Aznar, o su suplente, Lic. Carlos Berdegué Sacristán, o quienes ellos escojan.
 - 2) El Director de Planeación y Desarrollo Urbano de la ciudad de Mazatlán, o su suplente.
 - 3) El Director de Ventas del Fraccionamiento y Club de Golf El Cid, o su suplente.
 - 4) Cinco colonos - Arquitectos o Ingenieros y Constructores que sean colonos del Fraccionamiento El Cid.
 - 5) El Director de Proyectos de la Unión de Colonos del Fraccionamiento El Cid, A.C.
 - 6) El representante de la Unión de Propietarios Inmobiliarios de Mazatlán.
 - 7) El Presidente de la Unión de Colonos del Fraccionamiento El Cid.
- c) Los proyectos arquitectónicos deben ser sometidos a la aprobación del Comité ANTES de que se autorice la construcción de cualquier obra en EL FRACCIONAMIENTO. Este Comité se reunirá los días primero y quince de cada mes, siempre y cuando existan proyectos para ser revisados. Los acuerdos del Comité serán por mayoría, y en caso de empate, el voto del Presidente será de calidad y definitivo.

El Comité puede rechazar cualquier proyecto que no se ajuste al presente Reglamento, y que contraste con la calidad de las demás construcciones, que obstaculicen la vista o la tranquilidad de terceros y que por lo tanto ocasione un demérito para los demás inversionistas y colonos.

Los proyectos arquitectónicos deben ser acotados en metros, con el suficiente grado de desarrollo, con las restricciones claramente acotadas, y firmados por un Perito responsable. Deben presentarse cuando menos planos de:

* Planta de cimentación, detalles constructivos, instalaciones de alcantarillado y pluvial.

* Planta arquitectónica: baja, alta y de azoteas o techos.

* Cortes (mínimo de 2 dos).

* Alzados (mínimo de 3 tres).

* Instalaciones sanitarias.

* Instalaciones especiales.

* Planta de conjunto.

* Pendientes pluviales y registros indicando claramente su independencia de los drenajes sanitarios.

* Indicar la calidad de los materiales y acabados, ubicación de alberca, sala de máquinas, tamaños y acabados de los garages, pastos a utilizarse y tipo de jardinería, etc.

* Asimismo, deberá comprobar sus derechos de propietario, con documentos fehacientes, tener permiso de la Unión y estar al corriente de las cuotas.

- d) El dictámen del Comité será por escrito en un plazo no mayor de 15 días después de su presentación y otorgándose al propietario el Permiso que deberá ser exhibido a todas horas en la obra respectiva.

El Comité puede:

1) Aprobar el proyecto.

2) Rechazar un proyecto por no tener suficiente información para permitir un juicio preciso y una autorización definitiva, o

3) Hacer sugerencias para que se lleven a cabo modificaciones en el proyecto original para que éste se ajuste a las normas generales de construcción que son parte íntegra de este

Reglamento.

- e) A la hora de entregarse el Permiso de Construcción respectivo, el Colono, su representante o el constructor de la obra, deberá de hacer un depósito de \$2,000.00 dólares (DOS MIL DÓLARES USCy.) o su equivalente en Moneda Nacional, para garantizar que al terminarse la construcción el contratista limpiará los lotes aledaños o reparará los daños que haya ocasionado, así como que levantará el escombros que haya ocasionado la construcción.

En caso que en diez días después de terminada la construcción existan aún escombros o basura en las calles o lotes aledaños, la Unión usará el depósito mencionado para limpiar los lotes, levantar el escombros y reparar cualquier daño que se hubiera ocasionado en el campo de golf o a las vialidades.

En caso de no haber sido necesario el uso del depósito por no existir escombros, daños a lotes contiguos o ningún otro problema, el depósito será devuelto íntegramente al día siguiente de que se haya dado aviso por escrito a la Unión de Colonos de la terminación de la obra y que ésta haya sido revisada con el Representante del Comité, o con el Gerente de la Unión.

- f) Cualquier proyecto arquitectónico de casas en lotes de medidas o localizaciones especiales o que por cualquier otra causa el Comité de Construcciones decida darle su aprobación, aún cuando por su situación especial no se siga en todo o en parte alguna de estas Reglamentaciones y sus restricciones, ésta situación no causa precedente ni puede servir para que otros Colonos invoquen situaciones similares. Cada caso será tratado individualmente y sin antecedentes o precedentes de ninguna clase.

A) **DE LA OCUPACIÓN:**

ARTÍCULO SEGUNDO.- En los lotes unifamiliares queda prohibido terminantemente la construcción de duplex o más de una casa por lote. En los lotes unifamiliares, los garages

deberán tener capacidad suficiente para un máximo de 6 automóviles y un mínimo para dos, con una superficie mínima de 30 m².

En el campo de Golf:

- a) Las edificaciones deberán realizarse a una distancia mínima de 5.00 (cinco) metros de las fachadas a la calle y de 10.00 (diez) metros en la fachada posterior que colinda con el Campo de Golf. Tendrán que dejar 1.00 (un) metro entre casa y casa sin construir para permitirse visuales desde las calles hacia el Campo de Golf y evitar el hacinamiento de las casas sobre las banquetas y sobre las pistas del Campo de Golf, ruidos y molestias de unos a otros, etc. Cualquier violación de esta medida tanto en planta baja como en alta puede ocasionar la suspensión de la obra y la demolición de la misma por órdenes de la Unión.
- b) En los lotes que por sus medidas reducidas lo exijan así, las distancias mínimas entre las fachadas y las calles y el Campo de Golf quedarán sujetas al criterio del Comité.

ARTÍCULO TERCERO. La Altura Máxima permitida para construcciones en lotes unifamiliares dentro del Conjunto Residencial, será de 8.00 (ocho) metros a partir del desplante del terreno.

