

PUERTA DEL MAR

ROSARITO, MÉXICO

16 DE ABRIL, 2026

NEWSLETTER

THE CLOSURE OF THE STAIRCASE IN PHASE 1

As many of you already know, we have had to close the staircase in Phase 1. Our decision to do this is based in part on the report we commissioned concerning the stability of the bluff along the beach in phases 1 and 2 and in part on legal advice from the HOA's attorney. We know that this is not a popular decision but it is a necessary one as explained in detail below.

Because of the collapse of part of the bluff by the barbeque area and also based on the concerns of certain residents about the stability of the cliff and land above it, we hired an environmental engineer to inspect the area. He reported that the area was largely stable and not in danger of collapse but noted very significant erosion in the cliff area along the phase 1 staircase that is causing large rocks to become dislodged and fall on the staircase. To keep those using the staircase safe from the danger of being hit by falling rocks, he recommended that we anchor a heavy metal mesh all along the cliff area. While this would be a good solution, it is not possible at this time due to our legal situation.

As you probably all know by now, for several years PDM has been defending against a lawsuit to have the land from the beach up to property lines of the front row houses in phases 1 and 2 declared as "maritime zone". This is frequently referred to as the PROFEPA case, PROFEPA being the enforcement agency seeking to designate the area as maritime zone. The case began in court in Mexicali several years ago. PDM lost. We asked for reconsideration of that verdict in Mexicali and lost that also. Those losses allowed us to take an appeal to the higher court in Mexico City where the case has been pending for about a year and a half. We are hoping to have a final decision in our favor soon but we do not know when or what the final ruling will be. We do know that if we lose the case, either we will have to pay a "concession" for the use of that land and our staircases that we could not afford or we would have to remove the staircases, the walkway, palm trees and any other structures and restore the land and hillside to its natural state. Obviously we want to do everything possible to avoid a decision against us!

To that end, our attorney has advised us that we must refrain from making any changes or improvements to the areas in question which include the hillside along the phase 1 staircase until we get the final decision in this case. She advises that making any changes while our case is pending in Mexico City, including installing the metal mesh along the hillside by the phase 1 staircase, could seriously prejudice the court against us. Losing the PROFEPA lawsuit would be much worse than losing the use of the phase 1 staircase at this time and, so to avoid doing anything that might lead to such a loss, we have closed that area.

We ask for your full compliance with this inconvenience that we all hope will be only temporary. Residents of phase 3 have always had to walk or drive to have beach access and it has not interfered with their enjoyment of the beautiful beach. And there remain two ways to access the beach. There is the stairway in phase 2 that you are welcome to use and there is also a path down the arroyo between phases 1 and 2. You can access that path by the road at the far north end of phase 2 that leads by the sanitation plant.

SEEKING CANDIDATES FOR ALL BOARD POSITIONS

And in case you would like to take part in the decisions affecting our community, maybe think you could do a better job, why not run for a position on the HOA Board? While many complain, few step up to make a difference. The positions are all volunteer and require

cooperative work and a two year commitment, but it is rewarding and the Board needs new officers, new ideas and new perspectives. At least two officers will be stepping down at the end of this term. If you would like to throw your hat into the ring, please contact Noemi and let her know what position(s) you are interested in, including President, Vice President, Secretary, Treasurer, Architectural Committee (3 positions), Directors of Phase 1, Phase 2 or Phase 3. Elections will be held at the next General Assembly.

NEW HERBICIDE TRIAL

In the past PDM has used the glyphosate Paraquat to clear the abundant weeds that tend to take over vacant lots after rains and that spawn unwanted insects. However, concern about the safety of these products has been growing, resulting in adding protections for the members of our maintenance crew and limiting the areas of usage. Notwithstanding, environmental and health concerns (especially to pets) persist with regards to the use of glyphosates both within our community and around the world.

Thanks to the research of Gary Millet of the Architectural Committee, a much less toxic alternative has been found. It is a product called Mirimichi Green Pro (an ammonium nonanoate) which is a professional-grade "herbicide soap" derived from naturally occurring fatty acids and is now the "gold standard" for modern, safe landscaping. Its benefits include increased safety for those applying it, much faster results, (clearing complete within 15 to 60 minutes compared to the 7-14 days required by the glyphosates), a far superior safety profile as it is biodegradable and leaves no residue in ground or ocean water, the sprayed area is safe for pets and people as soon as it dries, normally within a couple of hours on a sunny day, and it is cost effective. Next time we need to remove the weeds, we will do a trial run to test its effectiveness. We welcome your feedback on this.

AND NO FENCE SITTING

Either literally or metaphorically - residents and/or their guests have been observed sitting on the wooden fences along the bluff in phase 1. This is not only hazardous for the fence sitters but also for the fences. Please don't!

