



*Homeowners'
Association*

ASOCIACIÓN DE RESIDENTES DE
PUERTA DEL MAR, A.C.

Normas y Reglamentos

ÍNDICE

CAPÍTULO I. PREVISIONES GENERALES

- Artículo 1.
- Artículo 2.
- Artículo 3.
- Artículo 4.
- Artículo 5.
- Artículo 6.
- Artículo 7.

CAPÍTULO II. COMPONENTES Y CARACTERÍSTICAS DE PDM

- Artículo 8.
- Artículo 9.
- Artículo 10.
- Artículo 11.

CAPÍTULO III. IMAGEN URBANA Y SU ORDENAMIENTO

- Artículo 12.

CAPÍTULO IV. CONSTRUCCIÓN PERMISOS Y LICENCIAS

- Artículo 13.
- Artículo 14.
- Artículo 15.
- Artículo 16.

CAPÍTULO V. NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. CONDICIONES GENERALES.

COMITÉ DE ARQUITECTURA / APROBACIÓN DE PLANOS

- Artículo 17.
- Artículo 18.
- Artículo 19.
- Artículo 20.
- Artículo 21.
- Artículo 22.
- Artículo 23.
- Artículo 24.
- Artículo 25.
- Artículo 26.
- Artículo 27.
- Artículo 28.
- Artículo 29.
- Artículo 30.
- Artículo 31.

CAPÍTULO VI. ESPACIOS ABIERTOS – ÁREAS COMUNES

- Artículo 32.
- Artículo 33.
- Artículo 34.
- Artículo 35.
- Artículo 36.
- Artículo 37.
- Artículo 38.

CAPÍTULO VII. MOBILIARIO URBANO (USOS Y MANTENIMIENTO)

- Artículo 39.

CAPÍTULO VIII. SEÑALAMIENTOS

Artículo 40.

CAPITULO IX. SEGURIDAD Y REFORZAMIENTO DE LAS NORMAS Y REGLAMENTOS

Artículo 41.

Artículo 42.

Artículo 43.

Artículo 44.

Artículo 45.

CAPITULO X. PAGO DE IMPUESTOS

Artículo 46.

Artículo 47.

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
- O. Límites de Tolerancias para Edificaciones
- P. Programa de cuotas para reserva de áreas comunes
- Q. Casas Estilo Moderno

ASOCIACIÓN DE RESIDENTES DE PUERTA DEL MAR, A.C.

Normas y Reglamentos

El texto original del documento consta en el Apéndice marcado con la letra “C” de la Escritura Pública No. 62,712 Vol. 2,465 de fecha 15 de Agosto de 2006 pasada ante la Fe del Notario Público No. 08 de la ciudad de Tijuana, Baja California, mediante la cual se constituyó “Asociación De Residentes De Puerta Del Mar, A.C.”, que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Playas de Rosarito bajo Partida 6017908 Sección Civil.

TEXTO VIGENTE

Última reforma 23-10-2021

CAPÍTULO I

PREVISIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL “PUERTA DEL MAR” (en lo sucesivo el DESARROLLO) es un desarrollo urbano ubicado a la altura del kilómetro 55 de la Carretera Libre Tijuana-Ensenada en el municipio de Playas de Rosarito, Baja California, México, con una superficie total de 18-10-51.05 Has., 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; FRACCIONAMIENTO 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 reformado Asamblea General de Miembros 15-JUL-17

ARTÍCULO 2. Las presentes NORMAS Y REGLAMENTOS se fundamentan en los ARTÍCULOS 65 y 70 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California la cual tiene como objetivo establecer las normas de aprovechamiento de los predios catastrales en cuanto a su uso predominante, tamaño de los predios, tipo de construcción, infraestructura urbana e índice socioeconómico de sus habitantes.

Adicionalmente se fundamentan el inciso b) del Artículo DIEZ en correlación con el artículo CUARENTA y CINCO de los Estatutos Sociales de “Asociación de Residentes de Puerta del Mar, A.C.” que constan dentro de la Escritura Pública No. 62,712 Vol. 2,465 de fecha quince de agosto de dos mil seis pasada ante la fe del Lic. Ricardo del Monte Núñez Notario Público No. 08 de la ciudad de Tijuana, Baja California, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Playas de Rosarito bajo partida 6017908 Sección Civil, por lo que son de observancia obligatoria y de interés común a todo miembro de la referida asociación por el solo hecho de pertenecer a ella y/o ser propietario o por cualquier otro título poseer algún inmueble dentro del DESARROLLO.

Párrafo adicionado Asamblea General de Miembros 15-JUL-17

ARTÍCULO 3. Definiciones relacionadas con estas NORMAS Y REGLAMENTOS:

- I. **ASOCIACIÓN.** Se refiere a “Asociación de Residentes de Puerta del Mar, A.C.” que tiene por objeto, entre otros, la organización de colonos, los tenedores de derechos, residentes, fideicomisarios, inquilinos, arrendatarios, y propietarios, u otras personas que posean cualquier título legar sobre derechos de propiedad de la tierra localizada dentro del Fraccionamiento Residencial, (a los cuales se referirán, de aquí en adelante como Residentes y/o propietarios) ubicado a la altura del Kilómetro 55 de la Carretera Libre Tijuana-Ensenada del municipio de Playas de Rosarito, Baja California, México.
- II. **DESARROLLADORA.** Se refiere a Insignia Places, S.A. de C.V. antes PDI Inmobiliaria, S.A. de C.V., comercialmente conocida como “Grupo Lagza”.
- III. **DESARROLLO.** Se refiere a FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL “PUERTA DEL MAR”.
- IV. **ÁREAS NO COMERCIALIZABLES.** Son todas aquellas fracciones de terreno destinadas en general para equipamiento urbano del DESARROLLO, propiedad 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 18; lotes 23, 24, 25 y 26 de la manzana 15; lote 28 manzana 14, como lo indica el plano de lotificación y uso de suelo del Fraccionamiento Residencial 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 FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL “PUERTA DEL MAR”.
- VI. **PROPIETARIO(S).** Cualquier persona física o moral que haya adquirido bajo cualquier título, la propiedad o posesión de uno o más lotes de tierra y/o casas dentro del DESARROLLO, así como también quienes adquieran por cualquier vía legal el derecho de usar y disfrutar los mismos.
- 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.

Artículo reformado Asamblea General de Miembros 15-JUL-17

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 y/o casas resultantes 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 reformado Asamblea General de Miembros 15-JUL-17

ARTÍCULO 5. Estas NORMAS Y REGLAMENTOS se aplican a todos los inmuebles 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 uno o más inmuebles.