Con esta reglamentación se pretende no limitar la visibilidad con construcciones excesivamente altas a ninguno de los vecinos del Conjunto Residencial. El Comité haciendo uso de su facultad de censura, podrá reducir la altura máxima cuando las circunstancias del lote así lo requieran.

ARTÍCULO CUARTO. OTRAS OBLIGACIONES.

- a) Antes de iniciar la construcción de una obra, deberá instalar baños para sus trabajadores, que deberán quedar ocultos a la vista.
- b) Todo camión que ingrese al Fraccionamiento deberá solicitar en las oficinas de la UNIÓN un tarjetón de acceso.

- c) Colores. Los colores autorizados en todas las casas del FRACCIONAMIENTO son: fachadas blancas y techos rojos, prefiriéndose como terminación la loseta o teja de barro.
- d) Las casas de una sola planta deberán tener un mínimo de 180 m² construidas, excluyendo terrazas, garages, albercas, etc. Las de dos plantas deberán tener un mínimo de 295 m² construidos.
- e) Todas las construcciones sean de casas unifamiliares o condominiales, deberán contar con cisternas con suficiente capacidad para compensar por varios días la escasez de agua que ocurra por interrupción del bombeo del agua municipal o cualquier otra eventualidad.
- f) Los desperdicios y la basura doméstica deberán ser colocados en depósitos cerrados (botes de basura), señalando en los planos arquitectónicos su ubicación. Estos cuartos de basura deberán quedar ocultos a la vista.
- g) El cascajo, desperdicios y residuos del proceso de construcción será confinado en el predio de que se trate y será retirado por el responsable de la obra o propietario de la misma.

B. DE LAS PROHIBICIONES.

ARTÍCULO QUINTO. Con carácter general y en beneficio del Conjunto,

QUEDA ESTRICTAMENTE PROHIBIDO:

- I. Dedicar sus casas habitación a uso distinto del de habitación familiar. Esta prohibición comprende entre otras, la de dedicar la edificación a instalaciones comerciales, pensiones, hoteles, colegios, clínicas o laboratorios, almacenes, granjas o viveros, residencias infantiles, iglesias, tiendas, etc.
- II. La instalación de campamentos (vivienda para los trabajadores).
- III. Plantas y árboles que afecten las vistas de otros lotes.

- IV. Tener perros o animales domésticos de cualquier clase. Estos animales tratan de salirse a la calle, al campo de golf o a otras propiedades, en donde pueden atacar a jugadores, transeuntes o visitantes.
- V. Instalar tendedores de ropa, lavaderos o zonas de servicio, sin la debida protección que evite las vistas en todas sus orientaciones.
- VI. La instalación de iluminación excesiva, anuncios luminosos o artefactos susceptibles de producir ruidos molestos, tales como magnavoces de gran intensidad.
- VII. El almacenamiento de basura u otras substancias capaces de producir malos olores en la calle o banquetas, lotes aledaños o en cualquier lugar que no sean los recipientes adecuados que estén dentro de las normas del Departamento de Aseo y Limpia Municipal.
- VIII. Cualquier otro empleo del terreno o construcción que pueda molestar a los ocupantes de las fincas próximas y que así sea declarado por la Unión de Colonos.
- IX. El dejar paredes intermedias o edificaciones incompletas dentro del Conjunto Residencial.
- X. Abandonar las casas o los jardines de manera que afecten a la estética general del Conjunto.
- XI. La instalación de depósitos de agua, tanques de gas, antenas, etc., que puedan afectar la estética y visibilidad del Conjunto.
- XII. Plantar pastos diferentes a los del Campo de Golf (Bent y Bermuda 727) así como plantas de ornato que puedan ocasionar plagas perjudiciales al campo o a los viveros.
- XIII. Construir duplex o casas de renta como parte de las plantas arquitectónicas para el uso íntegro de una segunda familia.
- XIV. Estacionar automóviles en las calles.
- XV. Ocupar las casas habitación sin haberlas terminado.
- XVI. Cuando por causa de fuerza mayor una construcción no sea

terminada, se prohíbe que la misma sea habitada. Solo se autorizará la permanencia de un velador sin familiares.

XVII. Conectar los desagües de aguas pluviales a los drenajes de aguas negras.

XVIII. Conectar o permitir que los drenajes pluviales, substancias tóxicas, basura o las aguas negras descarguen libremente en las dársenas de La Marina. Cuando la pendiente del terreno construido dirija las aguas de lluvia hacia La Marina, éstas deberán canalizarse hacia areneros y trampas de grava que permita que las descargas de agua de lluvia se hagan libres de azolves, hojas, basuras, etc.

C. **DE LOS ACCESOS.**

ARTÍCULO SEXTO. La conservación de las aceras correspondientes a las fachadas exteriores, corresponde exclusivamente a los dueños de cada lote.

Los accesos a los lotes tendrán una anchura máxima de 4.00 (cuatro) metros. Las cocheras o garages de las casas deberán proyectarse de manera que no estorben ni impidan el paso de las aceras respectivas.

Los accesos a los estacionamientos deberán de hacerse respetando los mismos materiales de construcción de las calles, es decir, piedra lavada; adoquín o cerámica.

D. **DE LAS FACHADAS.**

ARTÍCULO SÉPTIMO. Los materiales de construcción que se utilicen en las casas habitación deberán satisfacer los requisitos adecuados de seguridad, calidad y estética que imponen las características y propósitos de las demás construcciones del Conjunto Residencial. Es requisito indispensable para la autorización de un proyecto de Edificación, que éste proporcione al terreno un agregado de indiscutible beneficio estético que favorezca las cualidades de apariencia, belleza y

categoría del Conjunto Residencial.

Cuando la colindancia entre dos construcciones dé por resultado frentes de distintos niveles que no hagan un frente continuado, deberá protegerse la estética de la fachada lateral visible. Esta obligación corresponderá al propietario de la construcción de la que forma parte la fachada lateral visible, sin importar quien hubiese edificado primero.

