



RESIDENCIAL
Puerta del Mar

Nuevo Proceso de Construcción de Viviendas

10 de Junio 2006

CAPITULO 3

IMAGEN URBANA Y SU ORDENAMIENTO

SECCIÓN II

CONSTRUCCIÓN

PERMISOS Y LICENCIAS

ARTÍCULO 13: Previo al inicio de construcción de alguna de las áreas privadas del DESARROLLO, los PROPIETARIOS deberán primero someter para estudio a la ASOCIACIÓN, los planos que contengan el proyecto de la vivienda a construir, a efecto de determinar si cumple con las disposiciones de estas NORMAS Y REGLAMENTOS. Una vez autorizado el proyecto por el DESARROLLADOR, los PROPIETARIOS deberán cumplir con el proceso de autorización por parte de la autoridad municipal, para que cumpla con las disposiciones técnicas de



construcción requeridas por la Ley de Edificación y Vivienda así como con las disposiciones de este REGLAMENTO. En relación a la construcción de viviendas y/o condominios por parte del DESARROLLADOR, se estará sujeto a lo establecido en las Leyes, NORMAS Y REGLAMENTOS y demás disposiciones relativas vigentes en el Estado de Baja California y el Municipio de Playas de Rosarito.

ARTÍCULO 14: Para poder ejecutar cualquier obra construcción o edificación, es necesario obtener una Licencia de Construcción otorgada por las autoridades municipales correspondientes. El titular, dueño u otro representante del propietario del terreno deberá solicitar ante dicha autoridad la Licencia de Construcción siguiendo los lineamientos existentes en el ARTÍCULO 13 de este documento.

ARTÍCULO 15: La autoridad municipal proporcionara los formatos adecuados para obtener la Licencia de Construcción, los cuales deberán ser llenados y firmados por el propietario o su representante legal, por directores responsables y corresponsables, adjuntando, entre otros, los siguientes documentos:

1. Documento que acredite la legal propiedad del inmueble.
2. Deslinde catastral vigente y Acta de entrega física por el DESARROLLADOR.
3. Alineamiento y número oficial expedido por la Autoridad Municipal correspondiente.
4. Documento que avale que el PROPIETARIO esta al corriente en lo que se refiere a obligaciones fiscales del predio
5. Oficio de aprobación y planos autorizados por parte del DESARROLLADOR y/o de la ASOCIACIÓN.

ARTÍCULO 16: Las personas que se harán responsables del cumplimiento de las obligaciones instituidas por la Ley de Edificación y Vivienda son las siguientes:

- I. DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA: El Ingeniero Civil o Arquitecto debidamente adscrito a la autoridad municipal correspondiente, el cual es responsable de cumplir con las leyes, normas y reglamentos aplicables a las edificaciones de las cuales tiene la responsabilidad
- II. PROPIETARIO RESPONSABLE: Persona física o moral que demuestre ser propietario del terreno para la construcción
- III. DIRECTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO: El Ingeniero Civil o Arquitecto debidamente adscrito a la autoridad municipal correspondiente, que se hace responsable de cumplir con las leyes, normas y reglamentos que se aplican para el proyecto del que tienen la responsabilidad.



SECCIÓN III

NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

CONDICIONES GENERALES

COMITÉ DE ARQUITECTURA

ARTÍCULO 17: El COMITÉ DE ARQUITECTURA queda legalmente constituido con los derechos y poderes establecidos en las NORMAS Y REGLAMENTOS y los Estatutos de la ASOCIACIÓN. Dicho COMITÉ DE ARQUITECTURA deberá estar conformado de acuerdo a lo establecido en los Estatutos de la ASOCIACIÓN. En el caso de incumplimiento o incapacidad de cualquier miembro del COMITÉ DE ARQUITECTURA para actuar, el resto de los integrantes designarán un sucesor el cual cubrirá el resto del ejercicio al miembro reemplazado. Todos los integrantes designados o elegidos para el COMITÉ DE ARQUITECTURA deberán pertenecer a la ASOCIACIÓN. Ningún miembro del COMITÉ DE ARQUITECTURA se le hará responsable, ante ninguna persona, por sus decisiones o por su omisión en la toma de decisiones como miembro de dicho COMITÉ DE ARQUITECTURA.

ARTÍCULO 18: JUNTAS DEL COMITÉ DE ARQUITECTURA: El Comité de Arquitectura se reunirá periódicamente las veces que sea necesario para cumplir las obligaciones establecidas en estas NORMAS Y REGLAMENTOS. El COMITÉ DE ARQUITECTURA podrá, por mayoría de votos de los miembros, delegar cualquiera de sus derechos y responsabilidades a uno o más arquitectos titulados, los que tendrán la facultad para actuar en nombre del COMITÉ DE ARQUITECTURA en todos los asuntos que se les hayan delegado.

ARTÍCULO 19: APROBACIÓN ARQUITECTÓNICA. - REVISIÓN DE PLANOS Y ESPECIFICACIONES: El COMITÉ DE ARQUITECTURA tendrá el derecho y obligación de promulgar criterios razonables para examinar cualquier petición de acuerdo con este ARTÍCULO para asegurarse que los planes propuestos sean de conformidad y en armonía con el diseño exterior y con los materiales existentes de las construcciones en el DESARROLLO. El COMITÉ DE ARQUITECTURA deberá considerar y actuar sobre todos y cada uno de los planos y especificaciones que se sometan para su aprobación de conformidad con las NORMAS Y REGLAMENTOS, y llevará a cabo dichas actividades de forma periódica de acuerdo a lo establecido por la ASOCIACIÓN, incluyendo la supervisión de la obras durante el proceso de construcción con el fin de asegurarse y de confirmar que se realiza de acuerdo a lo aprobado en los planos. Ninguna construcción, alteración, modificación, nivelación, ampliación, excavación, decoración, redecoración o reconstrucción para alguna mejora o mejoras, podrán comenzarse o mantenerse por el PROPIETARIO hasta que los planos y especificaciones de dichas obras, mostrando que cumple con la naturaleza, tipo, forma, altura, grosor, color, material y ubicación del mismo, hayan sido sometidos y aprobados por el COMITÉ DE ARQUITECTURA, de acuerdo a la Solicitud de Aprobación de Planos para Nueva Construcción en Puerta del Mar, la cual se adiciona a este documento como ANEXO A.

El Comité de Arquitectura aprobará los planos y especificaciones sometidas para su aprobación solo si se considera que:



- a) La construcción, modificaciones o mejoras contempladas y la ubicación indicada no vayan en detrimento de la fachada y de las áreas circundantes del DESARROLLO.
- b) La apariencia de cualquier estructura modificada esté en armonía con las estructuras colindantes a la modificada.
- c) La construcción no vaya en contra de belleza, sanidad y atractivo del DESARROLLO, o en detrimento de otros PROPIETARIOS.
 - a. La conservación y mantenimiento no sean una carga para la ASOCIACIÓN. El COMITÉ DE ARQUITECTURA podrá condicionar su aprobación sobre proyectos, planos y especificaciones o sobre cualquier obra cuando:
 - b. En aquellos casos en los que se consideren inapropiados
 - c. De acuerdo con la persona que someta el proyecto, esta no garantice las facilidades apropiadas a la ASOCIACIÓN para el mantenimiento de las obras o mejoras propuestas. De acuerdo con la persona que someta el proyecto, esta no garantice el reembolso de la Asociación del costo de mantenimiento de las obras o mejoras propuestas, para todo lo de arriba mencionado, se requerirá someter planos extras, especificaciones y cualquier otra información complementaria antes de la aprobación o desaprobación de la solicitud.

El COMITÉ DE ARQUITECTURA podrá también emitir normas y lineamientos a seguir, indicando los procedimientos necesarios para llevar a cabo la presentación de los planos para su aprobación, y podrá solicitar el pago de una cuota para la Asociación, misma que acompañará a cada presentación de los planos, especificaciones o, factores adicionales los cuales serán tomados en consideración al revisar cada presentación..

