

Loreto Bay
Guías de Diseño:
Estándares y Requisitos
Para construcción en propiedades
residenciales, Comercial, Uso Múltiple y
Común
en Loreto Bay

Última modificación: nov. 17, 2023

Contenido

SECCIÓN 1 – PROPÓSITO Y APLICACIÓN DE LAS GUÍAS DE DISEÑO

- 1.1 Propósito de las Guías, Estándares y Requerimientos de Diseño para la Construcción en Propiedades Residencial, Comercial, Uso Múltiple y Común en Loreto Bay, conocidas como las “Guías de Diseño”.
- 1.2 Aplicabilidad de las Guías de Diseño, cumplimiento con la Ley y los Códigos de Construcción y autorizaciones
- 1.3 Revisiones y enmiendas a las Guías
- 1.4 Exención de responsabilidad

SECCIÓN 2 – CONSTRUYENDO EN LORETO BAY

- 2.1 Construyendo en Loreto Bay
- 2.2 Edificaciones dentro del Condominio Maestro – las Villas de Loreto Bay
- 2.3 Casa con patio
- 2.4 La importancia del paisaje urbano
- 2.5 Arquitectura respetuosa
- 2.6 Cómo construir una comunidad sustentable

SECCIÓN 3 – TIPOS DE PROPIEDADES EN LORETO BAY

- 3.1 Casas Villa
- 3.2 Casas hechas a especificación del propietario
- 3.3 Casas Villa y Casas hechas a especificación del propietario en Lotes sobre Canales
- 3.4 Propiedades de Múltiples Unidades, Uso Múltiple y Comercial
- 3.5 Áreas Comunes

SECCIÓN 4 – DISEÑO DEL SITIO

- 4.1 Cobertura del Lote
 - 4.1.1 Piso principal – Casas villa y hechas a especificación del propietario
 - 4.1.2 Segundo piso
 - 4.1.3 Tercer piso
 - 4.1.4 Terrazas panorámicas arriba del tercer piso
 - 4.1.5 Terrazas panorámicas post construcción para las casas villa y las casas hechas a especificación del propietario
 - 4.1.6 Privacidad e intromisión

- 4.2 Retranqueo
 - 4.2.1 Condiciones cero retranqueos en las líneas de propiedad comunes
 - 4.2.2 Fachadas a la calle
 - 4.2.3 Líneas de lotes frente de playa
 - 4.2.4 Lotes frente al campo de golf
 - 4.2.5 Lotes frente a canales y estuarios
- 4.3 Alturas de la construcción
 - 4.3.1 Niveles de los pisos
 - 4.3.2 Pisos – Villas y casas hechas a especificación del propietario
 - 4.3.3 Paredes de parapeto en Segundo piso – Villas y Casas hechas a especificación del propietario
 - 4.3.4 Bardas y muros del patio
 - 4.3.5 Edificaciones de uso mixto
- 4.4 Paisajismo

SECCIÓN 5 – DISEÑO ARQUITECTÓNICO GENERAL

- 5.1 Criterios de volumetría
- 5.2 Muros exteriores
 - 5.2.1 Articulación de la fachada a la calle
 - 5.2.2 Fachadas a frente de playa, campo de golf, estuario o canales
- 5.3 Techos
 - 5.3.1 Principales tipos de techos
 - 5.3.2 Techos con formas especiales
 - 5.3.3 Aleros
 - 5.3.4 Dispositivos de sombra para las terrazas en techos
- 5.4 Zaguán
- 5.5 Patios
- 5.6 Porches o corredores
- 5.7 Balcones
- 5.8 Barandillas y rejas
 - 5.8.1 Barandillas y rejas en lotes de canal y estuario
- 5.9 Arcadas
- 5.10 Columnas
- 5.11 Arcos
- 5.12 Puertas, ventanas, herrería
 - 5.12.1 Puertas
 - 5.12.2 Ventanas
 - 5.12.3 Dispositivos de sombra para las ventanas
 - 5.12.4 Pantallas, enrejados y persianas
 - 5.12.5 Polarizado de ventanas
 - 5.12.6 Contraventanas exteriores para tormenta
 - 5.12.7 Molduras de puertas y ventanas
 - 5.12.8 Herrería de puertas y ventanas
 - 5.12.9 Tragaluces

SECCIÓN 6 – MATERIALES

- 6.1 Materiales
- 6.2 Criterios de selección
- 6.3 Reducción de impactos ambientales
- 6.4 Calidad ambiental en interiores
- 6.5 Tipos de materiales para acabados

SECCIÓN 7 – SISTEMAS EN LAS EDIFICACIONES

- 7.1 Energía eléctrica
- 7.2 Climatización y ventilación pasiva
 - 7.2.1 Enfriamiento pasivo
 - 7.2.2 Ventilación pasiva
 - 7.2.3 Equipos de enfriamiento y ventilación
 - 7.2.4 Distribución de la energía eléctrica
- 7.3 Iluminación
 - 7.3.1 Luz natural
 - 7.3.2 Cielo nocturno
 - 7.3.3 Iluminación de jardines
 - 7.3.4 Requisitos de protecciones de artefactos de iluminación exterior y fuente
 - 7.3.5 Artefacto de iluminación completamente protegido
 - 7.3.6 Estándar de intromisión de luz
 - 7.3.7 Otros requerimientos
- 7.4 Elevadores
- 7.5 Equipo de comunicación, antenas, platos satelitales, Telecom y otro equipo eléctrico
- 7.6 Chimeneas y fogatas

SECCIÓN 8 – PALETA DE COLORES

- 8.1 Implementación de la paleta de colores y aprobación
- 8.2 La paleta de colores
- 8.3 Cambio de colores exteriores y colores que no están en la paleta aprobada

SECCIÓN 9 – DISEÑO ARQUITECTÓNICO APROBADO

- 9.1 Decoración arquitectónica
- 9.2 Señalización de domicilio y placas con nombres de la casa.

SECCIÓN 10 – CARACTERÍSTICAS DE LA JARDINERÍA Y MANTENIMIENTO DEL SITIO.

- 10.1 Albercas y elementos de agua

- 10.2 Corredores panorámicos
- 10.3 Sitios de construcción

SECCIÓN 11 – GUÍAS PARA LA SEÑALIZACIÓN

- 11.1 Metas para la señalización
- 11.2 Requisitos de la solicitud
- 11.3 Tipos de letreros
- 11.4 Estándares de diseño
- 11.5 Mensaje e idioma de los letreros
- 11.6 Iluminación de los letreros
- 11.7 Mantenimiento de los letreros
- 11.8 Retiro de los letreros SECCIÓN

12 – PROCESO DE REVISIÓN DE DISEÑO

- 12.1 El proceso de revisión de diseño
- 12.2 Renovaciones menores
- 12.3 Renovaciones mayores
- 12.4 Modificaciones interiores
- 12.5 Variaciones a las Guías de Diseño
- 12.6 Presentación de planos
 - 12.6.1 Solicitud
 - 12.6.2 Presentación de planos
 - 12.6.3 Honorarios
- 12.7 Proceso de revisión y cronología
 - 12.7.1 Revisión de la solicitud
 - 12.7.2 Clasificación de decisiones
 - 12.7.3 Periodos de revisión
 - 12.7.4 Notificación de la decisión
 - 12.7.5 Cumplimiento, efectos y limitaciones de la aprobación
 - 12.7.6 Inspección y revisión de cumplimiento
 - 12.7.7 Cambios a los diseños aprobados
- 12.8 Obra no aprobada
- 12.9 Multas y sanciones
- 12.10 Proceso de apelaciones
 - 12.10.1 Apelaciones permitidas
 - 12.10.2 Procesos de apelaciones
 - 12.10.3 Panel de apelaciones
 - 12.10.4 Mediación

ANEXOS

- Anexo 1: Honorarios y multas del Proceso de Revisión de diseño
- Anexo 2: Paleta de colores

Anexo 3. Mapa de Loreto Bay

Anexo 4. Paleta de azulejos/tejas para el techo

SECCION 1 – PROPÓSITO Y APLICACIÓN DE LAS GUÍAS DE DISEÑO

1.1 Propósito de las Guías, Estándares y Requerimientos de Diseño para la Construcción en Propiedades Residencial, Comercial, Uso Múltiple y Común en Loreto Bay, conocidas como las “Guías de Diseño”.

Estas guías se proporcionan a los Propietarios de Loreto Bay para:

- a) Identificar los principios de diseño que fueron utilizados para crear esta comunidad única y articular los valores, estándares y estética de la planeación arquitectónica y comunitaria que tienen el propósito de moldear el desarrollo futuro y
- b) Asegurarse que los Propietarios, sus arquitectos, diseñadores y constructores respeten y se apeguen a estos principios de diseño.

1.2. Aplicabilidad de las Guías de Diseño, cumplimiento con la Ley y los Códigos de Construcción y autorizaciones.

Estas Guías de Diseño aplican a toda la construcción nueva, mejoras y paisajismo; todos los cambios a los edificios existentes, mejoras y paisajismo, que, además debe cumplir con todas las leyes y códigos de construcción mexicanos aplicables, así como las reglas y reglamentos del Condominio Maestro.

Cualquier nueva edificación, modificación a una estructura existente o modificación a los planes aprobados para estructuras futuras deberán ser emprendidos solo con la autorización escrita del Comité de Revisión de Diseño. Dicha autorización se requiere antes de obtener los permisos de construcción necesarios y otras autorizaciones requeridas por ley y se otorgará solamente ante la conclusión de que las modificaciones propuestas no impactarán negativamente la infraestructura del Condominio Maestro, las Áreas Comunes Maestras o la capacidad del Condominio Maestro para proveer los Servicios Maestros Comunes a la comunidad, resultando en un incremento en la densidad de construcción u ocupación de dichas estructuras.

Toda la construcción u obra está sujeta a la versión de estas Guías bajo las cuales fue aprobada, excepto que, si dicha construcción u obra no se terminara dentro de los límites de tiempo establecidos por los documentos de aprobación del proyecto, el Comité de Revisión de Diseño, o las reglas y reglamentos del Condominio Maestros, entonces el Comité de Revisión de Diseño o los Administradores podrán requerir aprobaciones adicionales que estarán sujetas a las reglas y reglamentos del Condominio Maestro,

incluyendo las Guías de Diseño vigentes en el momento en que las aprobaciones adicionales fueran requeridas.

1.3. Revisiones y enmiendas a las Guías.

De tiempo en tiempo, las presente Guías de Diseño serán revisadas y enmendadas para reflejar la aceptación de nuevos materiales, procesos u otros cambios necesarios para y consistentes con la sustentabilidad de o la visión estética del Condominio Maestro. Cualquier revisión deberá incluirse o anexarse a las Guías de Diseño, que estarán disponibles a solicitud.

1.4. Exención de responsabilidad.

El Comité de Revisión de Diseño, sus miembros individuales, sus empleados o sus agentes no son punibles o responsables de alguna lesión personal, enfermedad o cualquier otra pérdida o daño, ni tampoco son o alguno de ellos de alguna forma el garante o asegurador de la salud, seguridad o bienestar de algún Propietario, ocupante u otra persona que presente una solicitud de aprobación para construcción o que esté ocupando o utilizando alguna estructura que hubiera recibido la aprobación de conformidad con las Guías de Diseño o cualquier acto o decisión del Comité de Revisión de Diseño, sus empleados o representantes. Cada Propietario, ocupante u otra persona asume todos los riesgos asociados con el uso y disfrute de las estructuras dentro del Condominio Maestro, incluyendo, pero sin limitarse a alguna de las casa, edificios comerciales o instalaciones recreacionales sobre o dentro del Condominio Maestro. El Comité de Revisión de Diseño, sus miembros individuales, sus empleados o sus representantes no son punibles o responsables por alguna lesión personal, enfermedad u otra pérdida o daño ocasionado por la presencia y el mal funcionamiento de alguna línea de servicios públicos, equipo o subestación adyacente a, cerca, sobre o en alguna de las áreas del Condominio Maestro o el uso de alguno de los servicios proporcionados en su totalidad o en parte por el mismo. Ninguna disposición en las presentes Guías de Diseño podrá ser entendida o interpretada como la creación de un deber por el Comité de Revisión de Diseño para proteger o promover la salud, seguridad o bienes de alguna persona, aun si los fondos del Condominio Maestro o cualquier sub régimen se utilizaran para dicho propósito. Hasta lo máximo permitido por la ley, los miembros individuales del Comité de Revisión de Diseño y sus representantes no tienen responsabilidad con alguna persona por algún daño, pérdida, perjuicio sufrido o reclamado por cuenta de, pero no limitado a lo siguiente: cualquier decisión, alguna aprobación o rechazo de los planos o especificaciones ya sea defectuosas o no, cualquier curso de acción, acto, inacción, omisión, error, negligencia o algún similar hecho de buena fe y razonablemente considerado dentro del alcance de los deberes o derechos del Comité de Revisión de Diseño o por seguir las instrucciones de los Comités Maestros de Vigilancia o la Asamblea Maestra del Condominio.

SECCION 2 – CONSTRUYENDO EN LORETO BAY

2.1. Construyendo en Loreto Bay

La arquitectura en Loreto Bay está inspirada por su entorno natural y por la arquitectura tradicional española y colonial mexicana. La arquitectura de Loreto Bay debe reflejar el clima y el paisaje que habitamos, la herencia de la gente que estableció comunidades en este lugar y el compromiso del Condominio Maestro para preservar energía, recursos hidráulicos y la ecología del sitio que ocupa.