Toda persona que adquiera un título de propiedad o posea por cualquier otro medio legal uno o más lotes y/o casas dentro del DESARROLLO, está obligada a pertenecer y permanecer como miembro de la ASOCIACIÓN, cumplir al pie de la letra sus ESTATUTOS, NORMAS Y REGLAMENTOS, normas de conducta, reglas de diseño y cualquier otra ley aplicable.

También acuerdan obligar a sus cesionarios, beneficiarios, sucesores y herederos, en su caso, al pago de las cuotas de mantenimiento, multas, daños causados y cualquier otro concepto derivado de los Estatutos Sociales de la Asociación, resoluciones tomadas en Asambleas Generales de Asociados, el presente documento denominado Normas y Reglamentos de Fraccionamiento Residencial Puerta del Mar y cualesquier otro documento emitido por la ASOCIACIÓN, así mismo, a pagar por todos los gastos y honorarios de abogados que se deriven de cualquier acción legal ejercitada en su contra por la inobservancia a los mismos.

Los sujetos obligados al cumplimiento de las presentes NORMAS Y REGLAMENTOS así como cualquier otra disposición normativa aplicable dentro del DESARROLLO, serán acreedores adicionalmente a las multas y sanciones impuestas por la ASOCIACIÓN cuando se coloquen en las hipótesis de hecho o de derecho que se encuentran descritas en el presente reglamento de forma enunciativa y no limitativa aquellas referidas en el artículo 27 siguiendo el procedimiento descrito en el ANEXO D que forma parte integrante de este instrumento.

Estas NORMAS Y REGLAMENTOS podrán ser adicionadas, modificadas, reformadas o en su caso abrogadas, total o parcialmente, por el Consejo de Administración de Asociación de Residentes de Puerta del Mar, A.C. cuando lo estimen pertinente, con la finalidad de atender al cumplimiento de los objetivos de la ASOCIACIÓN, su reglamento y demás documentos aplicables al Fraccionamiento y a la referida Asociación.

A fin de dar cumplimiento a lo anterior, los miembros del Consejo de Administración deberán hacer del conocimiento a los Asociados en la Asamblea que corresponda, las resoluciones tomadas en sesión de Consejo con relación a las adiciones, modificaciones

o reformas, a que se refiere el párrafo anterior, cuyo procedimiento para su implementación será el siguiente:

- I. En su caso, la o las propuestas derivadas de las resoluciones tomadas por el Consejo de Administración serán presentadas a los Asociados en Asamblea General de Asociados que se celebre en el mes de enero de cada año;
- II. Se otorgará a los Asociados un plazo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que se celebre la Asamblea General de Asociados a que se refiere el inciso a) anterior, para que remitan por escrito al Consejo de Administración sus observaciones o propuestas, en el entendido de que cualquier propuesta que no cumpla con los requisitos anteriormente especificados quedará sin efecto;
- III. El Consejo de Administración informará en Asamblea General de Asociados que tendrá lugar en el mes de Julio de cada año respecto al proyecto final de adiciones, modificaciones o reformas para su conocimiento e implementación obligatoria.

Artículo reformado Asamblea General de Miembros 15-JUL-17

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 hoy BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banco Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer 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, mismo que consta dentro de Escritura Pública de fecha seis de enero del año dos mil, número cuarenta mil novecientos sesenta y cinco, volumen mil ciento cincuenta y nueve, pasada ante la fe del señor Licenciado Ricardo del Monte Núñez, Notario Público Número Ocho de la ciudad de Tijuana, Baja California, e inscrita el tres de febrero del mismo año, con el número 6000527 ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esa ciudad.

Artículo reformado Asamblea General de Miembros 15-JUL-17

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 si 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 M², 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.

CAPITULO II COMPONENTES Y CARACTERÍSTICAS DE PDM

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

- I. Sistema contra incendio
- II. Sistema de alcantarillado pluvial independiente del sistema de aguas negras, con instalaciones para captar y dirigir el flujo del agua.
- III. Red de electrificación (subterránea)
- IV. Garantizar la distribución y abastecimiento de agua potable, conectada a la fuente de abastecimiento aprobada por la Comisión Estatal de Servicios Públicos.
- V. 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 de Servicios Públicos, cumpliendo con las normas especificadas por las autoridades para asegurar la preservación del equilibrio ecológico.
- VI. Jardinería e instalaciones para su mantenimiento.
- VII. Amojonamiento de manzanas y/o puntos de control para deslinde de lotes.
- VIII. Pacas metálicas de señales y nomenclatura vial sobre bases de concreto.
- IX. Apertura y conformación de vialidades incluyendo el mejoramiento de material para su buen estado de conservación y pavimento asfáltico.
- X. Abrir acceso hacia el DESARROLLO
- XI. Alumbrado Público.
- XII. Protección de Banquetas y guarniciones.
- XIII. 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 de PDM.

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.

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

- I. DONACIÓN AL GOBIERNO MUNICIPAL. El uso que se de a dichas propiedades será determinado por autoridades municipales.
- II. ÁREAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA. Áreas que se preservaran en su estado natural.
- III. ÁREAS VERDES. Terrenos factibles para áreas verdes y recreación.
- IV. 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.

- V. VIVIENDA UNIFAMILIAR. Aquellos asignados para construcción de una sola vivienda por lote.

Las Áreas privadas serán para uso y beneficio exclusivo del propietario o poseedor legal 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 por parte de la autoridad correspondiente. Cualquier violación a lo aprobado para el uso del lote de la propiedad constituye una causa de rescisión del contrato correspondiente por medio del cual la propiedad del terreno fue adquirida o comprometida, sin perjuicio de que la ASOCIACIÓN estará en todo momento facultada para dar aviso a las autoridades correspondientes y tomar las medidas necesarias para el debido cumplimiento a lo estipulado en dicho uso de suelo autorizado.

La ASOCIACIÓN tendrá derecho en cualquier momento, sin responsabilidad alguna para con el PROPIETARIO y/o poseedor de hacer cumplir todas las disposiciones mencionadas en estas NORMAS Y REGLAMENTOS y cualquier otro documento derivado, así como aplicar las sanciones administrativas, multas, y/o procedimientos por la inobservancia a las mismas, siguiendo las reglas descritas ANEXO D que forma parte integrante del presente documento.

Artículo reformado Asamblea General de Miembros 15-JUL-17

ARTÍCULO 11. Los caminos 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.

CAPITULO III IMAGEN URBANA Y SU ORDENAMIENTO

ARTÍCULO 12. El ambiente natural se compone de:

- I. Cuerpos de Agua
- II. Clima
- III. Escurrimientos
- IV. Topografía
- V. Árboles y vegetación

CAPÍTULO IV 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 por conducto del Comité de Arquitectura, 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 y demás circulares o documentos relacionados

con las normas de construcción dentro del DESARROLLO elaboradas por el Consejo de Administración de la ASOCIACIÓN.

