



RESIDENCIAL  
*Puerta del Mar*

Normas y Reglamentos

10 de Junio de 2006

# Normas y Reglamentos

RESIDENCIAL

## Puerta del Mar

### Normas y Reglamentos

#### CAPITULO 1

#### DISPOSICIONES GENERALES

#### SECCIÓN I

#### INTRODUCCIÓN

**ARTÍCULO 1.** RESIDENCIAL “PUERTA DEL MAR” es un desarrollo urbano creado con el fin de atender determinadas prioridades, metas y objetivos orientados como grupo, así como también prestar atención a la problemática en general a la que se enfrenta la sociedad en su conjunto; RESIDENCIAL “PUERTA DEL MAR” tiene como objetivo crear un modo de vida sano con miras a mejorar de manera constante la calidad de vida de sus habitantes, donde se requiere favorecer la interrelación social a través de la proximidad de ambientes que propicien un adecuado contacto personal.

**ARTÍCULO 2.** Las presentes NORMAS Y REGLAMENTOS se fundamentan en los ARTÍCULOS 65 y 71 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California el cual tiene como objetivo establecer las normas de aprovechamiento de los predios de las zonas con características homogéneas, denominadas subsectores o colonias catastrales en cuanto a su uso predominante, tamaño de los predios, tipo de construcción, infraestructura urbana e índice socioeconómico de sus habitantes.

**ARTÍCULO 3.** Definiciones relacionadas con estas NORMAS Y REGLAMENTOS:

- I. ASOCIACIÓN. se refiere a la Asociación Civil que deberá constituirse en cumplimiento a las disposiciones de estas NORMAS Y REGLAMENTOS y los ESTATUTOS que regirán dicha Asociación Civil.
- II. DESARROLLADORA. se refiere a PDI Inmobiliaria, S.A. de C.V.
- III. DESARROLLO. se refiere a RESIDENCIAL “PUERTA DEL MAR”.
- IV. ÁREAS NO COMERCIALIZABLES. Son todas aquellas fracciones de terreno destinadas en general para equipamiento urbano del DESARROLLO, propiedad

# Normas y Reglamentos

de organismos y/o donaciones, los cuales son administradas para uso general de la comunidad. Para establecer las cuotas de mantenimiento y en cumplimiento a las disposiciones de estas NORMAS Y REGLAMENTOS, todas las áreas NO COMERCIALIZABLES deberán ser incluidas para el cálculo de dichas cuotas. Las áreas específicamente incluidas como NO COMERCIALIZABLES son: lote 2 manzana 5; lote 25 manzana 18; lotes 23, 24, 25 y 26 de la manzana 15; lote 28 manzana 14, como lo indica el plano de lotificación y usos del suelo del Fraccionamiento Puerta del Mar. Ningún propietario podrá edificar construcción alguna, ya sea permanente o temporal, o alterar cualquiera de estas áreas sin la previa autorización por escrito por parte de la Asociación de Residentes.

- V. NORMAS Y REGLAMENTOS. se refiere a estas NORMAS Y REGLAMENTOS que rigen en el DESARROLLO.
- VI. PROPIETARIO(S). Cualquier persona física o moral que haya adquirido bajo cualquier título, la propiedad de uno o más lotes de tierra, casas y/o condominios del DESARROLLO, así como también quienes adquieran por cualquier vía legal el derecho de usar y disfrutar el mismo.
- VII. ÁREAS COMERCIALIZABLES. Porciones de terreno que no estén destinados como área de uso común, equipo urbano, áreas verdes, donaciones, caminos públicos y zonas reservadas, y en general aquellos especificados como tales en los planos autorizados por las autoridades municipales.

## SECCIÓN II

### OBJETIVOS DE LAS NORMAS Y REGLAMENTOS

**ARTÍCULO 4.** Estas NORMAS Y REGLAMENTOS tienen como objetivo la conservación y regulación de la integridad de la propiedad, su uso, utilización, y posesión de los lotes, casas y/o condominios resultantes del DESARROLLO; regular el mantenimiento y trabajos de conservación para preservar la imagen urbana, así como regular los usos de los espacios en las áreas comunes y espacios abiertos, con el fin de generar una mayor plusvalía y mejor calidad de vida en beneficio de la comunidad.

**ARTÍCULO 5.** Estas NORMAS Y REGLAMENTOS se aplican a todas las propiedades que integran el DESARROLLO, cuyo cumplimiento y aplicación será responsabilidad de los propietarios, compradores y/o clientes, arrendatarios o cualquier otra persona que tenga posesión legal de una o más propiedades. Toda persona que adquiera un título de propiedad de cualquier derecho en relación con uno o más lotes, casas y/o condominios del DESARROLLO, están obligados a pertenecer y permanecer como miembros de la ASOCIACIÓN, cumplir al pie de la letra sus ESTATUTOS, NORMAS Y



# Normas y Reglamentos

REGLAMENTOS, normas de conducta, reglas de diseño y cualquier otra ley aplicable. También acuerdan obligar a sus sucesores y cesionarios en relación al pago de las cuotas de mantenimiento, multas y daños causados a otros miembros de la ASOCIACIÓN, así como todos los gastos y honorarios de los abogados que se deriven de cualquier acción legal.

# Normas y Reglamentos

## SECCIÓN III

### DECLARACIONES DEL DESARROLLADOR

**ARTÍCULO 6.** Estas NORMAS Y REGLAMENTOS se celebran de conformidad con el fideicomiso en el cual Banco Bilbao Vizcaya-México, S.A. Institución de Banca Múltiple es el fiduciario y el DESARROLLADOR es fideicomisario en segundo lugar de la propiedad comprometida en dicho fideicomiso, la cual tiene una superficie de 18-10 51.05 hectáreas.

**ARTÍCULO 7.** El DESARROLLADOR manifiesta que tiene capacidad de fideicomisario en segundo lugar y que los objetivos de dicho fideicomiso son que el fideicomisario en segundo lugar ya sea por sí mismo o por terceras personas, proyecte y construya un desarrollo residencial en la propiedad, localizada en el Km. 55+000 de la carretera libre Tijuana-Ensenada, en el municipio de Playas de Rosarito, cuya superficie es de 181,051.05 m<sup>2</sup>, registrado en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Playas de Rosarito, bajo el número 6'000,064 de la sección civil, de fecha 10 de diciembre de 1999.

# Normas y Reglamentos

## CAPITULO 2

### COMPONENTES Y CARACTERÍSTICAS DEL DESARROLLO

#### SECCIÓN I

#### OBRAS DEL DESARROLLO

**ARTÍCULO 8.** El DESARROLLADOR se compromete a realizar y construir las siguientes obras de urbanización:

- a) Sistema contra incendio.
- b) Sistema de alcantarillado pluvial independiente del sistema de aguas negras, con instalaciones para captar y dirigir el flujo de agua.
- c) Red de electrificación (subterránea).
- d) Garantizar la distribución y abastecimiento de agua potable, conectada a la fuente de abastecimiento aprobada por la Comisión Estatal de Servicios Públicos.
- e) Garantizar una solución técnica y legal para el drenaje sanitario por medio de tratamiento de aguas negras, llevando las aguas residuales al lugar aprobado por la Comisión Estatal de Servicios Públicos, cumpliendo con las normas especificadas por las autoridades para asegurar la preservación del equilibrio ecológico.
- f) Jardinería e instalaciones para su mantenimiento.
- g) Amojonamiento de manzanas y/o puntos de control para deslinde de lotes.
- h) Placas metálicas de señales y nomenclatura vial sobre bases de concreto.
- i) Apertura y conformación de vialidades incluyendo el mejoramiento de material para su buen estado de conservación y pavimentación a base de pavimento asfáltico.
- j) Abrir acceso hacia el DESARROLLO.
- k) Alumbrado público.
- l) Protección de banquetas y guarniciones.
- m) Sistema de drenaje pluvial superficial y subterráneo con las instalaciones necesarias para la captación y conducción libre y adecuada de los escurrimientos de las aguas pluviales hacia los puntos que aprueben las autoridades competentes, así como las obras de protección para la contención de sólidos y obras para prevenir la erosión de los terrenos ubicados tanto dentro como fuera del DESARROLLO.

**ARTÍCULO 9.** El DESARROLLADOR no estará obligado a realizar trabajos de construcción y urbanización que no hayan sido especificados como obligatorios en el acuerdo de autorización celebrado con las autoridades municipales.

# Normas y Reglamentos

## SECCIÓN II

### USO DE SUELO

**ARTÍCULO 10.** Todos los terrenos dentro del DESARROLLO se han clasificado de acuerdo al uso de suelo aprobado de la siguiente manera:

- a) CONDOMINIO. Los asignados para tener varias viviendas por lote bajo el régimen de propiedad de condominio.
- b) DONACIÓN AL GOBIERNO MUNICIPAL. El uso que se de a dichas propiedades será determinado por autoridades municipales.
- c) ÁREAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA. Áreas que se preservarán en su estado natural.
- d) ÁREAS VERDES. Terrenos factibles para áreas verdes y de recreación.
- e) VÍAS PÚBLICAS. Fracciones de tierras destinadas para la libre circulación de personas o vehículos, o cualquier otro medio de transporte, así como a alojar instalaciones para servicios públicos.
- f) VIVIENDA UNIFAMILIAR. Aquellos asignados para construcción de una sola vivienda por lote.

Las Áreas privadas serán para uso y beneficio exclusivo del propietario del lote correspondiente, el uso o destino del suelo por cada lote será exclusivamente para la finalidad y uso que haya sido aprobado en el proyecto. Cualquier violación a lo aprobado para el uso del lote de la propiedad constituye una causa rescisión del contrato correspondiente por medio del cual la propiedad del terreno fue adquirida o comprometida.

La ASOCIACIÓN, el DESARROLLADOR o sus representantes autorizados tendrán derechos en cualquier momento, sin responsabilidad alguna para con el PROPIETARIO, de hacer cumplir todas las disposiciones mencionadas en estas NORMAS Y REGULACIONES.

**ARTÍCULO 11.** Los caminos públicos y vías de acceso son imprescriptibles e intransferibles y únicamente por decreto expedido por el congreso del Estado pueden ser retirados del dominio público, en cuyo caso específico dichas limitaciones cesarían.

