

**REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCION Y FORMAS DE  
CONDUCTA**

**Administración y  
Construcción**

Lineamientos de Construcción con carácter obligatorio  
dentro del Fraccionamiento Residencial Sueños del Mar.

**SUEÑOS DEL MAR**

## **CONTENIDO.**

- 1. INTRODUCCION**
- 2. OBJETIVO**
- 3. DEFINICIONES**
- 4. FUNDAMENTO LEGAL**
- 5. APPLICACION DEL REGLAMENTO**
- 6. COMITÉ ARQUITECTONICO**
- 7. OBRAS DE URBANIZACION**
- 8. USOS DE SUELO**
- 9. EDIFICACION, PERMISOS Y LICENCIAS**
- 10. REGLAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCION**
- 11. ESPACIOS ABIERTOS**
- 12. JARDINERIA**
- 13. REGLAS DE CONDUCTA**
- 14. OBRAS DE URBANIZACION FACTIBLES**
- 15. VIGILANCIA Y APPLICACION DEL REGLAMENTO**
- 16. IMPUESTOS Y CUOTAS DE MANTENIMIENTO**
- 17. CASA CLUB**
- 18. DISPOSICIONES VARIAS**

## 1.-INTRODUCCION

**FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL SUEÑOS DEL MAR** es un desarrollo urbano realizado con la finalidad de ofrecer un nuevo producto a la sociedad que nos permita elevar nuestra calidad de vida. Esto se logra combinando ingredientes específicos como lo son: vistas al mar, sonido de aves, áreas verdes que nos transmiten tranquilidad; ciclo vías, andadores, gimnasio, alberca, atractivos que nos incentivan a hacer ejercicio y amplias superficies en los terrenos que nos dan flexibilidad en los diseños y nos permiten construir de una manera sustentable. La ubicación estratégica de Sueños del Mar nos permite llegar en tan solo unos minutos a centros comerciales, escuelas, bancos etc., con la ventaja de no estar inmerso en el bullicio de una ciudad cosmopolita que nos envuelve en rutinas y estilos de vida caracterizados principalmente por el stress. Sueños del Mar calidad de vida ahora.

**Sueños del Mar hechos realidad!**

## 2.-OBJETIVO

El presente reglamento tiene como objetivo preservar y regular la integridad de la propiedad, el uso, destino, aprovechamiento y posesión de los lotes, casa y/o condominios resultantes del ***FRACCIONAMIENTO SUEÑOS DEL MAR***, las mejoras que se lleva a cabo dentro de este con el fin de mejorar la imagen urbana, así como los usos ya citados de los espacios de las áreas comunes y de espacios abiertos, con el fin de generar una mayor plusvalía y mejor calidad de vida en beneficio de nuestra comunidad.

### 3.-DEFINICIONES

3.1.- EL RESIDENCIAL.- Significará a lo largo de este Reglamento el **FRACCIONAMIENTO SUEÑOS DEL MAR.**

3.2.-EL FRACTIONADOR.- Este término se referirá al **FRACCIONAMIENTO SUEÑOS DEL MAR.**, sus sucesores o cesionarios.

3.3.- EL COMPRADOR Y/O EL CLIENTE.- Es el Asociado de propietarios o de colonos del RESIDENCIAL con las facultades y atribuciones que se mencionan en el Artículo 10.1 del presente Reglamento.

3.4.- AREA VENDIBLES.- Serán aquellas porciones de cualquier predio, que no son destinadas al uso común, equipamiento urbano, áreas verdes, escuelas, donaciones, vías públicas y zonas de reserva y en general la que así lo indiquen los planos aprobados por la autoridad Municipal.

3.5.- ÁREA NO VENDIBLES.- Serán aquellas fracciones de terreno destinadas en general al equipamiento urbano del **RESIDENCIAL** propiedad de dependencias y/o apreciación, las cuales se administran para uso y aprovechamiento común de la comunidad. Para efecto de las cuotas de mantenimiento y en relación con la observación de toda las demás disposiciones de este reglamento, las áreas no vendibles quedan incluidas dentro de estas.

3.6.-LOTES.- Se referirá a cada una de las fracciones de terreno en que se ha dividido el FRACCIONAMIENTO.

3.7.-SERVIDUMBRE FRONTAL.- Es el área ubicada en la parte frontal del LOTE, en la que NO podrá llevarse a cabo construcción habitable.

3.8.-SERVIDUMBRE POSTERIOR.- Es el área ubicada en la parte posterior del lote, en la que NO podrá llevarse a cabo construcción habitable.

3.9.-SERVIDUMBRE LATERAL.- Son las áreas ubicadas a los costados del lote, en las que no podrá llevarse a cabo construcción habitable.