El desarrollo y la arquitectura de las casas y los espacios comerciales en el Condominio Maestro debe contribuir a y mejorar tanto la interacción social y la apacible contemplación en una comunidad vibrante pero tranquila. Aunque las casas están construidas muy juntas, con propiedades comerciales y espacios compartidos en medio, se debe dar atención a los detalles arquitectónicos que aumentan el gozo apacible y la privacidad dentro de las casas. El Condominio Maestro debe ser administrado para garantizar que el uso y la ocupación de las casas y los espacios comerciales no saturen la infraestructura del Condominio Maestro, las Áreas Comunes Maestras, la provisión de los Servicios Comunes Maestros a y para la comunidad o en medioambiente natural en el cual está ubicado el Condominio Maestro.

2.2. Edificaciones dentro del Condominio Maestro – las Villas de Loreto Bay.

Las Villas de Loreto Bay se crearon alrededor del ideal de la arquitectura tradicional española y colonial mexicana. Las edificaciones incluyen: villas y casas hechas a especificación del propietario, villas y casas hechas a especificación del propietario de frente de playa y lotes sobre los canales, unidades múltiples, propiedades de uso múltiple y comerciales y estructuras en áreas comunes. El carácter de estas áreas ayuda a definir la densidad, altura, apariencia estética y espacios abiertos, tales como patios formales, jardines, áreas recreativas y vistas del paisaje natural.

Las casas y otras edificaciones de Loreto Bay fueron diseñadas utilizando un vocabulario derivado de la arquitectura tradicional española y colonial mexicana. El estilo Loreto Bay engloba estas tradiciones con énfasis en la intimidad, escala apropiada y la producción artesanal, mientras defiende los principios de una vida sustentable.

2.3. Casa con patio.

La casa con patio es ideal para el clima de Loreto Bay, manteniendo un medioambiente de vida templado. Durante los días cálidos, los espacios habitables abiertos al efecto refrescante del patio. La sombra superior de los árboles de dosel, transpiración del paisaje, así como el efecto refrescante de los elementos de agua, hacen a este espacio exterior agradable y útil. Durante los días más frescos, la captura del sol en el patio ayuda a proveer calidez al corazón de la casa.

La disposición espacial interna de este tipo de edificación en Loreto Bay se deriva de las casas con patio de carácter colonial mexicano y español en donde, como la mayoría de las

casas con patio históricas, hay una transición de los ámbitos públicos a los privados. El zaguán y el patio de entrada proveen espacios semiprivados para moderar la transición de la calle. Los patios más pequeños y los jardines son importantes para proporcionar privacidad y enfoque a espacios como recámaras y baños que se acceden desde el patio más grande y semiprivado. Los patios centrales proporcionan ventilación natural y sombra protectora a las propiedades más grandes.

2.4. La importancia del paisaje urbano.

Además de ser la expresión pública de la casa o del negocio, la fachada de una edificación es un importante elemento de las Villas de Loreto Bay. Al igual que la casa con patio, con áreas interiores y espacios exteriores contenidos, la “villa con patio” extiende esta relación hacia una composición de estructuras con un entramado de plaza abiertas contenidas y sus calles y senderos interconectados. Como la casa con patio, la villa con patio es una composición de espacios interiores y exteriores interconectados en una escala mayor.

El paisajismo de las calles o las fachadas de las edificaciones definen los espacios habitables exteriores de la villa. Las paredes de conexión son el componente principal y la sólida naturaleza de estas paredes permite huecos (ventanas y puertas) para convertirse en características de los espacios en la calle de la villa. Los balcones, los corredores cubiertos y los jardines amurallados son todos elementos que crean una transición de los ámbitos privados a los públicos. Esencial para el éxito del paisaje urbano es la efectiva proporción de los muros, la equilibrada composición de las aberturas en las paredes en la masa de muros, la articulación de estas aberturas (es decir, molduras, persianas y montantes) y la fina producción artesanal.

2.5. Arquitectura respetuosa.

La filosofía de diseño para el desarrollo de casas y edificaciones en Loreto Bay es fomentar la expresión arquitectónica dentro del contexto de los estándares establecidos en las presentes Guías de Diseño. Además de los requisitos que rigen el diseño del sitio, incluyendo todos los requerimientos legales, códigos y reglamentos locales, estándares para la cobertura del predio, retranqueos, alturas de edificación y parapetos y todas las reglas y reglamentos del Condominio Maestro, las presentes Guías de Diseño rigen las soluciones de diseño que toman en consideración la relación de las propiedades vecinas y el efecto que los cambios a una casa o construcción existente o cualquier construcción nueva pueda tener sobre los vecinos y la infraestructura del Condominio Maestro. Con el espíritu de cooperación y buena vecindad, las solicitudes para nuevas casa o edificaciones y modificaciones a las estructuras existentes deberán permitir y mantener las oportunidades de vistas desde las propiedades adyacentes donde sea posible, mitigar las situaciones de observación hacia estas y prevenir la invasión de ruido y de luz. El diseño exitoso de una edificación en Loreto Bay agregará dinamismo a la comunidad, mientras que proporciona tranquilidad y privacidad a los propietarios cercanos y mitigará el estrés sobre la infraestructura, áreas comunes y los servicios comunes del Condominio Maestro.

2.6. Cómo construir una comunidad sustentable.

Las villas de Loreto Bay fueron concebidas y planeadas alrededor de los principios de sustentabilidad que equilibran las necesidades sociales, económicas y medioambientales de la comunidad, tomando en consideración los costos para proveer y mantener la infraestructura, crear y mantener las áreas comunes y proporcionar los servicios comunes en un ambiente demandante.

Cualquier nueva edificación, modificación a una estructura existente o modificación a los planes aprobados para estructuras futuras puede ser emprendida solo con la aprobación por escrito del Comité de Revisión de Diseño. Dicha aprobación es requerida antes de obtener los permisos de construcción necesarios y otras autorizaciones de ley y se otorgará solamente una vez que se determine que las modificaciones propuestas no impactarán de forma negativa la infraestructura del Condominio Maestro, las áreas comunes maestras o la capacidad del Condominio Maestro para proporcionar los servicios comunes maestros a la comunidad, resultante de un incremento en la densidad de una edificación u ocupación de dichas estructuras, y podría no resultar en la subdivisión de la propiedad en múltiples unidades de vivienda.

La arquitectura y el paisaje dentro del Condominio Maestro debe reflejar la preocupación por el medioambiente y mantener la densidad y el uso de la propiedad propuestos reflejados en todas las reglas y reglamentos del Condominio Maestro y el Sub-Condominio afectado. El desarrollo y renovación deberá abordar estrategias para alcanzar lo siguiente:

- a. Minimizar los impactos de molestia mediante:
 - Manejo de agua pluviales y polvo
 - Reducción del efecto isla de calor mediante sombras y el uso de colores claros en las superficies sólidas, y
 - Evitar la invasión de luz y ruido.
- b. Incrementar la eficiencia del agua mediante:
 - Reducir el uso de agua utilizando elementos de instalación de alta eficiencia y plantas tolerantes a la sequía.
 - Utilizar plantas nativas en la jardinería y
 - Reutilización de agua para los sanitarios y la irrigación, donde sea posible.
- c. Incrementar la eficiencia de energía mediante:
 - Control solar / climatización pasiva
 - Ventilación natural
 - Iluminación natural
 - Lámparas y electrodomésticos de alta eficiencia
 - Sistemas de climatización alternativa
 - Sistemas de calentadores solares de agua y
 - Sistemas y elementos de instalaciones fotovoltaicos.

- d. Maximizar la utilización de materiales y recursos mediante:
 - Utilizar materiales estructurales como acabados
 - Utilizar materiales con bajo impacto ambiental
 - Manejar y reciclar los desperdicios de construcción
 - Utilizar materiales reciclados
 - Utilizar materiales naturales y recuperados
 - Reducir la transportación de materiales empleando materiales extraídos y manufacturados local y regionalmente y
- e. Mejorar la calidad medioambiental exterior mediante:
 - Proteger el material almacenado en el sitio y el equipo de climatización del polvo durante la construcción
 - Utilizar ventilación natural
 - Utilizar materiales naturales y
 - Utilizar adhesivos, selladores, pinturas, revestimientos y madera compuesta de baja emisión de componentes orgánicos volátiles (VOCs.)

SECCIÓN 3 – TIPOS DE PROPIEDADES EN LORETO BAY

3.1. Casas Villa

Los lotes casas villa se encuentran en las zonas Founders y Aqua Viva y fueron originalmente diseñadas para el modelo específico “Casa tipo Villa”. Estos modelos de casa incluyen los modelos de uso residencial y de uso mixto, tales como el “Altas” y “Tiendas de Arte”.

Los propietarios sin una estructura terminada pueden solicitar:

- a. La aprobación para construir el modelo Casa Villa, originalmente planeado y contratado para el sitio.
- b. La aprobación para construir un modelo Casa Villa originalmente planeada para el sitio, con modificaciones a los planos o a las elevaciones.
- c. La aprobación para construir un modelo Casa Villa distinto del originalmente planeado para el sitio o el diseño de la casa hecha a especificación del propietario. Esta solicitud será revisada como una casa hecha a especificación del propietario, aunque serán consideradas algunas excepciones a la cobertura del sitio. La revisión del proyecto propuesto debe incluir la consideración total del intento original para la estructura en el sitio y el impacto de los cambios propuestos sobre la privacidad y la apertura espacial de los propietarios de casas vecinas.
- d. La aprobación para construir una casa unifamiliar en dos lotes para Casa Villa adyacentes. Dicha solicitud se revisará como la solicitud para construir una casa hecha a especificación del propietario. La revisión del proyecto propuesto deberá incluir la consideración total del intento original para las estructuras en los dos

sitios y el impacto de los cambios propuestos sobre la privacidad y la apertura espacial de los propietarios de casas vecinas.

3.2. Casas hechas a Especificación del Propietario.

Los lotes para casas hechas a especificación del propietario son propiedades en las áreas de Founders y Aqua Viva, que fueron originalmente destinados para el diseño y la construcción de casas hechas a especificación de los propietarios. Estas propiedades tendrán casas diseñadas para atender las cuestiones específicas del sitio. Las casas en estas zonas deberán ser variadas en plano, apariencia exterior y utilización de materiales. Los planos de “Casas Villa” no se permitirán a menos de que sean modificados para satisfacer los requisitos de las presentes Guías de Diseño.

3.3. Casas Villa y Casas hechas a Especificación del Propietario en Lotes sobre Canales.

Las Casa Villa y Casas hechas a especificación del propietario en lotes de Canales se encuentran en Aqua Viva. Estas propiedades tendrán casas diseñadas para atender las cuestiones específicas del sitio. Las casas en estas zonas pueden ser variadas en plano, sujetas a los requerimientos estructurales para acomodar el impacto ocupado propuesto.

3.4. Propiedades de Múltiples Unidades, Uso Múltiple y Comercial.

Existen varias propiedades en las áreas de Founders y Aqua Viva que han sido destinadas para desarrollo condominial, usos múltiples o comercial. Todas las estructuras y paisajismo en estas áreas deberán diseñarse para cumplir los principios generales y el espíritu de las presentes Guías.

3.5. Áreas Comunes.

Las áreas comunes son propiedad en común por los dueños de las propiedades y administradas por el Condominio Maestro o los Sub-Regímenes del Condominio. Estas incluyen todas las calles, plazas y jardines comunes, así como áreas de amenidades tales como las albercas y baños. Todas las estructuras y jardinería en estas áreas deberán diseñarse cumpliendo los principios generales y el espíritu de las presentes Guías de Diseño.

SECCIÓN 4 – DISEÑO DEL SITIO

4.1. Cobertura del Lote.

4.1.1. Piso principal – Casas Villa y hechas a especificación del propietario.

La cobertura de construcción máxima en el piso principal para las áreas cerradas, excluyendo las áreas techadas, no deberá exceder del 65% del área del sitio. La cobertura

total para las áreas cerradas y techadas no deberá exceder el 75% del área del sitio. Las excepciones se considerarán a través de una varianza para lotes que hubieran sido reconocidos como pequeños o con formas inusuales. La intención del diseño para una casa de Loreto Bay es un equilibrio apropiado entre los interiores y los espacios semicerrados y abiertos para proporcionar estancias en patios atractivas en una comunidad que ofrece una “estancia” común más grande. Durante la planeación maestra de Loreto Bay la densidad de las Casas Villa se compensó con las áreas de patios y plazas comunes alrededor, así como con los canales y los estuarios.

Todas las casas hechas a especificación del propietario deberán apegarse al máximo del 75% del área del sitio, en el cual deberá incluirse una cochera o el área designada fuera de la calle para el almacenamiento de un vehículo eléctrico. Un tomacorriente eléctrico deberá estar disponible para recargar la batería de vehículos en el espacio de almacenamiento del auto.

4.1.2. Segundo piso.

a) Casas hechas a especificación del propietario.

La cobertura permitida para las áreas cerradas en el segundo piso es del 25% del área del sitio para todas las casas hechas a especificación del propietario. No se requiere que estas áreas estén contiguas.

La mayoría de las casas hechas a especificación del propietario se localizan en el perímetro de la Villa y las propiedades más grandes son transicionales hacia los espacios abiertos circundantes de la playa o del campo de golf. Las casas hechas a especificación del propietario deberán crear cierta abertura hacia el paisaje urbano que permita las vistas hacia el océano, las montañas y el campo de golf.