Todas las fachadas, incluyendo la de techos o azoteas, deberán terminarse en su totalidad como tales.

Quedará prohibido el uso de instalaciones visibles sobre las fachadas a excepción de gárgolas o bajantes ornamentales para las aguas pluviales.

* Antena. Se recomienda ubicar las antenas parabólicas en los lugares menos visibles desde la calle, el campo de golf o la Marina.

* Se empleará teja de barro natural o loseta en las cubiertas inclinadas, pudiendo ser complementados con elementos cupulares o abovedados.

* Las cubiertas de los techos deberán manejarse en una forma continua, evitándose el seccionamiento excesivo de las mismas.

* Color. La utilización del color será determinante en la conservación de la imagen y consolidación de la identidad propia del Desarrollo, **por lo que todos los muros deberán ser de color blanco y los techos inclinados rojos de teja de barro natural.**

* Las cortinas de las cocheras se evitarán en aluminio reflejante anonizado o brillante. Se recomienda aluminio blanco o madera natural.

E. DE LAS LIMITACIONES.

ARTÍCULO OCTAVO. No se permiten bardas laterales ni en las fachadas. Las divisiones laterales limítrofes entre los lotes

dentro del Conjunto Residencial podrán ser de albañilería, o seto vegetal, hasta una altura máxima de un metro.

F. DE LOS JARDINES.

ARTÍCULO NOVENO. Los jardines serán de uso exclusivamente decorativo, no permitiéndose el uso de jardines para la obtención de productos comerciales, tales como frutas, legumbres, etc.

Cuando un colono por cualquier motivo necesite remover alguno de los árboles ya existentes, deberá sembrar un mínimo de tres árboles o setos de la misma especie en los lugares que le indique el Comité. La vegetación introducida deberá de ser de las adaptadas al medio y equivalente ecológicamente a la desplazada.

ARTÍCULO DÉCIMO. En los jardines deberá preverse la iluminación de manera que no cause molestias a los lotes colindantes, así como la posición aproximada de los árboles y las especies de los mismos, procurando en todo caso abstenerse de instalar árboles en aquellos lugares que puedan ocultar las vistas de otros lotes o edificaciones colindantes.

G. DE LAS CONEXIONES A REDES GENERALES.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. **Alcantarillado.** La conexión del alcantarillado de cada lote a la Red general, será por cuenta del propietario, debiendo ajustarse a las normas establecidas por la Red General. La construcción se hará de tal forma que quede garantizado que cualquier atasco por vertido de algún lote particular, no ha de afectar a la Red General.

Cualquier trabajo que tuviera que hacerse (por violación a este Artículo), será por cuenta del propietario del lote respectivo.

Drenaje Pluvial. Los planos arquitectónicos que se presenten

a la consideración del Comité deberán incluir la red de drenaje pluvial, y su separación estricta de los drenajes de aguas residuales, que se conectarán a la red general del drenaje proporcionado por el Fraccionamiento, quedando prohibidas las fosas sépticas.

Todas las redes de servicio deberán de ser ocultas.

Toda vialidad interna que se determine en un proyecto, se diseñará de forma tal que impida la concentración de corrientes de agua, evitando la erosión y afectación de áreas vecinas; los escurrimientos naturales no deben ser modificados, sino por el contrario, deben respetarse y protegerse.

Las descargas de aguas pluviales que desemboquen en la Marina deberán ser protegidas con la construcción de trampas o areneros que intercepten la basura y materiales extraños.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. Luz Eléctrica y Agua Potable. Las gestiones para las conexiones particulares, así como los pagos de las mismas, deberán hacerlas los propietarios ante las empresas suministradoras de esos servicios partiendo de la Red General establecida para el Conjunto Residencial.

DE LOS PROYECTOS EN LAS ZONAS ALEDAÑAS A LAS MARINAS Y LOTES CON FRENTE DE AGUA.

A) DE LAS CONSTRUCCIONES:

Además de los Reglamentos anteriores que son obligatorios para todos LOS COLONOS en El FRACCIONAMIENTO, serán también obligatorios para los colonos, visitantes temporales y huéspedes de LA MARINA, lo siguiente:

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. Las edificaciones e instalaciones deberán respetar las condiciones naturales del predio, alterando lo menos posible la topografía y preservando las pendientes naturales y las especies vegetales autóctonas.

Se evitará un solo bloque de construcción favoreciéndose la construcción en terrazas o escalonamientos adaptados a la topografía.

Los lotes que por su topografía queden en un nivel más bajo que sus vecinos (colindantes) y su vista sea obstruida por los mismos, podrán ser subidos de nivel a la altura de sus vecinos.

En pendientes del 10% al 15%, los cortes y rellenos deberán ser inferiores a 1 metro. En pendientes mayores al 15% no podrán ser superiores a 2 metros. A esta restricción se sujetará también el emplazamiento de albercas y terrazas.

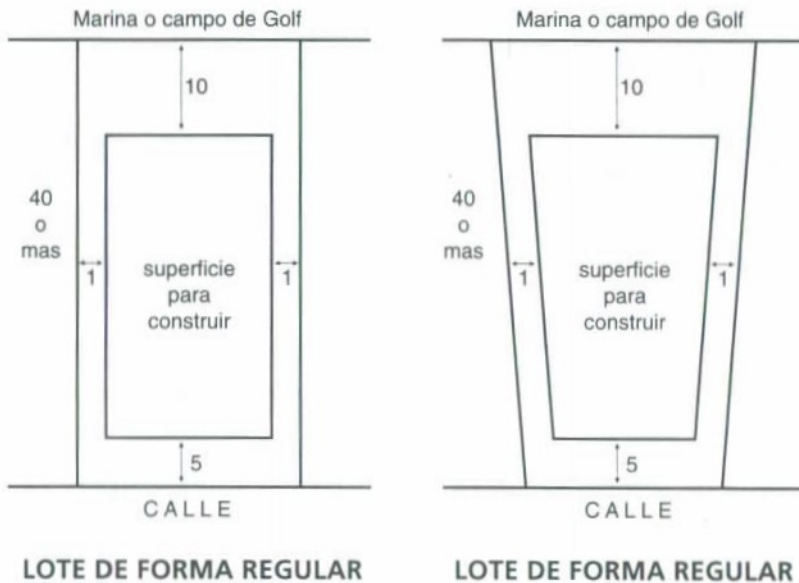
En los lotes que colinden con dársena, el muro limitante y puerta de herrería para acceso al muelle, se construirán de acuerdo a los diseños que permitan transparencia. Se prohíben muros de más de un metro de altura.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. SERVIDUMBRES EN LOTES UNIFAMILIARES.