3.10.-AREA DE CONSTRUCCION.- Es el área perteneciente al Lote, donde podrá ubicarse la construcción de la casa habitación, y que limita tanto a la planta baja como a la planta alta.

#### **4.-FUNDAMENTO LEGAL**

El presente reglamento se fundamenta a los artículos 65 al 71 de la ley del desarrollo urbano del estado de Baja California, que tiene por objetivo establecer las normas de aprovechamiento de los predios de la zonas con características homogéneas, denominadas subsectores o colonias catastrales, en cuanto a su uso predominante, tamaño de los predios, tipo de construcción, infraestructura urbana e índice socioeconómico de sus habitantes.

#### **5.-APLICACIÓN DEL REGLAMENTO**

El presente Reglamento se aplicará a la totalidad de los inmuebles que conforman el Residencial, siendo los responsables de su cumplimiento los propietarios compradores y/o clientes, arrendatarios o cualquier tipo de posesión jurídica que alguna(s) persona(s) ejerza(n) sobre uno o varios inmuebles. Cualquier persona, por el hecho de adquirir por cualquier título derechos sobre uno o mas lotes, casas y/o condominios del Residencial, quedará obligado a convertirse y permanecer como miembro de la Asociación (según se define dicho término mas adelante) y a respetar este Reglamento, las reglas de conducta, reglas de diseño y todas la leyes aplicables y conviene en que obligará a su sucesor, cesionario o causahabiente, será personal y solidariamente responsable del pago de sanciones y de los daños que se ocasionen frente a los demás miembros y de todas los costos y honorarios de abogados derivadas del ejercicio de acciones legales.

## 6.-COMITE ARQUITECTONICO

6.1.-EL COMITE ARQUITECTÓNICO El fraccionador hará las veces de COMITÉ ARQUITECTONICO Y DE REVISION DE PROYECTOS hasta que no sea formada la ASOCIACION Y se constituirá por 3 (tres) miembros nombrados por el FRACCIONADOR. Por lo menos uno de los miembros deberá ser profesionista de alguna de las áreas relacionadas con el diseño arquitectónico, urbano o similar. Cada miembro desempeñará sus funciones hasta que renuncie o sea retirado de su puesto o hasta que su sucesor haya sido designado. EL FRACCIONADOR conservará el derecho de designar a los miembros del Comité Arquitectónico por un periodo de 10 años contados a partir de la fecha de firma de los estatutos de la ASOCIACIÓN, o por un periodo menor que en cuyo caso concluirá en la fecha en que se hubieren construido Residencias sobre el 85% de los LOTES correspondientes al FRACCIONAMIENTO. Una vez transcurrido dicho término, los miembros del COMITE ARQUITECTÓNICO serán designados por el CONSEJO DIRECTIVO de la ASOCIACIÓN. Los miembros del COMITE ARQUITECTÓNICO podrán renunciar a su cargo haciéndolo constar mediante notificación dirigida simultáneamente al CONSEJO DIRECTIVO de la ASOCIACIÓN y al FRACCIONADOR.

Una vez constituida la ASOCIACION, el FRACCIONADOR informará a ésta los nombres de los miembros del COMITÉ ARQUITECTONICO.

6.2 OBLIGACIONES.- Será obligación del COMITE ARQUITECTÓNICO revisar y actuar en relación con los proyectos de casas habitación que LOS PROPIETARIOS sometan a su consideración de acuerdo con la sección de “REGLAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCION” de éste mismo Reglamento. Y velar por su cumplimiento, así como cumplir con todas las responsabilidades que le sean impuestas por este reglamento.

6.3 DICTAMENES.- El COMITÉ ARQUITECTONICO deberá emitir su dictamen respecto a la aprobación o negativa en los términos mencionados en la sección de CONSTRUCCION EN LOTES, de éste Reglamento.

## 7.-OBRAS DE URBANIZACIÓN

7.1.- Declara **EL URBANIZADOR**, que el inmueble donde se desarrolla **EL RESIDENCIAL** esta ubicado a la altura del km. 22+686 de la carretera escencia Tijuana-Ensenada del municipio de Tijuana, Baja California, tiene una superficie total de 21.5 hectáreas y que será desarrollado en ( ) etapas.

7.2.- Declara el **FRACCIONADOR**, que llevará a cabo por su cuenta y costo, o mediante la contratación de terceros, las obras necesarias para urbanizar, edificar y desarrollar un fraccionamiento residencial en el predio mayor objeto del presente RESIDENCIAL.

El Fraccionador se compromete a realizar y construir la siguientes obras de urbanización:

a)- Sistema de drenaje pluvial superficial y subterráneo, con las estaciones necesarias para la captación y conducción libre y adecuada de los escurrimientos de las aguas pluviales hacia los puntos que autoricen la autoridades competentes, así como las obras de protección para la contención de sólidos y la preventivas para evitar la erosión de los terrenos ubicados tanto dentro como fuera del RESIDENCIAL.