AND A NEW AND DIFFERENT PROBLEM AT PDM

In the interest of transparency we want to share with you a problem that we have only just become aware of. Just a couple of weeks ago we learned that one of the developers of PDM, Grupo LAGZA (who keeps a very low profile when it comes to fulfilling obligations to PDM) had sold 2 lots adjacent to the sanitation plant in 2017 without our knowledge. We also learned that, again without our knowledge, in 2019 these lots and the area by the sidewalk above them had been rezoned from green zone to residential zone by the City of Rosarito. We learned of this when the purchaser informed us of his intention to survey the lots, presumably to build. The sale and rezoning of this property and the intended construction will impact the neighboring homes, including by potentially blocking ocean views. It will also cost PDM the funds necessary to move the maintenance building which we have confirmed, through our own survey, encroaches on these lots.

This is not the only area of PDM zoned as non-residential. We are looking into what steps we can take to address this problem and prevent sales and rezoning from happening in other parts of the development.

We have learned that, although the HOA cannot bring legal action in such cases (such action must be taken individually by the affected owner), the HOA can take preventative action, through our attorneys, by gathering information, including determining the zoning in the original plan for PDM, checking for any changes to that zoning that we

may not be aware of and monitoring applications for permits to rezone. We will then be able to share this information with owners who may potentially be affected, hopefully in time to stop such incursions.

EL CIERRE DE LA ESCALERA EN LA FASE 1

Como muchos de ustedes ya saben, hemos tenido que cerrar la escalera en la Fase 1. Nuestra decisión de hacerlo se basa en parte en el informe que encargamos sobre la estabilidad del acantilado a lo largo de la playa en las fases 1 y 2 y en parte en el asesoramiento legal del abogado de la HOA. Sabemos que esta no es una decisión popular, pero es necesaria como se explica en detalle a continuación.

Debido al colapso de parte del acantilado junto al área de asadores y también con base en las preocupaciones de ciertos residentes sobre la estabilidad del acantilado y el terreno por encima de este, contratamos a un ingeniero ambiental para inspeccionar el área. Él informó que el área en general era estable y no estaba en peligro de colapso, pero señaló una erosión muy significativa en la zona del acantilado a lo largo de la escalera de la Fase 1, lo que está provocando que grandes rocas se desprendan y caigan sobre la escalera. Para mantener seguros a quienes utilizan la escalera del peligro de ser golpeados por rocas que caen, recomendó que ancláramos una malla metálica pesada a lo largo de toda la zona del acantilado. Aunque esta sería una buena solución, no es posible en este momento debido a nuestra situación legal.

Como probablemente todos ya saben, durante varios años PDM ha estado defendiendo una demanda para que el terreno desde la playa hasta los límites de propiedad de las casas de primera fila en las fases 1 y 2 sea declarado como “zona marítima”. Esto se conoce frecuentemente como el caso de PROFEPA, siendo PROFEPA la agencia encargada de hacer cumplir la ley que busca designar el área como zona marítima. El caso comenzó en un tribunal en Mexicali hace varios años. PDM perdió. Solicitamos la reconsideración de ese fallo en Mexicali y también la perdimos. Esas pérdidas nos permitieron presentar una apelación ante el tribunal superior en la Ciudad de México, donde el caso ha estado pendiente durante aproximadamente un año y medio. Esperamos tener pronto una decisión final a nuestro favor, pero no sabemos cuándo ni cuál será el fallo final. Sí sabemos que si perdemos el caso, o tendremos que pagar una “concesión” por el uso de ese terreno y de nuestras escaleras, lo cual no podríamos costear, o tendríamos que retirar las escaleras, el andador, las palmeras y cualquier otra estructura, y restaurar el terreno y la ladera a su estado natural. ¡Obviamente queremos hacer todo lo posible para evitar una decisión en nuestra contra!

Con ese fin, nuestro abogado nos ha aconsejado que debemos abstenernos de hacer cualquier cambio o mejora en las áreas en cuestión, que incluyen la ladera a lo largo de la escalera de la Fase 1, hasta obtener la decisión final en este caso. Ella aconseja que realizar cualquier cambio mientras nuestro caso está pendiente en la Ciudad de México, incluyendo la instalación de la malla metálica en la ladera junto a la escalera de la Fase 1, podría perjudicar seriamente nuestra posición ante el tribunal. Perder la demanda de PROFEPA sería mucho peor que perder el uso de la escalera de la Fase 1 en este momento y, por lo tanto, para evitar hacer cualquier cosa que pudiera llevar a tal pérdida, hemos cerrado esa área.

Solicitamos su total cooperación ante esta inconveniencia que todos esperamos sea solo temporal. Los residentes de la Fase 3 siempre han tenido que caminar o conducir para acceder a la playa y esto no ha interferido con su disfrute de la hermosa playa. Además, aún existen dos formas de acceder a la playa. Está la escalera en la Fase 2 que pueden utilizar, y también hay un sendero que baja por el arroyo entre las fases 1 y 2. Pueden acceder a ese sendero por el camino al extremo norte de la Fase 2 que pasa junto a la planta de saneamiento.