TIPO 1. Lotes de forma regular: lotes rectangulares o trapezoidales, que miden más de 40 mts. de largo y que colindan al frente con una calle del Fraccionamiento y al fondo con el agua o con el campo de golf.

Estos lotes deberán dejar sin construcciones de ninguna clase, 5 metros al frente y 10 metros al fondo.

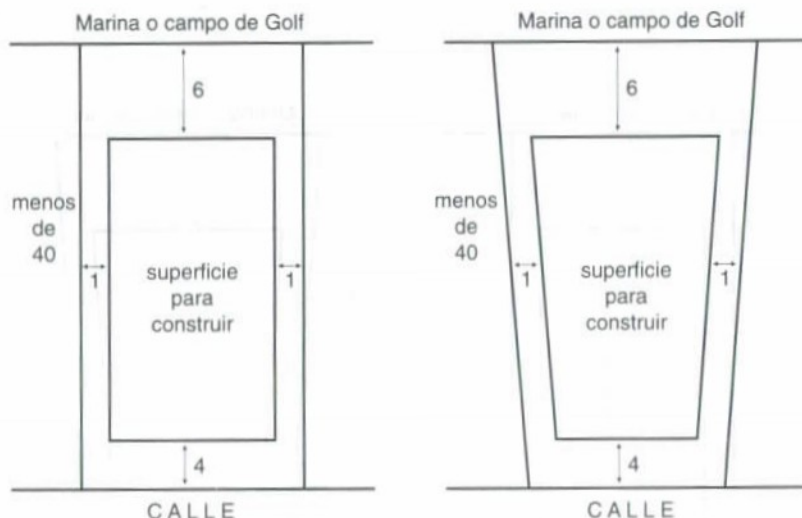
Ejemplo:



NOTA: En casos excepcionales y cuando la calidad y tipo de casa lo amerite, se podrán autorizar que se construyan a nivel de piso, albercas, terrazas y asadores en la zona de 10 metros de restricción en la parte posterior de la casa.

TIPO 2. Lotes de terrenos regulares de forma trapezoidal o rectangular, que colinden al frente con una calle del Fraccionamiento y al fondo con agua o campo de golf, y lateralmente con otros lotes, pero que miden menos de 40 metros de largo. Su restricción será de 4 metros al frente y 6 metros al fondo.

Ejemplo:



LOTE DE FORMA REGULAR

LOTE DE FORMA REGULAR

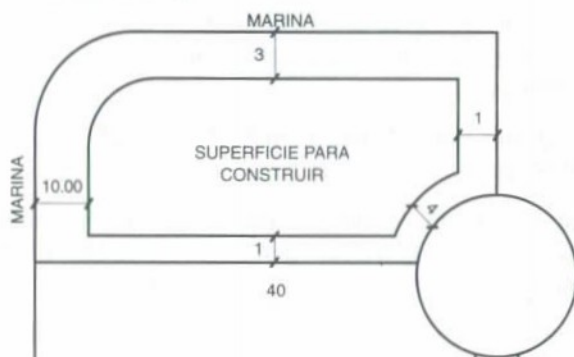
En esta fracción de 6 metros también se podrá construir albercas, terrazas, etc., que no sobrepasen del nivel del terreno pero **dejando sin construcciones de ninguna clase, un mínimo de 3 metros con el bordo de la Marina (terraplén).**

TIPO 3. Lotes de terreno de medidas irregulares que tienen más de un frente de agua o más de un frente de calle, lo que puede ocasionar que una colindancia lateral sea una calle.

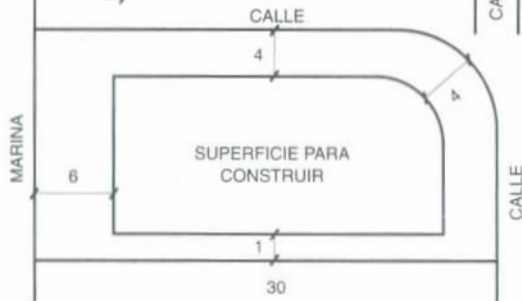
Los proyectos en estos lotes serán revisados individualmente, tomando como referencia los lotes anteriores.

Ejemplos:

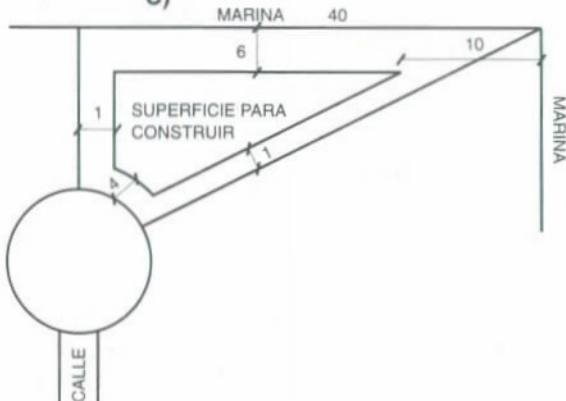
EJEMPLO A)



B)



C)



TIPO 4. Lotes sobre la barda. Estos lotes deberán dejar una restricción de 4 metros al frente y 3 metros al fondo, no existiendo restricciones de la altura.