- b).- Red de electrificación subterránea.
- c)- Red de alumbrado público.
- d)- Apertura y conformación de vialidades incluyendo el mejoramiento del material para su buen estado y pavimentación de concreto asfáltico.
- e)- Apertura y conformación del Acceso al RESIDENCIAL
- f)- Forestación y ajardinado de áreas verdes.
- g)- Amojonamiento de manzanas y/ o puntos de control para deslinde de lotes.
- h)- Placas metálicas de señales y nomenclatura vial sobre bases de concreto.
- i)- Red de distribución y abastecimiento de agua potable, conectada a la fuente de abastecimiento y tomas domiciliarias individuales.
- j)- Red de drenaje sanitario, plantas de tratamiento de agua negras descargas Y puntos de conexión individuales.
- k)- Hidrantes.
- l)- Pavimentación de arroyo de calles a base de pavimento asfáltico y concreto hidráulico de acuerdo a proyecto autorizado.
- m)- Guarniciones de concreto hidráulico y banquetas en el calles y avenidas.

El Urbanizador no se encuentra comprometido a realizar y construir las obras de urbanización que no se encuentren mencionadas como obligatorias en el Acuerdo de autorización otorgada por la autoridad Municipal correspondiente.

## **8.-USOS DEL SUELO**

Todos los terrenos dentro del RESIDENCIAL han sido clasificados de acuerdo al uso del suelo aprobado de la siguiente forma:

8.1.- HABITACIÓN UNIFAMILIAR.- Aquellos dedicados a alojar una vivienda por lote exclusivamente.

8.2.- CONJUNTO MULTIFAMILIAR (Condominio).- Aquellos destinados a alojar varias viviendas bajo el régimen de propiedad en condominio. Estos solo podrán ser desarrollados por el fraccionador. o quien esta designe.

8.3.- COMERCIAL.- Aquellos dedicados a alojar edificaciones para actividades comerciales o de servicios.

8.4.- DONACIÓN AL GOBIERNO MUNICIPAL .- El uso a que será destinados dichos predios será la que la autoridad Municipal les asigne.

8.5.- ESCUELAS.- Predios destinados a la edificación de inmuebles dedicados a la educación.

8.6.- ÁREAS VERDES.- Predios factibles de alojar las áreas verdes y recreativas.

8.7.- ÁREAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA.- Áreas que deben mantenerse y respetarse en su estado natural.

8.8.- VÍAS PUBLICAS.- Franjas de terreno destinadas para la libre circulación de personas, vehículos o cualquier otro tipo de transporte así como a alojar las instalaciones para los servicios públicos.

Las áreas Privadas será para uso y beneficio exclusivo del PROPIETARIO Correspondiente al lote de que se trate, el uso o el destino del suelo por cada predio deberá utilizarse exclusivamente para fines y uso para los cuales hayan sido aprobado en el RESIDENCIAL, siendo una causa para la rescisión del contrato respectivo mediante el cual se transmita o comprometa la propiedad del lote, cualquier uso o destino que sea distinto al aprobado. EL URBANIZADOR o sus apoderados debidamente autorizados, tendrán derecho en cualquier momento, sin ninguna responsabilidad para con el PROPIETARIO de hacer cumplir todas las disposiciones aplicadas de este Reglamento.

Las vías públicas, son imprescriptibles e inalienables y únicamente por Decreto de desincorporación del Dominio Público por parte del Congreso del Estado, en casos determinados justificados podrán cesar estas limitaciones.

## **9.-EDIFICACIÓN, PERMISOS Y LICENCIAS**

9.1.-Previo al inicio de construcción de alguna de las áreas Privadas de el RESIDENCIAL, los PROPIETARIOS deberán primero someter para estudio del urbanizador los planos que contengan el proyecto de la vivienda a construir, a efecto de determinar si cumple con las disposiciones de este reglamento. Una vez autorizado el proyecto por el FRACCIONADOR, los PROPIETARIOS deberán cumplir con el trámite de autorización por la Autoridad Municipal, esto para que cumpla con las disposiciones técnicas de construcción de la ley de Edificación y Vivienda, así como las disposiciones

de este Reglamento. Lo relativo a la construcción de casas y/o condominios por el Urbanizador, se regirá conforme a lo establecido en las Leyes, Reglamentos y demás disposiciones relativas vigentes en el Estado de Baja California y en el Municipio de Tijuana

9.2.- Para ejecutar cualquier obra, edificación, es necesario obtener el visto bueno del departamento técnico del fraccionador, como requisito de la Autoridad Municipal para obtener la Licencia de Edificación ante la Autoridad Municipal correspondiente, debiéndose presentar la solicitud de licencia por el poseedor, propietario o representante legal del propietario del predio, cuando se trate de personas morales, no sin antes apegarse a lo establecido en el artículo anterior.