En un lote rectangular, el ancho de todas las áreas cerradas en el segundo piso no podrá exceder el 50% del ancho total de la propiedad. En este cálculo se incluye el 50% de todas las proyecciones por arriba de la altura máxima del parapeto (13'8" o 4.17 metros), tales como chimeneas, fogones, escaleras, cocinas exteriores y elevador o tiros mecánicos. Debido a que las casas adyacentes pueden superponerse en una línea de propiedad común, los espacios cerrados (incluyendo las proyecciones arriba de la altura máxima del parapeto) pueden exceder el 50% del largo de la propiedad; sin embargo, en estas situaciones, la abertura efectiva a través del ancho de la propiedad deberá incrementarse y ser aprobada por el Comité de Revisión de Diseño.

En el caso de propiedades de forma irregular, el ancho más grande y el largo del lote deberá utilizarse para el cálculo permisible de “longitud del segundo piso”. En el caso de lotes con más de cuatro lados, todos menos el ancho más grande efectivo (paralelo a la calle) y el largo más grande efectivo (adyacente a la propiedad vecina) será descartado.

No se incluye en el cálculo de la estructura del segundo piso una pérgola. Esta debe tener un mínimo de 7'6" (2.13 metros) y un máximo de 9'8" (2.90 metros) por arriba de la cubierta del techo y ser de estructura horizontal. Las plantas y vides en las pérgolas no deberán bloquear las vistas arriba o debajo de la estructura. Las pérgolas, además de cualquier área cerrada, escaleras y proyecciones por encima de la altura máxima del parapeto, no deberá exceder el 75% del ancho del lote ni el 50% del largo del lote.

La sección contigua, representando el 25% de la propiedad y todo el largo de la propiedad deberá estar libre y claro de toda obstrucción por arriba de la altura máxima del parapeto al cielo.

b) Casas Villa

Las casas villa forman el tejido principal de cada vecindario y la elevación del segundo piso es importante para el carácter del paisaje urbano. Las elevaciones de la calle con una fachada completa de dos pisos están principalmente ubicadas en el corazón de la Villa y crear un sentido de densidad y actividad. En otras partes, las áreas del segundo piso tienen mayor apertura y permiten las vistas al océano, el campo del golf y las montañas.

4.1.3. Tercer piso

a) Casas altas, tiendas de arte y propiedades comerciales.

Donde esté permitido, el alcance del tercer piso en un desarrollo propuesto deberá ser determinado por su ubicación en la Villa, la relación con las construcciones vecinas y la evaluación por tener vista hacia las estructuras adyacentes.

b) Torres panorámicas – Casas Villa y hechas a especificación del propietario

No se permite algún techo o estructura de sombra arriba del techo del segundo piso de las propiedades colindantes con el frente de playa o el campo de golf, incluyendo los lagos del campo de golf. Ninguna variación podrá ser autorizada que permita dichas estructuras para dichas propiedades.

Para otras propiedades, dichas estructuras podrán ser autorizadas según se prevé en las presentes Guía de Diseño como sigue:

Una torre panorámica o terraza abierta permitida no deberá exceder los 20 metros cuadrados o el 6.0% del área del sitio, lo que sea mayor.

La torre panorámica deberá ser diseñada como una estructura "transparente" desde las propiedades vecinas y no tener el propósito de ser un espacio interior habitable o área activa de recreación. Los acabados y equipamiento deberán reflejar un ambiente abierto al aire. No se permitirán encimeras empotradas, concinas, spas, hogueras, fogones y

chimeneas. La iluminación deberá estar completamente apantalladas, dirigidas hacia abajo, mínimas y ubicadas en posiciones bajas. Es importante seguir los principios de “preservación de cielo nocturno” y evitar la “intrusión de luz”. Se permiten las luces del parapeto y una luz montada en un techo bajo (no mayor a 6w LED); los apliques de pared o las luces ascendentes no se permiten en las pérgolas. Las luces LED lineales y de escaleras montadas en paredes exteriores o escaleras deberán ser aprobadas por el Comité de Revisión de Diseño. Los sistemas empotrados de audio/video no se permiten.

En caso de que una torre panorámica existente creara un problema de vista hacia alguna otra propiedad, podrá requerirse una pared sólida o semisólida para garantizar la privacidad de las áreas de patios a nivel de calle vecinas. Esta pared no deberá obstruir las vistas desde las propiedades vecinas ni tampoco una torre podrá ser completamente cerrada.

El Comité de Revisión de Diseño podrá aprobar una terraza abierta adicional en un tercer piso si no existieran problemas de intrusión hacia las propiedades colindantes.

4.1.4. Terrazas panorámicas arriba del tercer piso.

Las terrazas panorámicas en las edificaciones adyacentes a las casas villa y hechas a especificación del propietario podrán desarrollarse en el tercer piso, pero se deberá mantener una cuidadosa consideración sobre la intrusión y la privacidad de las propiedades adyacentes y aquellas que están más allá. Para las nuevas construcciones, la aprobación se considerará solo después de que el nivel de la terraza hubiera sido edificado y después de una visita al sitio por un representante del Comité de Revisión de Diseño.

Las terrazas panorámicas arriba del tercer piso quedarán sujetas a todos los criterios para las Terrazas Panorámicas Post Construcción para las Casas Villa y las Casas hechas a especificación del propietario.

4.1.5. Terrazas Panorámicas Post Construcción para las Casas Villa y las Casas hechas a especificación del propietario.

Los propietarios de casa ya terminadas podrán presentar la solicitud para construir un área en la azotea de su segundo piso. Dicha propuesta no podrá obstruir las vistas existentes desde las casas vecinas o crear una sombra no deseada para las mismas. No deberá crearse alguna intrusión desde el área utilizable en el tercer piso ni desde las escaleras de acceso ascendentes o descendentes. La aprobación se otorgará con base en lo siguiente:

a. El área desarrollada, cubierta o no, no podrá exceder los 20 metros cuadrados o el 6.0% del área del lote, lo que sea mayor, y la azotea restante no podrá destinarse a una zona de andador o de jardín, dependiendo de la posible intrusión a la propiedad adyacente.

b. Las nuevas escaleras de acceso al tercer piso deberán ser de metal o concreto y no deberán crear alguna obstrucción a las vistas y abertura espacial existentes para las propiedades vecinas. No puede crearse alguna intrusión desde la terraza o las escaleras ascendente o descendente. Las escaleras pueden ser cerradas para impedir alguna intrusión, pero no deben obstruir las vistas existentes de las propiedades vecinas.

c. Las paredes existentes del parapeto no deberán elevarse, para fines de seguridad puede agregarse un barandal de hierro forjado.

d. Un barandal de hierro forjado puede utilizarse para definir el área del techo desarrollada dentro de la zona del parapeto.

e. Para respetar las vistas actuales desde torres panorámicas no se permitirán paredes adicionales para privacidad.

4.1.6. Privacidad e intromisión.

En una villa íntima estilo colonia español como Loreto Bay, habrá casos en donde los espacios privados tales como los patios y las terrazas del segundo nivel pueden ser “vistas” desde las terrazas y torres panorámicas de propiedades adyacentes y vecinas. Los patios, terrazas y torres son una parte importante del vocabulario de Loreto Bay, y el impacto de estos elementos sobre las propiedades adyacentes es un aspecto significativo del proceso de Revisión de Diseño. La privacidad de las áreas de los patios en el piso principal es la razón primordial para permitir las paredes de privacidad y rechazar las solicitudes de nuevas terrazas panorámicas en el tercer piso.

Todas las paredes de privacidad deberán tener la aprobación del Comité de Revisión de Diseño y deberán evitar la restricción de la apertura espacial de las puertas y ventanas de propiedades adyacentes. Las paredes de privacidad no podrán construirse si la propiedad adyacente no ha sido desarrollada.

Es la responsabilidad del propietario de una construcción nueva (y de su diseñador) trabajar en sociedad con las propiedades vecinas para evitar conflictos visuales. La colocación de las torres, terrazas panorámicas y estructuras de sombra deberá maximizar la privacidad mientras que minimice la interferencia con los corredores panorámicos vecinos. Las terrazas panorámicas y las escaleras de acceso no deberán ubicarse a lo largo de una línea de propiedad adyacente a menos que la volumetría de la casa vecina garantice que no ocurrirá una intrusión.

Los posibles conflictos podrán resolverse mediante la creación de áreas “no peatonales” en las terrazas del segundo y tercer piso y las paredes de privacidad a la discreción del Comité de Revisión de Diseño. Si se terminara la construcción y surgiera un conflicto imprevisto, es la obligación del proyecto incompleto o último en terminarse mitigar las circunstancias.

Las construcciones propuestas que son más altas de dos pisos y que estén ubicadas adyacentes a una villa y casa hecha a especificación del propietario deberán considerar evitar una intrusión.

4.2. Retranqueo

4.2.1. Condiciones cero retranqueos en las líneas de propiedad comunes.

Las paredes divisorias que separan propiedades adjuntas deberán ubicarse 1" (2.5 cms) de la línea de propiedad común, Esto no puede tomar en cuenta algún acabado resistente a climas que se hubiera usado.

Los patios interiores que se encuentran adyacentes a una línea de propiedad adjunta deberán mantenerse dentro de las paredes propias del patio de una altura mínima de 8' (2.44 metros) medidos desde el primer piso terminado, Ninguna estructura, instalación o decoración podrá fijarse a la estructura adjunta tales como pérgolas, estructuras de sombra, iluminación o soporte de hamacas.

4.2.2. Fachadas a la calle

Todas las paredes exteriores que colindantes con las Áreas Comunes deberán extenderse 5" (12.7 cms). Esto proporciona gobernanza y jurisdicción al Condominio Maestro y a todos los Sub Condominios sobre la apariencia y mantenimiento de las Áreas Comunes.

4.2.3. Líneas de lotes frente de playa

Para todos los lotes de frente de playa, se requiere un retranqueo de construcción de 8' (2.44 metros) del lado del frente de agua del límite del lote en primer nivel. La excepción es cuando el lote esté en un punto terminal (al lado de una vía o calle). En esta situación, una estructura cerrada o jardín puede extenderse a la línea de propiedad. La estructura o extensión no podrá superar el 25% del ancho de la propiedad y no será más alto que la altura máxima del parapeto.

En el segundo piso, los espacios cerrados deberán tener un retranqueo mínimo de 16' (4.88 metros).

En la línea de propiedad de playa de estos lotes deberá construirse un muro de piedra o con fachaleta de piedra que servirá como muro de contención del nivel de la playa hasta la parte superior del relleno estructural. Esto garantizará un borde visible consistente a lo largo del frente de agua. Se puede instalar una valla de hierro forjado con una puerta encima del muro de piedra, pero el hierro forjado o las columnas no pueden exceder los 4' (1.22 metros) de altura desde el nivel del patio terminado.

4.2.4. Lotes frente al campo de golf

Para todos los lotes frente al campo de golf el retranqueo desde el límite del predio sobre el lado del campo de golf deberá ser de un mínimo de 16' (4.88 metros); sin embargo, el 50% a la mitad del lote podrá tener un retranqueo mínimo de 8' (2.44 metros). La fórmula de retranqueo garantiza las vistas oblicuas desde las propiedades vecinas. La excepción es cuando el lote se encuentre en un punto terminal (a un lado de una vía o calle). En esta situación, una estructura cerrada o jardín puede extenderse a la línea de propiedad. La estructura o extensión no podrá superar el 25% del ancho de la propiedad y no será más alto que la altura máxima del parapeto.

En el segundo piso, los espacios cerrados deberán tener un retranqueo mínimo de 16' (4.88 metros).

4.2.5. Lotes frente a canales y estuarios.

Para los lotes frente a canales y estuarios hay un retranqueo de construcción mínimo del límite del lote sobre las paredes del canal de 9'10" (3.0 metros). Esto no libera a los propietarios o contratistas de la obligación de asegurarse que hayan sido acatadas las prácticas estándar de ingeniería y construcción cuando se construye en lotes frente a canales y estuarios. Cuando la configuración del lote requiere construir una estructura de carga de peso dentro del retranqueo requerido de 9'10" (3.0 metros), deberá presentarse una solicitud de variación al Comité de Revisión de Diseño. Después de la aprobación por el Comité de Revisión de Diseño de un plano de diseño y cualquier variación en el retranqueo para el proyecto, pero antes del inicio de la construcción, los diagramas aprobados por un ingeniero certificado como DRO (director Responsable de la Obra) deberán ser presentados al Representante del Administrador.

4.3. Alturas de la construcción.

4.3.1. Niveles de los pisos.

El nivel de la entrada y del patio de cualquier propiedad deberá tener 6" (15.24 cms) por arriba del punto más alto en la calle frontal. Deberán existir 6" (15.24 cms) hasta el nivel terminado de los espacios cerrado de planta baja.

4.3.2. Pisos – Villas y Casas hechas a especificación del propietario.

Cualquier estructura de se eleve arriba de 13'8" (4.17 metros) desde la losa del nivel de entrada se considerará como espacio del segundo piso. Cuando se permita, cualquier estructura que se eleve 24'0" (7.32 metros) por encima de la losa del nivel de entrada se considerará un nivel de tercer piso.

4.3.3. Paredes de parapeto del segundo piso – Villas y Casas hechas a especificación del propietario.

La medida de 13'8" (4.17 metros) por arriba de la losa del piso principal es la máxima altura permitida como un parapeto. Cualquiera arriba de esta altura se incluirá en el cálculo del corredor panorámico designado. Las paredes de privacidad deberán tener la aprobación del Comité de Revisión de Diseño y no se construirán a menos de que la propiedad adyacente hubiera sido desarrollada.