Una vez autorizado el proyecto por la ASOCIACIÓN por conducto del Comité de Arquitectura, 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 estas NORMAS Y REGLAMENTOS, circulares y demás documentos relacionados con las normas de construcción dentro del DESARROLLO.

En el supuesto de que los PROPIETARIOS se abstengan de obtener autorización previa de parte de la ASOCIACIÓN para llevar a cabo la construcción de que se trate dentro del DESARROLLO, el Consejo de Administración por ese solo hecho tendrá derecho de imponer una multa al PROPIETARIO en los términos del Anexo D de las presentes NORMAS Y REGLAMENTOS que forma parte integrante de las mismas así como proceder en términos del artículo 27 de las presentes NORMAS Y REGLAMENTOS. Dicha multa formará parte del expediente que al efecto conserve el Comité de Arquitectura y se encontrará a disposición de los PROPIETARIOS para su análisis, revisión y pago en la oficina de Administración del DESARROLLO, así como en la página web del mismo.

Para asegurar el debido cumplimiento a estas NORMAS Y REGLAMENTOS y demás disposiciones en materia de construcción, los PROPIETARIOS al momento de la entrega de los planos del proyecto a la ASOCIACIÓN para su revisión y aprobación, en su caso, deberán cubrir un depósito en garantía mismo que en todo momento será reembolsable íntegramente una vez y siempre que se haya concluido el proyecto en debida forma y en concordancia con las disposiciones de construcción implementadas dentro del DESARROLLO con el visto bueno de las autoridades municipales y el Comité de Arquitectura, y que las áreas donde se llevó a cabo dicho proyecto hayan sido limpiadas y despejadas de todo y cualquier indicio de construcción.

En relación a la construcción de viviendas por parte del DESARROLLADOR, se estará de igual manera 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, en Virtud de su carácter de miembro de la ASOCIACIÓN.

Artículo reformado Asamblea General de Miembros 15-JUL-17

ARTÍCULO 14. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: 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. DOCUMENTOS REQUERIDOS: La autoridad municipal proporcionará los formatos adecuados para obtener la Licencia de Construcción, los cuales deberán ser llenados y firmados por el propietario o su representante legal, por directores responsables u 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. PARTES RESPONSABLES: Las partes que se harán responsables del cumplimiento de las obligaciones instituidas por la Ley de Edificación y Vivienda son las siguientes:

- I. DISEÑADOR. 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 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.

El comité de arquitectura y el Consejo de Administración de PDM no tienen la responsabilidad de garantizar el cumplimiento de la Ley de Contrucción y Vivienda; Sin embargo, si se les informa de una violación, informarán a las partes responsables para que puedan resolver el problema.

CAPÍTULO V
NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN
CONDICIONES GENERALES
COMITÉ DE ARQUITECTURA / APROBACIÓN DE PLANOS

ARTÍCULO 17. PODERES DEL COMITÉ: EL COMITÉ DE ARQUITECTURA del Consejo de Administración de “Asociación de Residentes de Puerta del Mar, A.C. ” 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 omiso 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 las 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, reddecoración, o reconstrucción para alguna mejora o mejoras podrán comenzarse o mantenerse por el PROPIETARIO hasta que los planos y especificaciones de dichas obras, mostrando que cumplen 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 sometidos a su aprobación únicamente si considera que:

- I. La construcción, modificaciones o mejoras contempladas y la ubicación indicada no vaya en detrimento de la fachada y de las áreas circundantes del DESARROLLO.

- II. La apariencia de cualquier estructura modificada esté en armonía con las estructuras colindantes a la modificada.
- III. La construcción no vaya en contra de la belleza, sanidad y atractivo del DESARROLLO o en detrimento de otros PROPIETARIOS.
- IV. La conservación y mantenimiento no sea 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, ésta 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, ésta 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 adicionales, 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 tomado 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.

Para asegurar la imparcialidad e independencia de la actuación del COMITÉ DE ARQUITECTURA y que los proyectos presentados al mismo cumplen con la normatividad de construcción vigente al momento de la entrega, los planos de proyecto en cuestión serán analizados por un perito experto en la materia de Arquitectura que será designado por el referido Comité de Arquitectura a su discreción.

Artículo reformado Asamblea General de Miembros 15-JUL-17

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 de 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 todo tipo de material requeridos. Cualquier solicitud sometida de conformidad a las disposiciones antes mencionadas serán consideradas para aprobación a menos que, no cuente con los requisitos señalados anteriormente, para cuyo caso dicho requerimiento para subsanar le será notificado igualmente por escrito al PROPIETARIO incluyendo, en su caso, la solicitud de presentar información adicional o tipos de material a utilizar en la construcción. 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 al 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 del 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 y propuesto para llevarse a cabo o que tenga que ver con aspectos que requieran el 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: Se podrán autorizar variaciones en las construcciones exclusivamente cuando resulte necesario por circunstancias como topografía, ubicación de edificaciones, ubicación de jardines y áreas verdes u otras situaciones particulares del lote, lo anterior previa anuencia del COMITÉ DE ARQUITECTURA quien requerirá del voto o consentimiento por escrito de la mayoría de los miembros de la ASOCIACIÓN, solo así se podrán autorizar modificaciones razonables a cualquier norma prevista en estas NORMAS Y REGLAMENTOS o disposiciones que bajo estas NORMAS Y REGLAMENTOS hayan sido publicadas por el COMITÉ DE ARQUITECTURA, en los términos y condiciones establecidas. El otorgamiento de la aprobación de tales

variaciones no operará para desistirse de ninguna de las condiciones y requisitos establecidos en estas NORMAS Y REGLAMENTOS para cualquier objetivo, exceptuando únicamente al lote en particular y con respecto a las disposiciones particulares cubiertas aquí mismo para la misma variación, tampoco afectará de ninguna manera la obligación del cumplimiento por parte del propietario de todas las leyes del gobierno y las NORMAS Y REGLAMENTOS que afecten el uso de su lote, incluyendo pero no limitando ordenamientos de zonas, modificación de límites o requerimientos de impuestos por parte del municipio u otra autoridad gubernamental. El comité de arquitectura no puede permitir variación en altura donde afectará adversamente la vista desde cualquier lote dentro de PDM.