El COMITÉ DE ARQUITECTURA podrá solicitar ciertas explicaciones a detalle sobre los planos y especificaciones presentadas para su revisión si así lo considera conveniente, incluyendo sin limitación, planos de plantas, planos de ubicación, planos de alcantarillado, planos de elevación, planos de jardinería y descripción o muestras de los materiales para exteriores y colores.

ARTÍCULO 20: DECISIONES DEL COMITÉ DE ARQUITECTURA: Hasta que El Comité de Arquitectura haya recibido los planos y especificaciones requeridas, así como cualquier otra información necesaria, el COMITÉ DE ARQUITECTURA podrá posponer la revisión de cualquier proyecto sometido para su aprobación. Las decisiones del COMITÉ DE ARQUITECTURA, así como las razones de las mismas, deberán hacerse del conocimiento del solicitante, por parte del Comité de Arquitectura, en el domicilio estipulado en la Solicitud de Aprobación de Planos para Nueva Construcción en Puerta del Mar, esto se deberá llevar a cabo dentro de un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días después de que el Comité de Arquitectura haya recibido todos los planos, especificaciones y tipos de material requeridos. Cualquier solicitud sometida de conformidad a las disposiciones antes mencionadas serán consideradas aprobadas a

menos que, en caso de desaprobación, ésta deberá ir por escrito como también la solicitud de presentar información adicional o tipos de material requeridos, El Comité de Arquitectura deberá notificar al solicitante todo esto dentro de un plazo de cuarenta y cinco días posteriores a que el Comité de Arquitectura haya recibido todo el material requerido.



ARTÍCULO 21: INSPECCIÓN DE OBRA: Con el consentimiento del propietario, cualquier miembro o representante autorizado del COMITÉ DE ARQUITECTURA podrá, en cualquier momento, previa autorización, ingresar e inspeccionar cualquier lote que haya sido sujeto a solicitud de aprobación de obra. El acceso al lote causará el menor inconveniente posible para el propietario, y cualquier daño que se cause será cubierto por la ASOCIACIÓN. Si el COMITÉ DE ARQUITECTURA encontrara que dicha obra no se ha hecho de conformidad con los planos y especificaciones aprobados, se le notificará propietario por escrito de dicho incumplimiento, especificando las particularidades del incumplimiento y se solicitará al propietario que repare el mismo dentro de un plazo de treinta días (30) a partir de la fecha de la notificación. Si después del término de la notificación de incumplimiento, éste persistiera, la ASOCIACIÓN podrá hacer cargos adicionales al PROPIETARIO por los gastos que se generen para remediar dicho incumplimiento.

ARTÍCULO 22: NO RENUNCIA A FUTURAS APROBACIONES: La previa aceptación del COMITÉ DE ARQUITECTURA a cualquier proyecto realizado, o propuesto para llevarse a cabo o que tenga que ver con aspectos que requieran la consentimiento y aprobación por parte del COMITÉ DE ARQUITECTURA, no se considerará que constituya una renuncia a cualquier derecho para obtener una futura aprobación o consentimiento a otras propuestas similares, a planos, especificaciones, diseños subsecuentes o adicionales sometidos para su aprobación.

ARTÍCULO 23: VARIACIONES: Cuando por circunstancias como topografía, ubicación de edificaciones, ubicación de jardines y áreas verdes u otras situaciones, el COMITÉ DE ARQUITECTURA requerirá del voto o consentimiento por escrito de la mayoría de los miembros de la ASOCIACIÓN, solo así se podrán autorizar modificaciones razonables a cualquier norma prevista en estas NORMAS Y REGLAMENTOS o disposiciones que bajo estas NORMAS Y REGLAMENTOS hayan sido publicadas por el COMITÉ DE ARQUITECTURA, en los términos y condiciones establecidas. El otorgamiento de la aprobación de tales variaciones no operará para desistirse de ninguna de las condiciones y requisitos establecidos en estas NORMAS Y REGLAMENTOS para cualquier objetivo, exceptuando únicamente al lote en particular y con respecto a las disposiciones particulares cubiertas aquí mismo para la misma variación, tampoco afectará de ninguna manera la obligación del cumplimiento por parte del propietario de todas las leyes del gobierno y las NORMAS Y REGLAMENTOS que afecten el uso de su lote, incluyendo pero no limitando ordenamientos de zonas, modificación de límites o requerimientos de impuestos por parte del municipio u otra autoridad gubernamental. No se permitirán variaciones en alturas.

ARTÍCULO 24: APELACIÓN A LA DECISIÓN DEL COMITÉ DE ARQUITECTURA: En el caso de que los planos y especificaciones sometidos ante el COMITÉ DE ARQUITECTURA sean rechazados, la parte que realiza dicha solicitud podrá apelar por escrito a la ASOCIACIÓN. La solicitud por escrito deberá ser recibida por la ASOCIACIÓN en un término no mayor de los treinta (30) días siguientes de la decisión final del COMITÉ DE ARQUITECTURA. La ASOCIACIÓN deberá remitir tal solicitud a COMITÉ DE ARQUITECTURA para su revisión; las observaciones por escrito hechas por el COMITÉ DE ARQUITECTURA serán presentadas a la ASOCIACIÓN en un lapso máximo de cuarenta y cinco (45) días siguientes al recibo de la solicitud para su apelación, la ASOCIACIÓN deberá presentar la decisión definitiva por escrito al



propietario. La omisión de la ASOCIACIÓN para entregar una decisión dentro del periodo de los cuarenta y cinco (45) días, se considerará una decisión a favor de la parte que realice dicha solicitud.

ARTÍCULO 25: Para llevar a cabo cualquier tipo de construcción previamente autorizada por las autoridades municipales correspondientes, se deberán considerar las siguientes características de diseño y construcción.

1- DISEÑO

En general el diseño de construcción debe cumplir con las disposiciones de las Reglas de Edificación Municipal. Es decir, deberá contar con la licencia correspondiente expedida por la Dirección de Obras Públicas y Planeación y Control Urbano.

Todos los PROPIETARIOS deberán cumplir lo siguiente:

1. REQUISITOS PARA ENTREGAR PLANOS: Antes de comenzar la construcción, (1) un juego de planos deberá entregarse al COMITÉ DE ARQUITECTURA para su revisión y aprobación. Los requisitos completos para su entrega son los siguientes:
 - a) Solicitud de Aprobación de Planos para Nueva Construcción en Puerta del Mar debidamente llenada y dirigida al COMITÉ DE ARQUITECTURA.
 - b) Dos juegos completos de planos para su revisión (tamaño mínimo 24" x 36" o 594 x 841 mm) indicando la escala de dibujo. Un juego de planos será retenido por la ASOCIACIÓN DE COLONOS.
 - c) La localización de la edificación con dimensiones de por lo menos dos (2) propiedades colindantes.
 - d) Límites y restricciones.
 - e) Planos de drenaje y niveles.
 - f) Planos de fachadas presentando alturas, materiales, acabados, etc.
 - g) Detalles del exterior, incluyendo chimeneas, escaleras exteriores, superficies, barandales, cubiertas de columnas, etc.
 - h) Por lo menos un corte transversal de la estructura que indique la inclinación y altura del techo.
 - i) Planos de electricidad que indiquen la ubicación de todo el alumbrado exterior.
 - j) Elección de color del exterior de la casa, material de decoración, paredes, barandales de hierro forjado y cualesquiera otras estructuras.

El COMITÉ DE ARQUITECTURA ocasionalmente podrá solicitar información adicional con el objeto de visualizar el proyecto propuesto.

Todos los cambios y/o revisiones a los planos aprobados y presentados al COMITÉ DE ARQUITECTURA , deberán ser entregados y aprobados por el COMITÉ DE ARQUITECTURA, si dichos cambios se llevaran cabo durante la



construcción o previo a la presentación de la Forma de Aviso de Terminación de Nueva Construcción e Inspección de Obra al COMITÉ DE ARQUITECTURA.