# Normas y Reglamentos

## CAPITULO 3

### IMAGEN URBANA Y SU ORDENAMIENTO

#### SECCIÓN I

##### AMBIENTE NATURAL

**ARTÍCULO 12.** El ambiente natural se compone de:

- Cuerpos de agua
- Clima
- Escurrimientos
- Topografía
- Árboles y vegetación

#### 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



# Normas y Reglamentos

propietario o su representante legal, por directores responsables y corresponsables, adjuntando, entre otros, los siguientes documentos:

- I. Documento que acredite la legal propiedad del inmueble.
- II. Deslinde catastral vigente y Acta de entrega física por el DESARROLLADOR.
- III. Alineamiento y número oficial expedido por la Autoridad Municipal correspondiente.
- IV. Documento que avale que el PROPIETARIO esta al corriente en lo que se refiere a obligaciones fiscales del predio.
- V. 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.

# Normas y Reglamentos

## 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

# Normas y Reglamentos

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.
- d) 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:
  - a. En aquellos casos en los que se consideren inapropiados.
  - b. 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.
  - c. 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.

# Normas y Reglamentos

**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

# Normas y Reglamentos

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 al 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:

I. 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:

# Normas y Reglamentos

- 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

# Normas y Reglamentos

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.

# Normas y Reglamentos

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 de 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.



# Normas y Reglamentos

- 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 sen 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.

# Normas y Reglamentos

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. El 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

# Normas y Reglamentos

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.
- h) 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.

# Normas y Reglamentos

- i) **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.
  - a. El nivel exterior se adecuará a la infraestructura del sistema de drenaje y al de las construcciones vecinas.
  - b. 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.
  - c. Todas las pendientes existentes y propuestas para la construcción, deberán ser mostradas en los planos presentados ante el COMITÉ DE ARQUITECTURA, para su estudio y aprobación en el proyecto arquitectónico.
  - d. 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:

- a) Cada plato o antena deberá ser instalado en un área lo menos visible posible con el objeto de minimizar el desorden visual.
- b) 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.
- c) Dicha antena deberá pintarse en armonía con el color de la construcción dentro de un periodo de diez (10) días después de su instalación.

# Normas y Reglamentos

- 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 está 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 delegados) serán permitidos.

# Normas y Reglamentos

- 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.

- a) 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 Pacifico.

# Normas y Reglamentos

## 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

- Las siguientes Manzanas son para uso exclusivo de:

Manzana no. 5 Planta de tratamiento de aguas negras

Manzana no. 19 Área para deportes exceptuando Lote no.1.

- 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 jardineadas deberán contribuir con la belleza del DESARROLLO, y 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.

# Normas y Reglamentos

- c) Recubrimiento de suelos. El 100% del área de jardín deberá ser cubierta con las siguientes opciones:
- i. Pasto y plantas con una altura máxima de 45 cm. Cubriendo como mínimo el 20 % del total del área del suelo recubierto.
  - ii. 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 venta o renta 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
- p) ENERGÍA SOLAR. Ningún panel de energía solar u otro equipo de captación de energía podrá ser instalado en ninguna parte de ningún terreno o 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



# Normas y Reglamentos

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.

# Normas y Reglamentos

- 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.

# Normas y Reglamentos

**ARTÍCULO 27.** LAS NORMAS DE CONDUCTA OBLIGATORIAS dentro del DESARROLLO son las siguientes:

- 1) **EL DERECHO DE LA ASOCIACIÓN PARA REPARAR LOTES DESCUIDADOS.** En el caso de PROPIETARIOS que, a criterio de la ASOCIACIÓN, hayan permitido que su propiedad decayera, se volviera peligrosa, insegura o que desentonara con lo determinado por la Asociación, la ASOCIACIÓN, entonces, tendrá el derecho de exigir que dicha propiedad sea reparada, en caso de que ésta no haya sido reparada dentro de los quince días de la solicitud, la ASOCIACIÓN tendrá el derecho, más no la obligación de corregir tal condición y de tomar posesión de la parte de la construcción que haya caído en esta situación, con el único propósito de corregir tal condición. El PROPIETARIO deberá rembolsar inmediatamente a la ASOCIACIÓN el costo de la acción correctiva, incluyendo pero no limitando los gastos y costos legales de la Asociación y que la propia Asociación deberá determinar que el obtener una orden judicial para llevar a cabo dichas reparaciones es para su propio interés.
- 2) **MEJORAS EN ÁREAS COMUNES Y PÚBLICAS.** Ninguna vía pública, vía de acceso, banquetas, estructuras, instalaciones o áreas comunes en el DESARROLLO podrán ser alteradas, movidas o reemplazadas sin la aprobación de la ASOCIACIÓN y/o de Municipio de Rosarito si es necesario.
- 3) **TENDEDEROS Y ALMACENAJE.** Todos los tendederos, contenedores, apilamientos de madera, cajas, herramientas y equipos están prohibidos a menos que estén fuera de la vista pública por medio de una barda o panel apropiado con la aprobación del COMITÉ DE ARQUITECTURA de la ASOCIACIÓN.
- 4) **ACTIVIDADES COMERCIALES.** No se permitirán actividades profesionales, comerciales o industriales de ningún tipo, en ningún lote de terreno o en la propiedad de la ASOCIACIÓN, exceptuando operaciones temporales con la aprobación de la mayoría de los miembros de la ASOCIACIÓN.
- 5) **ANIMALES DOMÉSTICOS O MASCOTAS.** Ningún animal de cualquier especie deberá criarse, ni permanecer en ningún lote o áreas comunes, excepto las mascotas comunes del hogar, incluyendo perros y gatos, que podrán habitar en cada propiedad; previendo sin embargo, que ningún animal se deberá mantener o criar para uso comercial, o que el número de las mascotas sea excesivo. Se considera, “numero excesivo” a más de dos (2) animales por lote. Cada PROPIETARIO se hará responsable de la limpieza del excremento o de otras condiciones insalubres causadas por dicho animal en cualquier lote del DESARROLLO y/o áreas comunes. La ASOCIACIÓN, previa aprobación de la

# Normas y Reglamentos

mayoría de la mesa directiva, tendrá derecho de prohibir el que permanezca cualquier animal dentro del DESARROLLO si éste causa alguna molestia a cualquier otra persona. Cada persona que posea un animal dentro del DESARROLLO tendrá responsabilidad civil por cualquier herida o daño causado por ese animal hacia cualquier persona que se encuentre en el DESARROLLO o a su propiedad. Todos los animales deberán permanecer dentro del patio o jardín de la propiedad, y podrán salir llevados con una correa por una persona capaz de controlar al animal.

- 6) EMPLEADAS DOMESTICAS Y EVENTUALES. Los trabajadores eventuales serán tratados de la misma manera que los empleados del contratista de la construcción y serán acompañados por el PROPIETARIO para firmar en la caseta de seguridad entradas y salidas. Los PROPIETARIOS serán responsables de asegurarse de que sus empleados/trabajadores cumplan con todos los requisitos de seguridad así como también con las normas de la ASOCIACIÓN.
  - a. Los empleados domésticos están autorizados a permanecer en el desarrollo diariamente entre las 6:00 y 20:00 horas. Cualquier extensión de horario que se aplique se hará a través de la ADMINISTRACIÓN. Los empleados domésticos no recibirán visitas mientras permanezcan en el desarrollo.
- 7) VÍAS DE ACCESO A TRAVÉS DE BANQUETAS. No existe exclusividad en el uso de vías de paso auxiliares para cada uno de los PROPIETARIOS, sus arrendadores e invitados, ni sobre las banquetas ubicadas en los lotes dentro del DESARROLLO. Estos son para acceso, uso y disfrute peatonal.
- 8) JUEGOS PIROTÉCNICOS. El uso de juegos pirotécnicos dentro del DESARROLLO queda estrictamente prohibido en todo momento.
- 9) ÁREAS VERDES. Queda prohibido estrictamente, extraer, sustituir o alterar de cualquier manera la distribución de plantas y árboles en las áreas verdes del DESARROLLO.
- 10) MODIFICACIONES DENTRO DEL DESARROLLO. No se deberá construir, alterar, cambiar o realizar ninguna mejora dentro del DESARROLLO sin la previa autorización del COMITÉ DE ARQUITECTURA, y de manera como se explica bajo estas líneas. No se podrán realizar mejoras en ningún lote de la ASOCIACIÓN, a menos que dichas mejoras se construyan:
  - a. Por el PROPIETARIO, o
  - b. Por la ASOCIACIÓN como se estipula anteriormente.
- 11) RENTA. No se permitirá a los PROPIETARIOS rentar o alquilar su propiedad a personas de paso o para propósitos hoteleros, o por un periodo menor de 7 (siete) días consecutivos. Si se renta por un periodo mayor, deberá ser siempre a la misma persona. Ningún PROPIETARIO podrá rentar o alquilar parte de la

# Normas y Reglamentos

propiedad, a menos que la ASOCIACIÓN lo apruebe. Todos los contratos de renta o alquiler, deberán hacerse por escrito y los términos de dicho contrato deberán contar con el consentimiento de la ASOCIACIÓN. Que cualquier omisión del arrendador o arrendatario en el cumplimiento con las condiciones de dichos documentos constituirá una falta al contrato. Fuera de esto no existen más restricciones en los derechos del PROPIETARIO para rentar o alquilar su propiedad.