ARTÍCULO 24. APELACIÓN A LA DECISIÓN DEL COMITÉ DE ARQUITECTURA: En caso de que los planos y especificaciones presentados al COMITÉ DE ARQUITECTURA sean desaprobados, la parte que presente dicha solicitud podrá apelar por escrito a la ASOCIACIÓN. La solicitud por escrito deberá ser recibida por la ASOCIACIÓN no más de cuarenta y cinco (45) días después de la decisión final del COMITÉ DE ARQUITECTURA. La ASOCIACIÓN deberá presentar dicha solicitud al COMITÉ DE ARQUITECTURA para su revisión, y las recomendaciones escritas del COMITÉ DE ARQUITECTURA se presentarán a la ASOCIACIÓN. Dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la recepción de la solicitud de apelación, la ASOCIACIÓN deberá emitir su decisión por escrito. La falta de resolución por parte de la ASOCIACIÓN dentro de dicho plazo de cuarenta y cinco (45) días se considerará como una decisión a favor de la parte que la presente.

ARTÍCULO 25. Para llevar a cabo cualquier tipo de construcción dentro del DESARROLLO se deberá contar con la autorización del COMITÉ DE VIGILANCIA y de las autoridades municipales correspondientes, además 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 con lo siguiente:

1. REQUISITOS PARA ENTREGAR PLANOS.- Antes de comenzar la construcción (I) un juego de planos del proyecto deberá entregarse al COMITÉ DE ARQUITECTURA para su revisión y aprobación. Los requisitos completos para su entrega son los siguientes:
 - a) Solicitud de Aprobación de planos para Nueva Construcción en Puerta del Mar debidamente llenada y dirigida al COMITÉ DE ARQUITECTURA

acompañada del recibo de pago por cuota de revisión por perito experto en materia de construcción, misma que será en todo momento fijada por el COMITÉ DE ARQUITECTURA y puesta del conocimiento de los PROPIETARIOS mediante circulares y la página web de la Asociación, cuota que será calculada según el valor de los servicios profesionales que rijan en plaza al momento de presentarse la solicitud.

- 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.
- 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 podrá solicitar en cualquier momento información adicional a la plasmada anteriormente con el objeto de visualizar el proyecto propuesto.

En caso de que se haga algún cambio en la construcción que resulte en una violación de las directrices de construcción del DESARROLLO, el COMITÉ DE ARQUITECTURA tendrá la facultad de emitir una multa al propietario del lote de terreno por falta de notificación de dicha variación. El monto, procedimiento de cobro y generalidades de la multa se especificará en las directrices de construcción que elabora el propio COMITÉ DE ARQUITECTURA. A continuación, se determinará la acción correctiva necesaria para que el proyecto sea viable y se encuentre cumpliendo con las Normas y Reglamentos de Construcción del DESARROLLO. Si el propietario desea mantener la construcción como tal, se le requerirá realizar la variación y seguir ese proceso. El pago de la multa no garantiza la aceptación de la variación.

- 2. REINGRESO DE LOS PLANOS. En caso de cualquier rechazo a los planos aprobados por parte del COMITÉ DE ARQUITECTURA, estos 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 CONTRUCCIÓN E INSPECCIÓN DE OBRA. Se entregará por escrito, al término de cualquier construcción, previo a cualquier solicitud del Permiso de Ocupación al Municipio de Rosarito, la Forma de Aviso de Terminación de Nueva Construcción e Inspección de Obra al COMITÉ DE ARQUITECTURA, dicha forma está 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 vecinos inmediatos, en la cual se informará a los propietarios sobre su propuesta de modificaciones.
5. FECHA LÍMITE PARA APROBACIÓN. La aprobación final de los planos arquitectónicos tendrán una validez de seis (6) meses. La construcción deberá iniciar dentro de este periodo de tiempo. De lo contrario, los planos deberán ser ingresados y revisados nuevamente.
6. PROGRESO DE LA OBRA. El COMITÉ DE ARQUITECTURA y/o su representante podrán inspeccionar el progreso de la obra y dar aviso de incumplimiento. La ausencia de dicha inspección y notificación durante los periodos de construcción no libera al constructor del cumplimiento del proyecto autorizado y no constituye la aprobación o cumplimiento en el progreso de la obra por parte del COMITÉ DE ARQUITECTURA y/o su representante.

7. LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL COMITÉ DE ARQUITECTURA Y/O SUS REPRESENTANTES DE REVISIÓN. El COMITÉ DE ARQUITECTURA y/o sus representantes no se harán responsables por daños y perjuicios a cualquiera que haya sometido planos para su aprobación o, a otro propietario, que por error de juicio, negligencia o incumplimiento que se origine por o en relación a la aprobación o desaprobación, o a la negativa de aprobación de planos o especificaciones. Cada propietario o cualquier 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 Playas de Rosarito o de cualquier otra autoridad de Gobierno, ni tampoco de la obtención de todos los permisos requeridos por el Municipio de Playas 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 Playas de Rosarito, o cualquier otra entidad de gobierno y no se hace responsable por ningún otro criterio de aceptación de planos que no se encuentre 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.
 - 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. Los constructores, trabajadores, domésticos, y en general cualquier persona que intervenga en el desarrollo del proyecto no podrá utilizar los sanitarios de la casa club y áreas comunes del DESARROLLO ya que los mismos son para uso exclusivo de los PROPIETARIOS y empleados de la ASOCIACIÓN.
- f) Los propietarios deberán controlar los niveles de polvo durante la excavación y terracerías. 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 deberá ser removido semanalmente.
- g) Los materiales de construcción que se usarán para la obra en un lote, podrán ser almacenados únicamente dentro de los límites del mismo. No se almacenarán en la calle o en ningún otro terreno contiguo a menos que se cuente con autorización expresa y por escrito del PROPIETARIO de dicho terreno y que esta autorización sea puesta del conocimiento de la ASOCIACIÓN a través de sus oficinas de administración.

9. MEDIDAS DE 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 de Puerta del Mar, de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Playas de Rosarito de Baja California y sus Reglamentos, si omitió remitir el proyecto a revisión al COMITÉ DE ARQUITECTURA, o, si durante el transcurso de la misma se varía o incumple con los diseños que el PROPIETARIO sometió para aprobación del COMITÉ DE ARQUITECTURA, habiendo sido aprobados éstos en su caso; 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 se deberá hacer para cumplir con lo acordado.

Si el PROPIETARIO continúa sin cumplir o corregir las violaciones, el COMITÉ DE ARQUITECTURA notificará al PROPIETARIO que suspenda la obra hasta que esas violaciones queden resueltas y podrá si así lo estima pertinente emitir una multa cuyo monto determinará el referido COMITÉ DE ARQUITECTURA en los términos del ANEXO D de las presentes NORMAS Y REGLAMENTOS, el cual forma parte integrante de las mismas.