2. REINGRESO DE LOS PLANOS: En caso de cualquier rechazo a los planos aprobados por parte del COMITÉ DE ARQUITECTURA, éstos podrán ser presentados nuevamente ya corregidos y deberán cumplir con el mismo procedimiento original para su aprobación.
3. FORMA DE AVISO DE TERMINACIÓN DE NUEVA CONSTRUCCIÓN E INSPECCIÓN DE OBRA: Se entregará por escrito, al término de cualquier construcción, previo a cualquier solicitud del Permiso de Ocupación al Municipio de Rosarito, la Forma de Aviso de Terminación de Nueva Construcción e Inspección de Obra al COMITÉ DE ARQUITECTURA, dicha forma será incluida en este documento como ANEXO B.

El COMITÉ DE ARQUITECTURA inspeccionará la obra en un término máximo de treinta (30) días a partir de la fecha de recepción de la Forma de Aviso de Terminación de Nueva Construcción e Inspección de Obra, para asegurarse de que esta fue construida en cumplimiento con los planos arquitectónicos aprobados, colores y materiales. Si se encontrara algún incumplimiento contra los planos aprobados, colores y materiales, el COMITÉ DE ARQUITECTURA enviará un Aviso de Incumplimiento al constructor en un periodo de treinta (30) días después de recibir la Forma de Aviso de Cumplimiento de Nueva Construcción. El constructor deberá enmendar dicho incumplimiento dentro de un plazo de cuarenta y cinco (45) días a partir de la recepción de Aviso de Incumplimiento o la ASOCIACIÓN corregirá el incumplimiento a costo del constructor.

El COMITÉ DE ARQUITECTURA se reserva el derecho de investigar y solicitar cualquier cambio necesario para adecuar la construcción de acuerdo a como se aprobó en los planos.

4. MEJORAS O CONSTRUCCIONES ADICIONALES Y/O CAMBIOS EN EXTERIORES: Construcción o mejoras adicionales y/o cambios que se quieran realizar después de la aprobación de la construcción por el COMITÉ DE ARQUITECTURA, podrán someterse al COMITÉ DE ARQUITECTURA o su delegado para su aprobación antes de iniciar dichos cambios y/o adiciones. Para realizar cualquier mejora, los propietarios entregarán una Solicitud de Modificación Arquitectónica a Puerta del Mar, la cual se anexa a este documento como ANEXO C y una relación de firma de los colonos, en la cual se informará a los propietarios sobre su propuesta de modificaciones.
5. FECHA LIMITE PARA APROBACIÓN: La aprobación final de los planos arquitectónicos tendrán una validez de seis (6) meses. La construcción deberá iniciar dentro de este periodo de tiempo. De lo contrario, los planos deberán ser ingresados y revisados nuevamente.
6. PROGRESO DE LA OBRA: El COMITÉ DE ARQUITECTURA y/o su representante podrán inspeccionar el progreso de la obra y dar aviso de incumplimiento. La ausencia de dicha inspección y notificación durante los periodos de construcción no libera al constructor del cumplimiento del proyecto autorizado y no constituye la aprobación o cumplimiento en el progreso de la obra por parte del COMITÉ DE ARQUITECTURA y/o su representante.
7. LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL COMITÉ DE ARQUITECTURA Y/O SUS



REPRESENTANTES DE REVISIÓN: EL COMITÉ DE ARQUITECTURA y/o sus representantes no se harán responsables por daños y perjuicios a cualquiera que haya sometido planos para su aprobación o, a otro propietario, que por error de juicio, negligencia o incumplimiento que se origine por, o en relación a la aprobación o desaprobación, o a la negativa de aprobación de planos o especificaciones. Cada propietario o cualquier otra persona que entregue planos al COMITÉ DE ARQUITECTURA o a sus representantes para su aprobación, se compromete, al someter dichos planos y especificaciones, a no demandar o tomar acción legal ninguna en contra del COMITÉ DE ARQUITECTURA, LA ASOCIACIÓN y/o sus representantes con el fin de reclamar daños y perjuicios.

8. OTRAS CONDICIONES: La aprobación de planos por parte del COMITÉ DE ARQUITECTURA y/o sus representantes no implica el cumplimiento de los requisitos y normas para cualquier construcción local, tales como: zonificación, seguridad, salubridad, sistemas contra incendio, etc.; y será responsabilidad de los PROPIETARIOS o de su representante, quien someta los planos a autorización, de garantizar su cumplimiento. Tampoco exime al PROPIETARIO o sus representantes del cumplimiento de los requisitos y normas para límites, restricciones de alturas y/o cualquier otro requisito a menos que una modificación se solicite específicamente en el momento de someter la aprobación de planos. Previéndose que a pesar de que se hayan aprobado debidamente las modificaciones por parte del COMITÉ DE ARQUITECTURA o sus representantes, ésta no será motivo de incumplimiento de los requisitos para obtener la licencia de construcción por parte del Municipio de Rosarito o de cualesquier otra autoridad de Gobierno, ni tampoco de la obtención de todos los permisos requeridos por el Municipio de Rosarito o cualquier otra entidad del gobierno, ni se elimina la obligación de aprobación de planos por parte del COMITÉ DE ARQUITECTURA y/o sus representantes. El COMITÉ DE ARQUITECTURA y/o sus representantes no aprobarán un proyecto a sabiendas que éste viola las Leyes y Reglamentos de Construcción o de Uso de Suelo del Municipio de Rosarito, o cualquier otra entidad de gobierno, y no se hace responsable por ningún otro criterio de aceptación de planos que no este establecido en estas NORMAS Y REGLAMENTOS.

- a. Toda construcción deberá apegarse a las NORMAS Y REGLAMENTOS de Puerta del Mar, a las Normas Administrativas de Puerta del Mar y la Ley de Edificaciones para el Municipio de Playas de Rosarito, Baja California y sus reglamentos.
- b. Toda construcción deberá contar con las autorizaciones necesarias y deberá ser dirigida por personal técnico autorizado para realizar dichos trabajos y los seguros y prestaciones cubiertas para su personal.
- c. Todos los contratistas se deberán registrar con la compañía de seguridad del DESARROLLO y ante la ADMINISTRACIÓN del DESARROLLO.
- d. Durante la construcción deberá aparecer un letrero visible indicando el número de lote y número de manzana.
- e. Los propietarios están obligados a instalar sanitarios portátiles en el área de trabajo para sus empleados.
- f. Los propietarios deberán controlar los niveles de polvo durante la excavación y terracerías.
- g. Se recomienda ampliamente que en cada terreno donde se este construyendo se



tenga su propio contenedor o depósito de basura para contener el escombros que se genere. Si se carece de receptáculo para el escombros éste será removido semanalmente.

h. Los materiales de construcción que se usarán para la obra en un lote, podrán ser almacenados únicamente dentro de los límites de su terreno. No se almacenarán en la calle o en ningún otro terreno.

9. MEDIDAS POR INCUMPLIMIENTO: En cualquier momento durante la construcción, si el COMITÉ DE ARQUITECTURA tiene conocimiento de que el PROPIETARIO no ha cumplido con alguna de las NORMAS Y REGLAMENTOS, de las Normas Administrativas del Puerta del Mar, de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Playas de Rosarito de Baja California y sus Reglamento o con los diseños que el PROPIETARIO sometió para aprobación; el PROPIETARIO será notificado por escrito sobre estas violaciones. El PROPIETARIO será notificado sobre el límite de tiempo que tiene para corregir dichas violaciones y será informado, también, de lo que deberá hacer para cumplir con lo acordado.