- 12) RUIDO. Se prohíben estrictamente el uso de bocinas, cláxones o cualquier otro mecanismo que produzca ruido excesivo y que altere el orden público. Ningún propietario deberá permitir o aceptar nada que haga, realice o cause ruido sobre otro PROPIETARIO, o que obstruya e interfiera con el derecho a un ambiente de tranquilidad, que moleste con ruidos irrazonables bajo la premisa de cometer o sufrir algún acto inmoral o ilegal en contra de otros PROPIETARIOS.
- 13) ACTIVIDADES PELIGROSAS. No se deberán realizar actividades peligrosas en ninguna parte del DESARROLLO. No se construirán mejoras dentro de los terrenos que son o que podrían ser inseguras o peligrosas para cualquier persona o propiedad. Actividades de construcción razonable y de rutina realizadas por el constructor o por el PROPIETARIO no se consideraran como actividades peligrosas.
- 14) CONSTRUCCIONES TEMPORALES. No se deberán instalar tiendas, chozas, trailer u otras edificaciones temporales, estructuras provisionales en ninguna propiedad del DESARROLLO a menos que la ASOCIACIÓN lo apruebe.
- 15) OBJETOS DE ASPECTO DESAGRADABLE. Objetos de aspecto desagradable no se permitirán en ninguna propiedad que puedan ser vistos desde cualquier otra propiedad. Todas las condiciones de aspectos desagradables, construcciones, servicios, equipo, objetos y demás elementos deberán guardarse dentro de una estructura.
- 16) FOGATAS. Por ningún motivo se permitirán las fogatas en el exterior exceptuando carnes asadas o braceros ubicados únicamente dentro del lote del PROPIETARIO y deberán realizarse en receptáculos especiales para dicho propósito. De otra manera los fuegos exteriores no se permitirán a menos que el Departamento de Bomberos otorgue autorización por escrito y la ASOCIACIÓN y el PROPIETARIO actúen en cumplimiento con todas las normas de seguridad del gobierno local. El PROPIETARIO no permitirá bajo ninguna circunstancia que se realice en su propiedad, sin limitación, pilas de basura o hierbas las cuales creen un peligro de incendio o violen los reglamentos locales del

# Normas y Reglamentos

Departamento de Bomberos. Queda estrictamente prohibido quemar basura en cualquier terreno, espacio público o área común.

17) MANTENIMIENTO Y REPARACIONES REALIZADAS POR EL PROPIETARIO.

Excluyendo a la ASOCIACIÓN, estarán obligados a mantener y reparar su propiedad como se estipula en estas NORMAS Y REGLAMENTOS. Cada PROPIETARIO deberá mantener el exterior de su residencia; incluyendo sin limitación, todos los muros, banquetas, alumbrado exterior, jardines, entradas particulares, bardas, mangueras, techos, patios, cubiertas de patios, superficies planas, terrazas, balcones, ventanas, mayas de alambre, cerraduras y puertas y todas las mejoras que se localicen en el lote del PROPIETARIO; en condiciones limpias, seguras y atractivas en todo momento y que se vayan realizando las reparaciones necesarias como se vayan presentando.

18) REPORTE A SEGURIDAD. La seguridad es una responsabilidad compartida.

Los PROPIETARIOS deberán reportar cualquier evento sospechoso o ilegal a Seguridad y/o al Administrador inmediatamente de que se vea o se perciba.

19) CASA HABITACIÓN PRIVADA. Cada lote deberá ser usado como casa

habitación privada y no para ningún otro propósito.

20) LÍMITE DE VELOCIDAD. Los PROPIETARIOS están obligados a obedecer los límites de velocidad y cualquier otra señal de tráfico dentro del DESARROLLO.

El límite de velocidad a través del DESARROLLO es de 25 Km. por hora. Cualquier persona que se encuentre manejando a exceso de velocidad o de manera peligrosa será objeto de un aviso por la primera infracción y a una multa por cualquier falta subsiguiente, como se menciona en las Políticas de Multas de Puerta de Mar.

21) CAMBIOS ESTRUCTURALES. No habrá alteraciones estructurales, construcciones o remoción de ninguna Residencia, de bardas o de otras estructuras en el Desarrollo, sin la previa autorización por escrito de la ASOCIACIÓN o del COMITÉ DE ARQUITECTURA como se requiere en estas NORMAS Y REGLAMENTOS, exceptuando aquellos trabajos de construcción del PROPIETARIO durante el desarrollo del proyecto.

22) ALMACENAMIENTO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS. No se conservarán sustancias peligrosas o inflamables en el DESARROLLO. Esta norma no aplica en el caso de guardar dichas sustancias en cantidad razonable que se requieran para uso doméstico.

23) BASURA. No se deberá conservar en ninguna área del DESARROLLO ningún desperdicio, desecho, basura, u otros materiales de desecho, excepto en

# Normas y Reglamentos

contenedores sanitarios que se localicen en áreas apropiadas, y que se encuentren tapados y ocultos a la vista por medio de una barda, cerco u otra cubierta, aprobado por el COMITÉ DE ARQUITECTURA; no estará permitido que se propague en el DESARROLLO ningún olor que surja de dichos contenedores, de cualquier terreno insalubre de aspecto desagradable, ofensivo o en detrimento de cualquier otra propiedad en el vecindario o de sus ocupantes. Todos esos desechos que son para recogerse, deberán cumplir con todos los estándares establecidos para su recolección por el Municipio o dependencias de gobierno. Cualquier contenedor de basura se podrá exponer a la vista de los lotes vecinales solo cuando se coloque afuera por un periodo razonable de tiempo (que no exceda de 24 horas antes y después del horario de recolección de basura). No se deberá tirar basura o desperdicios en áreas verdes, lotes desocupados, áreas de la Zona Federal o áreas comunes del DESARROLLO.

24) CASAS VACANTES. Se recomienda avisar a Seguridad y al ADMINISTRADOR sobre las casas que no estén ocupadas o habitadas. Seguridad tratara de realizar inspecciones diariamente para asegurarse de que la casa este bien durante el tiempo que permanezca desocupada. El ADMINISTRADOR y la Compañía de Seguridad, deberán contar con los números telefónicos para poder comunicarse con los propietarios en caso de emergencia. Se recomienda asegúrese de conectar la alarma contra robo y de poner seguros en puertas y ventanas al salir de su casa.

**ARTÍCULO 28.** Se prohíbe la construcción de escaleras en áreas públicas salvo que el COMITÉ DE ARQUITECTURA y/o el Municipio, el Estado o la Legislatura Federal lo aprueben específicamente.

**ARTÍCULO 29.** La Asociación, cualquier persona autorizada por la asociación o el propietario, podrá ingresar a una propiedad en caso de emergencias tales como una enfermedad, peligro potencial de la vida o de la propiedad. Dicho ingreso a la propiedad deberá ser con la menor molestia posible para el propietario y en caso de que ocurra algún daño por la intromisión a la propiedad, la ASOCIACIÓN se encargará de reparar el mismo por su cuenta.

**ARTÍCULO 30.** La ASOCIACIÓN o cualquier persona autorizada por la ASOCIACIÓN, tendrá derecho a ingresar, previo aviso, a cualquier propiedad para realizar reparaciones urgentes que el propietario haya omitido o que sean necesarias en relación con las reparaciones en áreas comunes o lotes adyacentes. Dicho ingreso a la propiedad deberá ser con la menor molestia posible para el propietario y en caso de que ocurriese algún daño provocado por o como resultado de dicha intromisión, la ASOCIACIÓN se encargará de reparar el mismo, por su cuenta.

# Normas y Reglamentos

**ARTÍCULO 31.** CONFLICTO POR EL ESTABLECIMIENTO DE NUEVAS NORMAS PUESTAS EN PRÁCTICA. El establecimiento de una nueva norma deberá hacerse paulatinamente para que permita que la anterior permanezca, hasta adaptar y ajustar convenientemente la nueva. Cualquier decisión que resulte de dicha consideración se realizará a discreción de la ASOCIACIÓN y será obligatoria para todos. SECCIÓN IV ÁREAS ABIERTAS – ÁREAS COMUNES

**ARTÍCULO 32.** Se entenderá por áreas abiertas:

- I. CAMINOS PÚBLICOS (PRIMARIOS, SECUNDARIOS, LOCALES Y BANQUETAS)
  - a. ÁREA COMÚN. El uso de áreas comunes se reserva exclusiva y equitativamente para todos los PROPIETARIOS de los lotes, casas y/o condominios, sus invitados, apoderados o arrendatarios; sin embargo algunas restricciones aplican como sigue:
  - b. USO. El uso de las áreas comunes estarán regidas por normas de conducta y serán sujetas de fácil acceso y de derechos razonablemente establecidos por el DESARROLLADOR, así como también el tener acceso a senderos, derecho a caminos y otras vías de paso en cualquiera momento, a servicios públicos establecidos por las autoridades, y otros establecimientos públicos o servicios privados de la ASOCIACIÓN.
  - c. OTORGAR EL USO Y DERECHO DE ÁREAS COMUNES. Cualquier PROPIETARIO que viva en el DESARROLLO podrá otorgar sus derechos de uso y goce de las ÁREAS COMUNES a miembros de su familia inmediata y a cualquier otra persona que viva en su residencia. En el caso de que el PROPIETARIO haya rentado o alquilado su residencia, sus derechos de uso y goce de las ÁREAS COMUNES serán automáticamente otorgados a sus arrendatarios por el periodo de tiempo que dure el arrendamiento, y el PROPIETARIO deberá perder cualquier derecho de uso y goce a las ÁREAS COMUNES por el tiempo que dure el arrendamiento. En el caso de un contrato de venta condicional, el vendedor bajo contrato deberá estar obligado a delegar sus derechos de uso y goce de ÁREAS COMUNES al comprador bajo contrato.
  - d. TITULARIDAD DE ÁREAS COMUNES. EL DESARROLLADOR por este medio esta de acuerdo, en que traspasa la titularidad de ÁREAS COMUNES a la ASOCIACIÓN, libre de gravámenes, exceptuando el Impuesto Predial sobre las ÁREAS COMUNES, que se encuentra al corriente de pago, y el cual deberá ser prorrateado a la fecha de la transferencia. Dicha transferencia deberá ser hecha a la ASOCIACIÓN previamente o concurrentemente con la entrega del DESARROLLO.
  - e. REPARACIÓN DE DAÑOS DELIBERADOS A ÁREAS COMUNES. No obstante que es obligación de la Asociación dar mantenimiento a las ÁREAS COMUNES, en el caso en el que la compostura o reposición de cualquier



# Normas y Reglamentos

elemento en las ÁREAS COMUNES sea necesario debido a acciones voluntarias o por negligencia, o por omisión de cualquier PROPIETARIO, su familia, invitados o huéspedes; después de previo aviso o audiencia; la ASOCIACIÓN deberá realizar las obras necesarias y cobrar los gastos de dicho mantenimiento, reparación o reposición al PROPIETARIO demandado.