Al mismo tiempo la ASOCIACIÓN le notificará a las autoridades del Municipio de Playas Rosarito para que procedan a la colocación del aviso de "Obra Clausurada" hasta que dichas violaciones sean corregidas. Así mismo se notificará a los guardias de seguridad de Puerta del Mar que no deberán permitir la entrada a

ningún trabajador, proveedor o subcontratista que trabaje en algún proyecto de construcción que esté 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 y en todo caso el pago de las mismas no garantiza que la construcción o modificaciones hayan sido aceptadas por lo que en todo momento el PROPIETARIO continúa obligado a mantener el proyecto dentro de los lineamientos de construcción fijados por estas NORMAS Y REGLAMENTOS, las del COMITÉ DE ARQUITECTURA, acuerdos tomados por Asamblea General de ASOCIADOS y demás documentos y circulares que la ASOCIACIÓN estime prudentes.

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.
12. EXENCIÓN A FALTAS COMETIDAS POR EL PROPIETARIO ANTERIOR: Los propietarios que hubieren adquirido un inmueble dentro del Fraccionamiento Residencial Puerta del Mar que tenga una o más violaciones de diseño y/o construcción respecto de las Normas y Reglamentos cometidas por los propietarios anteriores, no se considerará que se encuentran en incumplimiento de estas frente a la Asociación.

La exención a que se refiere el párrafo anterior no será un precedente a considerarse para el diseño y construcciones futuras.

Párrafo adicionado Asamblea General de Miembros 21-NOV-20

II. DE LA CONSTRUCCIÓN

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. MANTENIMIENTO DE DRENAJE. Cuando se instale el sistema de drenaje, es muy importante verificar que el agua fluya fuera de la cimentación de la edificación y que los diseños del flujo eviten encharcamientos y prevean que el agua no corra por debajo o cerca o contra los cimientos de la construcción, caminos, banquetas y calles. En ningún momento podrá alterarse el drenaje de cualquier lote adyacente. Los techos, balcones y en general toda construcción deberá tener drenaje apropiado para prevenir fugas que lleguen libres a áreas publicas o lotes vecinos. Para las ubicaciones cerca o adyacentes a la Zona Federal, el agua que de ellas fluyan, no se canalizará a dicha área. El flujo de cualquier drenaje se dirigirá hacia la calle, o hacia el sistema de drenajes. El PROPIETARIO de cada construcción es responsable de cualquier control de erosión en la que sea necesario proteger sitios adyacentes o áreas comunes, por daños al sistema de drenaje o erosiones relacionados con su drenaje. Todas las aguas negras y grises deberán desaguar en el sistema de drenaje de Puerta del Mar.
5. 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.
6. 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.

7. **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.
8. **INSTALACIONES DE SERVICIO PÚBLICO.** 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.
9. **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.
10. **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 reformado Asamblea General de Miembros 15-JUL-17

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.

- I. **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.
- II. **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.
 - III. **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 deberá contar con autorización del COMITÉ DE ARQUITECTURA el cual se incluye en este documento como ANEXO G que forma parte integrante del mismo.
 - IV. **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.
 - V. **MATERIALES EXTERIORES.** Los acabados exteriores deberán restringirse a piedra, concreto emplastado o estuco. El COMITÉ DE ARQUITECTURA impulsará el uso de mampostería en la construcción como un elemento unificador para los cuatro niveles de elevación de cada estructura. La madera o aglomerado no esta permitido. Están permitidas las tejas de barro y de concreto. No se permiten guijarros de asfalto estandarizados. Los marcos de las ventanas

deberán ser de madera pintada, madera natural, aluminio anodizado, o revestido de vinil.

- VI. 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 de manera que sean visibles desde el exterior de la casa. El montaje en techo de equipos mecánicos debe ser blindado de tal manera que no interfieran con la vista y ascetas de las propiedades vecinas, incluyendo desde balcones y terrazas en la azotea.

- VII. 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 de PUERTA DEL MAR o sus delegados) serán permitidos.

- VIII. ASTAS BANDERAS. No se permite instalar asta banderas.

- IX. 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 de PUERTA DEL MAR 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.

- X. ALTURA. Se deberán acatar los límites de altura que se establecen en La Guía de Medidas de Altura de Puerta del Mar, la cual se anexa a este documento como Anexo H y en la Guía de Construcción y Proceso de Aprobación de Planos. La altura máxima de una construcción variará de acuerdo con la ubicación específica de cada lote. En todos los casos la construcción deberá respetar la vista panorámica de sus vecinos inmediatos.

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

Manzana No. 4
Manzana No. 10
Manzana No. 14

Manzana No. 18

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

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

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

Manzana No. 7

En las siguientes Manzanas no habrá restricciones de altura:

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

- XI. 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 serán intergadas de acuerdo al diseño de la estructura y de jardinería. No se permitirán albercas sobre el nivel del suelo.

- XII. 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. El Comité de Arquitectura o su delegado debe revisar y aprobar todos los planes de paisajismo.

Para añadir jardinería que no se encuentre en el plano aprobado originalmente, se deberá recibir una aprobación por escrito y por separado de parte del Comité de Arquitectura o sus delegados previo a su instalación.

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

- a) Árboles. Un árbol de por lo menos 5 galones por cada 50 metros cuadrados del área de jardín.
 - b) Arbustos. Un arbusto de por lo menos un galón por cada 25 metros cuadrados del área de jardín.
 - c) Recubrimiento de suelos. El 100% del área de jardín deberá ser cubierta con las siguientes opciones: Pasto y plantas con una altura máxima de 45 cm. Cubriendo como mínimo el 20 % del total del área del suelo recubierto.
 - d) 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.
 - e) Árboles y arbustos pueden ser distribuidos de acuerdo a la construcción.
- XIII. 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.
- XIV. 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.

- XV. **RETROCESOS:** Los retrocesos se definen en el Apéndice O. No se permite que ninguna estructura o protrusión se construya ni se extienda más allá de la línea de propiedad del PROPIETARIO (S).
- XVI. **PASILLOS DE DISTANCIA O ANDADORES.** Todos los lotes que se encuentren dentro del DESARROLLO excepto los descritos en el ANEXO M de estas NORMAS Y REGLAMENTOS, y que se consideran parte integrante de los mismos, deberán tener los pasillos de distancia o andadores obligatorios que se especifican en dicho documento.

Se alientan los andadores o pasillos para ayudar a mejorar la apariencia de las casas y servir como un medio de acceso para los servicios de emergencia en tales situaciones.

No se autorizará ninguna estructura o elemento constructivo que exceda los límites de la propiedad.