Si el PROPIETARIO continúa sin cumplir o corregir las violaciones, se notificará al PROPIETARIO que suspenda la obra hasta que estas violaciones queden resueltas. Al mismo tiempo la ASOCIACIÓN le notificará a las autoridades del Municipio de Rosarito para que procedan a la colocación del aviso de "Obra Clausurada" hasta que dichas violaciones sean corregidas. Así mismo se notificará a los guardias de seguridad de Puerta del Mar que no deberán permitir la entrada a ningún trabajador, proveedor o subcontratista que trabaje en algún proyecto de construcción que este infringiendo las Normas y Reglamentos y se solicitará a dicho personal que abandonen el desarrollo hasta que las violaciones hayan sido corregidas. Lo anterior no excluye del pago de gravamen, multas y penas adicionales que puedan imponerse como se indica en las Políticas de Multas de Puerta del Mar, la cual se anexa a este documento como ANEXO D.

10. REVISIÓN DE RENUNCIA: El COMITÉ DE ARQUITECTURA y/o sus representantes se reservan el derecho de renunciar y/o cambiar cualquier procedimiento o norma aquí declarada, a su discreción y para beneficio del fraccionamiento.
11. REQUERIMIENTOS DE LA GUÍA DE DISEÑO: Aunque la ASOCIACIÓN ha hecho esfuerzos razonables para garantizar la precisión de los conceptos de la Guía de Diseño, no se hace responsable de cualquier error, omisión, o inexactitud ahí mencionada. La ASOCIACIÓN no asume ninguna responsabilidad u obligación legal asociada con el uso de los lineamientos ahí indicados y no existe responsabilidad con respecto a la exactitud o definición de lo ahí mencionado. La Guía de Diseño está sujeta a modificaciones y complementos, y cualquier modificación o complemento no está incluido en este documento. Para asegurarse que se esta consultando una copia completa y exacta de la Guía de Diseño, refiérase a la Guía de Diseño actualizada y a cualquier enmienda o modificación llevada a cabo por la Asociación.



II: DE LA CONSTRUCCIÓN

- a) LIMPIEZA DURANTE EL PERIODO DE CONSTRUCCIÓN: EI PROPIETARIO estará obligado durante y después del proceso de construcción a mantener su propiedad y las propiedades de sus vecinos inmediatos, libre de cualquier material de construcción, basura y otros contaminantes.
- b) TIEMPO DE CONSTRUCCIÓN: Una vez que se inicie la construcción de una casa por el PROPIETARIO, tendrá un término no mayor de 18 meses para terminar los trabajos. Lo anterior es con el objeto de no dejar construcciones a medias que puedan afectar la imagen del DESARROLLO. En caso de que esto suceda, la ASOCIACIÓN investigará el caso específico para determinar y tomar las medidas correspondientes.
- c) ESTUDIOS DE SUELO: Es responsabilidad del PROPIETARIO antes de empezar cualquier construcción, llevar a cabo un estudio de mecánica de suelos de su propiedad con el objeto de que se determine el tipo de construcción y cimentación requeridos, así como otra información relevante e importante.
- d) MANTENIMIENTO DE DRENAJE: Cuando se instale el sistema de drenaje, es muy importante verificar que el agua fluya fuera de la cimentación de la edificación y que los diseños del flujo eviten encharcamientos y prevean que el agua no corra por debajo o cerca o contra los cimientos de la construcción, caminos, banquetas y calles. En ningún momento podrá alterarse el drenaje de cualquier lote adyacente. Los techos, balcones y en general toda construcción deberá tener drenaje apropiado para prevenir fugas que lleguen libres a áreas publicas o lotes vecinos. Para las ubicaciones cerca o adyacentes a la Zona Federal, el agua que de ellas fluyan, no se canalizará a dicha área. El flujo de cualquier drenaje se dirigirá hacia la calle, o hacia el sistema de drenajes. El PROPIETARIO de cada construcción es responsable de cualquier control de erosión en la que sea necesario proteger sitios adyacentes o áreas comunes, por daños al sistema de drenaje o erosiones relacionados con su drenaje. Todas las aguas negras y grises deberán desaguar en el sistema de drenaje de Puerta del Mar.
- e) CASAS Y CONDOMINIOS CONSTRUIDOS POR EL DESARROLLADOR: Todo lo que se relacione a Condominios, será regulado por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Baja California L.S.R.P.C.I.B.C.) y otras leyes, reglamentos y disposiciones en vigencia. Con relación a las casas, esto será regulado por la Ley de Edificación y Vivienda, por este documento de NORMAS Y REGLAMENTOS y por otras leyes aplicables vigentes.
- f) ESTACIONAMIENTOS: Cada lote deberá contar como mínimo con 2 espacios para estacionamiento. Con respecto a los condominios, esto deberá de ser de conformidad con las estipulaciones en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Baja California L.S.R.P.C.I.B.C.), estas Normas y Reglamentos y otras leyes, reglamentos y condiciones en vigencia.
- g) INSTALACIONES PROVISIONALES: Durante el periodo de construcción los PROPIETARIOS deberán instalar sanitarios portátiles para el uso de los trabajadores, los cuales permanecerán ahí durante el periodo de la construcción, las instalaciones provisionales tales como sanitarios, cuartos para almacén, etc. deberán ser ubicados estratégicamente con el objeto de no contaminar la visión y deberán ser retirados



inmediatamente después de la conclusión de la construcción.

- h) **INSTALACIONES DE SERVICIO PUBLICO:** En cada lote los PROPIETARIOS deberán construir un módulo especial para conexiones de servicio tales como gas, agua, electricidad, etc., los cuales deberán estar cubiertos y cumplir con las especificaciones requeridas por las autoridades o compañías que presten dichos servicios.
- i) **CON RELACIÓN A LA CISTERNA:** El PROPIETARIO es responsable de construir una cisterna que permita el almacenamiento suficiente de agua para su consumo, mínimo para una semana, esta cisterna deberá mantenerse limpia, tapada con loza de concreto hidráulico, y su tapa deberá cerrar herméticamente.
- j) **UBICACIÓN:** Cada construcción tiene características propias y específicas. Es muy importante que el propietario estudie cuidadosamente su ubicación, observe su propiedad y decida cual de cada uno de los siguientes puntos puede utilizar de mejor manera para aumentar el valor estético de su propiedad en beneficio propio y de la comunidad
 - i. El nivel exterior se adecuará a la infraestructura del sistema de drenaje y al de las construcciones vecinas
 - ii. Las construcciones serán situadas para complementar las construcciones ya existentes o planeadas en lotes vecinos. Es especialmente importante que ninguna red de drenaje erosione el suelo en propiedades adyacentes. Se deberá estimular la cooperación entre Propietarios y Vecinos con respecto a los niveles de ubicación.
 - iii. Todas las pendientes existentes y propuestas para la construcción, deberán ser mostradas en los planos presentados ante el COMITÉ DE
 - iv. **ARQUITECTURA**, para su estudio y aprobación en el proyecto arquitectónico.
iv. Ninguna pendiente se extenderá más allá de los límites del terreno.

ARTÍCULO 26: Las restricciones que se tomarán en cuenta para elaborar los planos de las construcciones son las que aparecen en el documento de la Guía de Construcción y Proceso de Aprobación de Planos, el cual se incluye en este documento de **NORMAS Y REGLAMENTOS** como ANEXO E.

- a) **ANTENAS:** No deberán instalarse antenas exteriores de radio o televisión. Esta prohibición incluye antenas exteriores de microondas o de plato de satélite para televisión. Sin embargo, el COMITÉ DE ARQUITECTURA o sus representantes podrán aprobar platos de satélite cuyas medidas sean menores de veinte pulgadas (20") de diámetro. La solicitud al COMITÉ DE ARQUITECTURA o sus representantes para probar la instalación de dichos aparatos deberán reunir los siguientes requisitos:

Cada plato o antena deberá ser instalado en un área lo menos visible posible con el objeto de minimizar el desorden visual.