9.3.- Sera obligación del propietario dejar un deposito en garantía de \$ 800.00 dls. (Ochocientos dólares M.A. ) para cualquier desperfecto, daño o deje escombro o basura en la calle o lotes colindantes, etc., esto es en caso de que el propietario no reparare o limpie lo antes mencionado, en un tiempo de 15 días después de recibir notificación por escrito del fraccionador se hará efectivo el depósito , en caso de no haber ningún reclamo por parte del fraccionador se regresara el depósito.

9.4.- La autoridad Municipal proporcionará los formatos de solicitud de licencia, los cuales serán debidamente llenados y firmados por el propietario o representante legal, por los Directores responsables y corresponsables, anexando la siguiente documentación entre otra:

1. Documento legal de propiedad.
2. Deslinde catastral vigente y constancia de entrega del terreno por parte el
3. urbanizador.
4. Alineamiento y numero oficial expedido por la Autoridad Municipal correspondiente.

5. Comprobante de estar al corriente en el pago de las obligaciones fiscales del predio.
6. Y todas aquellas que requiera la autoridad correspondiente.

9.5.- Son y tendrán las siguientes responsabilidades del cumplimiento de la Ley durante la construcción de obra:

I. RESPONSABLE PROPIETARIO: La persona física o moral que demuestra la propiedad del inmueble objeto de dicha construcción.

9.6.- RESPONSABLE DIRECTOR DE OBRA: El ingeniero Civil o Arquitecto debidamente adscrito a la autoridad Municipal correspondiente que se hace responsable de las observaciones de las leyes y reglamento aplicables para las edificaciones en que otorgue su responsiva.

9.7.- RESPONSABLE DIRECTOR DE PROYECTO: El ingeniero Civil o Arquitecto debidamente adscrito a la autoridad Municipal correspondiente que se hace responsable de la observación de las Leyes y Reglamentos aplicables para los proyectos en que otorgue su responsabilidad.

## **10.- REGLAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

Para realizar cualquier tipo de edificación previamente autorizada por la Autoridad Municipal correspondiente se deberá considerar las siguientes características de diseño de construcción:

#### **A) DEL DISEÑO**

El diseño en general de la construcción deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Edificación Municipal. Es decir deberá tener su permiso correspondiente por la Dirección de obras Publicas, Planeación y Control Urbano.

Las restricciones a considerar para el diseño de las edificaciones serán las que a continuación se enlistan:

10.1.- FACHADAS.- En las construcciones no se utilizan restos o escombros de materiales, con la idea de que las fachadas tengan un acabado en donde se cuide la buena imagen del resto del RESIDENCIAL. La arquitectura, fachadas y ambientes exteriores de las construcciones deberán ser de un estilo aprobado por el fraccionador, éstas buscan que prevalezca la unidad sobre lo individual, cuidando así la buena calidad y armonía estética.

10.2.- COLOR.- El color utilizado de las fachadas será únicamente el utilizado en la gama de colores los cuales serán en tonalidades claras que clasifiquen del blanco al beige claro, en caso por así requerirlo el proyecto se podrá utilizar colores fuertes o acabados en fachaleta, piedra, u otro tipo de recubrimiento un porcentaje del no mas del 20 % del la fachada principal esto estará sujeto a aprobación por el comité arquitectónico.

10.3.- ALTURA.- La altura máxima de las construcciones para lotes tipo A, refiriéndonos a construcciones de dos niveles será de 7.00 metros. Y en el caso de altura máxima para lotes tipo B, refiriéndonos a construcciones de un nivel será de 4.50 mts. Dicha altura será incluyendo chimeneas, cumbreiras, fachadas, etc., y deberá respetar en todo caso la vista panorámica de los vecinos inmediatos y estará limitada por la construcción máxima en los dos casos de alturas máximas partiendo del nivel medio de la banqueta que se encuentra en su lote.

10.4.- TECHOS.- Estos deberán respetar la altura máxima permitida y en todos los casos con terminado para dar uniformidad al Residencial. Se habla de terminados de tipo; teja de barro de tonalidades café terracotas, tejamanil de madera.

10.5.- AGUAS PLUVIALES.- Las aguas pluviales solo podrán drenarse a las calles o avenidas entubarlas en caso de ser posible.

No se permite arrojarlas a lotes colindantes ni a drenaje de aguas negras.

10.6.- BARDAS.- Las construcciones de las bardas frontales, posteriores y laterales deberá tener como máximo una altura de 1.80 mts., en casos especiales la Asociación podrá modificar esta altura a solicitud del PROPIETARIO del LOTE, no se permitirán bardas de madera, malla ciclónica, lamina, en caso de surgir algún otro material será puesto a consideración del comité.