- II. ACCESOS
- III. PARQUES
- IV. ZONAS DE RESERVA ECOLÓGICAS V. SERVICIOS PÚBLICOS (CFE, TELNOR, CESPT)
- V. ZONA FEDERAL: El terreno que se encuentra dentro de los 20 metros promedio de la Marea Alta del Océano, se considera propiedad federal. A esta parte de tierra se le denomina Zona Territorial Marítima Federal, que comúnmente se le conoce como “Zona Federal” Ningún propietario podrá edificar construcción alguna, ya sea permanente o temporal, o alterar ninguna de esta áreas sin adquirir una concesión por parte de La Administración General de la Zona Marítima Territorial Federal y del Medio Ambiente Costero, declarando la intención del uso que se quiera llevar a cabo dentro de la propiedad, y en determinados casos presentar un informe del impacto ambiental. Ninguna solicitud para dicha concesión se podrá presentar sin la previa aprobación por escrito por parte de la Asociación de Colonos.

**ARTÍCULO 33.** EL DESARROLLADOR por este medio acepta que todos y cada uno de los PROPIETARIOS, sus arrendatarios e invitados no tendrán exclusividad alguna de derecho de uso en y sobre todas las banquetas ubicadas frente a los lotes dentro del DESARROLLO, y son únicamente para acceso, uso y disfrute peatonal.

**ARTÍCULO 34.** ALMACENAMIENTO Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS. Todos los vehículos en el DESARROLLO deberán ser estacionados de acuerdo a lo siguiente:

- a) Todas las calles dentro del DESARROLLO son públicas y están sujetas a todas las leyes aplicables, ordenamientos y reglamentos de todas las dependencias gubernamentales que tienen jurisdicción sobre el DESARROLLO. Todas las restricciones especiales deberán ser reforzadas por la ASOCIACIÓN, de acuerdo al ARTÍCULO 13 de este Reglamento.
- b) Ningún PROPIETARIO deberá estacionar, almacenar o dejar ningún tipo de vehículo comercial grande o ningún vehículo de recreo (incluyendo, pero no limitando; vehículos de remolque, casas de motor, remolques, botes, remolque de botes, aviones, casas móviles u otro vehículos similares) en su Lote, en las calles dentro del DESARROLLO o en cualquier parte de ÁREAS COMUNES, exceptuando a vehículos que podrán ser estacionados temporalmente para carga, descarga o por alguna emergencia. Los PROPIETARIOS no podrán

# Normas y Reglamentos

estacionar ningún vehículo estándar de pasajeros, a más de que este se estacione en su propio estacionamiento o en la entrada su estacionamiento, previendo que dicho automóvil no exceda más allá de la guarnición de la banqueta. Esta restricción sin embargo, no limita a camiones u otros vehículos comerciales que son necesarios para construcción o mantenimiento de las propiedades, de las ÁREAS COMUNES, otra propiedad o cualquier mejora. Los estacionamientos fuera de la propiedad serán limitados a áreas pavimentadas en la calle sobre el arroyo vehicular.

- c) Cada PROPIETARIO deberá mantener su estacionamiento listo y disponible para su respectivo vehículo y no deberá almacenar ningún material o propiedad en él, ni usará alguna parte del estacionamiento como área de trabajo u otro uso, si tal almacenaje o uso impide que dicho PROPIETARIO estacione cualquiera de sus vehículos en él.
- d) Todas las puertas de estacionamiento deberán permanecer cerradas en todo momento, exceptuando como se requiere que permanezca abierta para entradas y salidas del estacionamiento.
- e) Ningún PROPIETARIO deberá realizar reparaciones mayores de ninguna clase a sus vehículos motorizados en su estacionamiento o en ÁREAS COMUNES, excepto en reparaciones de emergencia y solo hasta el punto que sea necesario poder mover el vehículo al taller de reparación.
- f) Además de los carros de golf o equipo para mantenimiento, no se permitirá que otros vehículos motorizados sean conducidos por calles, áreas verdes o ÁREAS COMUNES. Esto incluye motocicletas, minimitos, etc. Estos vehículos no deberán estacionarse de manera visible.
- g) Los PROPIETARIOS son responsables de que sus visitantes no se estacionen en doble fila, ni obstruyan las entradas de los estacionamientos de los vecinos alterando el orden público, y deberán obedecer los señalamientos de tráfico y límites de velocidad.
- h) Los PROPIETARIOS de las casas e invitados no se estacionarán en las calles ni en los espacios de las ÁREAS COMUNES por más de 72 horas sin previa aprobación del ADMINISTRADOR del DESARROLLO.
- i) Cualquier persona que viole esta disposición, será multada por la ADMINISTRACIÓN por cada violación a esta medida de seguridad, de acuerdo al documento denominado Políticas de Multas de la ASOCIACIÓN.

# Normas y Reglamentos

## **ARTÍCULO 35. REGLAMENTOS DE SEGURIDAD. JACUZZI Y ALBERCA DE PUERTA DEL MAR**

La utilización de la Alberca, Jacuzzi y Casa Club estará reglamentada de acuerdo a las normas establecidas en estas NORMAS Y REGLAMENTOS. Esta norma permanecerá vigente hasta nuevo aviso.

El derecho al uso de la alberca dependen del cumplimiento de estas NORMAS Y REGLAMENTOS y de que el propietario de la casa este al corriente en su pago mensual. Únicamente los residentes e invitados acompañados por los residentes tendrán permiso de usar la alberca.

**ACTIVIDADES SOCIALES:** Cada propietario tendrá no más de seis invitados, o una familia (padres e hijos de familia) por día en la Alberca, y el anfitrión de la casa deberá acompañar a sus invitados. Los propietarios podrán ser anfitriones en fiestas sociales para un grupo de 25 personas con la aprobación de la ADMINISTRACIÓN. Las restricciones para tales eventos están enlistadas en el Convenio de Seguridad/Renuncia del Anfitrión en Fiestas Sociales en la Alberca/Área de Recreación, la cual se anexa a este documento como ANEXO M.

Reglas Generales:

1. Cualquier persona menor de 13 años deberá estar acompañada de un pariente, guardián o persona asignada que tenga por lo menos 18 años de edad. La persona encargada de supervisar al menor de edad, deberá estar presente en todo momento en el área de la Alberca observando toda actividad del niño que esta bajo su supervisión. A todos los niños que no estén bajo supervisión, menores de 13 años, se les pedirá que salgan del área de la Alberca. Deberá notificarse inmediatamente a la ADMINISTRACIÓN sobre esta infracción.
2. Las puertas de entrada a la Alberca están aseguradas con llave y el área de la Alberca estará generalmente cerrada a las 10:00 P.M.
3. El horario de Alberca es de 7:00 AM a 10:00 PM diariamente. La ADMINISTRACIÓN, en algunas ocasiones, podrá cerrar la Alberca para reparaciones planeadas o inesperadas.
4. Están prohibidos clavados, juegos pesados (caballazos) y ruidosos y correr en el área de la Alberca.
5. Se prohíben los recipientes de vidrio y las mascotas en el área de la Alberca.
6. Cada residente, su familia, así como sus invitados, deberán limpiar el área utilizada antes de salir del área de la Alberca.
7. Las multas por las infracciones cometidas serán las siguientes:
  - a. La primera falta cometida se perderá el derecho al uso de la Alberca por un mes

# Normas y Reglamentos

- b. La segunda falta cometida se perderá el derecho al uso de la Alberca por un año

Las faltas se definen como: Violaciones documentadas por cualquier propietario, por escrito o vía telefónica, a la ADMINISTRACIÓN y quedan sujetas a presentarse a la siguiente reunión de la ASOCIACIÓN si fuese necesario. La pena deberá surtir efecto a partir de la fecha de la última junta.

## **ARTÍCULO 36. RESTRICCIONES PARA EVENTOS SOCIALES Y DE ENTRETENIMIENTO EN EL ÁREA DE LA ALBERCA Y CASA CLUB DE PUERTA DEL MAR.**

Solamente residentes de Puerta del Mar podrán reservar el área de la Alberca y Casa Club respetando el orden en el que se haya reservado. La Administración o la persona designada para tal efecto será la responsable de reservar día y hora. Los residentes que desean organizar una reunión social mayor de veinticinco (25) invitados por propietario, deberá solicitar por escrito a través de un Convenio de Seguridad/Renuncia del Anfitrión en Fiestas Sociales en la Alberca/Área de Recreación, con anticipación, de ser posible, de por lo menos una semana a la Administración, quien aprobara tal solicitud. La fiesta/reunión no deberá interferir con el uso normal de las instalaciones por otros residentes y sus invitados.

El propietario deberá dejar un depósito por limpieza y por daños por la cantidad de \$100.00 dólares cuando así se le solicite. El propietario que reserve la Alberca será responsable de cualquier daño causado en cualquier instalación de Puerta del Mar. Dicha responsabilidad no se limita a monto del depósito, el cual será reembolsado si el área fue limpiada y sin haber causado daño alguno.

El propietario firmará y entregará un Convenio de Seguridad/Renuncia del Anfitrión en Fiestas Sociales en la Alberca/Área de Recreación a la Administración. El propietario es responsable en todo momento de sus invitados.

Los eventos sociales en la alberca son limitados a veinticinco (25) invitados. Recipientes de vidrio están prohibidos. Música y ruido excesivo deberá ser tal que no moleste a las casas adyacentes. Música en vivo no será permitida.

La ASOCIACIÓN no permitirá el consumo de bebidas alcohólicas en el área de la Alberca. El propietario será responsable del consumo de alcohol de sus invitados.

Ninguna fiesta o reunión social durará más de seis horas. La fiesta/reunión no podrá terminar después de las 12:00 a. m. (media noche). El propietario e invitados obedecerán todas las normas de la Alberca, recogerán toda la basura y dejarán en orden y limpio el lugar utilizado para su evento.

# Normas y Reglamentos

Como Puerta del Mar no dispone de salvavidas, el propietario anfitrión asumirá toda responsabilidad por el uso de la Alberca y Jacuzzi. El propietario además acepta en liberar de toda responsabilidad a la ASOCIACIÓN, propietarios y residentes, de cualquier inconveniente que surja por el uso de las instalaciones en el área de la Alberca, Jacuzzi y Casa Club.

Se pueden hacer excepciones para eventos realizados por la ASOCIACIÓN.