Inciso reformado Asamblea General de Miembros 23-OCT-21

- XVII. **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 PUERTA DEL MAR, al máximo grado posible sin que su eficiencia disminuya significativamente. Ninguna persona podrá instalar dichos paneles o equipo sin la aprobación previa por escrito por parte del COMITÉ DE ARQUITECTURA o sus representantes, el cual tendrá el derecho de restringir razonablemente y de determinar el tamaño, forma, color, estilo, material o ubicación de cualquiera de estos paneles o equipo dentro del DESARROLLO.
- XVIII. **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, Suroeste, Español o Moderno (anexo E):
- a) Casa estilo Español (ANEXO I)
 - b) Casa estilo Mediterráneo (ANEXO J)
 - c) Casa estilo Suroeste (ANEXO K)
 - d) Casa estilo Moderno (ANEXO Q)

Inciso adicionado Asamblea General de Miembros 21-JUL-18

- XIX. **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.

- a) 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.
- b) 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.

XX. VENTANAS Y TRATAMIENTO DE VENTANAS. Las cortinas y/o persianas de ventanas que sean visibles desde afuera de las casas deberán ser blancas, blanco antiguo o neutral. Cualquier cambio estará sujeto a los siguientes lineamientos:

- a) No se deberán utilizar materiales que reflejen y que creen un efecto de espejo desde afuera. Los materiales como sábanas, papel o papel aluminio no se permitirán en las ventanas.
- b) Cambios del exterior de las ventanas y tratamiento de ventanas o nuevas instalaciones de las mismas requieren la aprobación del Comité de Arquitectura.
- c) Están prohibidas las rejas de seguridad de hierro forjado a menos que sean aprobadas por el Comité de Arquitectura.
- d) 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.

Artículo reformado Asamblea General de Miembros 15-JUL-17

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

- I. 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.

- II. MEJORAS EN ÁREAS COMUNES Y PÚBLICAS. Ninguna vía pública, vía de acceso, banquetas, estructuras, instalaciones o áreas comunes en PUERTA DEL MAR podrán ser alteradas, movidas o reemplazadas sin la aprobación de la ASOCIACIÓN y/o de Municipio de Playas de Rosarito si es necesario.
- III. TENEDEROS 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.
- IV. ACTIVIDADES COMERCIALES. En cumplimiento de los reglamentos de zonificación aplicables al "Fraccionamiento Residencial Puerta del Mar", todas las actividades comerciales, excepto los alquileres residenciales, están prohibidas sin la autorización previa y por escrito de la Asociación. Las actividades comerciales incluyen, entre otras, spas, instalaciones de rehabilitación, clínicas médicas, clases, salones de masajes, guarderías, cuidado de personas, etc.

Inciso reformado Asamblea General de Miembros 23-OCT-21

- V. 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, "número 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 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 de PUERTA DEL MAR tendrá responsabilidad civil por cualquier herida o daño causado por ese animal hacia cualquier persona que se encuentre en PUERTA DEL MAR 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.

- VI. EMPLEADOS DOMÉSTICOS 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.
- VII. 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. Empleados Domésticos están permitidos en el DESARROLLO entre las 06:00 am horas y 20:00 pm diariamente. Cualquier extensión de estos horarios será solicitada en las oficinas del DESARROLLO. Los empleados domésticos no cuentan con permiso para recibir visitas mientras se encuentren dentro del DESARROLLO.
- VIII. 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 de PUERTA DEL MAR. Estos son para acceso, uso y disfrute peatonal.
- IX. JUEGOS PIROTÉCNICOS. El uso de juegos pirotécnicos dentro del DESARROLLO queda estrictamente prohibido en todo momento.
- X. ÁREAS VERDES. Queda prohibido estrictamente, extraer, sustituir o alterar de cualquier manera la distribución de plantas y árboles en las áreas verdes de PDM.
- XI. MODIFICACIONES DENTRO DE PUERTA DEL MAR . No se deberá construir, alterar, cambiar o realizar ninguna mejora dentro de PDM 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.
- XII. RENTAS. Los propietarios pueden alquilar y arrendar sus propiedades de acuerdo con las siguientes regulaciones. El propósito de este reglamento es 1) garantizar la seguridad de la comunidad al permitir que la seguridad y el personal conozcan la identidad de todas las personas dentro del "Fraccionamiento Puerta del Mar" 2) ayudar a los propietarios ausentes a evitar el uso no autorizado de su propiedad por parte de ocupantes ilegales, 3) para garantizar que todos los residentes y ocupantes disfruten pacíficamente de su propiedad y 4) para permitir la aplicación de multas en caso de incumplimiento de las reglas por parte de inquilinos a largo o corto plazo.

Inciso reformado Asamblea General de Miembros 23-OCT-21

XII.1. Rentas a largo plazo:

En el caso de que un propietario alquile su propiedad a largo plazo, el propietario deberá proporcionar a la Asociación una copia del contrato de arrendamiento o contrato de alquiler con los nombres de todos los inquilinos y la duración del alquiler. En el caso de que el propietario no tenga un contrato de arrendamiento o un contrato de alquiler, el propietario deberá proporcionar una notificación por escrito a la Asociación de los nombres de todas las personas autorizadas a ocupar la residencia y el plazo de la ocupación. Esta información se proporcionará a la oficina antes de la fecha en que comience el alquiler / ocupación.

El propietario deberá proporcionar a la Asociación un número de teléfono y una dirección de correo electrónico que funcione para que dicho propietario pueda ser contactado directamente con respecto a cualquier problema que pueda surgir asociado con el alquiler.

El propietario deberá proporcionar al arrendatario una copia por escrito de las reglas de conducta de la Asociación y las multas por violación de estas reglas. (Se puede obtener una copia en la oficina si se solicita).

El propietario será responsable de todas las infracciones de estas reglas y las consiguientes multas asociadas con ellas.

Inciso adicionado Asamblea General de Miembros 23-OCT-21

XII.2. Rentas a corto plazo:

En el caso de que un propietario rente su propiedad a corto plazo, el propietario deberá proporcionar a la Asociación los nombres de todos los invitados, la marca, el modelo y el número de licencia del (los) automóvil (es) de los invitados y la duración de su estancia. Esta información se proporcionará a la oficina por escrito en un día laborable no festivo al menos 24 horas antes de la llegada de los invitados.

Al igual que con todos los residentes e inquilinos, las reservas para el uso del área de la piscina deben hacerse por escrito al menos 24 horas antes de la hora de uso solicitada. Este aviso a la oficina debe incluir los nombres de todas las personas que usarán el área de la piscina. Los huéspedes deben ser informados con anticipación de las reglas sobre el uso del área de la piscina y deben ser informados de que no pueden usar esta área sin una reserva previa.

Si el propietario enumera el alquiler a corto plazo en Airbnb, VRBO u otra plataforma de alquiler a corto plazo, el propietario deberá proporcionar a la Asociación el enlace a la lista. El anuncio no puede autorizar eventos o "fiestas" ni puede anunciar servicios comerciales externos como banquetes de comida, etc.