4.3.4. Bardas y muros del patio.

Los muros de contención de los patios cerrados que den a la calle no pueden ser más altas que la altura de la losa del segundo piso o 12' (3.66 metros) y pueden ser tan bajas como 4' (1.22 metros). Se sugiere la variación en alturas e instalación de tope de muros para dar interés en la elevación del muro de la calle. Los muros y bardas independientes deberán tener revestimiento de mampostería o paneles composite con acabado de yeso o piedra. Las esquinas o partes superiores de los muros o bardas independientes deberán estar alisadas, redondeadas o detalladas. No requieren un tope de mampostería. Los materiales como vidrios rotos o púas de metal no podrán instalarse a lo largo del tope de los muros para fines de seguridad, sin embargo, propuestas alternas de disuasión podrán ser consideradas por el Comité de Revisión de Diseño.

Los muros de áreas comunes, que no sean de patio (es decir, macetas exteriores) deberán tener de 1' (30.48 cms) – 4' (1.22 metro) de altura.

Los muros de los patios dentro del retranqueo de 8' (2.44 metros) en los lotes frente al agua no podrán ser más altos de 4' (1.22 metros). La excepción es cuando el lote esté en un punto terminal (al lado de calle). Los muros del patio en un retranqueo de 16' (4.88 metros) en los lotes frente al campo de golf no podrán ser más altos de 4' (1.22 metros) para los primeros 8' (2.44 metros) desde la línea de propiedad del campo de golf y no más altos que 8' (2.44 metros) para los siguientes 8' (2.44 metros) a partir de ellos.

4.3.5. Edificaciones de uso mixto.

La altura de la edificación estará limitada a los 60' (18.29 metros) medidos desde la elevación del primer piso al punto más alto de la edificación. Esta limitación no incluirá alguna proyección arquitectural que agregue un interés visual, tales como chimeneas, agujas, cubos de elevador y domos, siempre que dichas proyecciones no excedan los 72' (21.95 metros) de altura.

4.4. Paisajismo.

Los elementos de paisajismo son importantes para completar el carácter arquitectónico de la casa y moderar la temperatura. Los árboles, los arbustos u otras plantas podrán ubicarse

para proporcionar sombra, captar las refrescantes brisas del verano y desviar los aires de invierno. La plantación apropiada también proporciona control de polvo. Los elementos de paisajismo, sin importar cuán pequeños, aportan al ecosistema local, soportan los ciclos de la naturaleza y proporcionan un hábitat para las aves. La especificación para plantas nativas y tolerantes a las sequías minimiza la demanda de agua, mantenimiento y problemas de plagas.

Plantar a lo largo y sobre los muros suaviza la volumetría y en los patios, áreas de jardines y macetas aumenta la estética y las calidades funcionales del “cuarto exterior”. Los jardines pequeños proveen atención y privacidad para los espacios “interiores” mientras que los árboles de dosel y las enredaderas proveen sombra y frescura.

Las Villas de Loreto Bay abrazan y promueven los ideales de la permacultura, usar las plantas nativas que minimizan el consumo de agua y, en ese contexto, el uso de plantas productoras de alimentos que pueden disfrutarse por su belleza natural y por sus frutos o consumo directo.

SECCIÓN 5 – DISEÑO ARQUITECTÓNICO GENERAL

5.1. Criterios de volumetría.

Las edificaciones en Loreto Bay son sólidas, de formas sencillas con los muros como el elemento arquitectónico principal. Ellos envuelven el sitio de la edificación, los espacios interiores cerrados y rodean los jardines y patios. Hacia el exterior, las áreas interrumpidas de muros enfatizan las pocas aberturas para acceso y luz. Los elementos como las puertas, ventanas y torres son las principales características, entre las cuales la entrada principal es lo más destacado en la calle. Estas características arquitectónicas deben enfatizar las proporciones verticales en su detalle (es decir, luces divididas) y en el agrupamiento de elementos entre las ventanas verticalmente proporcionadas. Estas no deben crear un efecto resultante horizontal.

Para las estructuras más grandes de tres o más pisos, los elementos arquitectónicos deben estar diseñados con características más formales, teniendo una base más pesada a nivel de piso, incluyendo columnas, arcos, marquesinas y los marcos de las puertas. Los pisos más bajos deben tener una cadencia de las aberturas más grandes en el muro y mayor decoración o detalle. En la calle, la fachada debe proporcionar un interés visual al tráfico peatonal y ser representante de su ubicación centralizada y de mayor actividad. Es importante que los niveles de piso se mantengan distintivos y no visualmente combinados a fin de mantener una escala humana y ser compatibles con el vecindario alrededor. Los pisos medio y alto deberán incluir elementos decorativos tales como cornisas o topes distintivos para los muros. Las ventanas y puertas en los pisos superiores deberán ser más pequeñas, hacia atrás y no agrupadas.

Todas las edificaciones deberán exhibir una estética que represente la tradición de la construcción de mampostería. Aun cuando pueden emplearse otras tecnologías, la expresión de solidez y de soporte mural es la clave. Para mantener la integridad de este estilo, al ancho combinado de las ventanas y puertas a lo largo de cualquier fachada debe ser en total menor del 50% de la longitud del muro. Ninguna abertura de pared, puerta, ventana o entrada podrá ubicarse más cerca de 24" (60.96 cms) a partir de la esquina o fin de un muro. La excepción se permite en las fachadas de los lotes frente a la playa, frente al campo de golf o frente a un estuario o canal.

5.2. Muros exteriores.

Los muros son el principal elemento composicional en el vocabulario de Loreto Bay. Son robustos y tienen un rol dominante en la definición del paisaje urbano. Estos ofrecen profundas revelaciones y están articulados por el fino trabajo artesanal de las entradas, puertas, balcones y ventanas. Los muros expresan el espesor de "encierra" y su efectividad para reducir la penetración solar o el escape térmico. Los muros deben crear interés visual e incorporar el uso de materiales tradicionales como el yeso, la piedra, el ladrillo y la madera para los detalles. Todos los muros exteriores no deben tener menos de 10" (25.4 cms) en grosor. El acabado de yeso debe ser redondeado en los bordes y las esquinas.

Los muros del jardín y el patio deberán tener características similares y no tener menos de 10" (25.4 cms) de grosor.

Todas las puertas y ventanas deben estar al menos 4" (10.16 cms) atrás del acabado de estuco. El vidrio no podrá ser colocado en un muro sin bastidor de metal o madera. Todos los materiales deberán ser aprobados por el Comité de Revisión de Diseño.

Los muros Fin (aleta) o muros de privacidad que terminan al lado de la calle de la línea de propiedad deberán ser redondeados o detallados para crear una transición suave hacia un muro de patio más bajo. Para los muros de piedra, los topes de muro del mismo material deberán extenderse más allá de la cara de la pared por al menos 3/4" (2 cms). Todos los topes de muro deberán tener al menos 2" (5.08 cms) de grosor.

5.2.1. Articulación de la fachada a la calle.

Las calles en Loreto Bay están definidas por el continuum de fachadas de las edificaciones sencillas y con acabado de yeso. La experiencia de caminar o andar en bicicleta por la comunidad se enriquece cuando existe un interés visual creado por la variedad de elementos bien detallados y bien hechos que modulen las paredes y agreguen una escala más íntima. Se alienta el uso de elementos arquitectónicos que se proyectan o se retraen de la fachada a la calle, como los balcones y las cajas de ventanas, para proporcionar profundidad y articulación a la calle. Los elementos como marcos de puertas, ventanas con alféizares de Cantera y con TDL (*true-divided lights*), así como columnas y decoración en puertas, suman otra capa de encanto.

Las proyecciones más allá de la línea de propiedad no podrán contener espacio habitable en ningún nivel y deberán tener un máximo de 2" (5.08 cms) de la fachada de la edificación. Las propuestas para proyecciones deberán ser apropiados a la escala de la calle y no se permitirán en calles muy estrechas, donde exista interferencia con algún servicio subterráneo o inhiban la seguridad de movimiento.

Se recomiendan las bases de muros y podrán expresarse con un cambio de material, color o articulación. Estas deberán ser de aproximadamente 1:4 a 1:2 de la altura del muro. La superficie de los muros en la fachada principal deberá ser tan continua como sea posible.

Se deberá tener cuidado para organizar los diferentes elementos arquitectónicos sobre la fachada a la calle, en particular a nivel de suelo, de modo que no se sature con nichos de servicio y paneles de acceso que puedan deslucir los elementos principales, tales como el umbral de una entrada o una ventana destacada. La consideración en la etapa de planeación deberá incluir la ubicación de los nichos de servicio (eléctrico, agua, gas), ductos de ventilación, iluminación, señalización del domicilio y timbre de la puerta o interfono. Todos los nichos deberán estar cubiertos con un panel o puerta de acceso. Los desagües no podrán figurar en las fachadas a la calle.

La fachada a la calle de una edificación deberá considerar la fachada de cualquier edificación adyacente, en particular en lo relativo a la alineación y los acabados de bases de piedra y de las cornisas y topes de muros.

5.2.2. Fachadas a frente de playa, campo de golf, estuario o canales.

Las edificaciones en propiedades de frente de playa, campo de golf y estuario podrán tener aberturas (combinaciones de ventanas y puertas) sobre las fachadas del lado sobre el frente de playa, campo de golf o estuario que excedan el 50% de la longitud del muro. A fin de mantener la estética de la construcción de mampostería y evitar las "paredes de cristal", se deberá extender un arco, techo (de teja o palapa) o pérgola (que sea al menos 50% sólida) un mínimo de 2 pies u otra distancia apropiada y estéticamente agradable frente a una pared de ventana, incluyendo puertas francesas y paredes corredizas de cristal, para crear una línea de sombra importante frente a las áreas acristaladas.

5.3. Techos.

Los tipos de techos planos y a cuatro aguas, tal como se utilizan en las torres panorámicas, son los tipos de techo principales de Loreto Bay. Los techos de media agua y dos aguas deberá utilizarse con moderación como acento en los techos. Además de proveer carácter arquitectónico y refugio básico, las formas de los techos podrán manipularse para aumentar la ventilación natural en el hogar. Deberá considerarse un drenaje pluvial apropiado en todos los tipos de techo y acatar los códigos locales.

5.3.1. Principales tipos de techos.

a) Techo a cuatro vertientes o cuatro aguas.

Se requiere que estos techos tengan salientes que vayan desde 12" a 36" (30.48 a 91.44 cms). Los marcos del techo deberán estar expuestos y pueden complementarse con abrazaderas sencillas. Estos techos deberán tener tejas de terracota; sin embargo, se podrá permitir materiales de techado alternos siempre que el material simule la apariencia del barro.

b) Techo plano con parapeto.

Los techos planos pueden ser de concreto, tejas de cerámica, piedra Cantera o la construcción de una "azotea verde" aceptable y deberán rematarse con un parapeto. Los techos planos podrán utilizarse como terrazas y podrán protegerse con enredaderas o techos parciales.

Las terrazas en techos pueden proporcionar áreas habitables exteriores convenientes, pero también deberán proveer corredores abiertos panorámicos a las propiedades vecinas.

Las terrazas en los techos de segundo tercer pisos y las torres panorámicas requieren de un parapeto o una barandilla de protección.

No podrá utilizarse membranas bituminosas o cubiertas de madera expuestas en las terrazas de techo. Los muros del parapeto deberán tener un mínimo de 16" (40.64 cms) de altura, si se utilizan para una terraza, y de 2" a 18" (5.08 a 45.72 cms) de altura hacia la calle. Estos pueden tener topes fratasados "suaves" o achaflanados.

Los canales deberán utilizarse para ventilación, deshumidificación y fines decorativos y deberá ser compatible con el estilo y los materiales de la edificación.

c) Techo a dos aguas.

Los detalles deberán mantenerse ajustados al plano del muro tanto en los detalles de la cornisa y de la inclinación. Los techos a dos aguas solamente se permitirán en circunstancias especiales y deberán contar con la aprobación del Comité de Revisión de Diseño.

d) Techo a media agua.

Los techos a media agua podrán utilizarse en combinación con otros tipos de techo para crear perfiles y siluetas variados. Estos son apropiados para cubrir los arcos y porches y áreas techadas más chicas. Deberá existir una inclinación mínima de 3:12 para los techos de tejas.

e) Techo palapa.

El uso del techado de palapa es apropiado solamente en los sitios borde de la Villa. Puede utilizarse como un techo secundario y podrá elevarse hasta 9:12.

5.3.2. Techos con formas especiales.

Dado que la mayoría de los techos en Loreto Bay serán planos o tendrán una inclinación de 5:12, las formas especiales de techos, tales como domos, cúpulas, bóvedas de cañón y óculos, junto con las torres, campanarios y chimeneas proveerán modulación al paisaje de techos y podrán diferenciar las viviendas en la comunidad. Las formas especiales de techo también podrán soportar estrategias de ventilación natural. Mientras que el uso de domos, grandes cúpulas, bóvedas de cañón y óculos son idóneos para las edificaciones en el centro de la Villa y para las casas en el límite de la Villa, estas formas de techo también podrán ser apropiadas hacia la mitad y en el lado de la calle de la propiedad. Las formas especiales de techo y las inclinaciones de más de 5:12 estarán sujetas a la aprobación del Comité de Revisión de Diseño.

5.3.3. Aleros.

Las cornisas voladas y molduras podrán extenderse más allá de la línea de propiedad del lado de la fachada a la calle hasta 2" (5.08 cms), pero no podrá extenderse por encima de las líneas de propiedad del lote adyacente.

Las casas en el centro de la Villa y Villa general con sofitos en el techo que sean visibles desde la calle deberán tener un acabado con teja o insertos de bloques de madera.

Las casas en el límite de la Villa deberán tener estructuras expuestas y pueden complementarse con abrazaderas sencillas. El uso de palos, bambú o palapa expuesta solamente es apropiado para las condiciones al límite de la Villa.

Materiales de sofitos de aluminio, vinil o sintético no están permitidos. Las colas de vigas expuestas deberán estar moldeadas, aun con detalles sencillos de chaflán.