## **ARTÍCULO 37. NORMAS PARA EL USO DE LAS CANCHAS DE TENIS/CANCHA DE USO MÚLTIPLE**

1. La cancha de tenis y cancha de usos múltiples son exclusivamente para uso de los miembros que estén al corriente con sus obligaciones relativas a la ASOCIACIÓN y de invitados autorizados. Esta estrictamente prohibido entrar ilegalmente y/o el uso de las canchas a personas sin autorización.
2. Se deberá utilizar vestimenta adecuada en la cancha, incluyendo zapatos tenis de suela plana. Se prohíben zapatos de suela dura, zapatos para football “tacos”, etc.
3. Se prohíben las botellas de vidrio, bebidas alcohólicas y comida en las canchas de tenis o de de usos múltiples.
4. Únicamente el uso del equipo de tenis es permitido en el área de las canchas de tenis.
5. Las canchas de tenis y las de usos múltiples únicamente estarán disponibles para su uso en horas de la luz del día.
6. El uso de las canchas de tenis y de usos múltiples se deberán ir reservando de acuerdo al orden de llegada, y podrán utilizarse por una hora de juego como máximo cuando otros miembros de la comunidad y/o invitados autorizados estén esperando. Si las canchas de tenis y de usos múltiples han empezado a ser utilizadas a su llegada, se le solicitará anotarse en un listado designado para establecer el orden de la lista de espera.

**ARTÍCULO 38. QUEJAS Y REPORTES DE VIOLACIONES.** Miembros de la ASOCIACIÓN y residentes pueden reportar violaciones a los Directores de la ASOCIACIÓN y/o a la ADMINISTRACIÓN. Para efecto de hacer cumplir adecuadamente las NORMAS Y REGLAMENTOS que regulan el fraccionamiento, especificando cada violación de forma clara y exacta en la forma ANEXO N de este documento. La información proporcionada será confidencial.

## **SECCIÓN V**

### **MOBILIARIO URBANO (USOS Y MANTENIMIENTO)**

**ARTÍCULO 39.** Se entiende por Mobiliario Urbano:

# Normas y Reglamentos

1. BANCAS
2. REJAS PARA VEHÍCULOS
3. FUENTES
4. MÓDULOS DE INFORMACIÓN
5. INSTALACIONES DE LUCES FIJAS
6. BUZONES
7. TELÉFONOS PÚBLICOS
8. ÁREAS PARA DEJAR Y RECOGER PASAJE DE TRASPORTES PÚBLICOS
9. LETREROS
10. DEPÓSITOS DE BASURA

## **SECCIÓN VI**

### **LETREROS**

**ARTÍCULO 40.** Lo siguiente forma parte del señalamiento:

- a) PARA PROMOCIÓN E INFORMES
- b) PARA GUIAR
- c) PARA PREVENCIÓN Y ÁREAS RESTRINGIDAS

# Normas y Reglamentos

## CAPITULO 5

### SEGURIDAD Y APLICACIÓN DE LAS NORMAS Y REGLAMENTOS

#### SECCIÓN I

#### EDIFICACIÓN

**ARTÍCULO 41.** La autoridad municipal es responsable de que se cumplan las leyes y reglamentos relativas a la construcción, y tiene la capacidad de detectar construcciones no autorizadas, suspensión de las mismas, avisos, advertencias y citatorios.

**ARTÍCULO 42.** Los PROPIETARIOS del DESARROLLO deben incorporarse a una Asociación Civil (A.C.) Estas NORMAS Y REGLAMENTOS se refieren a la ASOCIACIÓN, y ésta será regida por los lineamientos establecidos en estas NORMAS Y REGLAMENTOS y por sus propios Estatutos.

**ARTÍCULO 43.** La ASOCIACIÓN tendrá como objetivo, entre otros, administrar, preservar, mantener y supervisar la operación, adquisición y construcción del DESARROLLO, también tendrá la capacidad de establecer y cobrar las cuotas necesarias para su mantenimiento, para pagar alumbrado público y preservar en buen estado las áreas publicas y servicios generales del DESARROLLO, para servir y proveer cualquier servicio que las autoridades no sean capaces de prestar a tiempo, manteniendo calidad optima en el DESARROLLO, y quien tendrá derechos y responsabilidades establecidas en sus propios Estatutos y en estas NORMAS Y REGLAMENTOS.

Los recursos de la ASOCIACIÓN para la falta de pago de cuotas, incluyendo de manera enunciativa y no limitativa son: Acción jurídica para obtener el cobro, Evaluación del adeudo y derecho de embargo y venta, son acumulativos y no en sustitución, cualquier otro derecho y recurso que la ASOCIACIÓN y sus cesionarios pudieran tener, al amparo de este documento o la ley.

La pena por cheque devuelto de cualquier PROPIETARIO será de \$25.00 (Veinticinco dólares 00/100) más cargos bancarios a los que la ASOCIACIÓN se haya hecho acreedora.

**ARTÍCULO 44.** Cada PROPIETARIO esta obligado a ser miembro y participar en la ASOCIACIÓN.

**ARTÍCULO 45.** ERRORES Y OMISIONES. Si existe omisión o error en la declaración, u otro instrumento de las NORMAS Y REGLAMENTOS de la ASOCIACIÓN, la

# Normas y Reglamentos

ASOCIACIÓN podrá corregir el error u omisión por enmiendas hechas a las NORMAS Y REGLAMENTOS u otros instrumentos en tanto sea votada por las dos terceras partes de los miembros de la Mesa Directiva o por la mayoría de votos de los PROPIETARIOS en la Asamblea convocada para dicho propósito a menos que los estatutos de la ASOCIACIÓN específicamente provean mayores porcentajes o procedimientos distintos.

Los procedimientos para las enmiendas citadas en el párrafo anterior no surtirán efecto si la enmienda afecta los derechos de propiedad de un PROPIETARIO a menos que el PROPIETARIO afectado de su consentimiento por escrito. Este ARTÍCULO no limita el poder de la ASOCIACIÓN para corregir, estatutos u otros instrumentos, sino autoriza un proceso simple de enmiendas requiriendo menos votos con el propósito de corregir defectos, errores u omisiones cuando los derechos de propiedad de un PROPIETARIO de un lote no sean afectados.

## CAPITULO 6

### PAGO DE IMPUESTOS

**ARTÍCULO 46.** Es obligación del PROPIETARIO pagar los impuestos de sus propiedad: Impuesto Predial, Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), así como también cualquier otro impuesto que se genere derivado de la propiedad, exceptuando el Impuesto Sobre la Renta (ISR), el cual es pagado por el vendedor, a la ejecución del contrato de venta.

### 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
- M. Forma de Convenio de Renuncia/Seguridad para realizar una Reunión Social en Área de Alberca/Recreación
- N. Forma de Reporte y Quejas de Violación de Normas y Reglamentos





# 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 más allá 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 Conclusión de la Nueva Construcción

### 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.



# Requerimiento para Modificación Arquitectónica

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: \_\_\_\_\_

Fase: \_\_\_\_\_ Manzana: \_\_\_\_\_ Lote: \_\_\_\_\_

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



## Requerimiento para Modificación Arquitectónica

### **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



## Requerimiento para Modificación Arquitectónica

### 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	<b>SU CASA</b>	B
	<b>SU CALLE</b>	
F	G	H

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



# Requerimiento para Modificación Arquitectónica

## AL CONCLUIR LAS MEJORAS:

1. Complete la siguiente información y firme.
2. Regrese la forma con fotos donde se exhiba claramente el trabajo concluido.

Se notifica por este medio que el suscrito Propietario de terreno ubicado en:

Fase: \_\_\_\_\_ Lote: \_\_\_\_\_ Manzana: \_\_\_\_\_

Concluyó el (tipo de mejora) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

El trabajo de mejora en la propiedad descrita fue concluido en:

Fecha: \_\_\_\_\_

De conformidad con la aprobación por escrito de la Revisión del Comité de Arquitectos, presentada a través de los Requerimientos Arquitectónicos de mejoras al Hogar de los propietarios la cual fue aprobada en (fecha de aprobación)

\_\_\_\_\_

Firma del Propietario: \_\_\_\_\_

## INSPECCIÓN DEL COMITÉ DE REVISION ARQUITECTONICO

FECHA DE INSPECCION: \_\_\_\_\_ POR: \_\_\_\_\_

( ) INSPECCIÓN APROBADA

( ) \* INSPECCIÓN APROBADA con la(s) siguiente(s) condicion(es)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

( ) \*INSPECCION NO APROBADA por la(s) siguiente(s) razón (es)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\*Condiciones y/o razones se dirigirán y corregirán en un término de 60 días. Al concluir la obra, vuelva a someter el Aviso de Terminación, con fotografías actualizadas y las mejoras serán re-inspeccionadas por un miembro del Comité Arquitectónico.



## Política sobre Multas

Cualquier falta que sea una violación evidente a los estatutos y Normas de la Asociación, serán procesadas de acuerdo a los puntos abajo resumidos. Una violación se define como una acción en conflicto con los Estatutos y las Normas y reglamentos de la Asociación de Propietarios de Puerta Del Mar.

1. Un aviso por escrito será enviado indicando la fecha en que la violación deberá ser reparada.
2. Si la falta no ha sido reparada en la fecha señalada, un segundo aviso por escrito será enviado indicando el incumplimiento hacia las Normas y Reglamentos de la Asociación lo que provoca dificultades a la Asociación y que es causa de multa o sanción. (Vea lista de multas abajo descritas).
3. Se llevará a cabo una audiencia con respecto a dicha falta.
4. La administración de la compañía queda autorizada a fijar una multa y cargar dicha multa a la cuenta del propietario que haga incurrido en alguna violación. Lo anterior quedará registrado en las minutas.

Aviso: El reporte de una falta puede ser llenado por un propietario individual o por un miembro del Consejo.

### Listado de Multas Fine Schedule

<b>Primera violación:</b>	Advertencia por escrito.
<b>Segunda violación:</b>	Un segundo aviso por escrito, una audiencia y una multa por la cantidad de \$100.00 dlls.
<b>Tercera violación:</b>	Aviso por escrito y multa de \$200.00 dlls más gastos legales y demás aplicables.
<b>Cuarta violación:</b>	Aviso por escrito y multa de \$300.00 dlls mas gastos legales y demás aplicables.
<b>Siguientes violaciones:</b>	De aquí en adelante a cada violación se incrementará a \$100.00 dlls incluyendo una multa de \$500.00 dlls. Después de cierto tiempo una multa de \$500.00 dlls se impondrá por cada infracción recurrente dentro del periodo de doce meses.