- i. Una solicitud por escrito deberá someterse para su aprobación antes de la instalación, con especificaciones y fotografías de la estructura, indicando la localización de la instalación del aparato.
- ii. Dicha antena deberá pintarse en armonía con el color de la construcción dentro de un



periodo de diez

iii. días después de su instalación.

- b) **PUERTAS DECORADAS:** Las Puertas de entrada a la casa, patios, rejas de entrada, o puertas de garaje, no están obligadas a pintarse de color blanco ni de los colores que se hayan elegido para el decorado. Estas puertas realzarán y complementarán el estilo de la casa: Mediterráneo, Southwestern o Español. Las muestras se incluyen en el documento llamado "Artistic Doors" el cual se incluye en este documento como ANEXO F.
- c) **COLOR:** El color que se deberá usar en las fachadas serán los que se muestran en la Guía de Construcción y Proceso de Aprobación de Planos, así como en el documento de Colores de Vivienda aprobados, el cual se incluye en este documento como ANEXO G.
- d) **ALUMBRADO EXTERIOR:** El alumbrado exterior debe ser discreto. La iluminación no deberá propagarse hacia propiedades vecinas y podrá estar autorizada en los planos arquitectónicos aprobados o en presentaciones subsecuentes para tal propósito como es la iluminación de las entradas, terrazas, caminos particulares para carros, etc. En todos los casos el diseño de las luces exteriores deberán ir de acuerdo al estilo de la construcción.
- e) **MATERIALES EXTERIORES:** Los acabados exteriores deberán restringirse a piedra, concreto emplastado o estuco. El COMITÉ DE ARQUITECTURA impulsará el uso de mampostería en la construcción como un elemento unificador para los cuatro niveles de elevación de cada estructura. La madera o aglomerado no esta permitido. Están permitidas las tejas de barro y de concreto. No se permiten guijarros de asfalto estandarizados. Los marcos de las ventanas deberán ser de madera pintada, madera natural, aluminio anodizado, o revestido de vinil.
- f) **EQUIPO MECÁNICO EXTERIOR:** Todos los equipos mecánicos exteriores tales como aire acondicionado y equipo de calefacción, deberán estar, ya sea incorporados a la forma completa de la construcción, o circundados por una estructura armónica con el material exterior de la casa o podrán ser instalados en armonía con el paisaje para reducir el impacto visual. La instalación de cualquier equipo mecánico exterior requerirá ser aprobada por el COMITÉ DE ARQUITECTURA o sus representantes. Bajo ninguna circunstancia estos aparatos se podrán instalar en el techo o colocarlos en una ventana de la construcción si ésta es visible.
- g) **ÁREAS DE ALMACENAJE EXTERIOR:** No están permitidos cuartos, bodegas y estructuras temporales si éstos son visibles. Edificaciones anexas (a menos que no sean aprobadas por el Comité de Arquitectura del DESARROLLO o sus delegado) serán permitidos.
- h) **ASTAS BANDERAS:** No se permite instalar asta banderas.
- i) **FACHADA:** En toda construcción se prohíbe el uso de materiales de desecho de otras construcciones, esto es con la finalidad de que las fachadas tengan buenos acabados, reflejándose todo esto en el resto del DESARROLLO y tratando siempre de conservar los estilos que se han usado como: la teja de los techos, los semi-arcos, y los diseños de ventanas reticuladas, etc... Los estilos autorizados aparecen en la Guía de Construcción.
- j) **ALTURA:** Se deberán acatar los límites de altura que se establecen en La Guía de Medidas de Altura de Puerta del Mar, la cual se anexa a este documento como Anexo H y en la Guía



de Construcción y Proceso de Aprobación de Planos. La altura máxima de una construcción variará de acuerdo con la ubicación específica de cada lote. En todos los casos la construcción deberá respetar la vista panorámica de sus vecinos inmediatos.

- En las siguientes Manzanas se podrán llevar a cabo únicamente construcciones con una altura máxima de 4.80 metros:

Manzana no. 4
Manzana no. 10
Manzana no. 14
Manzana no. 18

- En las siguientes Manzanas se podrán llevar a cabo únicamente construcciones con una altura máxima de 7.00 metros

Manzana no. 2
Manzana no. 3
Manzana no. 8
Manzana no. 9
Manzana no. 12
Manzana no. 13
Manzana no. 16
Manzana no. 17
Manzana no. 19 Lote no. 1
Manzana no. 20
Manzana no. 21

- En la siguiente Manzana se construirá un CONDOMINIO. Ninguna construcción en esta manzana podrá exceder una altura de 4.80 metros midiéndolo desde el nivel de la banqueta en la Calle Puerta del Pacífico.

Manzana no.7

- En las siguientes Manzanas no habrá restricciones de altura en la construcción.

Manzana no. 1
Manzana no. 6
Manzana no. 11
Manzana no. 15
Manzana no. 22 zona comercial

- k) TINAS DE HIDROMASAJE Y ALBERCAS: Se requiere aprobación del COMITÉ DE ARQUITECTURA o sus representantes para la construcción de tinas de hidromasajes y albercas. El plano deberá especificar los materiales, las dimensiones y ubicación. Las tinas de hidromasajes y albercas ir de acuerdo al diseño de la estructura y de jardinería. No se permitirán albercas sobre el nivel del suelo.
- l) JARDINERÍA: La jardinería en los lotes deberá ayudar de tal manera para que la erosión pueda ser controlada, para que no afecte la vista panorámica a otro vecino, para que la calidad del aire se proteja al reducir el polvo, tierra suelta y para que sirva, también, como barrera vegetal.

Las áreas iardinadas deberán contribuir con la belleza del DESARROLLO. v al utilizar



especies de plantas nativas se podrá ahorrar agua y energía. Se requiere aprobación por parte del COMITÉ DE ARQUITECTURA o sus representantes, para la construcción de áreas de jardinería.

Añadir jardinería, la cual no se encuentra en el plano aprobado originalmente, deberá recibir una aprobación por separado del Comité de Arquitectura o sus delegados antes de su instalación.

Las áreas de jardín deberán incluir y ser cubiertas con lo siguiente:

- a) Árboles. Un árbol de por lo menos 5 galones por cada 50 metros cuadrados del área de jardín.
- b) Arbustos. Un arbusto de por lo menos un galón por cada 25 metros cuadrados del área de jardín.
- c) Recubrimiento de suelos. El 100% del área de jardín deberá ser cubierta con las siguientes opciones:
 1. Pasto y plantas con una altura máxima de 45 cm. Cubriendo como mínimo el 20 % del total del área del suelo recubierto
 2. Materiales decorativos. Consistentes de material orgánico tales como: viruta de madera o materiales similares y/o materiales no orgánicos como grava, piedra, ladrillo molido, y materiales similares cubriendo el 80% del área de jardín con un grosor de por lo menos 5 cm. No se pondrá usar concreto o asfalto molidos.
- d) Árboles y arbustos pueden ser distribuidos de acuerdo a la construcción.
- m) EQUIPO DE JUEGO Y DEPORTES: Requieren de la aprobación del COMITÉ DE ARQUITECTURA o sus representantes para su instalación. Equipos como tableros de baloncesto y canchas de juego se ubicarán en la parte trasera o lateral del patio. El tamaño y el color será considerado de acuerdo a cada caso dependiendo del tamaño del lugar y la proximidad con los vecinos. Se requiere que el solicitante presente una aprobación por escrito de todos los vecinos circundantes al momento de presentar los planos para la autorización de instalación de equipo de juegos y deportes
- n) LETREROS: Se prohíbe instalar letreros en los terrenos residenciales, excepto letreros para vents o rents de dicho lote, en cuyo caso un letrero por terreno estará permitido, dicho letrero deberá tener buena apariencia y cumplir con las medidas de 30 X 40 cm. o)
RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN: No existen restricciones de construcción al frente, a los lados o patios traseros de los lotes que se encuentren dentro del DESARROLLO. Sin embargo se alientan las restricciones de construcción para los espacios libres en la parte frontal del lote para ayudar a realzar la apariencia de las casas. Ninguna estructura o elemento de construcción que sobresalga de los límites de la propiedad será autorizado
- o) ENERGÍA SOLAR: Ningún panel de energía solar u otro equipo de captación de energía podrá ser instalado en ninguna parte de ningún terreno
- p) en áreas comunes, no habrá ninguna modificación sobre esto, a menos que el equipo se instale en un lugar y de tal manera que éste se pierda completamente de la vista de



cualquier persona en el DESARROLLO, al máximo grado posible sin que su eficiencia disminuya significativamente. Ninguna persona podrá instalar dichos paneles o equipo sin la aprobación previa por escrito por parte del COMITÉ DE ARQUITECTURA o sus representantes, el cual tendrá el derecho de restringir razonablemente y de determinar el tamaño, forma, color, estilo, material o ubicación de cualquiera de estos paneles o equipo dentro del DESARROLLO.

