



*Homeowners'  
Association*

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

***Normas y Reglamentos***

**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 públicas 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.