Deberán dejar un metro en la colindancia lateral con otros lotes. Este metro también debe respetarse en los segundos pisos y azoteas.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. SERVIDUMBRES EN LOTES CONDOMINIALES.

1) En lotes condominiales horizontales la densidad inmobiliaria será de 45 viviendas por hectárea (45 viv/10,000 M²), dejando las mismas restricciones de lotes unifamiliares.

2) En lotes condominiales verticales, la densidad inmobiliaria será de 60 viviendas por hectárea (60 viv/10,000 M²), dejando libre de toda construcción al frente (calle) 6 metros, al fondo (Marina o Campo de Golf) 10 metros, y lateral 3 metros.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. En determinadas zonas de LA MARINA, sólo se permitirá construir casas de una sola planta. Es estos casos, la altura máxima permitida será de 5,00 (cinco) metros, incluyendo servidumbre, tinacos y construcciones exteriores.

Con el fin de evitar las inundaciones que ocurren en época de ciclones, se recomienda levantar las construcciones un metro sobre el nivel natural de los terrenos que han sido ya conformados y rellenados a la cota +2.5 (dos y medio metros).

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. DE LA OCUPACIÓN.

1) Para lotes de terreno de forma regular y que sus medidas longitudinales sean mayores de 40 metros, se podrán construir en ellos residencias que deben de tener un mínimo de 180 M² si son de una sola planta, y 295 M² si son de 2 plantas. Esta área es con exclusión de las terrazas, albercas, garajes, etc.

2) Lotes de terrenos de forma regular cuyas medidas longitudinales sean menores de 40 metros, se podrá construir en ellos casas de una planta que deben de tener un mínimo

de 140 M², o de 2 plantas excluyendo terrazas, albercas, garajes, etc., y que deben de tener un mínimo de 210 M² de área habitable.

3) En los lotes de terreno de forma irregular y con medidas especiales, las superficies que podrán construirse dependerá del tamaño, posición y orientación del lote, y estas restricciones serán impuestas por el COMITÉ cuando el Arquitecto o el dueño indique su interés de construir una casa en su lote.

En ningún lote se permitirá que las terrazas o albercas invadan la zona de 3 metros libres colindantes con el Campo de Golf o La Marina.

Se permitirá la construcción de asadores, pero siempre que éstos tengan una altura máxima de un metro y que se respeten las mismas restricciones en cuanto a su situación con las construcciones horizontales. (No se podrán construir invadiendo las restricciones).

Se procurará que en todos los lotes del Fraccionamiento se destinen para áreas verdes, jardines, albercas, fuentes o espejos de agua, etc., un mínimo del 40% de la superficie no construida.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. DE LOS MATERIALES. Se trata de consolidar la imagen tradicional de tipo de construcción mexicana: techos de teja roja de barro color natural, cerámica, loseta de barro, adoquín, aplanados de textura lisa o rústica, madera, fierro forjado, aluminio de color, y técnicas de construcción regionales.

No podrán utilizarse elementos reflejantes como vidrio-espejo, láminas, ni revestimientos de materiales metálicos o plásticos que den ese efecto, o de arquitectura post-modernista o art-deco.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. Los muelles son propiedad de LA MARINA, única empresa facultada para construirlos, instalarlos, mantenerlos, ampliarlos o modificarlos.

Los colonos y propietarios de lotes ó de embarcaciones pueden

hacer Convenios de Arrendamiento a corto ó largo plazo para ocuparlos y disfrutarlos, en conformidad con las dimensiones y clase de embarcaciones que van a atracar a sus costados.

Está prohibido a los colonos o a ninguna otra persona o empresa, instalar muelles o modificar los que hayan concesionado de LA MARINA. Está prohibido agregarles defensas fijas ni semifijas (especialmente llantas usadas).

Cualquier cambio en la estructura, modificación o reparación de un muelle tendrá que ser realizado por LA MARINA, quien a su vez podrá autorizar a concesionarios o terceras personas para realizar estos trabajos.

ARTÍCULO VIGÉSIMO. Los operadores y los dueños de LA MARINA no asumen ninguna clase de responsabilidad por daños causados por incendios, robos, fenómenos naturales o cualquier otro daño a las embarcaciones aún cuando estén atracadas, fondeadas o en reparación.

Todos los dueños u operadores de barco son responsables de cumplir con las Leyes Federales, Estatales y Municipales, y los Impuestos y Reglamentos a que obligan el tener la propiedad o efectuar el arrendamiento u operación de un barco.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. Se prohíbe terminantemente el comercio ambulante, hacer solicitud de negocios, entregar propaganda comercial, religiosa o política en el área de LA MARINA o de los muelles.

No se permitirá fijar ni distribuir propaganda ni solicitudes comerciales escritas ni verbales, a excepción de aquellos casos en donde se haya obtenido un permiso de la Gerencia y la administración de LA MARINA y del Club Náutico.

Esta prohibición incluye presentar letreros de venta o de ofertas o solicitudes comerciales con mantas o anuncios luminosos o escritos de ninguna índole.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. Los empleados de LA MARINA y del Campo de Golf y del Club de Yates El Cid, son los únicos responsables de administrar, operar y manejar estos negocios. Ellos son los encargados de las rentas de muelles,

permisos de entradas y salidas, presentación de estados de cuenta y controles del negocio. Son los responsables de mantener y hacer respetar el presente Reglamento.

Estas personas son las únicas autorizadas para efectuar cualquier clase de reparación ó modificación en los muelles, mantener jardines, áreas comunes y las instalaciones de los Clubes Náutico y de Golf, en perfecto estado de operabilidad.