- q) ESTILO DE LAS CASAS: Como se estipula en la Guía de Construcción y Proceso de Plan de Aprobación, las casas deberán apegarse al diseño de casas estilo Mediterráneo, Southwestern o Español
- i. Casa estilo Español (ANEXO I)
 - ii. Casa estilo Mediterráneo (ANEXO J)
 - iii. Casa estilo Suroeste (ANEXO K)
- r) PAREDES Y FACHADAS: Paredes frontales, laterales y traseras, fuera del área que ocupa el acceso frontal, deberán cumplir con los límites establecidos en el Guía de Construcción y Proceso de Aprobación de Planos y con la Guía de Alturas de Paredes y Bardas la cuales se incluyen en este documento como ANEXO L, en casos especiales, el DESARROLLADOR y/o la ASOCIACIÓN podrán modificar el límite de la altura a solicitud del PROPIETARIO del lote. Las paredes frontales, posteriores y laterales deberán ser construidas de concreto o de bloque de concreto y ser emplastadas, o estucadas y deberán ser pintadas y con los colores autorizados creando armonía.
- Las paredes frontales podrían incluir piedra natural, esto estaría sujeto a la aprobación del COMITÉ DE ARQUITECTURA. Muros sólidos o construcciones tales como entradas a los patios frontales de las casas no podrán exceder del 50% del total de lo ancho de la propiedad. La altura de los muros no podrá exceder 2.00 metros de altura.
- Está autorizado el uso de hierro forjado para cercar el frente de la casa, siempre y cuando no exceda los 2.00 metros de altura. El cerco de hierro forjado deberá pintarse en negro o blanco a menos que el COMITÉ DE ARQUITECTURA apruebe otro color.
- No se instalarán bardas o paredes que interfieran con el drenaje. No se permitirán cercos de madera.
- s) VENTANAS Y TRATAMIENTO DE VENTANAS: Las cortinas y/o persianas de ventanas que sean visibles desde afuera de las casas deberán ser blancas, blanco antiguo o neutral. Cualquier cambio estará sujeto a los siguientes lineamientos.
- a) No se deberán utilizar materiales que reflejen y que creen un efecto de espejo desde afuera. Los materiales como sábanas, papel o papel aluminio no se permitirán en las ventanas.
 - b) Cambios del exterior de las ventanas y tratamiento de ventanas o nuevas instalaciones de las mismas requieren la aprobación del Comité de Arquitectura.
 - c) Están prohibidas las rejas de seguridad de hierro forjado a menos que sean aprobadas por el Comité de Arquitectura.
- t) En lo que se refiere a los terrenos destinados para la construcción de CONDOMINIOS, esto



será determinado por L.S.R.P.C.I.B. C), otras leyes, reglamentos y estipulaciones en vigencia.

ANEXOS: REFERENCIA Y DOCUMENTOS SECUNDARIOS

- A. Solicitud de Aprobación de Planos para Nueva Construcción
- B. Forma de Aviso de Terminación de Nueva Construcción
- C. Forma de Solicitud de Modificación Arquitectónica de Puerta del Mar
- D. Políticas de Multas de Puerta del Mar
- E. Guía de Construcción y Procesos de Aprobación de Planos
- F. Puertas Decorativas
- G. Colores Aprobados para Casas
- H. Guía de Alturas de Puerta del Mar
- I. Casas Estilo Español
- J. Casas Estilo Mediterráneo
- K. Casas Estilo Suroeste
- L. Guía de Altitud de Fachadas y Muros

Puertas Artísticas

No se requerirá que las Puertas Artísticas que se utilizan para las rejas de entrada principal, patios o puertas de la cochera sean pintadas de blanco o que estén en armonía con el color de la casa. Esas puertas realzan y complementan el estilo Mediterráneo, Suroeste o Español de la casa. Los ejemplos de Puertas Artísticas se muestran a continuación:

Puertas de Patio

Puerta Del
Proceso



Mar
de

Puertas Principales

Puerta Del
Proceso



Mar
de



Puertas de Cochera





Aprobados colores de pintura

Los siguientes colores son los aprobados para las casas y muros de Puerta Del Mar. Estos colores están basados en la marca de pintura Interior Behr/Mampostería Exterior, Estuco y Pintura para Ladrillo. Los colores de muestra pueden no manifestarse correctamente en su pantalla o impresión. Favor de solicitar esta gráfica de colores para la muestra del color exacto. Puede ser utilizada otra maraca de pintura siempre y cuando coincidan los colores aprobados. Blanco es un color estándar aprobado. Los colores aprobados son:

1. 270 – White (**Color blanco**)
2. PN22 – Spanish Tan (**Color Bronceado Español**)
3. XN82 – Hacienda (**Color Hacienda**)
4. XN23 – Aspen (**Color Alamo**)
5. BN870 – White Onyx (**Color Blanco Onix**)
6. XN24 – Santa Fe Mission (**Color Misión Santa Fe**)
7. XN97 – Pacific Sand (**Color Arena del Pacifico**)
8. XN48 – Meadowbrook (**Color Pradera/Arroyo**)





Puerta Del Mar

Directrices Altura

Dimensión "A" - La altura de la estructura no excederá los límites especificados en las Normas y Reglamentos de la Cuadra y Lote.

Esto incluye la Cúpula pero no la parte sobre saliente. La medición debe ser tomada desde el nivel de la banqueteta.

Dimensión "B" - Para techos de patios al frente de la casa, los paneles del patio deberán ser de material claro, de otra manera se incluirá la altura dentro de las restricciones de altura de Dimensión "A".

Dimensión "C & D" – La altura de chimeneas no se incluyen dentro de las medidas establecidas. Sin embargo no podrán exceder de 6' (2.0m) de altura o 3' (1.0m) de ancho cuando se vea por enfrente de la casa.

Dimensión "E" – La altura de las paredes y cercos no podrán exceder de 6' (1.83m).

Dimensión "F" – Bardas y Cercos frente a la casa no podrán exceder del 50% del total del ancho del terreno.