BUSCANDO CANDIDATOS PARA TODOS LOS PUESTOS DEL CONSEJO

Y en caso de que le gustaría participar en las decisiones que afectan a nuestra comunidad, o piensa que podría hacer un mejor trabajo, ¿por qué no postularse para un puesto en el Consejo de la HOA? Aunque muchos se quejan, pocos dan el paso para hacer una diferencia. Los puestos son totalmente voluntarios y requieren trabajo en equipo y un compromiso de dos años, pero es una experiencia gratificante y el Consejo necesita nuevos integrantes, nuevas ideas y nuevas perspectivas. Al menos dos miembros dejarán sus cargos al final de este periodo. Si le interesa participar, por favor comuníquese con Noemi e indíqueme en qué puesto(s) está interesado(a), incluyendo Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero, Comité de Arquitectura (3 posiciones), Directores de Fase 1, Fase 2 o Fase 3. Las elecciones se llevarán a cabo en la próxima Asamblea General.

NUEVA PRUEBA DE HERBICIDA

En el pasado, PDM ha utilizado glifosato y paraquat para eliminar la abundante maleza que tiende a invadir los lotes vacíos después de las lluvias y que genera insectos no deseados. Sin embargo, la preocupación sobre la seguridad de estos productos ha ido en aumento, lo que ha resultado en la implementación de mayores protecciones para los miembros de nuestro equipo de mantenimiento y en la limitación de las áreas de uso. Aun así, persisten las preocupaciones ambientales y de salud (especialmente para las mascotas) con respecto al uso de glifosatos tanto dentro de nuestra comunidad como en todo el mundo.

Gracias a la investigación de Gary Millet, del Comité de Arquitectura, se ha encontrado una alternativa mucho menos tóxica. Se trata de un producto llamado Mirimichi Green Pro (un nonanoato de amonio), que es un “jabón herbicida” de grado profesional derivado de ácidos grasos de origen natural y que ahora es el “estándar de oro” para el paisajismo moderno y seguro. Sus beneficios incluyen mayor seguridad para quienes lo aplican, resultados mucho más rápidos (eliminación completa en 15 a 60 minutos en comparación con los 7 a 14 días que requieren los glifosatos), un perfil de seguridad muy superior al ser biodegradable y no dejar residuos en el suelo ni en el agua del océano; el área tratada es segura para mascotas y personas tan pronto como se seca, normalmente en un par de horas en un día soleado, y además es rentable. La próxima vez que necesitemos eliminar la maleza, realizaremos una prueba para evaluar su efectividad. Agradecemos sus comentarios al respecto.

NADA DE SENTARSE EN EL BARANDAL DE MADERA

Ya sea de manera literal o figurada, se ha observado a residentes y/o a sus invitados sentándose sobre las cercas de madera a lo largo del acantilado en la Fase 1. Esto no solo es peligroso para quienes se sientan, sino también para las cercas. ¡Por favor, no lo hagan!

Y UN PROBLEMA NUEVO Y DIFERENTE EN PDM

En interés de la transparencia, queremos compartir con ustedes un problema del que apenas nos hemos enterado. Hace apenas un par de semanas supimos que uno de los desarrolladores de PDM, Grupo LAGZA (quien mantiene un perfil muy bajo cuando se trata de cumplir con sus obligaciones hacia PDM), había vendido 2 lotes adyacentes a la planta de saneamiento en 2017 sin nuestro conocimiento. También supimos que, nuevamente sin nuestro conocimiento, en 2019 estos lotes

y el área junto a la banqueta por encima de ellos fueron reclasificados de zona verde a zona residencial por la Ciudad de Rosarito. Nos enteramos de esto cuando el comprador nos informó de su intención de medir los lotes, presumiblemente para construir. La venta y la reclasificación de esta propiedad, así como la construcción prevista, impactarán a las viviendas vecinas, incluyendo la posible obstrucción de las vistas al océano. También le costará a PDM los recursos necesarios para reubicar el edificio de mantenimiento, el cual hemos confirmado, mediante nuestro propio levantamiento, invade estos lotes.

Esta no es la única área de PDM clasificada como no residencial. Estamos analizando qué medidas podemos tomar para abordar este problema y prevenir que ventas y reclasificaciones ocurran en otras partes del desarrollo.

Hemos aprendido que, aunque la HOA no puede emprender acciones legales en estos casos (dichas acciones deben ser tomadas individualmente por el propietario afectado), la HOA sí puede tomar medidas preventivas, a través de nuestros abogados, recopilando información, incluyendo la determinación de la zonificación en el plan original de PDM, la verificación de cualquier cambio en esa zonificación del que no tengamos conocimiento y el monitoreo de solicitudes de permisos para reclasificación. De esta manera, podremos compartir esta información con los propietarios que puedan verse afectados, con la esperanza de hacerlo a tiempo para detener este tipo de situaciones.