En caso de que el propietario no esté presente y no sea posible comunicarse con este durante la renta, el propietario deberá proporcionar a la Asociación un número de teléfono y una dirección de correo electrónico que funcione para que dicho propietario pueda ser contactado directamente con respecto a cualquier problema que pueda surgir asociado con los invitados.

Si no está incluido en el listado, el propietario deberá proporcionar a los invitados, antes de su llegada, una copia escrita, en español e inglés, de las reglas de conducta de la Asociación y las multas asociadas con su incumplimiento. (Puede obtener una copia en la oficina).

El propietario informará a todos los huéspedes, antes de su llegada, que deberán presentar una identificación al momento de ingresar al fraccionamiento.

También se informará a los invitados antes de su llegada que, al ingresar a la comunidad, se les pedirá que firmen las reglas de conducta de la Asociación (incluidas las multas por su violación) y que se les proporcionará una copia de estas reglas. que deben mantener siempre en el tablero de su automóvil.

El propietario será responsable de todas las infracciones de estas reglas y las consiguientes multas asociadas con ellas.

Los propietarios son responsables de asegurarse de que solo la cantidad de inquilinos permitidos ocupen sus casas y esto estará de acuerdo con la cantidad de personas que la casa puede acomodar por su naturaleza.

El número de autos estacionados frente a la casa alquilada no puede exceder de 2 (dos). Los coches adicionales se pueden aparcar en la fase 3 (tres) de PDM, junto a la pista de tenis.

Inciso adicionado Asamblea General de Miembros 23-OCT-21

- XIII. 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.

Inciso reformado Asamblea General de Miembros 23-OCT-21

No se permitirá música en vivo después de las 10:00 pm (22:00 hrs). El máximo de decibeles permitido en una fiesta, ceremonia, festival o evento social es de 100 (cien) decibeles y sólo por 4 (cuatro) horas de acuerdo con las Normas Oficiales Mexicanas.

Inciso adicionado Asamblea General de Miembros 23-OCT-21

Los guardias de seguridad de PDM se encuentran facultados para que en el caso de que exista quebrantamiento de las disposiciones contenidas en el presente apartado, contacten de forma inmediata a los propietarios del inmueble donde se esté produciendo el ruido, sin perjuicio de poder contactar al departamento de policía local. En el caso que amerite, el propietario que no haga cumplir estas disposiciones podrá ser sujeto a la imposición de una multa en los términos de las Políticas de Multa de Puerta del Mar.

Inciso adicionado Asamblea General de Miembros 23-OCT-21

- XIV. **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.
- XV. **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.
- XVI. **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.
- XVII. **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 Departamento de Bomberos. Queda estrictamente prohibido quemar basura en cualquier terreno, espacio público o área común.

XVIII. 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, todas 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.

XIX. REPORTES 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.

XX. PERSONAS INVITADAS. Para asegurarse de que sus invitados puedan ingresar a PDM rápida y fácilmente, todos los propietarios deberán:

- a) Notificar a los guardias de seguridad lo antes posible el nombre de los invitados que esperan; y
- b) Notificar a los invitados que los guardias les pedirán que se identifiquen.

Los propietarios también deben asegurarse de que los guardias tengan sus números de teléfono actuales para que puedan ser contactados en caso de que lleguen invitados inesperados a las casetas.

Inciso reformado Asamblea General de Miembros 23-OCT-21

XXI. LÍMITE DE VELOCIDAD. Los PROPIETARIOS están obligados a obedecer los límites de velocidad y cualquier otra señal de tráfico dentro de PDM . El límite de velocidad a través de PDM 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.

XXII. 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 previamente autorizado.

- XXIII. ALMACENAMIENTO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS. No se conservarán sustancias peligrosas o inflamables en PDM. Esta norma no aplica en el caso guardar dichas sustancias en cantidad razonable que se requieran para uso doméstico.
- XXIV. BASURA. No se guardará ni permitirá basura, desperdicios, residuos u otros materiales de desecho en ninguna parte del DESARROLLO, excepto en contenedores sanitarios ubicados en áreas apropiadas protegidas y ocultas a la vista por una cerca, pared u otra pantalla aprobada por el Comité de Arquitectura, y no se permitirá que surja ningún olor que haga que el DESARROLLO, en cualquier parte del mismo, sea insalubre, antiestético, ofensivo o perjudicial para cualquier otra propiedad en las proximidades del mismo o para sus ocupantes. Toda la basura que se saque par su recolección, deberá cumplir con todos los estándares apropiados establecidos por el municipio o la dependencia correspondiente. Cualquier contenedor de basura aprobado deberá estar expuesto a la vista de los lotes vecinos solo cuando se establezca por un período de tiempo razonable (que no exceda las veinticuatro (24) horas antes y después de las horas programadas de recolección de basura).

El propietario es responsable de notificar a sus inquilinos del día de recolección de residuos para que los mismos sean depositados en los contenedores correspondientes.

Los depósitos de basura en las casetas de seguridad son exclusivamente para el uso de los propietarios, siempre que la basura que se está depositando sea una bolsa pequeña o basura incidental, no basura acumulada durante la semana.

El quebrantamiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en el presente documento resultará en una multa al propietario en los términos del documento denominado Políticas de Multas de Puerta del Mar.

Inciso reformado Asamblea General de Miembros 23-OCT-21

- XXV. 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.

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.

CAPÍTULO VI ESPACIOS ABIERTOS – ÁREAS COMUNES

ARTÍCULO 32. Se entenderá por áreas abiertas:

I. CAMINOS PÚBLICOS (PRIMARIOS, SECUNDARIOS, LOCALES Y BANQUETAS)

1. **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:

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.

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.

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.

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 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 que haya causado dicho desperfecto.

- II. ACCESOS
- III. PARQUES
- IV. ZONAS DE RESERVA ECOLÓGICAS
- V. SERVICIOS PÚBLICOS (CFE, TELNOR, CESPT)
- VI. 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 Federal Marítimo Terrestre, 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 autoridad federal

competente, 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 de PDM , 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:

- I. Todas las calles dentro de el 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.
- II. 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 otros vehículos similares) en su Lote, en las calles dentro de el 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 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 mas 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.
- III. 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.
- IV. Todas las puertas de estacionamiento deberán permanecer cerradas en todo momento, exceptuando como se requiere que permanezca abierta para entradas y salidas del estacionamiento.