Ninguna persona, socio, pariente o amigo (ni siquiera los miembros del Consejo de Administración), tienen autorización ni capacidad legal alguna para entrometerse en estos menesteres, dar órdenes al personal, violar o aceptar la substitución de ninguna de las Reglas del Club Náutico y de Golf ni mucho menos sustituir en sus trabajos a las personas mencionadas.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. Queda terminantemente prohibido pescar deportiva o comercialmente dentro de LAS DARSENAS, desde los muelles o a bordo de las embarcaciones atracadas a ellos. Las líneas de anzuelos, redes, u otras artes de pesca que los pescadores pierden y quedan a la deriva, pueden hacer que un barco se empropele, ocasionándose daños considerables en sus ejes, bocinas, propelas y máquinas.

Asimismo, se prohíbe terminantemente a ningún miembro de una familia, independientemente de su edad, matar pájaros, molestar a los animales que se refugien en LAS DARSENAS, cortar flores o árboles, arrojar papeles o basura en las áreas comunes, calles, dársenas, o en los lotes vecinos.

OTRAS DISPOSICIONES

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO. Se establece expresamente que el presente Reglamento obliga no solo a los propietarios o colonos, sino a cualquiera otra persona que por algún motivo rente u ocupe transitoria o permanentemente las casas habitación o los terrenos ubicados dentro del Conjunto Residencial, los yates o embarcaciones en los muelles de LA MARINA Y CLUB DE YATES. Todos ellos están obligados a

conocer y respetar estos Reglamentos y responderán mancomunadamente con lo dueños o colonos de cualquier daño que ocasionen a las construcciones, instalaciones o yates, sean particulares o del Conjunto Residencial, así como por cualquier violación de las Leyes y sus Reglamentos de la República Mexicana.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO. La propiedad privada, como son precisamente los lotes identificados como tales, las casas y condominios así como los muelles y embarcaciones, no podrán ser subdivididas, sino que cada uno de ellos representa una unidad con la superficie estrictamente necesaria para dar al conjunto la categoría que se pretende.

A lo largo del Conjunto Residencial se han reservado algunas áreas y zonas condominiales donde pueden construirse este tipo de Conjuntos Habitacionales sin molestar a las demás zonas. En ellas se han calculado y dejado las instalaciones con los diámetros y calibres adecuados de tubos de drenaje, agua, luz y teléfonos. Solo en estos lotes condominiales podrán construirse conjuntos residenciales, acatando las disposiciones que para tal efecto existen.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO. El presente Reglamento de Construcción es al que se refieren las Cláusulas del Contrato Privado de Promesa de Compra Venta celebrado entre Arrendadora e Inmobiliaria Dolores, S.A. de C.V. y los Propietarios así como las demás empresas urbanizadoras. El Reglamento de Construcción es parte integrante y elementos indispensable del mismo.

Toda persona que compre o venda, rente, revenda o comercialice en cualquier forma un lote, casa, yate o condominio dentro del Fraccionamiento El Cid, está obligada a conocer y a dar a conocer a sus clientes este Reglamento.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEPTIMO. La Unión de Colonos reglamentará las cuotas anuales que se cobrarán a cada colono por concepto de mantenimiento de áreas verdes, recolección de basura, resguardo policiaco y gastos de mantenimiento del Fraccionamiento, muelles, áreas comunes, etc.

Todos los colonos y dueños de lotes están obligados a respetar las reglamentaciones y cubrir sus cuotas mensuales.

Las cuotas y las reglas generales y particulares serán aprobadas anualmente por la Asamblea General Ordinaria de la Unión y que se celebra el tercer sábado del mes de Enero de cada año en Mazatlán, Sinaloa, México.

La Asamblea Anual por mayoría del quorum asistente y mediante Convocatoria específica para llevar a cabo modificaciones de este Reglamento, lo podrá modificar o ampliar, pero siguiendo siempre como objetivo principal el salvaguardar la belleza y armonía de LA MARINA y del FRACCIONAMIENTO.

ANEXOS

- I. REGLAS PARA EL USO DE EMBARCACIONES Y MUELLES EN LA MARINA TURÍSTICA EL CID, en Mazatlán, Sin.

Este Reglamento fué elaborado por la Dirección general de Marina Mercante, Secretaría de Comunicaciones y Transportes, según oficio # 04472 de fecha Julio 28 de 1993, firmado por el Director General, Capitán de Altura Antonio Bazán Carvallo.

- II. TERMINOLOGÍA NAÚTICA.
- III. AUTORIZACIONES.

Mazatlán, Sinaloa, Octubre de 1993.





H. AYUNTAMIENTO
de MAZATLÁN, SIN.

H. AYTO. NO. 97 DE MAZATLÁN
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL
DESARROLLO URBANO.

ASUNTO: CONTRATACIÓN OFICIO
DE FECHA JULIO 30/93.

C. RECD. JUSTO RODRIGUEZ AZNAR,
PRESIDENTE DE LA MARINA DEL NABALE
AV. Camaron 1666to 5to
Apdo. postal 819
C i d e r o d

Estimado Sr. Jefe:

Hemos recibido con beneplácito su atento oficio mediante el cual nos envía usted el Reglamento para el uso de embarcaciones y buques en la Marina Turística del Cid, así como las modificaciones y adiciones realizadas por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, al mismo.

El cual esta Dirección a mi cargo ha analizado y aprobado, quedando pendiente su presentación ante la Comisión de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas, y Cabildo de este H. Ayuntamiento, con el propósito de seguir trabajando de forma coordinada y con esfuerzo mutuo, para mantener la calidad de la imagen urbana de su Fraccionamiento.

Sin otro particular me es grato saludarlo y le reitero seguridad de mi atención.

A T E N T E
"SUPLENTE EFEMERARIO DE ELECCION".
Mazatlán, Sinaloa, Agosto 11 de 1993.
EL C. DIRECTOR DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO.
DEL H. AYUNTAMIENTO DE MAZATLAN,
Y DESARROLLO URBANO
ARG. ADRIAN BASTIDAS BERNAL.