10.7.- Relativo al inciso anterior, para el caso de los inmuebles destinados a la Construcción de Conjuntos Multifamiliares (condominios), salvo lo dispuesto en los incisos antes mencionados, se estará a lo dispuesto por la L.S.R.P.C.I.B.C. y demás Leyes, Reglamentos y disposiciones relativas vigentes.

10.8.- En las colindancias de cada lote TIPO "A" ( dos niveles ) EL PROPIETARIO deberá respetar una franja de NO CONSTRUCCION TECHADA de 1.20 mts en uno de sus colindancias , excepto en la(s) colindancia(s) frente a calles ( servidumbre frontal ) en cuyo caso la franja de NO CONSTRUCCION TECHADA será de 1.50 mts. en area de cocheras y el resto se dejara una franja de 3.00 mts , en colindancias posteriores ( servidumbre posterior ) se respetara un mínimo de 5.00 mts. de no construcción ( se anexa croquis ).

En las colindancias de cada lote TIPO "B" ( un nivel ) EL PROPIETARIO deberá respetar una franja de NO CONSTRUCCION TECHADA de 1.20 mts en uno de sus colindancias , excepto en la(s) colindancia(s) frente a calles ( servidumbre frontal) en cuyo caso la franja de NO CONSTRUCCION TECHADA será de 1.50 mts. en area de cocheras y el resto se dejara una franja de 3.00 mts , en colindancias posteriores ( servidumbre posterior ) se respetara un mínimo de 3.50 mts. de no construcción ( se anexa croquis ).

10.9- Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada, como pilares, sardineles marco de puertas y ventanas, cornisas, cejas y rejas y que previamente se haya cumplido con el alineamiento dado por la servidumbre frontal, NO podrán sobresalir del alineamiento del límite de propiedad. Y de los lineamientos aquí descritos. Queda prohibida la construcción de escalones en vía pública

10.10.- Los techos, balcones, voladizos y en general cualquier saliente, deberá drenarse de manera que se evite la caída libre de escurrimiento de agua sobre la vía publica. Y sobre los lotes vecinos

## **B) LA CONSTRUCCIÓN.**

10.11.- ESTACIONAMIENTO: Cada lote deberá contar con estacionamiento para dos automóviles como mínimo dentro del mismo. Para el caso de condominios, se estará a lo dispuesto 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 demás Leyes, Reglamentos y disposiciones relativas vigentes.

10.12.- INSTALACIONES PROVISIONALES.- Durante el periodo de construcción, los PROPIETARIOS deberán instalar letrinas portátiles para el uso de los trabajadores, mismas que deberán permanecer durante el transcurso de la construcción de la obra. Las instalaciones provisionales en la obra, tales como letrinas, almacenes, bodegas, etc. deberán ubicar se estratégicamente dentro del predio donde no causen mal aspecto, y deberán ser retiradas inmediatamente a la terminación de la obra.

10.13.- INSTALACIONES PARA SERVICIOS PÚBLICOS.- En cada lote los PROPIETARIOS deberán construir un modulo especial para la conexión de los servicios tales como gas, agua, medidores de luz, etc., las cuales deberán quedar ocultos y además que cumplan con las especificaciones requeridas por las autoridades o empresas que presten dichos servicios. Toda instalación antes mencionada será subterránea y dentro del límite del lote.

10.14.- LIMPIEZA DURANTE EL PERIODO DE CONSTRUCCIÓN.- EL PROPIETARIO tendrá la obligación durante y después del proceso de construcción de mantener libre de escombro, basura y demás contaminantes en su predio, y el de los vecinos inmediatos, no se permite tirar escombro y basura dentro del residencial.

10.15.- ESTUDIO DEL SUELO.- EL PROPIETARIO por su cuenta tendrá la obligación, antes de iniciar su construcción de hacer el estudio de mecánica de suelos correspondiente a su predio y así pueda determinar el tipo de construcción y cimentación que se requerirá, así como otras indicaciones pertinentes al caso.

10.16.- DE LA CISTERNA.- EL PROPIETARIO construirá por su cuenta una cisterna que le permita almacenar mínimo la cantidad de agua que pueda consumir en una semana, la cual mantendrá totalmente limpia, debiendo estar techada por una losa de concreto hidráulico y su tapa quedará lo mas

herméticamente cerrada que se pueda. No se permitirá la instalación de tanques de almacenamiento elevados. ( rotoplas o similares).