5.3.4. Dispositivos de sombra para las terrazas en techos.

La sombra en el techo es importante para superficies de uso habitables y la climatización de los techos. Estas estructuras no podrán obstruir las vistas si están colocadas en un corredor panorámico.

Las estructuras de sombra pueden tener marcos de madera o mampostería/yeso con sombra horizontal en madera, teja o malla. Las columnas de piedra o concreto (con yeso y pintura) también pueden utilizarse como soportes.

Las pérgolas deberán tener miembros horizontales que corran transversalmente hacia el eje de la luz, en lugar de correr perpendicularmente, para proporcionar una sombra más grande.

Las terrazas cubiertas en los techos son para protección del sol. Deberán tener una transparencia de contraste con la masividad de las superficies de muros adyacentes.

Las estructuras de sombra podrán incorporar sombreado vertical operable tal como cortinas o persianas enrollables, pero estos dispositivos no deberán permanecer en una posición cerrada durante periodos extendidos de tiempo porque pueden crear obstrucciones a las vistas.

Las persianas y cortinas deberán montarse desde el interior de una estructura horizontal y no en el exterior o en la parte inferior. No se considerarán apropiadas las persianas de aluminio, plástico o cualquier tipo de persiana vertical.

5.4. Zaguán.

El zaguán es un área de acceso semicerrada y un elemento tradicional en el tipo de edificación de patios vernáculos colonial-español. Provee un paso transicional de la calle al espacio privado del patio y tiene la abertura más grande en la fachada a la calle.

El zaguán puede ser una estructura similar a puerta cochera o espacio bajo la estructura de un segundo piso, enmarcando un espacio lleno de luz más allá de la entrada.

5.5. Patios.

Los patios son una característica de una casa en Loreto Bay por su utilidad como espacios habitables exteriores privados y como un elemento clave en la moderación del clima de la casa. Estos mejoran la experiencia de la vida exterior al ser una extensión del comedor, sala o estancia. Pequeños o grandes, son eficaces con salas exteriores, con macetas y albercas, y pueden diseñarse como conexiones entre las habitaciones cerradas.

Dependiendo de la orientación del patio, la sombra puede ser clave para su uso y comodidad. Se alienta el uso de pérgolas, toldos y árboles de sombra, pero no crear un encierro.

El jardín puede jugar un rol importante para el encanto visual del patio al introducir color y aves. Los elementos acuáticos pueden proporcionar atractivo estético y ofrecer un efecto refrescante durante el clima seco y cálido.

5.6. Porches o corredores.

Los porches o corredores son elementos comunes en el estilo colonia español. El techo puede ser un sencillo media agua o de cuatro vertientes o cuatro aguas cubierto de teja. Una estructura sencilla de poste y dintel puede colocarse sobre un muro bajo que cree privacidad y conveniencia para decorar el porche.

Las colas de vigas pueden estar expuesta pero no pueden exceder los 6" (15.24 cms) de profundidad en sus puntas. Las cornisas deberán ser continuas. Los porches también pueden ser de mampostería sólida (piedra o ladrillo expuestos), con simples arcos revelando el grosor del muro y las terrazas arriba.

Los techos podrán tener casetones o vigas expuestos alineadas con las columnas. Los materiales de techumbre para los corredores pueden ser sólidos o tejas, donde se requiera de sombra.

5.7. Balcones.

El balcón es tanto un elemento arquitectónico y espacial. Los balcones se utilizan en el lenguaje vernáculo y se recomiendan como acentos especiales. No podrán tener una profundidad mayor a 24" (60.96 cms) y generalmente se hacen de materiales contrastantes al volumen principal de la edificación, es decir, madera o hierro forjado contra los sólidos muros de mampostería. El vidrio y la malla de metal no son materiales permitidos. Otros materiales requieren la aprobación del Comité de Revisión de Diseño.

Se permiten diferentes tipos de balcones, es decir, balcón francés (empotrado) con una abertura interior con marco de ventana o puerta franceses y una proyección menos con una barandilla. Se permiten las proyecciones a un máximo de 2" (5.08 cms) del frente de la edificación.

Podrán usarse las persianas en línea con las puertas francesas del balcón, dejando expuesto el travesaño arriba de ellas. Si se desea un balcón con una profundidad mayor a 2" (5.08 cms), la abertura deberá encastrarse en la edificación.

5.8. Barandillas y rejas.

Adicionalmente a los parapetos de yeso, se recomienda el uso de barandillas para los balcones, porches, terrazas en azoteas y escaleras, y deberán ser de madera, metal o piedra. No se permiten materiales como el vidrio, aluminio extruido y acero inoxidable expuesto. Se recomienda el uso del hierro forjado tradicional como ornamento de decoración. El hierro forjado deberá tener la misma pátina o complementaria y el acabado de otra herrería. La calidad del trabajo artesanal deberá ser tal que las soldaduras deberán ser imperceptibles.

5.8.1. Barandillas y rejas en lotes de canal y estuario.

Para todos los lotes en canales y estuario es un requisito instalar una barandilla o reja que tenga 36" (91.44 cms) de altura y con el diseño y color aprobado por el Comité de Revisión de Diseño. La barandilla o reja deberá instalarse sobre la línea de propiedad ubicada en el tope del muro. La laja blanca existente deberá retirarse del lugar que requieran los postes verticales de soporte. Las placas de metal se colocarán en el sitio con concreto y después rodeadas por laja blanca equivalente emboquillada nuevamente en el sitio. La única parte del tope que puede ser retirado permanentemente es esa que se ubica dentro de la línea de propiedad y, por consiguiente, dentro de la barandilla o reja. Esta parte solo puede ser cortada mecánicamente o las piedras pueden ser retiradas y reemplazadas de forma manual de manera tal que exista una línea derecha en la línea de propiedad. Cualquier piedra dañada o suelta en el tope exterior de la línea de propiedad deberá ser restaurada a su estado original.

5.9. Arcadas.

Las arcadas pueden utilizarse para dar sombra a los ventanales y pasillos frente a los patios interiores. Es esencial la correcta proporción de los elementos en las arcadas. Las columnas deberán ser cuadradas o redondas y tener una base y capitel o ménsula.

Para las casas en el borde de la Villa (frente de playa, campo de golf o los lotes frente a canales o estuario) las columnas y vigas podrán ser de materiales autóctonos tales como palma cayaco o cardones (cactáceas muertas) pero no deberán ser visibles desde la calle. El uso de este material es menos formal y no deberá utilizarse en combinación con entornos y acabados más formales de Cantera.

Las columnas deberán ser de madera, mampostería (piedra) o con acabado de yeso. Las bases deberán ser de mampostería o acabado de yeso. Las vigas y ménsulas podrán ser de madera pesada o con acabado de yeso.

Los techos pueden ser de azulejo o ladrillo (bóvedas) o con acabado de yeso. Las varas o bambú podrán utilizarse solo en las Villas al borde. El vidrio se permite donde la ganancia de calor solar es mínima (es decir, debido a la sombra de un segundo nivel) pero deberá instalarse horizontalmente y no causar deslumbramiento.

Las persianas enrollables de bambú y las enredaderas verticales con viñedos permiten que la luz se filtre a través de ellas, pero no el calor directo.

5.10. Columnas.

a) Columnas rústicas.

Las columnas rústicas podrán utilizarse para las enredaderas y los porches. Los postes de madera, maderas duras, cardón (cactáceas muertas) y palmas cayaco podrán usarse. Este estilo de columna solamente podrá utilizarse en las Villas al borde.

b) Postes de madera con esquinas achaflanadas.

Estos postes podrán utilizarse, preferentemente con topes y bases.

c) Columnas de mampostería con acabado de yeso o estuco.

Estos tipos de columnas no tienen éntasis (estrechamiento gradual de los 2/3 superiores de la columna) y se usan con esquinas achaflanadas.

d) Columnas clásicas.

La proporción y los detalles de las columnas estilo clásico deberán ser apropiadas al lenguaje clásico y en la sintaxis correcta, incluyendo capitel, base, éntasis y molduras que correspondan al orden seleccionado. Se recomiendan las columnas toscanas, ya que son las más comunes en el lenguaje local. Pueden ser de madera o concreto. Este estilo de columnas es más apropiado para en las áreas centro y general de la Villa.

5.11. Arcos.

En Loreto Bay pueden utilizarse una gran variedad de arcos: tipo poste y dintel, segmentado, completo y arcos moriscos. Entre más compleja es la abertura, como el último, se recomiendan para su uso en condiciones especiales tales como entradas a los espacios principales o fin de vistas.

a) Poste y dintel.

El tipo más común de aberturas para puertas y ventanas, el dintel deberá tener una altura considerable, un mínimo de 8" (20.32 cms). Deberá extenderse más allá de la abertura por aproximadamente una cuarta parte de su ancho.

b) Arco segmentado.

Este tipo de arco es el estilo más común local, aunque solo deberá emplearse con sus proporciones correctas. El radio del segmento deberá ser el mismo que el ancho de la apertura.

c) Arco completo (media naranja).

Este es el arco más comúnmente utilizado. Su radio deberá ser la mitad de la abertura. Los arcos sencillos con acabado de yeso son apropiados para casas al borde de la Villa, mientras que los arcos más decorativos con marcos de piedra y pilastras más apropiados para casas en el centro y área general de la Villa.

d) Arco Morisco.

Este tipo de arco se encuentra con frecuencia en el estilo colonial español. La proporción ancho-altura deberá ser 5:4.

5.12. Puertas, ventanas, herrería.

Las puertas y ventanas son la firma del carácter de una casa y la clave de la conexión de los ocupantes con la naturaleza. La correcta orientación, proporción y sombreado ayudarán a

celebrar las vistas y bañarán la casa de luz, sin ocasionar deslumbramiento o sobrecalentamiento.

5.12.1. Puertas.

a) Características generales de las puertas.

- 1) Todas las puertas operables deberán ser abatibles o deslizables.
- 2) No se permitirán puertas deslizables en el exterior de una edificación si esta es visible desde la propiedad común o pública, distinta de las áreas frente a la playa, campo de golf, o fachadas frente a canal, sin la revisión y aprobación del Comité de Revisión de Diseño.
- 3) Las marquesinas o ventanas tipo tolva operables arriba de las puertas podrán permitirse para aumentar la ventilación natural.
- 4) Las puertas principales y del patio visibles deberán estar fabricadas de madera o en un material alternativo que simule la apariencia de la madera. Estos materiales pueden incluir vinil, aluminio u otros metales, fibra de vidrio o materiales compuestos.
- 5) La división de luces deberá estar en proporción vertical.
- 6) Se requieren proporciones de puerta vertical. El diseño de puertas será revisado por el Comité de Revisión de Diseño respecto de su función, proporción y estilo. Se recomiendan las puertas en arco o modeladas en el estilo tradicional mexicano. Cualquier referencia histórica deberá ser precisa y tener precedencia.

b) Tipos de puertas.

- 1) Entrada o portales principales.
 - The entrada principal deberá ser un elemento relevante en la fachada de la edificación. Deberá ser único en el paisaje urbano para crear identidad y dar la bienvenida a la casa. Deberá ser artesanal y fabricado con alta calidad.
 - Las entradas deberán ser de proporciones generosas. Un portal hacia la calle deberá tener un diseño único, diferente a cualquier otra dentro de un rango de 200 pies (60.96 metros).
 - Ninguna entrada deberá ser más estrecha de 4" (10.16 cms) o más baja de 8' (2.44 metros) y, cuando esté cerca o al lado de la puerta de una cochera, la entrada deberá ser más grande en anchura que uno de los pares de los paneles de la cochera.
 - Cuando la puerta de entrada se encuentre ubicada cerca de una cochera, patio o cualquier otra puerta de acceso, la puerta principal deberá hacerse para que se vea más relevante que las otras.
 - La entrada principal deberá tener detalles más intrincados en la puerta misma o alrededor de la abertura (es decir, marco, columnas).
 - Se permiten las ventanas en paneles de puertas. Los largueros y rieles deberán tener al menos 4" (10.16 cms). Todas las puertas deberán estar dentro de la fachada de estuco al menos 4" (10.16 cms). Los dinteles pueden ser arcos planos, arcos segmentados o arcos completos.

- Los estilos más detallados pueden tener una sección de ventana abierta arriba de la puerta, incrustada con barras de hierro verticales, en forma de abanico o en forma de husos torneados en madera.

2) Otras puertas exteriores.

- Las puertas deberán ser fabricadas de madera o un material alternativo aprobado por el Comité de Revisión de Diseño. Deberá utilizarse herrería hecha a mano o estilo artesanal (bisagras, pestillos y picaportes).
- Se recomiendan las puertas de altura completa de 8' (2.44 metros), más los travesaños. Los travesaños abiertos permiten una ventilación mejor.

3) Puertas dobles giratorias hacia fuera (acristaladas).

- Estos tipos de puertas se incrustan en el plano de los muros exteriores con retornos que les permita columpiarse. Los retornos pueden estar achaflanados o rectos. Esta holgura permite que los rieles se instalen donde sea apropiado. Los rieles deberán estar en el mismo plano que el muro si la abertura está equipada con persianas. Estas puertas pueden utilizarse como puertas de entrada o puertas francesas.
- Los largueros y rieles deberán estar al menos 4" (10.16 cms).
- Estas puertas, si se instalan en la fachada de la calle, deberán tener TDL (*true-divided lights*) con proporciones verticales.

4) Puertas dobles giratorias hacia dentro (acristaladas).