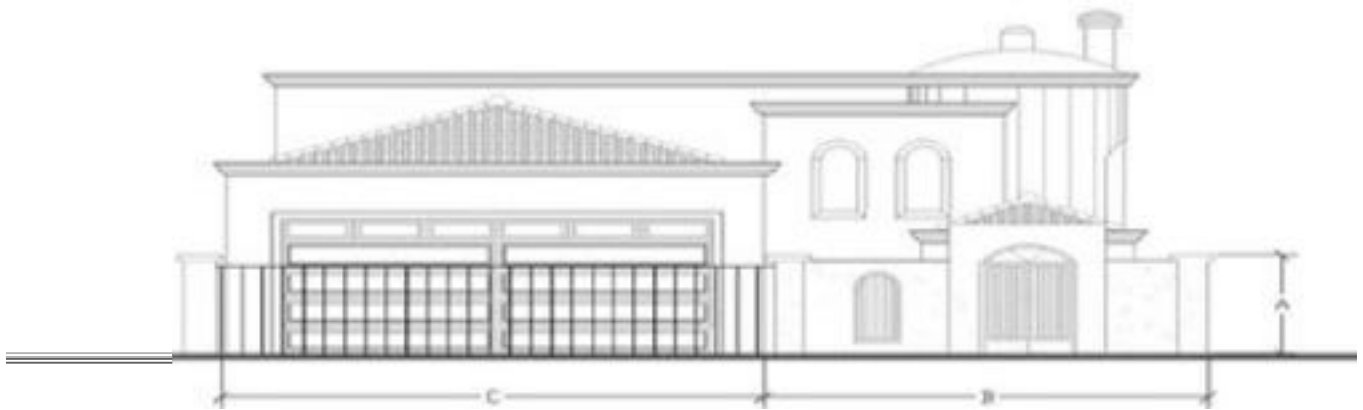
Lineamientos de Altura de Muros y Bardas

Los siguientes lineamientos abarcan los requerimientos correspondientes a la altura de cualquier muro o barda construidas en su propiedad, las cuales podrán o no estar unidas a la casa o a estructuras adicionales. Una completa descripción de estos lineamientos se encuentran dentro de las Normas y Reglamentos de Puerta del Mar.

Dimensión “A” – La altura máxima de cualquier muro o barda no podrá exceder de 2.00 metros.

Dimensión “B” – Los muros o estructuras sólidas que se encuentren al frente de la casa, no podrán exceder del 50% del total de lo ancho de la propiedad.

Dimensión “C” – Para lograr equilibrio en el resto de la parte frontal de la propiedad se podrá, si así lo determinan, bardear con hierro forjado (como el mismo hierro forjado de la parte de enfrente de la puerta de su cochera).



Casas Estilo Español

Los planos de casas estilo español pueden combinar elementos de arquitectura de muchas áreas incluyendo España, Portugal, Italia y África del Norte. Personas que gustan de casas estilo español en ocasiones diseñan también planos de casas estilo mediterráneo. Los planos de casas estilo español típicamente son de estuco con madera pesada cepillada y techos de loseta, y constan de muchos arcos en grandes terrazas y ventanas. Este tratamiento se extiende con frecuencia al interior de la casa estilo español. Los planos de casas estilo Español son comunes en California y Suroeste, pero se encuentran también en todo el continente. Los planos de casas estilo Español tienen patios, ventanas y puertas redondeadas, techos planos y techos a cuatro aguas, balcones con enrejado decorativo, loseta decorativa y algunas veces un campanario.



Casa Estilo Mediterráneo

Los planos de casas tipo Mediterráneo se popularizaron gradualmente en el estado de Arizona, Texas, California y Florida entre los años 1917 y 1950. Estos planos de casa española/mediterránea son reconocidos extensamente por el uso predominante de arcos de estuco y patios centrales de mosaico. Los planos de casas inspirados por la influencia española/mediterránea generalmente tienen techos de loseta de bajo pendiente, con unas salientes pequeñas o sin salientes. Los techos también pueden ser de faldón de pendiente bajo, techo estilo cuatro aguas o aún techos planos con parapetos. Las paredes exteriores de estuco y con detalles son características propias de la arquitectura de todos los planos de casas estilo mediterráneo. Las cocheras pueden estar anexas o separadas, algunas veces aledañas al cuarto de huéspedes en forma de casita. Hay una moda de arcos de estuco acentuando generalmente en las entradas principales, puertas, y ventanas. Y los planos de pisos son generalmente asimétricos, con alas con faldón en forma de “L” o configuradas en forma de “U”. Los patios centrales son diseñados para proveer comunicación al exterior de la mayoría de los cuartos. Las puertas talladas, pilastras, columnas, barandales decorados y patrón tallado de obra de mampostería son también características tradicionales de los planos de casas estilo español.





Casas Estilo SurOeste

Características auténticas mediterráneas son obvias en muchos planos de casas estilo Suroeste. Este estilo de Arquitectura Santa Fe esta influenciado por el estilo colonial español y se caracteriza por los techos de cerámica, mosaico, faldones anteriores, con pequeñas cornisas o sin ellas. Fachadas exteriores de estuco detallado, entradas de doselete elevadas y patios centrales son también usados comúnmente en esta belleza clásica construida para mezclarse y no para competir con el entorno.

Entradas de arcos formados le dan la bienvenida a un piso espacioso, abierto y plano que es perfecto para una familia en crecimiento o un feliz retiro. Los toques de marca de estilo suroeste, incluyendo el haz de luz y abierto chimeneas hogareñas, agregan un toque elegante y casual. Áreas espaciosas que invitan a vivirlas, departamentos magistrales privados, y magníficos patios son perfectos para una meditación tranquila, diversión privada, o una tarde en el sol con un gran vaso con te helado. Afuera, cabaña domos hechos de troncos talados son usados con frecuencia para proporcionar un sentir rustico.

La mayoría de planos en relación con los planos de casas estilo suroeste son estructuras de una o dos plantas con techos planos, pórticos cubiertos y troncos sobrepuestos en los techos de vigas. Toques decorativos tales como paredes pintadas color arena e interiores pintados con colores que sugieren la magia del desierto.





Solicitud de Aprobación para Nueva Construcción de Puerta Del Mar

Fecha de Solicitud: _____ Nuevos Planos: 2da

Presentación:

Inicio de Construcción: _____ Fase: ____ Manzana: _____ Lote: _____

Nombre del Propietario:

Domicilio: _____

Ciudad: _____ Estado: _____ Código Postal: _____

Tel. Res. _____ Tel. Neg. _____ Tel. Cel. _

Nombre de Arquitecto/Constructor: _____

Tel. Neg. _____ Tel. Cel. _____ Correo Electrónico: _____

Favor de anexar a su Solicitud

1. Dos juegos completos de planos para su revisión (tamaño mínimo 24" x 36" o 594 x 841 mm) indicando la escala de dibujo. Un juego de planos será retenido por la Asociación de Colonos.
2. Todas las elevaciones y los materiales del exterior así como también los acabados utilizados y las dimensiones de la altura.
3. Detalle de los exteriores, incluyendo chimeneas, escaleras exteriores, cubiertas, vallas, paredes exteriores, bardas, columnas, patios, etc.
4. Por lo menos un corte transversal de la estructura indicando el declive del techo, la altura y lo ancho de la chimenea(s), la altura de las cúpulas y el material de la cubierta de los techos.
5. Los planos deberán mostrar la estructura con los límites del lote para asegurarse que ninguna construcción se salga mys ally de los límites del lote.
6. Los planos deberán indicar claramente el número del lote, así como también el número de manzana.
7. El color elegido para el exterior de la casa, los materiales para los decorados, paredes, puertas para la cochera (garage) y cualquier otra construcción.
8. Favor de referirse a las Normas y Reglamentos de Puerta del Mar para todas las especificaciones de construcción.

CONDICIONES DE APROBACION

Durante todo el proceso de aprobación, la Asociación podría solicitar que un arquitecto, paisajista, abogado, contratista, etc, revise los planos presentados. ESTA REVISIÓN O REVISIONES SON MUY LIMITADAS EN SU ALCANCE Y NO PUEDE SER BASE DE LA CORRECTA ELABORACIÓN DE LOS PLANOS PARA EL PROPIETARIO DESDE EL PUNTO DE VISTA LEGAL, ARQUITECTÓNICO, ESTRUCTURAL, DE INGENIERÍA, JARDINERÍA, ETC.

El solicitante ADEMÁS CONVIENE Y DECLARA que, como condición de esta solicitud él ha revisado independientemente y confirmado que los planos sometidos a



aprobación son correctos desde el punto de vista legal, estructural, arquitectónico, de ingeniería y/o jardinería y que de ninguna manera, que no sea otra que la que ha sido estipulada en esta solicitud, impactará negativamente a la Asociación o cause daño o implique mantenimiento adicional a los terrenos que la Asociación posee y/o a la propiedad que la Asociación da mantenimiento.