Cualquier multa que no se haya cubierto tendrá como resultado acción legal en su contra por parte de la Asociación. La Mesa Directiva determinará la agenda para reparación de faltas, cada infractor persistente con infracciones similares previamente reportadas, como se considere necesario.

En el caso de que la Asociación se viera obligada a desembolsar cualquier cantidad a causa de una falta cometida, entonces la parte responsable de dicha falta deberá rembolsar tal cantidad de acuerdo a una evaluación extraordinaria, o sea daño a áreas comunes. Ejemplo: Daño en el área de propiedad común.



## Resumen de Guías de Construcción y Proceso de Plan de Aprobación

Lo siguiente es un breve resumen del proceso de aprobación y guías de obra para la construcción de su casa en Puerta Del Mar. Todos los requisitos de construcción están especificados en las Normas y Reglamentos de Puerta Del Mar.

1. El “Grupo Lagza” deberá entregarle su lote. Es necesario que usted programe una cita con Grupo Lagza para obtener su terreno medido, que implica colocar postes de metal en las esquinas de su lote. Usted deberá conceder de 30 – 60 días para que esta tarea sea programada y terminada ya que Grupo Lagza solo programa esto periódicamente. En su cita se requerirá que esté usted presente en su lote y firmar de conformidad el área medida de su terreno así como los postes colocados en el lote. Un abogado estará disponible o por vía telefónica para confirmar su aceptación.
2. Se requerirá que someta los planos de su casa al Comité de Arquitectos de Puerta Del Mar para su revisión y aprobación junto con la Forma de Plan de Aprobación de Puerta Del Mar. Los planos se aprueban el último jueves de cada mes en las reuniones de la Mesa Directiva. A los planos se le revisarán los detalles principales que a continuación se indican:
  - a. **Estilo de la Casa:** Deberá concordar con los estilos de casas aprobados por la Asociación de Propietarios de Puerta Del Mar.
  - b. **Color de la Casa:** Los colores de la casa deberán concordar con los colores aprobados por la Asociación de Propietarios de Puerta Del Mar.
  - c. **Altura de la Casa:** La casa deberá concordar con las restricciones de altura de su lote como se indica en las Normas y Reglamentos de Puerta Del Mar. Favor de observar las restricciones en los siguientes puntos:
    - i. **Altura de la Chimenea:** La altitud y lo ancho de la chimenea si esta visible, debe concordar con las Normas y Reglamentos de Puerta Del Mar.
    - ii. **Altura del Patio:** Restricciones de la altura del patio serán incluidas si los patios están de frente a la casa del vecino.
  - d. **Bardas y Cercos:** Se revisaran bardas y cercos para que cumplan con el terminado y altura y espesor máximo de acuerdo con lo que se especifica en Normas y Reglamentos de Puerta Del Mar.
3. Todas las construcciones deberán apegarse a las Normas y Reglamentos de Puerta Del Mar, los estatutos de Puerta Del Mar y al Reglamento De La Ley De Edificaciones Para El Municipio De Playas De Rosarito, Baja California.
4. Todas las construcciones deberán contar con los permisos aprobados y todas las obras deberán ser dirigidas por un constructor autorizado con permisos adecuados y cobertura de seguros.





## Resumen de Guías de Construcción y Proceso de Plan de Aprobación

5. Todos los contratistas deberán registrarse con la compañía de Seguridad de Puerta Del Mar y Grupo Lagza para acceso al sitio.
6. El Comité de Arquitectos de Puerta Del Mar monitoreará su construcción de vez en cuando para asegurar que se cumple con los planos que usted sometió y que fueron aprobados. Para cualquier cambio de sus planos éstos deberán ser sometidos nuevamente al Comité de Arquitectos de Puerta Del Mar.
7. La construcción deberá concluir en un lapso de 18 meses a partir de la fecha del inicio de la obra.
8. Durante la construcción, un letrero visible será colocado indicando el número y la cuadra de su lote.
9. Los Propietarios/Constructores proveerán de sanitarios provisionales en el área de trabajo para los trabajadores.
10. El Propietario/Constructor controlará los niveles de tierra durante la excavación y nivelación.
11. Se suplica encarecidamente que en cada lote sobre el cual se esta construyendo se tenga a mano un contenedor únicamente para ese lote, u otro receptáculo para depositar los escombros de la construcción. Si no se provee un receptáculo para basura el escombro de la construcción deberá removerse semanalmente.
12. No podrá ubicarse ninguna tienda, choza, remolque u otra edificación temporal, o estructura en cualquier parte del proyecto excepto si el Comité HOA lo aprueba.
13. El Comité de Arquitectos de Puerta Del Mar realizará una última inspección de la construcción de su casa para asegurarse que cumple con los planos aprobados que usted sometió.



## Resumen de Guías de Construcción y Proceso de Plan de Aprobación

### Acciones por Incumplimiento

*Si el comité de Arquitectos de Puerta Del Mar se entera de violaciones a los Estatutos y Normas y Reglamentos de Puerta Del Mar y a la Ley de Edificaciones del municipio de Rosarito, Baja California o de irregularidades en los diseños presentados al Comité para su aprobación, se notificara por escrito de tales violaciones al dueño y se le informara el período de tiempo en el que estas violaciones deberán corregirse y/o se le asesorará en las acciones a seguir para resolver la situación.*

*Si el propietario continúa sin acatar o resolver estas violaciones, se le ordenara el cese de la construcción hasta que estas violaciones se resuelvan. Además la Asociación de Propietarios de Puerta Del Mar notificara a la Ciudad de Rosarito para que a su vez expida una notificación de “Cese de Construcción” hasta que estas violaciones hayan sido corregidas.*

*Si su obra no cumple con los requisitos de los planos sometidos y aprobados, se le demandara que resuelva lo anterior y que antes de ocupar su casa se corrijan sus planos de conformidad. Si usted no lo resuelve, la Asociación de Propietarios de Puerta Del Mar notificara a la Ciudad de Rosarito para que no se le expida el permiso de “Permiso para Habitar” su casa, hasta que estas violaciones hayan sido corregidas. Esto no lo excluye de multas adicionales y castigos que se pueden imponer, como se indica en la Póliza de Multas de Puerta Del Mar.*



## **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**



### **Puertas Principales**





## Puertas de Cochera

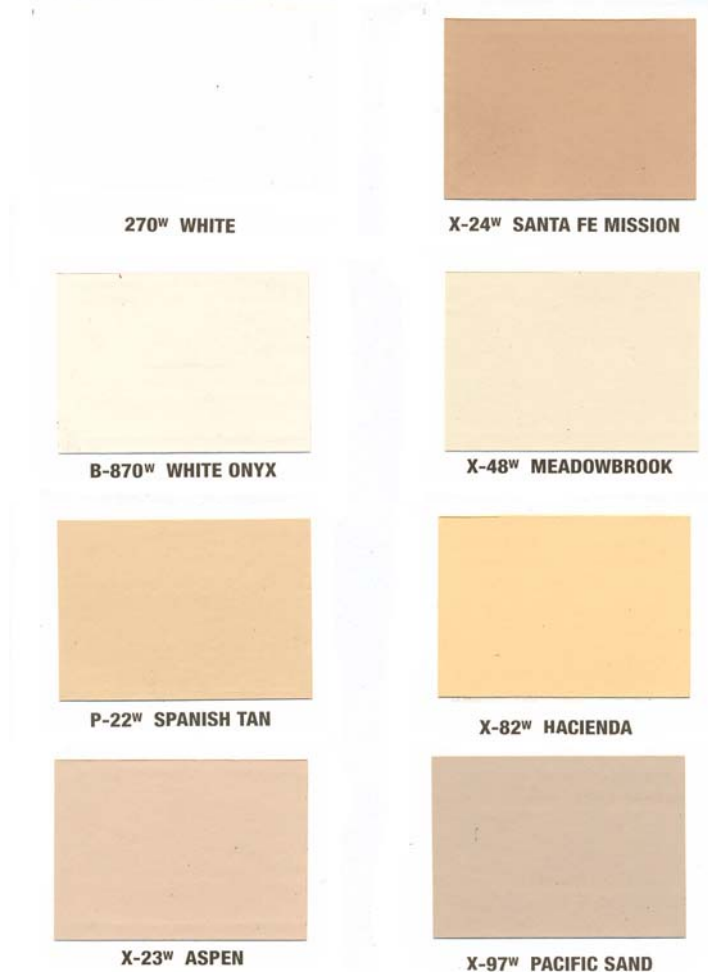




## Puerta Del Mar Colores de Pintura Aprobados

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. P-22 – Spanish Tan (**Color Bronceado Español**)
3. X-82 – Hacienda (**Color Hacienda**)
4. X-23 – Aspen (**Color Alamo**)
5. B-870 – White Onyx (**Color Blanco Onix**)
6. X-24 – Santa Fe Mission (**Color Misión Santa Fe**)
7. X-97 – Pacific Sand (**Color Arena del Pacifico**)
8. X-48 – Meadowbrook (**Color Pradera-Arroyo**)