- Este tipo de puerta puede utilizarse como puerta francesa, permitiendo que las puertas giren 180° y descansen contra el muro. Las puertas se incrustan en el muro para enfatizar el grosor de la construcción del muro. La altura de los travesaños deberá ser entre 12" (30.48 cms) y 18" (45.72 cms). Si se utilizan, los dinteles deberán extenderse a ambos lados 1/6 del ancho de la puerta.
- Los largueros y rieles deberán estar al menos 4" (10.16 cms).
- Estas puertas, si se instalan en la fachada de la calle, deberán tener TDL (*true-divided lights*) con proporciones verticales.

5) Sistemas de puertas corredizas.

- Estas puertas pueden ser utilizadas solamente en fachadas frente a la playa, el campo de golf, el estuario o los canales con elementos que produzcan sombra en lo alto como se describe arriba en Fachadas a frente de playa, campo de golf, estuario o canales o en patios a nivel de piso, a menos de que sea revisado y aprobado de otra forma por el Comité de Revisión de Diseño. No podrán ser instaladas a nivel de piso en fachadas a la calle y, si se propusieran para segundas ubicaciones, visible desde la propiedad común o pública. Deberán ser retranqueadas de la fachada a la calle por al menos 10'

(3.05 metros), tener el elemento de sombra en lo alto y ser aprobadas por el Comité de Revisión de Diseño.

- Las proporciones de la puerta deben simular la apariencia de puertas francesas. Si los montantes estarán en la cara exterior del acristalamiento, pueden ser TDL (*true-divided lights*) o SDL (*simulated-divided lights*).
- Los largueros y rieles deberán ser al menos 4" (10.16 cms) de ancho.

6) Puertas plegables (incluye *Nano Wall*).

- Estas puertas solamente pueden ser utilizadas en circunstancias especiales, tales como en sitios en el Borde o en patios a nivel de piso. No pueden instalarse en la fachada de la calle y, si se propusiera para situaciones de segundo piso, deberán tener un retranqueo de la fachada de la calle de al menos 10' (3.05 metros) y ser aprobadas por el Comité de Revisión de Diseño.
- Los largueros y rieles deberán ser al menos 4" (10.16 cms).

7) Puertas de cochera (donde apliquen).

- Las puertas de cochera deben ser de paneles y articuladas. Los paneles seccionales horizontales no están permitidos. La herrería y sujetadores deberán ser forjados a mano o de bronce fundido con arena y compatibles con el estilo y color de otra herrería exterior.
- Las puertas de cochera no pueden ser más anchas de 6' (1.83 metros) para almacenamiento de un solo carrito de golf. Las puertas deben ser tipo vagón o con bisagras laterales; las puertas enrollables hacia arriba no están permitidas a menos de que tengan la apariencia de estilo vagón o puertas con bisagras laterales.

8) Portones y puertas de acceso

- Los portones son elementos importantes en la arquitectura de los patios. Los portones del zaguán deberán ser operables de forma manual, con giro interior y ser fabricadas de madera o metal. Los diseños deberán basarse en estilo colonial español.

5.12.2. Ventanas.

a) Características generales de las ventanas:

- 1) Todas las ventanas operables deben ser tipo abatible.
- 2) Las ventanas corredizas podrían ser permitidas en exteriores visibles de la edificación, si las dimensiones de la ventana lo permiten en forma estéticamente atractiva.
- 3) Las marquesinas operables o las ventanas basculantes pueden permitirse para aumentar la ventilación natural por encima y debajo de batientes.
- 4) Las ventanas y las puertas deberán ser hechas de madera, acero o materiales alternos aprobados por el Comité de Revisión de Diseño.

- 5) Se sugiere el uso de cristales divididos en ventanas, pero no es obligatorio.
- 6) El uso de cualquier material alternativo deberá ser aprobado por el Comité de Revisión de Diseño.
- 7) Las ventanas deberán enfatizar las proporciones verticales y, en el conjunto de elementos entre las ventanas verticalmente proporcionadas, no deberán crear un resultado de efecto horizontal.

b) Tipo de ventanas:

- 1) Abatible – dimensiones recomendadas: cabezal, debe ser de un mínimo de 8” (20.32 cms); alféizar debe ser un mínimo de 4” (10.16 cms) o del ancho de un ladrillo; las ventanas deben ser rectangulares o con forma de arco, con proporciones generales de abertura aproximadamente 1:1.7 ancho a alto, lo que se aproxima a las proporciones de la Sección Dorada.
- 2) Corrediza horizontal, marquesina o basculante – estos tipos de ventanas deberán ser similares en apariencia a las ventanas abatibles.
- 3) Ventanas especiales – las ventanas especiales como la *Quatrefoil* u “ojo de buey” podrán utilizarse con moderación en lugares especiales como entradas, hastiales, torres o cúpulas, o para el equilibrio asimétrico de la composición de la ventanería. Se permiten las ventanas cuadradas de hasta 18” (45.72 cms) x 18” (45.72 cms).

5.12.3. Dispositivos de sombra para las ventanas.

La óptima sombra para una ventana se crea con su colocación cuidadosa y los profundos huecos de la ventana. Los aleros se utilizarán en elevaciones del sur y algunas del oeste. Los dispositivos de sombreado vertical de hierro, madera o vegetación deberán emplearse en las elevaciones del este y oeste para resolver los ángulos bajos del sol. Las persianas ajustables son efectivas para los ángulos solares altos y bajos, óptimamente orientadas de manera horizontal en el lado sur y de manera vertical en el este y el oeste.

Los materiales establecidos para los dispositivos de sombreado en ventanas incluyen: madera, hierro, mampostería decorativa, yeso tradicional típico y marquesinas de tela en estilo tradicional. Se requiere proporción vertical de ventanas.

5.12.4. Pantallas, enrejados y persianas.

Con excepción de lo previsto enseguida, no se permitirán las pantallas, enrejados y persianas montados en exterior.

a) Pantalla de sol.

Se recomiendan las pantallas o persianas de sol interiores por razones de conservación de energía, si no se proveen otros medios de control. Se permiten varios tipos. No se permitirán las pantallas de sol en el exterior.

b) Mosquiteros.

Los mosquitos están presentes en Loreto Bay y siempre son considerados una plaga. Se permiten los mosquiteros interiores o exteriores, siempre que estos cubran la abertura completa. En caso de mosquiteros exteriores, deberán ser de un tipo aprobado por el Comité de Revisión de Diseño.

c) Enrejados.

Las rejas o los enrejados de hierro forjado podrán utilizarse en las fachadas frente a la calle, que son más urbanos, mientras que los barrotes de hierro o husos de madera incrustados en los muros pueden ser más apropiados para las casas en el Borde de la Villa. Los enrejados de madera o de hierro forjado pueden estar pintados de color oscuro o con su acabado natural. El diseño del trabajo de metal y los motivos deberán estar basados en el estilo tradicional colonial español.

d) Persianas.

No se permiten las persianas exteriores para privacidad, seguridad o sombra.

Las persianas interiores para privacidad, seguridad y protección solar no se consideran contraventanas para tormentas o huracanes. Las persianas deberán estar fabricadas con madera, paneles o estar integradas con marco expuesto, y deberán abisagrarse del lado o la parte superior. Deberán tener dinteles de PVC que parezcan grano de madera integradas a la puerta o ventana. Las guías y persianas pueden ser de tela, aluminio o algún tratamiento de ventanas compatible. Todas las persianas deberán estar operables y tener anchos que correspondan a la abertura que están cubriendo.

5.12.5. Polarizado de ventanas.

Como lo aprobó el Comité de Revisión de Diseño, se permitirá el vidrio polarizado en las ventanas con tonos más claros o un coeficiente de sombreado de .25 o menor; sin embargo, el vidrio reflectante no está permitido. Se permite el vidrio claro, de baja emisión (*low-e glass*).

Donde sea apropiado, se permite el vidrio de privacidad en el exterior, con la aprobación del Comité de Revisión de Diseño y puede incluir vitrales, así como biselado, estampado o facetado.

5.12.6. Contraventanas exteriores para tormenta

Las contraventanas contra tormentas exteriores aprobadas por el Comité de Revisión de Diseño están permitidas, pero deberán permanecer en posición inactiva hasta que se necesiten en condiciones de tormenta activa. Dichas contraventanas no pueden ser dejadas en posición cerrada a lo largo de la “temporada de tormentas” o cuando la propiedad no esté ocupada. Las contraventanas no pueden utilizarse como dispositivos de seguridad o para sombra.

Deberán instalarse contraventanas enrollables de metal de manera que la caja no sea visible. Cualquier riel visible deberá pintarse del mismo color que la casa.

Los ganchos de metal para los textiles de tormenta deberán pintarse del mismo color que la casa. El textil de tormenta deberá ser de un color neutral o del mismo color de la casa y no debe estar en alto contraste con el color de la casa.

5.12.7. Molduras de puertas y ventanas.

Los detalles de las molduras deberán ser integrales con el tratamiento de los muros y reflejar las tecnologías originales sencillas utilizadas para crearlas. Los dinteles de piedra o madera deberán ser de un mínimo de 8" (20.32 cms) de alto y extenderse hasta un mínimo de 4" (10.16 cms) más allá de las aberturas de las ventanas y puertas. Un detalle continuo de moldura con un ancho mínimo de 4" (10.16 cms) a 8" (20.32 cms) bordeando la abertura de la ventana o puerta también es recomendable. Los muros de mampostería pueden tener dinteles de madera que se extienden más allá de la abertura por 1/6 del ancho de la misma. Un acento de color pintado de 4" (10.16 cms) de ancho puede aplicarse como un "falso" marco de puerta o de ventana en plano con el muro exterior. El encastre rodeando las puertas y ventanas puede también pintarse en un color de acento; sin embargo, se requiere la aprobación del Comité de Revisión de Diseño para dichos detalles.

5.12.8. Herrería de puertas y ventanas.

- a. La herrería exterior expuesta debe ser forjada a mano o estilo artesanal.
- b. Se recomienda el uso de bisagras expuestas y sujetadores decorativos.
- c. No se permite herrería exterior en latón brillante o cromo pulido.
- d. Se permite el acabado en negro, bronce, bronce aceitado y pátina verde.
- e. Se prefiere el negro cuando se combina con hierro forjado.

5.12.9. Tragaluces.

- a. Se deberá considerar los tragaluces para captar luz de sol.
- b. Los tragaluces en techos planos deberán estar acompañados de una ventilación adecuada.
- c. No se permite los tragaluces en techos inclinados.
- d. Son preferibles las aberturas para claraboyas, óculos y torres.

SECCION 6 – MATERIALES

6.1. Materiales.

La especificación de materiales apropiados y aprobados garantiza la integridad arquitectónica de una edificación, así como su integración exitosa a la villa Loreto Bay.

También minimiza los impactos ambientales y asegura la óptima salud de los ocupantes. Los impactos ambientales están asociados con la extracción, procesamiento y fabricación de productos de construcción.

6.2. Criterios de selección.

Se recomienda a los diseñadores el uso de productos extraídos, procesados y fabricados en fuentes locales dentro de 500 millas (804.67 kms) del sitio de la casa, para reducir el uso de energía al minimizar los requerimientos de transportación.

6.3. Reducción de los impactos ambientales.

Se recomienda a los propietarios, diseñadores y constructores favorecer los materiales naturales y aquellos con contenido reciclado, bajo impacto ambiental y propiedades de secuestro de carbono.

6.4. Calidad ambiental en interiores.

Se recomienda a los constructores incrementar la comodidad y salud de los ocupantes asegurándose de que el aire esté libre de olores, humedad y contaminantes químicos. Se sugiere el uso de los materiales tradicional tales como piedra y ladrillo con madera para los detalles. La piedra y el ladrillo deberán estar expuestos y detallados artísticamente. Los bloques de concreto y el concreto podrán utilizarse para los muros de los patios y la construcción interior y un acabado con yeso alisado para lograr una apariencia sólida. En todos los casos, el acabado de yeso deberá ser redondeado en los bordes y esquinas.

Los diseñadores deberán priorizar productos naturales y, donde se requiera, utilizar materiales compuestos con compuestos orgánicos bajos o nulos en volatilidad. Las alternativas incluyen lavados de cal, enyesado con arcilla, pintura de leche, aceites naturales como linaza, cera de abejas, resina de árbol y otros recursos orgánicos. Los adhesivos, selladores, imprimadores, pinturas y limpiadores derivados de materias primas que tengan baja toxicidad, sean renovables e involucren una baja huella ambiental deberán utilizarse cuando sea posible.

a) Pintura.

Utilice productos base agua sin VOCs (compuestos orgánicos volátiles) o menos de 87 g/l (gramos por litro) para exteriores (tales como *Sherwin Williams Kem-tone K25*) o menos de 56 g/l para interiores (tales como *Sherwin Williams ProMar 400*). Las pruebas deberán realizarse de conformidad con la Norma 123-Ecol-1998 SEMARNAT.

b) Adhesivos.

Generalmente los adhesivos base agua son mejores que las opciones con base solventes. El adhesivo *Green Seal Standard* establece 150 gramos de compuestos orgánicos volátiles (VOCs) por litro de producto como el máximo seguro. Los adhesivos de baja toxicidad,

base agua, contienen látex y acetato de polivinilo. Los adhesivos naturales contienen resinas vegetales en un sistema de solvente cítrico o sistema de dispersión de agua. Los adhesivos secos contienen resinas almacenadas en cápsulas liberadas por presión. Todos estos grupos de resinas tienen emisiones peligrosas mínimas una vez instaladas.

c) Carpintería.

Evite madera aglomerada y MDF para gabinetes. Además de la madera, las alternativas incluyen *wood stalk wheatboard* (aglomerado hecho de paja de trigo, producto de descarte de agricultura unida con una resina libre de formaldehído).