10.17.- DE CASAS Y/O CONDOMINIOS POR EL URBANIZADOR.- Lo relativo a los condominios, se regirá por la L.S.R.P.C.I.B.C. y demás Leyes, Reglamentos y disposiciones relativas vigentes; lo relativo a las casas, se estará a lo dispuesto por las disposiciones técnicas de construcción de la ley de Edificación y Vivienda, este mismo reglamento y demás disposiciones vigentes. -

10.18.- En caso de modificar el comprador la topografía del lote materia de este contrato deberá llevar a cabo las obras de protección necesarias para no afectar en ninguna forma los lotes colindantes, tales como muros, drenes, taludes, etc.

10.19.- No será permitido instalar parabólicas cuyo diámetro exceda de 0.71 cms. (setenta y un centímetros).

10.20.- Todas las reglas antes mencionadas serán aplicadas para CONSTRUCCIONES NUEVAS Y AMPLIACIONES.

## **11.- ESPACIOS ABIERTOS**

11.11.- Se entenderán espacios abiertos: VIAS PUBLICAS (PRIMARIAS, SECUNDARIAS, LOCALES Y PEATONALES), ACCESO, PARQUES, PLAZAS, ZONAS DE RESERVA ECOLÓGICA

11.12.-ÁREA COMÚN.- El uso del Área Común se reservará en forma exclusiva y equitativa para todos los PROPIETARIOS de lotes, casa y/o condominios, sus

invitados, cesionarios o arrendatarios; sin embargo, se deberá de observar las siguientes limitaciones y restricciones:

11.13 .-Uso.- El Uso del Área Común se regulará por las reglas de conducta y estará sujeta a las servidumbre y derechos que razonablemente se impongan por el FRACCIONADOR para la construcción y operación del RESIDENCIAL, así como para tener acceso para caminos y a servidumbre de paso y otras servidumbres relativas a servicio públicos que se establezcan por las autoridades, así como a otras servidumbres relacionadas con caminos y servicios públicos o privados que se establezcan en cualquier momento por la ASOCIACIÓN.

## **12.- JARDINERIA**

12.1.-Los predios deberán ajardinarse de manera que se controle la erosión, no se evite la vista panorámica a cualquier otro y se proteja la calidad del aire al reducir el polvo y la tierra suelta; servir de amortiguamiento o barrera vegetal. Las áreas ajardinadas deberán contribuir al embellecimiento del RESIDENCIAL, al ahorro de energía y al ahorro de agua, utilizando especies aclimatadas a la región. El responsable propietario deberá mantener en buen estado el área ajardinada resultante de su propiedad.

Las áreas ajardinadas deberán estar cubiertas con los siguientes conceptos:

- a)** Arboles. Se deberá contar con un árbol de cuanto menos 5 galones por cada 50m<sup>2</sup> de área jardinada.
- b)** Arbusto. Un arbusto de cuanto menos un galón por cada 25m<sup>2</sup> de área jardinada.

**e)** Cobre piso. Se deberá cubrir el 100% del área jardinada con las siguientes opciones:

**f).** - Pasto y plantas con una altura máxima de 45 cm. cubriendo mínimo 20% del área total del cubrepiso.

**g).** - Material decorativo.- consiste en material orgánico tal como: corteza, composta, madera y similares y/o material inorgánico tal como: grava, piedra, ladrillo triturado, escoria volcánica y similares, cubriendo máximo el 80% del área jardinada con un espesor mínimo de 5cms. No deberá usarse concreto o asfalto triturado.

**f).** - Los arboles y arbustos podrán distribuirse a conveniencia de la edificación.

## **13.-REGLAS DE CONDUCTA**

**13.1 POSESIÓN DE ANIMALES DOMÉSTICOS O MASCOTAS.** - Se permitirá tener mascotas ( dos como máximo) habituales y reconocidas generalmente como domesticas como son perros, gatos y aves enjauladas, exceptuando aquellos animales excesivamente ruidosos, insalubres, dañinos o agresivos que pudiera alterar el orden publico, así como la seguridad de los habitantes del RESIDENCIAL. En caso de controversia, la opinión de la ASOCIACIÓN será determinante. Dichos animales se mantendrá en áreas Privadas y el uso por las mismas áreas comunes serán restringidas por sus dueños. En el conjunto Multifamiliar (Condominio), esta prohibida la posesión de mascotas.

**13.2 AUTOMOVILES.** - Queda estrictamente prohibido dejar carros abandonados, llevar a cabo actividades de mecánica y lavarlos o cualquier otra actividad que de mal aspecto al residencial en la vía publica o calles y avenidas comunes.

13.3 TENDEDEROS Y LAVADEROS.- Queda prohibido tener tendederos o lavaderos en lugares visibles, tales como azoteas o patios, debiendo quedar estos de manera ocultos.

13.4 RUIDOS.- Que estrictamente prohibido el uso de magnavoces, bocinas, cláxones, mecanismos o cualquier otro artefacto que produzca ruidos molestos, alterando el orden publico.