# Niveles de Altura de Puerta Del Mar

Puerta Del Mar Normas y Reglamentos - ANEXO H – 10 de Junio de 2006

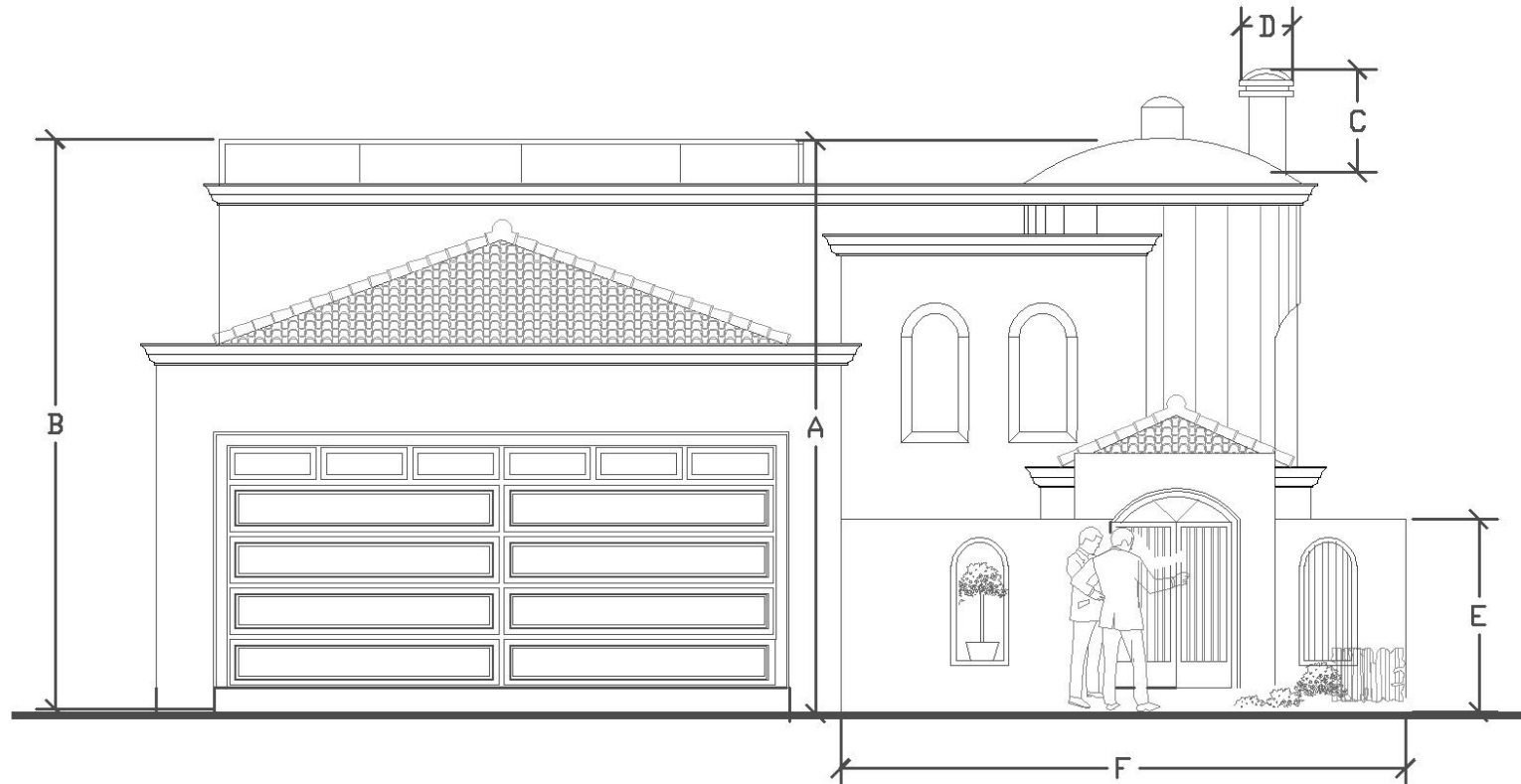
**Dimensión “A”** - La altura de la estructura no excederá los límites especificados en las Normas y Reglamentos de la Cuadra y Lote. Esto incluye la Cúpula pero no la parte sobre saliente.

**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.



## 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 Southwestern House Styles**

Características auténticas mediterráneas son obvias en muchos planos de casas estilo Suroeste. Este estilo de Arquitectura Santa Fe está 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 rústico.

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.



# Lineamientos de Altura de Muros y Bardas

Puerta Del Mar Normas y Reglamentos – **ANEXO L** – 10 de Junio de 2006

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.

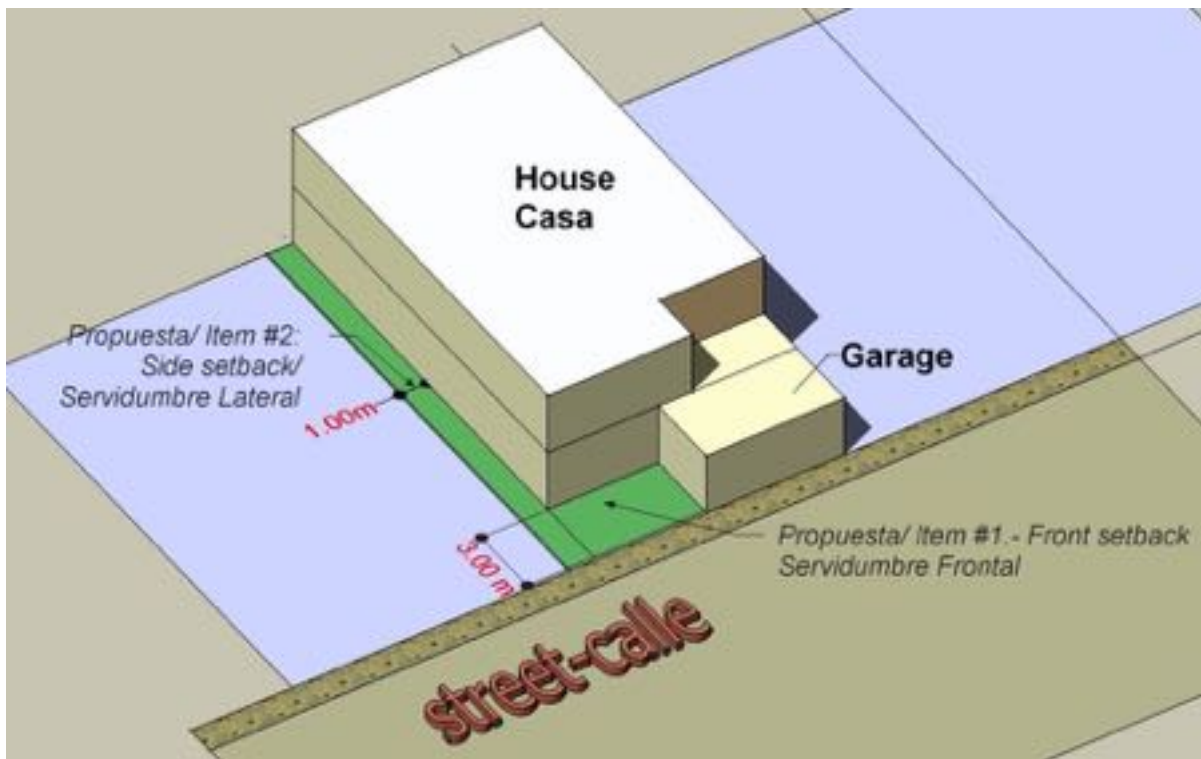
**Dimensión “C”** – Para lograr equilibrio en el resto de la parte frontal de la propiedad se podrá, si así lo determinan, bardear con hierro forjado (como el mismo hierro forjado de la parte de enfrente de la puerta de su cochera).



## REQUISITOS DE SERVIDUMBRE PARA LAS CONSTRUCCIONES EN PUERTA DEL MAR

**#1. Una servidumbre frontal de 3.0 metros para la porcion de construccion dedicada a la casa habitacion.** Unicamente la construccion de una cochera (edificio) podra construirse al limite de propiedad. La **Nota #1** en el dibujo abajo explica este requisito.

**#2.- Una servidumbre lateral de 1.0 metro UNICAMENTE EN UN LADO DEL LOTE** para permitir acceso a la parte posterior del lote e iluminacion y ventilación naturales para este lado de la casa. Ver **Nota #2** en dibujo.



**Requisitos de Servidumbres frontal y lateral**

### **Excepciones del requisito del Servidumbre lateral (#2):**

La servidumbre lateral de 1.0 metro no sera aplicable para aquellos lotes con frente hacia la calle **menor de 11.0 metros**. Aunque la servidumbre lateral es de todas maneras recomendable.

### **Variantes del requisito servidumbre para lotes pequeños y de forma irregular.**

Para este tipo de lotes los requisitos de servidumbre serán sujetos revisión del comité de arquitectura quien determinara las variantes de servidumbres que sean proporcionalmente equivalentes a los lotes de tamaño regular. Esta revisión por parte del Comité de Arquitectura deberá tomar en cuenta las medidas y configuración de cada uno de estos lotes.

**El comité de Arquitectura de Puerta del Mar esta disponible para cualquier aclaración o duda.**

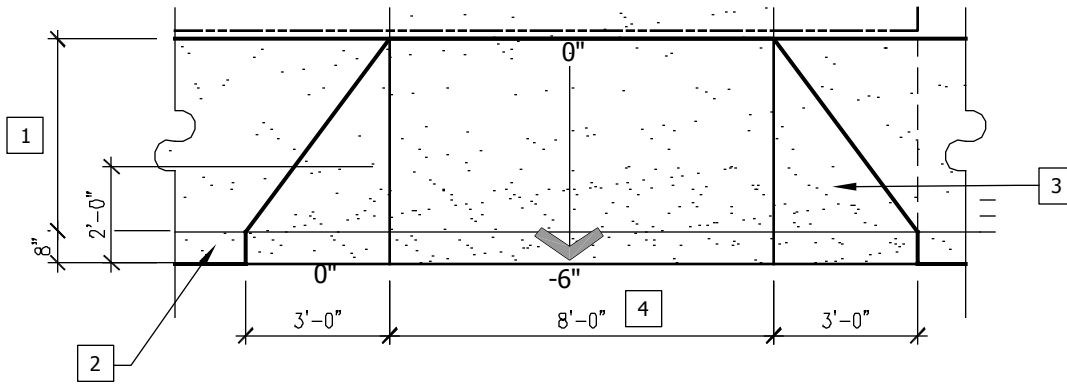
Ernesto Quintanar,  
619.565.0497 cell  
[e.quintanar@cox.net](mailto:e.quintanar@cox.net)  
[ernesto.quintanar@domusstudio.com](mailto:ernesto.quintanar@domusstudio.com)

Douglas James  
[dugneli@sbcglobal.net](mailto:dugneli@sbcglobal.net)

Alfredo Quintanar  
[a.quintanar@cox.net](mailto:a.quintanar@cox.net)