6.5. Tipo de materiales para acabados.

Lo siguiente es un resumen de los principales materiales para acabados que pueden considerarse y cómo se utilizan en Loreto Bay.

a) Concreto.

- El concreto expuesto puede considerarse como una superficie de acabado. Las formas de marcas no deberán ser visibles, incluyendo los bolsillos para el acoplamiento de barras.
- El concreto colado puede utilizarse para elementos decorativos tales como para el alféizar de ventanas, dinteles, columnas o capiteles.
- Los pisos de concreto pueden tratarse con color o estampado.
- El concreto puede combinarse con piedra en ensambles de mampostería.
- Especificar una mezcla de ceniza volátil de 30-40%. Esto reduce el monto de cemento, responsable de las emisiones de gases efecto invernadero, reemplazándolo con un producto de descarte que mejora la fuerza del concreto a lo largo del tiempo.
- Los pisos de concreto pulido y densificado combinan la tecnología de pulido con piedra diamante con tratamiento químico de silicato para proporcionar una alternativa significativamente mejor a un revestimiento y capas de cera. Son altamente durables, casi libres de mantenimiento y no inflamable. La mejorada reflectividad puede también reducir los requerimientos de iluminación.
- Los pigmentos colorantes o los tratamientos de ácido en el concreto agregan interés arquitectónico utilizando muy poco material adicional y convierten al concreto en una superficie acabada, que evita la necesidad de productos adicionales y revestimientos, eliminando los impactos ambientales asociados con la fabricación y mantenimiento de esos materiales.

b) Piedra.

- Se recomienda el uso de piedra como material expuesto de la edificación y de acabado y podrá ser utilizada para muros, pisos, senderos, columnas y detallismo.

- Los detalles podrán incluir alféizares y dinteles de piedra, bases y capiteles de columnas y bases de muros.
- La piedra para aplicaciones exteriores deberá ser obtenida de canteras locales (Baja, México).
- Las paredes de piedra deberán tener un acabado rugoso y partido, no una superficie de corte lisa.
- La piedra aplicada a un muro estructural no debe ser menos a 6" (15.24 cms) de profundidad. En los muros de las esquinas, las piedras deberán parecer "estructurales" (una sola piedra) y no verse como delgadas losas enchapadas sobrepuestas en la esquina.
- Se recomienda el uso de piedra arquitectónica antigua reciclada.
- Los muros pueden tener una combinación de materiales que incluyan piedra, es decir piedra y ladrillo.
- Los guijarros y piedras pequeñas pueden utilizarse en forma de mosaico o entre las hiladas de ladrillos.

c) Ladrillo.

- El ladrillo cocido de arcilla podrá utilizarse para las bases de los muros, como elementos para detallado y como acabado del techo.
- Se recomiendan los techos abovedados y con arcos de ladrillo.
- Los arcos podrán detallarse con ladrillo.
- Se permiten las columnas y los arcos de ladrillo, cuando se detallan apropiadamente.
- Podrán utilizarse los ladrillos aplanados y largos, particularmente para formas curvas.
- Las dimensiones de los ladrillos deberán ser aprobadas por el Comité de Revisión de Diseño.
- Se prefieren los ladrillos de color terracota y café sobre los ladrillos de arcilla amarilla.

d) Yeso.

- El yeso es la superficie más común en México y se recomienda su uso en Loreto Bay.
- Se espera una mano de obra de calidad.
- El yeso deberá ser lizo o texturizado y con esquinas suavizadas.
- El acabado de yeso "*crackalura*" (agrietado) puede utilizarse para paredes principales.
- Los techos, domos, arcos y dinteles de ventanas, ménsulas y abrazaderas podrán ser de yeso.
- Se podrán incorporar los muros desgastados.

e) Teja de arcilla para techos.

- Los techos inclinados de teja de arcilla son una de las características arquitectónicas más relevantes de la Villa Loreto Bay.
- Sin embargo, las tejas de techos deberán ser de arcilla. Los materiales de azulejo para techos podrán permitirse siempre que el material simule la apariencia de la arcilla.
- Las formas, colores y dimensiones de las tejas deberán contar con la aprobación de Comité de Revisión de Diseño.
- Los techos inclinados deberán ser apropiados para la apropiada instalación y detallado de las tejas.
- La teja para techos deberá instalarse adecuadamente para prevenir un daño excesivo ocasionado por fuertes ráfagas de viento.
- La paleta estándar de teja de techo contenida en el Apéndice adjunto fue aprobada por su uso en Loreto Bay.

f) Techo con pérgolas y palapas.

- El soporte deberán ser vigas y postes de madera. Se recomienda el uso de cuerdas de sujeción y sujeciones decorativas expuestas.
- El techo con pérgola deberá ser madera emparrillada, tarugos, azulejo o materiales similares apropiados y aprobados. Las cubiertas de tela deberán ser apropiadas y aprobadas en cuanto a calidad y color.
- El techo de palapa, hecho con hojas de palma tejidas, podrá utilizarse para proveer sombra y frescura asequible; sin embargo, deberán considerarse los problemas de incendios. El uso de palapas es apropiado solamente para casas en el Borde de la Villa y solo del lado de la playa o del campo de golf de la propiedad.
- Los estilos cobertizo o redonda son los más comunes, pero podrán utilizarse vigas centrales y postes para soportar techos más grandes de palapas.
- La mano de obra de calidad en palapas crea techos que duran más.

g) Madera.

- El trabajo de postes y vigas de madera pesada es común en México y recomendado en Loreto Bay, pero la madera es un recurso limitado y mayormente importado. Puede ser utilizado para postes, vigas, dinteles, largueros expuestos y toldos.
- El detallado de las colas de viga y soportes de ménsulas es una forma de arte local en México y se recomienda.
- Las bases de las columnas, ejes, capiteles y cornisas son adecuadas para detallado en madera.
- Las puertas de madera y ventanas visualmente texturizadas son un elemento requerido del estilo Loreto Bay.

h) Azulejos.

- Los azulejos, incluyendo Saltillo y Talavera, son referentes en la arquitectura mexicana.
- Los pisos, muros, encimeras, alféizares de ventanas, soffits, techos, domos, fuentes, regaderas y una gran cantidad de otras formas arquitectónicas y elementos pueden ser cubiertas con azulejos en Loreto Bay.
- Los pisos son azulejos y bajo la sombra son un dispositivo natural de frescura.
- Las albercas y fuentes cubiertas con azulejos son maravillosos acentos arquitectónicos.
- La mayor parte de los azulejos de barro rojo utilizados en Loreto Bay son hechos en una fábrica mexicana. Estos azulejos se comprimen a máquina, se hornean y con frecuencia, se pre-sellan. Este producto es más durable que los azulejos usados en Saltillo que se comprimen a mano.
- El azulejo es un material para acabados inherentemente de baja toxicidad y durable para los pisos, muros y otras aplicaciones. Mientras que la fabricación del azulejo es de alto consumo de energía, los materiales involucrados son de disponibilidad inmediata y extraídos con relativamente bajo impacto. Además del azulejo de barro, considere productos que contienen contenido reciclado posconsumo o posindustrial, como el azulejo de vidrio reciclado.
- Considere azulejos de color claro para aplicaciones en el exterior con el fin de reducir los efectos de isla de calor.

i) Hierro forjado.

- El hierro forjado ornamental es un recordatorio de la herencia europea de México y generalmente es español, francés o morisco en sus orígenes estilísticos. Se recomienda la expresión artística original dentro de los parámetros aceptados del estilo Loreto Bay.
- Las rejas, bardas, entradas, barandillas, barandales, abrazaderas, soportes, balcones, accesorios de iluminación, bisagras, tiradores y aldabas de puertas, y elementos de sujeción son todos parte del hierro forjado mexicano.
- Se requiere mano de obra de calidad en el hierro forjado en Loreto Bay.
- Dos casas, una frente a otra, en la misma cuadra, podrán tener el mismo diseño de hierro forjado.

SECCIÓN 7 – SISTEMAS EN LAS EDIFICACIONES.

7.1. Energía eléctrica.

El diseño de bajo consumo es integral en el compromiso de sustentabilidad de Loreto Bay. El bajo consumo inicia con el diseño “pasivo”. Técnicas que incluyen la adecuada orientación de la edificación, el tamaño y ubicación de las ventanas, las interconexiones

espaciales y el sombreado con el fin de maximizar la luz y la ventilación y minimizar la captación solar del verano. La estrategia más sencilla de todas es favorecer la vida en el exterior y minimizar el espacio cerrado con temperatura controlada y la necesidad de iluminación artificial. El diseño energéticamente eficiente también incluye el uso de los sistemas, equipos y electrodoméstico más efectivos y ambientalmente apropiados. El bajo consumo resulta en importantes ahorros a largo plazo para los propietarios, así como reducciones en gases de efecto invernadero y otros impactos medioambientales, asociados con la producción de electricidad y el enfriamiento mecánico convencional.

7.2. Climatización y ventilación pasiva.

Loreto Bay es afortunado teniendo un clima seco, cálido y soleado que ofrece condiciones de vida ideales durante la mayor parte del año. Los niveles de comodidad pueden ser fácilmente mantenidas los meses más fríos sin calefacción mecánica al proporcionar una masa térmica alta y/o aislamiento térmico. El diseño de las casas deberá provechar la luz y ventilación natural. Solo existe un breve periodo durante el año – durante agosto y septiembre – cuando los niveles de temperatura y de humedad regularmente se elevan por encima del nivel de comodidad de la mayoría de la gente y deja de ofrecer el enfriamiento nocturno. Por lo tanto, el diseñador debe de dar particular atención a las condiciones de verano con el fin de minimizar, si no es que eliminar por completo, las cargas de enfriamiento y ventilación mecánicas.

7.2.1. Enfriamiento pasivo.

a) Revestimientos de la edificación.

- Utilice un sistema de construcción con aislamiento integral en muros y techo tal como el sistema Perform Wall[®].
- Utilice un sistema de construcción con masa térmica.
- Selle las ventanas y puertas y, donde se provea una chimenea de ventilación, instale un cerramiento operable, si también se provee enfriamiento mecánico.
- Utilice el aislamiento de techo R-40.

b) Agua.

- Incluye albercas con fuentes de bombeo y chimenea de evaporación (torre de enfriamiento).

c) Ventanas.

- Minimice las ventanas hacia el occidente/noroccidente.
- Provea marquesinas, persianas, pantallas o estructuras de soporte para vegetación para dar sombra a las ventanas hacia el sur.

7.2.2. Ventilación pasiva.

a) Ventanas.

- Desarrolle la ventilación cruzada en las principales áreas habitables y ventilación natural en todos los espacios habitables.
- Aumente las alturas de ventanas para permitir ventanas operables altas y bajas, permitiendo el flujo hacia adentro de aire frío a través de las ventanas bajas, preferiblemente en el lado sombreado de la edificación y el flujo hacia afuera alto de aire caliente.

b) Chimenea de ventilación.

- Utilice la chimenea de ventilación para evacuar el aire caliente a través de ductos/tubos verticales, como la cúpula sobre la cocina en Antigua, Guatemala.

c) Plantas.

- Oriente las áreas habitables alrededor de los patios con vegetación para inducir un microclima fresco.

7.2.3. Equipos de enfriamiento y ventilación.

En consonancia con las metas de sustentabilidad, se espera que las edificaciones en Loreto Bay utilizarán los sistemas mecánicos de más bajo consumo energético y ecológicos, si dichos sistemas son considerados necesarios. Se recomienda que los sistemas mecánicos, tales como las unidades de aire acondicionado Split en techos, se limiten a las recámaras y que las técnicas naturales de enfriamiento, tales como las chimeneas de evaporación y torres de enfriamiento, se incorporen al diseño de las edificaciones. Si se especifican los sistemas Split, se recomienda el uso de los multi-Splits.

Dichos equipos deberán ser ocultados con pantallas y encerrados con elementos tales como los muros de parapetos o celosías. No se permite la contaminación de ruido de las bombas de calefacción y del equipo mecánico. Se deberá cuidar el lugar de las unidades de aire acondicionado y las bombas de calefacción para minimizar el ruido audible desde la calle o de las casas adyacentes.

7.2.4. Distribución de la energía eléctrica.

Como desarrollo sustentable, Loreto Bay recomienda fuentes de energía eléctrica de bajo consumo energético de alta generación de gases invernadero, el uso de fuentes alternativas de energía eléctrica y electrodomésticos, accesorios de iluminación y otros equipos del hogar de bajo consumo.

La electricidad es llevada a cada lote a través de líneas troncales de electricidad subterráneas y la distribución de energía eléctrica es limitada. Los diseñadores deberán considerar el debido uso de tecnologías para aprovechar la energía eléctrica disponible.

7.3. Iluminación.

7.3.1. Luz natural.

El mejor diseño de iluminación maximiza la luz natural. Las estrategias de iluminación natural proveen una reducción significativa en el uso de energía eléctrica, así como los beneficios de la luz de espectro completo. Tradicionalmente, la iluminación eléctrica representa del 45 a 50 por ciento del consumo neto de energía. Las estrategias innovadoras de iluminación natural pueden reducir, considerablemente, el consumo y mejorar la calidad de la luz en interiores. La iluminación natural provee suficiente luz para satisfacer los requerimientos de iluminación del 50 al 70 por ciento del periodo de ocupación. Además, de mejorar el costo del ciclo de vida, reducción de emisiones y menores costos operativos, existe un beneficio medible para las estrategias de iluminación natural.