- V. 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.
- VI. 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, minimotos, etc. Estos vehículos no deberán estacionarse de manera visible.
- VII. 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.
- VIII. 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 Consejo de Administración del DESARROLLO.
- IX. Los PROPIETARIOS y sus invitados no ocuparán más de dos (2) espacios de estacionamiento y serán aquellos directamente frente a su terreno. En los casos de eventos o fiestas se hará excepción siempre y cuando se notifique a la oficina de Administración con una anticipación de por lo menos cuarenta y ocho (48) horas al evento.

Cualquier persona que viole cualquiera de los supuestos enumerados anteriormente será acreedor a una multa emitida por la ADMINISTRACIÓN, que tomará en cuenta cada violación, omisión o reincidencia, de acuerdo al documento denominado Políticas de Multas de la ASOCIACIÓN que se anexa a la presente y se identifica como ANEXO D el cual forma parte integrante del mismo.

Artículo reformado Asamblea General de Miembros 15-JUL-17

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 cuota mensual de mantenimiento a la ASOCIACIÓN. Únicamente los residentes e invitados acompañados por los residentes tendrán permiso de usar la alberca.

- I. **ACTIVIDADES SOCIALES:** 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.

II. REGLAS GENERALES

- a) Cualquier persona menor de 13 años deberá estar acompañada de un padre, madre, 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.
- b) 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.
- c) La ADMINISTRACIÓN colocará en la casa club del DESARROLLO así como en el portal de internet del mismo, el horario de Alberca, bajo el entendido de que en algunas ocasiones, podrá a su discreción cerrar la Alberca para reparaciones planeadas o inesperadas
- d) Están prohibidos clavados, juegos pesados (caballazos) y ruidosos y correr en el área de la Alberca.
- e) Se prohíben los recipientes de vidrio y las mascotas en el área de la Alberca.
- f) Cada residente, su familia, así como sus invitados, deberán limpiar el área utilizada antes de salir del área de la Alberca.

Artículo reformado Asamblea General de Miembros 15-JUL-17

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 aprobará tal solicitud.

El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la ASOCIACIÓN mantendrá un programa de cuotas para reservas de las instalaciones anteriormente descritas en las oficinas de administración del DESARROLLO así como en su página web. Los cambios en el programa de tarifas serán revisados y aprobados en Asamblea Anual de ASOCIADOS. Un depósito de seguridad será requerido y la cantidad de dicho depósito también constará

dentro de dicho programa. Dicho programa constará dentro del ANEXO P que se incluye y se considera como parte integrante del presente documento.

El propietario que reserve la Alberca será responsable de cualquier daño causado en cualquier instalación del DESARROLLO. Dicha responsabilidad no se limita al 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. Para mantener el orden dentro del DESARROLLO las bandas en vivo serán permitidas con previa aprobación del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la ASOCIACIÓN.

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 Consejo fijará horas para la piscina y la casa club así como acontecimientos privados. Estos se revisarán en la asamblea anual y se harán disponibles en la oficina y en el sitio web.

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.

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 reformado Asamblea General de Miembros 15-JUL-17

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

- I. 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.

- II. 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.
- III. Se prohíben las botellas de vidrio, bebidas alcohólicas y comida en las canchas de tenis o de de usos múltiples.
- IV. Únicamente el uso del equipo de tenis es permitido en el área de las canchas de tenis.
- V. Las canchas de tenis y las de usos múltiples únicamente estarán disponibles para su uso en horas establecidas por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN mismas que serán informadas mediante circulares publicadas en las canchas y disponibles en la oficina de administración del DESARROLLO en todo momento.
- VI. 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 cómo 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 reformado Asamblea General de Miembros 15-JUL-17

ARTÍCULO 38. QUEJAS Y REPORTE 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.

CAPÍTULO VII MOBILIARIO URBANO (USOS Y MANTENIMIENTO)

ARTÍCULO 39. Se entiende por Mobiliario Urbano:

- I. BANCAS
- II. REJAS PARA VEHÍCULOS
- III. FUENTES
- IV. MÓDULOS DE INFORMACIÓN
- V. INSTALACIONES DE LUCES FIJAS
- VI. BUZONES
- VII. TELÉFONOS PÚBLICOS
- VIII. ÁREAS PARA DEJAR Y RECOGER PASAJE DE TRASPORTES PÚBLICOS

- IX. LETREROS
- X. DEPÓSITOS DE BASURA

CAPÍTULO VIII SEÑALAMIENTOS

ARTÍCULO 40. Lo siguiente forma parte del señalamiento:

- I. PARA PROMOCIÓN E INFORMES
- II. PARA GUIAR
- III. PARA PREVENCIÓN Y ÁREAS RESTRINGIDAS

CAPITULO IX SEGURIDAD Y REFORZAMIENTO DE LAS NORMAS Y REGLAMENTOS

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 de PUERTA DEL MAR deben incorporarse a la Asociación Civil, Asociación de Residentes de Puerta del Mar, A.C., y cumplir con todas y cada una de las obligaciones que los Estatutos le confieren para obtener los derechos que como asociado le corresponden. 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 de PUERTA DEL MAR , 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 de PUERTA DEL MAR , para servir y proveer cualquier servicio que las autoridades no sean capaces de prestar a tiempo, manteniendo calidad optima en PUERTA DEL MAR , 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.

El cargo para un cheque devuelto de cualquier PROPIETARIO será fijado por el consejo y cobrado conjuntamente con los costos que la Asociación haya incurrido para el cobro.

ARTÍCULO 44. Cada PROPIETARIO al adquirir dicho carácter se convierte en Asociado de la ASOCIACIÓN y deberá de cumplir con los Estatutos y las presentes NORMAS y REGLAS. Como miembro tendrá derecho a votar en la elección de los miembros del Consejo de Administración y votar para decidir los objetivos y actividades de la misma y de la ASOCIACIÓN. Tendrá adicionalmente el derecho de utilizar las instalaciones del DESARROLLO y participar en las actividades de 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 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 del Consejo de Administración 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.

CAPÍTULO X PAGO DE IMPUESTOS

ARTÍCULO 46. Es obligación del PROPIETARIO pagar los impuestos de su 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.

ARTÍCULO 47. Su información personal no será compartida con ningún otro dueño.

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
Anexo reformado Asamblea General de Miembros 21-JUL-18, 23-OCT-21
- F. Puertas Decorativas

- G. Colores Aprobados para Casas
- H. Guía de Alturas de Puerta del Mar

Anexo reformado Asamblea General de Miembros 23-OCT-21

- 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. Límites de Tolerancias para Edificaciones

Anexo reformado Asamblea General de Miembros 21-JUL-18, , 23-OCT-21

- O. Forma de Reporte y Quejas de Violación de Normas y Reglamentos
- P. Programa de cuotas para reserva de áreas comunes
- Q. Casas Estilo Moderno

Inciso adicionado Asamblea General de Miembros 21-JUL-18