C.c.p. - Arq. Raymundo Martínez García.-Sub-director de Planeación.-
Para su conocimiento.-Presente.-
c.c.p.- Archivo.-
RMG/alm



ANEXO I

SUBSECRETARÍA DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE PUERTOS
Y MARINA MERCANTE

REGLAS PARA EL USO DE EMBARCACIONES Y MUELLES EN LA MARINA TURÍSTICA EL CID

MAZATLÁN, SIN.

DE LAS EMBARCACIONES Y MUELLES:

- 1) En los muelles se han instalado cajas de plástico para almacenamiento de aproximadamente 100 kilos de capacidad. En ellas deben guardarse las cuerdas, motobombas, pastecas, grilletes y anclas en exceso a los que se guardan en los propios barcos. No deben almacenarse ni dejarse en los muelles herramienta, materiales u objetos que dificulten el paso de terceras personas y que den mal aspecto o que sean tóxicos, inflamables o peligrosos.
- 2) Todas las embarcaciones deben de estar equipadas con mofles y silenciadores, así como de equipos contra-incendio, de acuerdo con el Reglamento de Yates expedido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y el Convenio Internacional para la Seguridad de la Vida Humana en el Mar.
- 3) El dueño de una embarcación es responsable de los actos de su tripulación y de sus huéspedes. De las 11:00 de la noche a las 7:00 de la mañana, se prohíbe producir ruidos, gritar y platicar en alta voz, así como el uso de fonógrafos y de aparatos de música, con volumen que puedan molestar a los vecinos.

Antes o después de estas horas, los yates que entren o salgan de LAS DÁRSENAS, deben procurar hacer el mínimo de ruido posible con los motores, tratando de no despertar ni molestar a los demás Colonos.

- 4) Exceptuando cuando estén a bordo de una embarcación, cualquier animal doméstico que toque tierra debe ser

conservado a todas horas con una cadena y bajo el control del dueño.

- 5) Si un animal doméstico ocasiona ruido, molestias o quejas de los dueños de otros yates o de los COLONOS, el dueño deberá sacarlo inmediatamente de la zona de LA MARINA.
- 6) Ninguna persona puede subir a bordo de una embarcación sin el estricto consentimiento del dueño. Nadie puede dañar, tocar, sacar o jugar con ninguna parte de una embarcación ajena que esté dentro de la dársena.

Quedan exceptuados para subir a bordo la Autoridad Marítima; los empleados de LA MARINA que tengan que practicar trabajos oficiales de inspección o en caso de emergencias para proteger vidas o proteger la propiedad, evitando daños inminentes.

- 7) La eslora del barco incluye puentes visuales, motores fuera de borda, timones, etc. no podrán ser mayores que la longitud de los espacios y muelles asignados en LAS DÁRSENAS.
- 8) Se prohíbe el uso de bicicletas, tablas de patinar o patines, en ninguno de los muelles fijos o flotantes de LAS DÁRSENAS.
- 9) Todas las embarcaciones que entren o salgan de LAS DÁRSENAS o que estén navegando en su interior deben de maniobrar con prudencia tomando siempre su derecha (estribor). Aplicando las regulaciones para evitar abordajes. Queda prohibido fondearse en los canales de navegación y en los lugares donde se estorbe las maniobras de otros buques y la libre navegación.
- 10) Se prohíbe dentro de LAS DÁRSENAS, en los muelles o a bordo de las embarcaciones, el uso de equipos o materiales que pueden ocasionar que un barco se empropele, ocasionándole daños considerables en sus ejes, bocinas, propelas y máquinas.
- 11) La velocidad máxima permitible dentro de LAS DÁRSENAS para cualquier clase de embarcación es de 3 (tres) millas náuticas por hora (tres nudos). Los dueños de las embarcaciones que por ir a mayor velocidad ocasionen oleajes que causen daños a los buques atracados en los muelles serán

consignados a la Autoridad Marítima.

- 12) Los canales de LAS DÁRSENAS son únicamente para entrada y salida de las embarcaciones.
Se prohíbe instalar boyas, muertos o anclar barcos en LAS DÁRSENAS y en los canales de navegación.
- 13) Es peligroso y por lo tanto se prohíbe nadar en las aguas de LAS DÁRSENAS.
- 14) LAS DÁRSENAS son vías de acceso acuático a las casas y áreas condominiales construidas en LA MARINA. Es indispensable en este tipo de desarrollos evitar oleajes que puedan golpear las embarcaciones atracadas en los muelles. Queda estrictamente prohibido dentro del área de LAS DÁRSENAS y en el canal de acceso, practicar deportes acuáticos como el sky, paracaídas, buceo deportivo, jet sky y wind surfing.
Asimismo, queda prohibido a barcos y lanchas no autorizadas por LA MARINA o EL CLUB DE YATES, realizar paseos con o sin pasajeros a bordo en el interior de LAS DÁRSENAS.
- 15) Ninguna embarcación atracada en los muelles o fondeada puede ser usada como un lugar de residencia permanente.
- 16) La Autoridad Marítima puede en cualquier momento hacer las inspecciones y pruebas necesarias para constatar que el barco no se encuentra en peligro de hundimiento dentro de LAS DÁRSENAS.
- 17) Cualquier embarcación que la autoridad del Puerto decida que está en peligro de hundimiento o que tiene problemas de cualquier índole que amenace la seguridad de las instalaciones o la Ecología de LAS DÁRSENAS, será remolcada y sacada a aguas exteriores. El costo que ocasione esta maniobra será con cargo al dueño de la embarcación.
- 18) Todas las embarcaciones y yates que entren a LAS DÁRSENAS deben estar equipados con tanques para almacenar aguas negras que no deben tener salida al exterior a través del casco.