13.5 CUIDADO DE ÁREAS VERDES.- Queda prohibido extraer, sustituir o alterar la distribución de plantas o arboles de las áreas jardinadas del RESIDENCIAL.

13.6 QUEMAR BASURA.- Queda prohibido quemar basura, escombros o hacer fogatas dentro de los lotes a excepción de fogatas propias de asadores.

13.7 LETREROS.- En los lotes residenciales queda prohibido colocar anuncios que no sean de apariencia agradable y de un tamaño apropiado, a excepción de placas que señalen el nombre de la persona o familia, cuya medida máxima será de 30x40 cm. y estos serán uno por lote como máximo y para venta o renta del mismo exclusivamente. La multa aplicable por la violación a los incisos A al F anteriores, será la multa por cada vez que se cometa cada violación.

13.7 VENTAS Y COMERCIOS.- Queda estrictamente prohibido el llevar a cabo actividades de ventas de banquetas y de cualquier tipo.

13.7 AREAS RESTRINGIDAS.- El área Privada Restringida de LOTES se utilizará y destinará para beneficio exclusivo del PROPIETARIO titular del LOTE, su causahabitante, cesionario o arrendatario, la cual tendrá las siguientes limitaciones a que se hace referencia mas adelante, cuyo propósito principal es garantizar que las Áreas Privadas Restringidas se mantengan atractivas a la vista.

13.8.-EL MOBILIARIO URBANO.- Deberá respetarse su ubicación y mantener en condiciones de uso el siguiente mobiliario:

- a) ALUMBRADO
- b) KIOSCO
- c) DEPOSITOS DE BASURA
- d) BUZONES
- e) FUENTES
- f) BARRERAS DEPASO DEAUTOS
- g) SEÑALAMIENTOS
- h) BANCAS
- i) AREA DE ASCENSOY DESCENSO DETRANSPORTEPÚBLICO

## **14.-OBRAS DE URBANIZACIÓN FACTIBLES**

14.1.- MANEJO DE ESCOMBROS Y BASURA.- Queda terminantemente prohibido depositar durante el periodo de construcción en la vía publica o en los lotes adyacentes cualquier tipo de material, aun dentro del mismo LOTE, escombro o basura. Así mismo estará prohibido que los choferes de camiones revolvedores de concreto laven sus ollas dentro del RESIDENCIAL, en la calle, banqueta o áreas jardinadas. De violar esta disposición, el FRACCIONADOR aplicará sobre el PROPIETARIO responsable la sanción (ver apartado 9 sección edificación, permisos y licencias inciso 9.3 ).

142.- SEÑALAMIENTO DE TRANSITO.- Será obligación de los PROPIETARIOS respetar los límites de velocidad y los demás señalamientos de tránsito dentro del RESIDENCIAL. Así mismo, vigilar bajo su responsabilidad que sus visitantes no estacionen sus vehículos en doble fila, alterando así el orden publico y que respeten de igual manera los límites de velocidad y señalamiento de tránsito del RESIDENCIAL. La persona sorprendida violando esta disposición se hará

acreedora a una multa por cada vez que viole esta medida de seguridad, misma que será determinada por el Fraccionador o la Asociación de Colonos.

## **15.-VIGILANCIA Y APLICACIÓN DEL REGLAMENTO**

**15.1.-EDIFICACIÓN-** La autoridad Municipal es responsable del cumplimiento de las leyes y Reglamentos relacionados con las edificaciones, la cual tiene facultad de detectar obras sin Licencia de Edificación, suspención por la misma causa, notificación, apercibimientos y citatorios.

15.2.-Con el fin de representar a LOS PROPIETARIOS de LOTES de EL RESIDENCIAL, se constituirá LA ASOCIACION con las personas que adquieran derechos de propiedad sobre los LOTES, ya sea de EL FRACCIONADOR o de otros propietarios que previamente hayan comprado LOTES.

15.3.-El acta mediante la cual se constituya LA ASOCIACION bajo el esquema legal de ASOCIACION CIVIL, contendrá las reglas generales de operación, dirección, responsabilidades, obligaciones, facultades y demás para el buen funcionamiento y representatividad de LOS PROPIETARIOS.

15.4.-Solamente podrá constituirse una sola ASOCIACION, la cual en el momento de su constitución deberá contar con el reconocimiento de EL FRACCIONADOR por escrito y deberá hacerse constar el acta constitutiva correspondiente, lo anterior para evitar diferencias o variación de criterios con respecto al mantenimiento, construcción y demás aspectos relacionados con EL RESIDENCIAL.

## **16.-IMPUESTOS Y CUOTAS DE MANTENIMIENTO**

**16.2.-MONTO DE LAS CUOTAS.**- Todos los PROPIETARIOS, usufructuarios, arrendatarios o cualquier tipo de usuario de LOTES Ubicados en el FRACCIONAMIENTO, estarán obligados a pagar una cuota de mantenimiento.