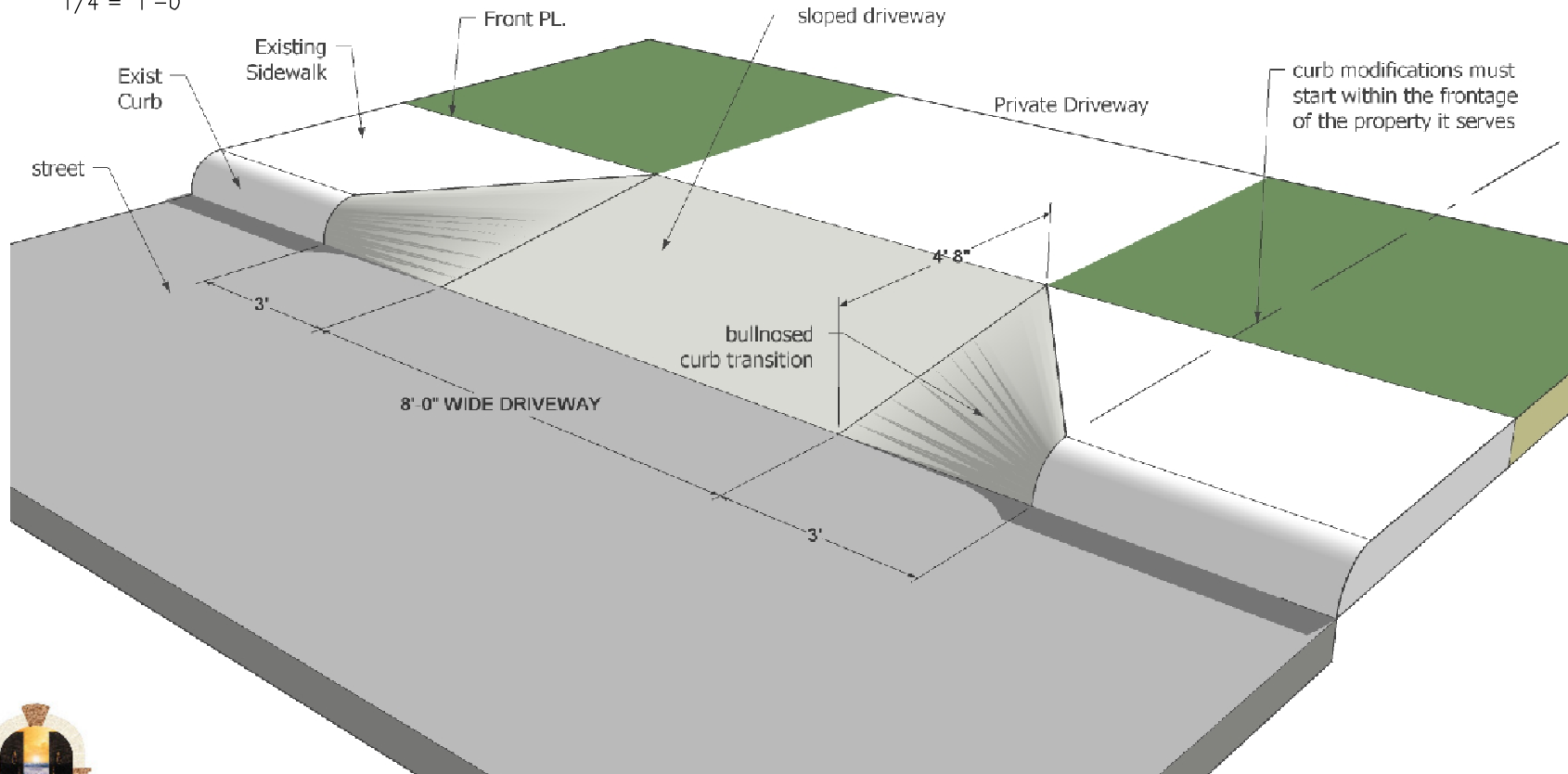
## KEYED NOTES

- 1 VERIFY WIDTH OF EXISTING SIDEWALK
- 2 EXISTING ROLL UP CURB
- 3 FLARED TRANSITION
- 4 MIN CONCRETE DRIVEWAY WIDTH. MATCH COLOR/ TEXTURE TO EXISTING SIDEWALK.



### Plan

1/4" = 1'-0"



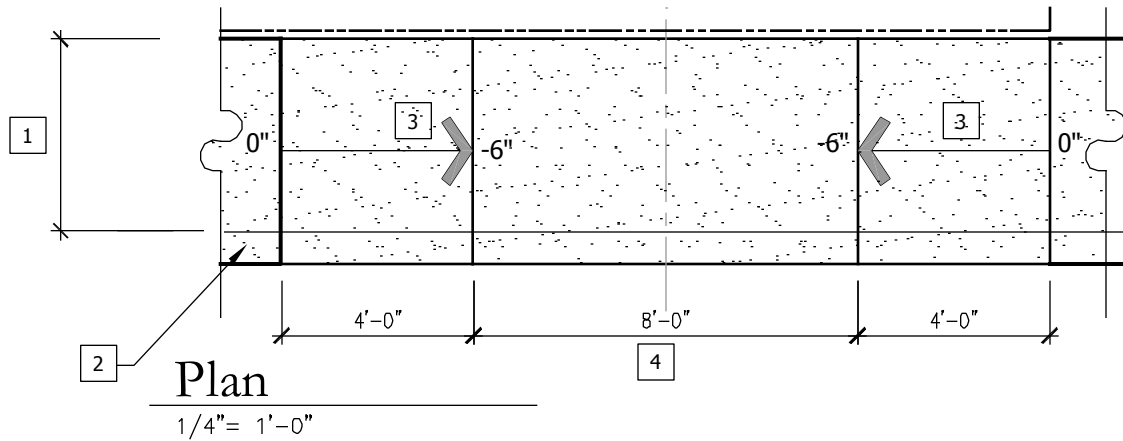
Standard drawing:

Driveway curb cut type A

001

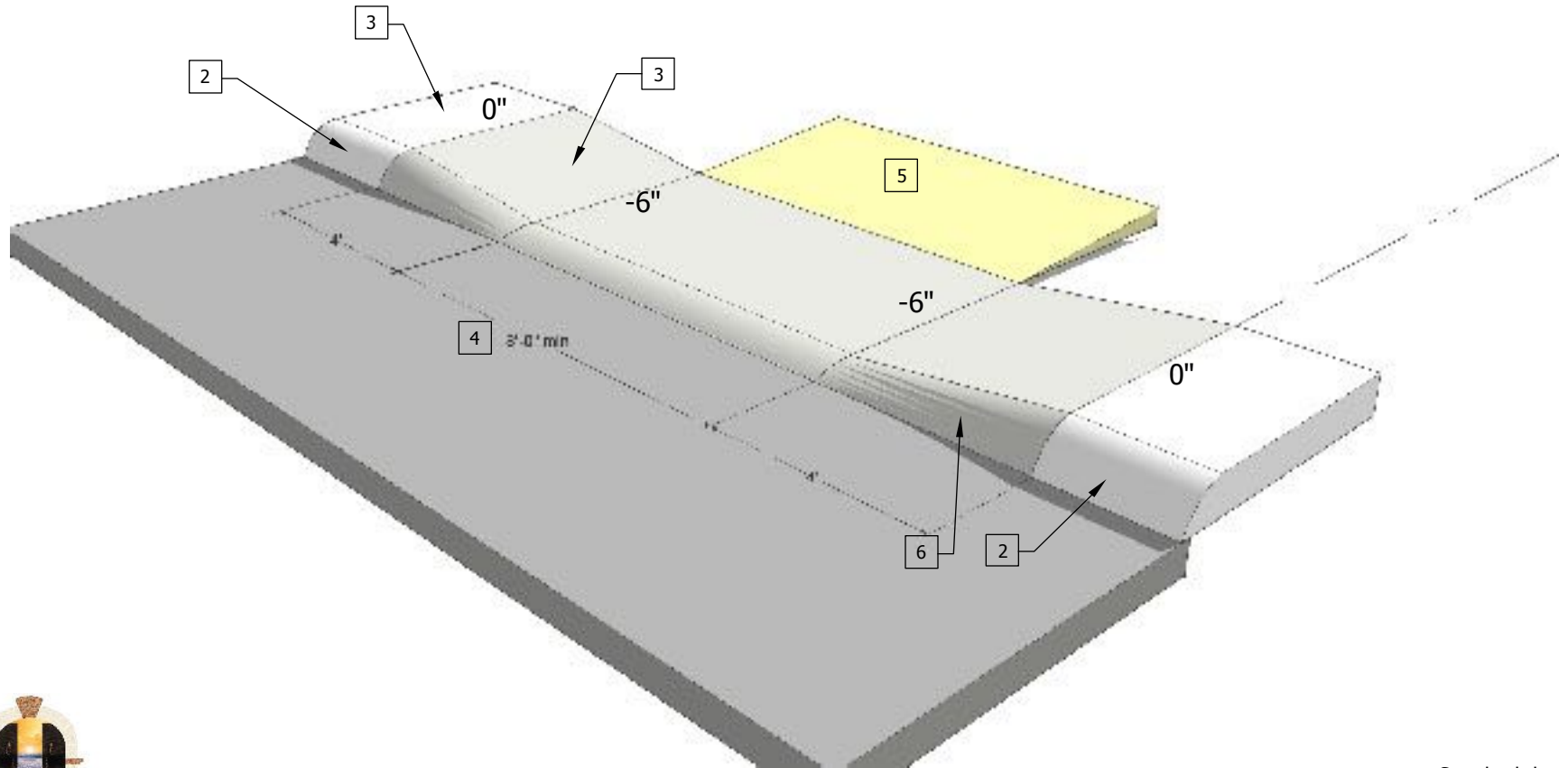
Issued: Feb. 26.2007





**KEYED NOTES**

- 1 VERIFY WIDTH OF EXISTING SIDEWALK
- 2 EXISTING ROLL UP CURB
- 3 RAMP DOWN. 6" VERTICAL DROP
- 4 MIN CONCRETE DRIVEWAY WIDTH. MATCH COLOR/ TEXTURE TO EXISTING SIDEWALK.
- 5 PRIVATE DRIVEWAY
- 6 ROLL UP CURB TRANSITION



Standard drawing:

**Driveway curb cut type B**

**002**

Issued: Feb. 26.2007