Las descargas de aguas negras y de sentinas se harán con

mangueras y bombas especiales propiedad de La Marina y que, desde el muelle, se conectarán al interior de los tanques por encima de la cubierta, para evitar que haya derrames o fugas que contaminen LAS DÁRSENAS.

- 19) Está terminantemente prohibido hacer descargas de los tanques de aguas negras, limpiar o achicar las sentinas, echar materias tóxicas o contaminantes de ninguna clase en las aguas de LA DÁRSENA y en los muelles, así como tirar al agua botellas, corcholatas, botes o desperdicios alimenticios y basura en general.

Los dueños de la embarcación serán directamente responsables de los costos de limpieza que haya ocasionado la descarga de basura, aguas negras, aceite o cualquier otro contaminante, independientemente de las multas o castigos que las Autoridades correspondientes determinen por alterar la Ecología del lugar.

- 20) En caso de emergencia, cuando un barco dentro de LAS DÁRSENAS meta agua a su interior y esté en peligro de hundirse, se dará aviso al personal de LA MARINA para que ésta le proporcione el auxilio necesario. Los costos que estos servicios ocasionen serán por cuenta del propietario de la embarcación.
- 21) Queda prohibido dejar en los muelles y en las áreas aledañas a LAS DÁRSENAS, partes usadas o dañadas de los barcos, tambos de aceites o gasolina, refacciones de ninguna clase, cajas o basura.
- 22) Los barcos en LAS DÁRSENAS deben mantenerse limpios, aseados y en todo momento en buena condición de navegabilidad y en óptima presentación.
- 23) Es recomendable que todos los menores de edad sean acompañados por sus padres o por un adulto cuando se dirijan a los muelles fijos o flotantes. LA MARINA no es responsable por accidentes sufridos por terceros dentro de sus instalaciones.
- 24) Se prohíbe limpiar pescado o productos de la pesca deportiva en los muelles o en LAS DÁRSENAS.

- 25) Los dueños de una embarcación son responsables de cualquier pérdida o daño que sufra su propiedad mientras estén dentro de los límites de LAS DÁRSENAS.

Todos los dueños u operadores de barcos son responsables de cumplir con las Leyes Federales, Estatales y Municipales, y los Impuestos, Reglamentos a que obligan el tener la propiedad o efectuar el arrendamiento u operación de un barco.

- 26) Se prohíbe estacionar vehículos, trailers o embarcaciones, en las rampas o áreas de botamiento o sacada de lanchas y embarcaciones del mar. Para poder estacionar, dejar un trailer o una lancha en las áreas de la MARINA o del CLUB DE YATES, se necesita permiso expreso de la Gerencia. Estos vehículos, trailers o embarcaciones deben de ser estacionados en los lugares que se han diseñado específicamente para ello, para evitar molestias de tráfico o bloqueos de accesos que impidan la utilización de los servicios a otros clientes.



SUBSECRETARIA DE TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE PUERTOS
Y MARINA MERCANTE

ANEXO II**TERMINOLOGÍA NAUTICA:**

ESLORA:	Longitud de la embarcación.
MANGA:	Ancho de la embarcación.
CALADO:	Amplitud vertical de la parte sumergida de la embarcación.
PROA:	Parte delantera de la embarcación.
POPA:	Parte trasera de la embarcación.
ESTRIBOR:	Viendo hacia proa, el costado derecho del buque.
BABOR:	Viendo hacia proa, el costado izquierdo del buque.
MANIOBRAR:	Manejar los buques y embarcaciones dándoles movimientos y direcciones convenientes.
CIABOGA:	Dar la vuelta.
FONDEAR:	Dejar caer al fondo una ancla con su correspondiente cadena, cabo o cable al que queda sujeta la embarcación.
ACHICAR:	Sacar el agua del interior de un barco.
BITA:	Artefacto que se fija en los muelles y en los barcos para asegurar las cuerdas de los barcos.

ATRACAR:	Colocar un barco al costado de un muelle.
SENTINA:	Parte inferior de la embarcación donde se depositan las aguas que se filtran por los costados y la cubierta.
BRAZA:	Igual a 1.83 metros.
MILLA NÁUTICA:	Igual a 1,852 metros.
NUDO:	Medida de velocidad. Ejemplo: Cuando se dice que un buque navega a 5 millas por hora, también se podrá decir que navega a 5 nudos. Un nudo equivale a una milla por hora.
SEDESOL:	Secretaría de Desarrollo Social.
S.C.T.:	Secretaría de Comunicaciones y Transportes.
FONDEPORT:	Fondo Nacional para los Desarrollos Portuarios (S.C.T.)
PROMOTUR:	Fideicomiso para el Fomento del Turismo en el Estado de Sinaloa.

ANEXO III



SECRETARIA DE COMUNICACIONES
Y
TRANSPORTES

MUNICIPIO LIBRE No. 577
COL. STA. CRUZ ATOYAC
03310 MEXICO, D. F.

DIRECCION GENERAL DE PUERTOS
Y MARINA MERCANTE.
J E F A T U R A .
112.-

04472

México, D.F., julio 28 de 1993.

SR. JULIO BERDEGUE AZNAR.
PRESIDENTE DE LA
"MARINA DEL SABALO"
HOTEL "EL CID"
AV. CAMARON-SABALO S/N.
APARTADO POSTAL 813
MAZATLAN, SIN.

De acuerdo a su solicitud, aprobadas por esta Dirección -
General de Puertos y Marina Mercante, para su cumplimiento,
compuesta de 4 hojas adjunto encontrará las "REGLAS PARA
EL USO DE EMBARCACIONES Y MUELLES EN LA MARINA TURISTICA EL
CID" MAZATLAN, SIN.

Atentamente.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.
EL DIRECTOR GENERAL.
CAPITAN DE ALTYRO.


ANTONIO BALÓN CARVALLO.



CON ANEXOS.

SMV/aml.