El solicitante CONVIENE Y DECLARA que cumplirá con todas las leyes y regulaciones aplicables y que obtendrá todos los permisos necesarios en relación a los planos sometidos a consideración. El solicitante además conviene entregar copias de todos los permisos a la Asociación en caso de que éstos sean requeridos antes de la implementación efectiva de los planos sometidos a consideración.

FAVOR DE OBSERVAR QUE LA APROBACIÓN POR PARTE DE LA ASOCIACIÓN DE LOS PLANOS SOMETIDOS A CONSIDERACIÓN NO MODIFICA O ANULA LA OBLIGACIÓN POR PARTE DEL SOLICITANTE DE OBTENER TODOS LOS PERMISOS NECESARIOS Y / O CUMPLIR CON TODAS LAS NORMAS APLICABLES DEL GOBIERNO. ESTA FORMA DEBERÁ SER ENTREGADA JUNTO CON TODOS LOS PLANOS. EL INCUMPLIMIENTO DE PROPORCIONAR LA INFORMACIÓN REQUERIDA TENDRÁ COMO RESULTADO EL RECHAZO DE SU SOLICITUD.

Firma del Propietario: _____ **Fecha:**



Aviso de Terminación de la Construcción de Nueva

UNA VEZ CONCLUÍDA LA CONSTRUCCIÓN DE SU CASA:

1. Llene y firme la siguiente información.
2. Regrese la forma completa con fotos que exhiban claramente el trabajo terminado.

Por este medio se notifica que el suscrito Propietario de la propiedad ubicada en:

Fase: _____ Lote: _____ Manzana: _____

Concluyó una nueva construcción en la propiedad descrita el:

Fecha: _____

Lo anterior de conformidad con la aprobación por escrito del Comité de Revisión de Arquitectura, a través de la solicitud arquitectónica para la Nueva Construcción presentada por los dueños de la propiedad la cual fue aprobada el (fecha de aprobación) _____

Firma del Propietario _____

INSPECCION DEL COMITE DE REVISION ARQUITECTONICA

FECHA: _____ POR: _____

() INSPECCION APROBADA

() *INSPECCION APROBADA con las siguientes condicionantes



() *INSPECCION NO AUTORIZADA por la siguiente(s) razón(es)

* las condicionantes y/o razones deberán ser dirigidas y corregidas en un lapso de 60 días. Concluido dicho termino, vuelva a presentar el Aviso de Conclusión, con fotografías actualizadas y las mejoras serán re-inspeccionadas por un miembro del Comité de Arquitectos.

AVISO: Se requiere Aprobación Arquitectónica de Puerta Del Mar previa presentación de solicitud de Certificado de Ocupación de la Ciudad de Rosarito



Architectural Modificación Solicitud

Como se estableció en Las Normas y Reglamentos de Puerta Del Mar, El Comité de Arquitectura deberá aprobar cualquier modificación en el exterior de su hogar. Una solicitud para modificaciones (incluyendo un dibujo de la modificación propuesta) deberá someterse al Comité de Arquitectura con anterioridad a cualquier construcción. Una vez que el Comité de Arquitectura haya revisado su solicitud, se le notificará si ésta se acepta o se niega.

Nombre del Propietario

F a s e : M a n z a n a : L o t e : _____

Tel. Res.: _____ Tel. Cel.: _____

Tipo de Modificación:

Fecha de Inicio: _____ Fecha de Terminación Prevista: _____

Nombre del Contratista: _____

Teléfono: _____ Celular: _____

INCLUYA LA SIGUIENTE INFORMACIÓN EN SU SOLICITUD:

1. Descripción completa de la modificación o mejora.
2. Ubicación de la(s) mejora(s) y dimensiones.
3. Dimensiones Completas de la(s) mejora(s) propuestas.
4. Medidas de la(s) Mejora(s) con relación a sus vecinos.
5. Descripción del material.
6. Dos (s) ejemplares completos de los planos. Uno de tamaño completo 24" X 36" (594 X 841mm) con dibujo a escalas. Una copia reducida a 11" X 17" (297 X 420mm) a escala de 1:75 para conservarse en la ASOCIACION.
7. Copia firmada de Aprobación y Condicionantes.
8. Declaración completa del Vecino.

Firma(s) del Propietario

Fecha



CONDICIONES DE APROBACION Y CONDICIONANTES

A menos que la Mesa Directiva convenga específicamente lo contrario por escrito, la aprobación de los planos sometidos están expresamente condicionados a que el propietario acepte asumir los gastos para cualquier mantenimiento directa o indirectamente proveniente de la(s) modificación(es), agregado(s) o mejora(s) propuestas.

Durante el proceso de aprobación, la Asociación requerirá que su Arquitecto, consultor de jardinería, abogado, contratista, etc., revise los planos propuestos. DICHA(S) REVISIÓN(ES) ES DE ALCANCE MUY LIMITADO Y NO DEPENDERÁ DEL PROPIETARIO GARANTIZAR LA EXACTITUD EN LOS PLANOS DE CUALQUIER PUNTO DE VISTA YA SEA LEGAL, ARQUITECTONICO, DE ESTRUCTURA, INGENIERÍA, PAISAJE, ETC.

El solicitante ADEMÁS ACEPTA Y manifiesta que, como una condición para la presentación, ellos habrán revisado y confirmado independientemente que los planos propuestos desde el punto de vista legal, arquitectónico, de ingeniería y/o de paisaje no sean los correctos, y que de ninguna manera que no sea la que se expuso en la solicitud, impactará negativamente a la Asociación o causara daños o mantenimiento adicional a los terrenos de la Asociación – y/o al mantenimiento de la Propiedad de la Asociación.

El solicitante ADEMÁS ACEPTA Y MANIFIESTA que ha cumplido con todas las leyes y ordenamientos Federales, Estatales y Municipales aplicables, y que ha obtenido todos los permisos necesarios en relación a los planos propuestos. El solicitante además acepta enviar copias de todos los permisos a la Asociación con antelación a la actual implementación de los planos propuestos.

FAVOR DE TOMAR NOTA QUE LOS PLANOS PROPUESTOS APROBADOS POR LA ASOCIACIÓN NO CAMBIAN O REVOCAN LA OBLIGACIÓN DEL SOLICITANTE DE OBTENER TODOS LOS PERMISOS NECESARIOS Y/O CUMPLIR CON TODOS LOS REGLAMENTOS GUBERNAMENTALES PERTINENTES.

Fecha _____ Aceptado por:

Firma del Solicitante

Nombre del Solicitante



FACHADA DE PUERTA DEL MAR Y MANIFESTACION DEL VECINO ADYACENTE

Para mejoras, deberá obtener las firmas de todos los vecinos que tengan vista a su jardín frontal. Para mejoras laterales y posteriores de su jardín, deberá obtener firmas de todos los vecinos que compartan el perímetro de su lote.

La firma no se considera una aprobación de sus planos. Se tiene el propósito de permitirle a su(s) vecino(s) la oportunidad de revisar y conocer las mejoras que usted planea realizar. Si algún vecino no esta disponible o accesible, le sugerimos envíe la forma de solicitud por correo certificado para documentar su intención de localizar al vecino. (El correo certificado podrá utilizarse en lugar de la firma del vecino en caso de que no conteste.) Favor de conservar una copia de la solicitud para sus archivos.

C	D	E
A	SU CASA	B
	SU CALLE	
F	G	H

VECINO	NOMBRE IMPRESO Y DOMICILIO	CONOCIMIENTO (ANEXE COMENTARIOS ADICIONALES A ESTA FORMA)	COMENTARIOS DE FIRMA	LOTE#
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				
H				