Los PROPIETARIOS quedarán obligados a entregar las cuotas de mantenimiento al DESARROLADOR,(hasta en tanto no se forme la ASOCIACION ), POR CADA LOTE, la cantidad de \$150.00 Dólares (Ciento cincuenta Dólares Moneda de los Estados Unidos de América) mas el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, mensuales. **Pagos que serán documentados por medio de una serie de pagares.**

**16.3.-FORMA DE PAGO.**- Las cuotas deberán ser pagadas por los PROPIETARIOS a partir de la fecha en que reciba la posesión física del terreno con todas las obras de infraestructura que construirá el fraccionador.

El pago deberá cubrirse mediante mensualidades o anualidades adelantadas al FRACCIONADOR hasta que no este formada la ASOCIACION.

**16.4.-AJUSTE EN LAS CUOTAS.** Los montos a que se refiere el punto 16.2 anterior, podrá ajustarse por el CONSEJO DIRECTIVO de la ASOCIACION en cualquier momento, durante cualquier ejercicio fiscal, en caso de que el monto de la cuota de mantenimiento resulte inadecuado por cualquier razón, por lo que la misma podrá ser incrementada por la ASOCIACIÓN a fin de que su importe sea el estrictamente necesario para la prestación de los servicios a que se refiere este reglamento.

**16.5.-LUGAR DE PAGO.**- Las cuotas por concepto de mantenimiento, deberán ser liquidadas por los PROPIETARIOS por anticipado en las oficinas de la ASOCIACIÓN. En tanto no se constituya la ASOCIACION, los pagos se harán en las oficinas de EL FRACCIONADOR.

**16.6.-USO DE LAS CUOTAS.-** Las cuotas de mantenimiento serán administradas por el FRACCIONADOR hasta que no sea formada la ASOCIACION y se utilizarán para el pago de los gastos y costos en que incurra esta, así como para proporcionar todos aquellos servicios públicos que las autoridades competentes se encuentren inhabilitadas a ofrecer.

## **17.- CASA CLUB**

El Centro Recreativo “CASA CLUB SUEÑOS DEL MAR “, es un lugar de esparcimiento para el uso exclusivo de los residentes del Fraccionamiento “Sueños del Mar “.La Casa Club o centro recreativo estará ubicado dentro del residencial y será únicamente para uso de los residentes y estará regido bajo un reglamento que en su momento será proporcionado al residente una vez que esté en funcionamiento. La CASA CLUB, contara con gimnasio, alberca, salon de usos multiples, cancha de usos multiples.

## **18.- DISPOSICIONES VARIAS**

### **18.1.-TRAZO Y ENTREGA DEL LOTE**

a) El FRACCIONADOR entregará a EL CLIENTE el lote debidamente marcado en sus límites y colindancias, ligado a las mojoneras que maneje el fraccionamiento; una vez revisado y aceptado por el CLIENTE queda bajo su responsabilidad el cuidar que sus límites y colindancias no se vean afectados por los terrenos adjunto en cualquiera de sus colindancias, por lo que EL CLIENTE se hará responsable de cualquier cambio posterior a la entrega de su LOTE en el que tenga que ver con trazo o levantamientos topográficos posteriores a la entrega del predio.

## **18.2 DIVISIÓN DE LOTES, CONSOLIDACIÓN**

- a) No deberá dividirse, fraccionarse o relotificarse ningún lote dentro del RESIDENCIAL.
- b) Se requerirá la autorización del FRACTIONADOR o del COMITE ARQUITECTÓNICO en su caso, a efecto de consolidar 2 o más lotes dentro del RESIDENCIAL para formar uno solo.

## **18.3 SOLO CONSTRUCCIONES NUEVAS.-** No podrán instalarse en los LOTES construcciones usadas que hayan sido movidas de otras ubicaciones.

**18.4 NOTIFICACIONES Y DOMICILIOS.-** Cualquier notificación u otro documento que conforme a este reglamento sea requerido deberá ser entregado personalmente o por correo certificado a los domicilios que para el efecto tanto EL FRACTIONADOR como los PROPIETARIOS ofrecieron en el Contrato mediante el cual adquiriera derechos para adquirir la propiedad sobre el mismo.

Las partes podrán modificar sus domicilios mediante notificación por escrito o todas las demás partes (FRACTIONADOR, PROPIETARIOS Y ASOCIACION) en la forma establecida anteriormente.

**18.5 JURISDICCIÓN.-** Para todo lo relativo a la interpretación y ejecución del presente reglamento, las partes se someten expresamente a las leyes aplicables en el Estado de Baja California y a los tribunales competentes con asiento en la ciudad de Tijuana Estado de Baja California, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra causa.