El diseño adecuado de la luz natural proporcionará un alivio ante la intensa luz de sol de la Península de Baja California, así como minimizar el consumo de energía por el aire acondicionado. Deberán tomarse en cuenta la orientación, forma y colocación de las ventanas, el volumen de la habitación y el reflejo de la superficie. Podrán utilizarse las pantallas, persianas, marquesinas y los estantes de luz. La penetración de luz domina las elevaciones al este y al oeste, donde es más difícil controlar el aumento de calor.

El diseño de las ventanas en relación al espacio cerrado está correlacionado con la dispersión de luz natural. Para la efectiva penetración de la luz de día a través de una habitación la profundidad tradicional de una habitación deberá ser proporcional a la altura del marco superior de la ventana de aproximadamente 1.5 a 2 veces su tamaño. En las fachadas hacia el este y oeste las ventanas más grandes permitirán una mayor distribución uniforme de iluminación.

7.3.2. Cielo nocturno.

De conformidad con las Reglas Maestras de Loreto Bay, el cielo en la noche deberá mantenerse “cielo nocturno”.

La meta con respecto a la iluminación exterior dentro del Condominio Maestro es reducir los niveles de luz durante la noche, incluyendo resplandor y luz azul., mientras se garantiza que aquellos niveles se mantienen a niveles seguros y prácticos y que los dispositivos de iluminación exterior mantienen los estándares arquitectónicos en estas Guías. Donde exista un conflicto entre los niveles de luz reducida y el carácter arquitectónico de los artefactos de iluminación, predominará la reducción en los niveles de luz.

Los estándares de iluminación exterior aplican a todas las nuevas construcciones, mejoras y paisajismo, todos los cambios a las edificaciones existentes, mejoras y paisajismo y modificaciones a los planos aprobados para estructuras, incluyendo el paisajismo en patios interiores. Los artefactos de iluminación exteriores independientes que iluminen las calles, fuentes, albercas, canchas de tenis y *pickleball* (juego de palas), lugares de juegos y otras áreas de reunión también estarán sujetas a estos estándares.

La iluminación deberá ser específica para un fin particular – tal como iluminar las calles, entradas, escaleras, comedores exteriores, zonas de estar y de barbacoas, cuando estén en uso – tanto para garantizar la seguridad como para eliminar hasta el máximo posible:

- La degradación del ambiente visual nocturno por la producción del desagradable y peligroso resplandor.
- Las prácticas de iluminación que produzcan un resplandor o brillantez excesiva que interfiera con la salud y la seguridad de los residentes y visitantes de Loreto Bay.
- El innecesario desperdicio de energía y recursos en la producción de demasiada luz o de desperdicio de luz.
- La interferencia en el uso o disfrute de la propiedad que no tenga la intención de ser iluminada en la noche por la intromisión de luz, y la pérdida de una vista panorámica del cielo nocturno debido a un incremento en el brillo del cielo.
- El trastorno del comportamiento animal nocturno, particularmente las tortugas marinas y las aves migrantes, entre otras especies.

7.3.3. Iluminación de jardines.

Los propietarios solamente podrán instalar iluminación en los jardines y patio privados. Los artefactos deberán ser luces empotrables.

7.3.4. Requisitos de protecciones de artefactos de iluminación exterior y fuente.

Se requiere que todos los artefactos de iluminación exteriores estén completamente protegidos y deberán instalarse de manera que la protección satisfaga la definición de un artefacto completamente protegido. Adicionalmente, todos los artefactos de iluminación exteriores visibles al público deberán ser consistentes con la integridad arquitectónica de Loreto Bay y de los requisitos de iluminación para cielo nocturno. Los artefactos de iluminación completamente protegidos deberán utilizar LED como fuente y tener una temperatura de luz de no más de 3,000° Kelvin.

7.3.5. Artefacto de iluminación completamente protegido.

Un “artefacto de iluminación completamente protegido” es un dispositivo de iluminación exterior protegido de forma tal que toda la luz emitida por el artefacto, ya sea

directamente del foco o indirectamente del dispositivo, se proyecta abajo del horizontal, según se determina por la prueba fotométrica o certificado por el fabricante.

7.3.6. Estándar de intromisión de luz.

Todos los artefactos de iluminación completamente protegidos y permanente deberán colocarse, dirigirse y protegerse de forma que la iluminación directa de este dispositivo esté confinada a los límites de la propiedad de la fuente, así como las áreas comunes mantenidas por el Condominio Maestro o el Sub-régimen afectado. Está prohibido dirigir la luz directa a otra propiedad privada, incluyendo el campo de golf, la zona federal y la playa.

7.3.7. Otros requerimientos.

Todas las casas deberán tener al menos un artefacto de iluminación completamente protegido permanente ubicado en la entrada principal para contribuir a la iluminación de la calle. Dichos artefactos deberán estar conectadas (sin apagador) y equipado con un sensor de luz.

7.4. Elevadores.

Todos los elevadores y sillas elevador deberán ser diseñadas, instaladas, inspeccionadas y mantenidas a nivel de los estándares de ingeniería.

7.5. Equipo de comunicación, antenas, platos satelitales, Telecom y otro equipo eléctrico.

Los equipos de comunicación, antenas, antenas WiFi, platos satelitales, telecom y otro equipo eléctrico deberá ser instalada en la terraza de techo más alta, debajo de un muro parapeto sólido alrededor y no podrá ser visible desde el nivel de suelo, a menos de que fuera de otra manera aprobado. Dicho equipo no podrá estar arriba de una torre panorámica o en un techo en pendiente o sujeto a los muros o columnas o sobre los alféizares de las ventanas. Los cables y alambres utilizados para conectar el equipo o para iluminación exterior no podrá ser visible sobre el exterior de la edificación, a menos de que fuera de otra manera aprobado. En caso de mejoras tecnológicas que hicieran innecesario tener antenas o platos satelitales visibles, se podrá requerir a los propietarios retirar el equipo previamente instalado.

7.6. Chimeneas y fogatas.

Todas las chimeneas y fogatas deberán ser aprobadas y ajustar a los estándares de construcción que garanticen una adecuada corriente de aire, deben incorporar un entorno no inflamable y maximizar la eficiencia energética y minimizar la contaminación del aire. Las chimeneas deberán diseñarse para minimizar las emisiones.

No se permitirá chimenea o fogón que quemé madera, carbón, carbón vegetal, tronco de parafina u otro combustible de alta emisión de carbono en algún proyecto de una nueva construcción o remodelación.

SECCIÓN 8 – PALETA DE COLORES.

8.1. Implementación de la paleta de colores y aprobación.

La paleta de colores para Loreto Bay se desarrolló para crear una atmósfera de buena vecindad y armonía. Se recomiendan los colores claros para los muros que no están completamente sombreados por la jardinería o por los elementos arquitectónicos. La ubicación de los colores claros y oscuros en los muros exteriores deberán considerar la captación solar y el reflejo, por ejemplo, los muros desnudos necesitan enfriarse con el uso de colores claros que no sean agresivamente reflejantes. Donde no haya sombra o esté cubierta por enredaderas, las paredes orientadas hacia el sur o hacia el oeste deberán tener un valor de menos del 50 por ciento de saturación.

8.2. La paleta de colores.

La paleta de colores contenida en el Apéndice adjunto fue aprobada para su uso en Loreto Bay. Las casas podrán pintarse un tono más oscuro o 2 tonos más claros que el color en la paleta; por ejemplo, Sherwin Williams 6221, puede ser 6222 más oscuro o 6220 o 6219 más claros.

8.3 Cambio de colores exteriores y colores que no están en la paleta aprobada.

Los propietarios deberán obtener la aprobación del Comité de Revisión de Diseño del color de la paleta seleccionado para el exterior de su casa antes de cambiar el color de la pintura, aun si el color de la paleta hubiera sido elegido. Para cualquier color no incluido en la paleta de color aprobada, los propietarios deberán obtener una aprobación de la variación del Comité de Revisión de Diseño. En cualquiera de las circunstancias el Comité de Revisión de Diseño tomará en consideración la compatibilidad del color seleccionado con los colores de las propiedades adyacentes y podrá solicitar a los propietarios que elijan otro color.

SECCIÓN 9 – DISEÑO ARQUITECTÓNICO DETALLADO.

9.1. Decoración arquitectónica.

La decoración arquitectónica con el trabajo de los artesanos locales expuesta fuera y dentro de las casas, celebra el espíritu del estilo Loreto Bay; sin embargo, no se podrán agregar ornamentos a los esquemas aprobados sin la aprobación del Comité de Revisión de Diseño. Se recomienda el buen gusto y la aplicación de la moderación.

- Se recomienda el uso de materiales cotidianos.
- Se recomienda la ornamentación de elementos funcionales.
- Se desaconseja una decoración recargada o llamativa en los exteriores residenciales y podrá no ser aprobada.
- La tubería, ductos o cables no podrán ser colocados en exteriores sin un camuflaje decorativo aprobado.

9.2. Señalización de domicilios y placas con nombres de la casa.

La señalización deberá montarse al exterior de las casas y los negocios, según se considere necesario a discreción de los Administradores del Condominio Maestro para identificar adecuadamente las calles y facilitar la entrega eficaz de servicios de emergencia. Esta señalización será proporcionada e instalada por el Condominio Maestro y será consistente con otras en la comunidad.

Las provisión e instalación de números de dirección (requeridos), timbres de entrada (opcionales) y placas con el nombre de las casas (opcionales) son la responsabilidad del propietario, sujeto a la aprobación del Comité de Revisión de Diseño. Estas deberán incorporarse en el diseño de la entrada principal y también en otras entradas, si fuera aplicable. Los materiales y colocación deberán considerarse en conjunto con la puerta de entrada y la iluminación. Los números de dirección, nombres de casas y timbres de entrada podrán ser instalados como elementos individuales o combinados para crear una característica decorativa, reduciendo el desorden visual.

Los propietarios deberán proporcionar un dibujo dimensionada a escala para indicar el tamaño, características y colocación de estos artículos en la fachada de entrada cuando presenten la solicitud de aprobación.

a) Números de dirección.

- Los números de dirección (los caracteres reales) no podrán ser menores a 3" (7.62 cms) y no más grandes de 6" (15.24 cms) de altura. Los números individuales, grupos de azulejos o una placa con el número son aceptables. El estilo de tipografía y color deberá ser fácil de leer y apropiada para el estilo de Loreto Bay. El Comité de Revisión de Diseño recomienda el uso de productos artesanales ornamentales y los materiales adecuados podrán incluir hierro forjado, azulejos de cerámica y piedra. Los materiales a evitar incluyen la madera, el plástico y los acabados metálicos pulidos.
- La colocación de los números de dirección deberá ser junto a la puerta de entrada, sobre el lado de la iluminación exterior. Si ambos lados de la entrada estuvieran alumbrados, se prefiere el lado derecho de la puerta.

b) Placas de nombres de casas.

- Las placas de nombres de casas requieren la aprobación del Comité de Revisión de Diseño.
- Las placas de nombres de casas deberán ser complementarias en estilo y escala al número de dirección.
- El Comité de Revisión de Diseño recomienda que la colocación del número de dirección y las placas de nombres de casas estén coordinados o que el número de dirección y el nombre de la casa estén en una sola placa.

SECCIÓN 10 – CARACTERÍSTICAS DE LA JARDINERÍA Y MANTENIMIENTO DEL SITIO.

10.1. Albercas y elementos de agua.

Las albercas y los elementos de agua exteriores requieren la aprobación del Comité de Revisión de Diseño.

Además del atractivo estético, los elementos de agua tales como las albercas y las fuentes son importantes para refrescar el patio de una casa durante el clima seco y cálido. La evaporación se aumenta por el movimiento del agua, es decir, las cascadas, caídas de agua y muros llorones (agua que cae sobre muros de piedra). Los elementos de agua en espacios altamente proporcionados (dos pisos) crean un efecto chimenea y permiten un mejor flujo de aire y mayor frescura.

Se recomiendan los elementos de agua en los jardines para apoyar la vida de las aves locales. El agua deberá estar en movimiento para prevenir el estancamiento y evitar el crecimiento de larvas de mosquitos. Se recomiendan las bombas solares.

10.2. Corredores panorámicos.

Los elementos de jardinería que se proyectan por encima de la línea del parapeto deberán tratarse con sensibilidad de manera que no se obstruyan las vistas de los vecinos. En caso del crecimiento de vides en las pérgolas, el follaje no deberá colgar dentro del corredor panorámico de propiedades adyacentes. Los árboles cultivados en los patios o jardines deberán ser de dosel que se mantengan por debajo de la parte superior del parapeto o arriba de la línea visual desde las propiedades adyacentes, por debajo de 14' (4.27 metros) o por encima de 20' (6.1 metros).

10.3. Sitios de construcción.

Conforme se terminan las áreas den Loreto Bay, se vuelve más importante que los sitios de construcción para las nuevas edificaciones y remodelaciones se mantengan limpias y libres de polvo. Durante el periodo de construcción, desde el momento en que se inician los trabajos preliminares o se acumulen los materiales, el contratista deberá ser respetuoso de las casas vecinas manteniendo el lugar contenido y libre de riesgos. Las calles deberán

mantenerse libres de equipo y otras obstrucciones (es decir, cables eléctricos y tuberías de agua) que pueden ocasionar condiciones peligrosas. La basura y el excedente de los materiales de construcción deberán ser retirados semanalmente.

Se deberá obtener el permiso del propietario para utilizar la propiedad vecina para preparación o almacenamiento y dicha propiedad deberá mantenerse libre de basura, material de desecho y relleno sobrante. Estas propiedades deberán ser desocupadas y regresadas a los estándares aceptados para sitios vacantes después de la terminación sustancial o en tal momento cuando lo especifique el Comité de Revisión de Diseño. Si se interrumpiera la construcción por más de un mes, la propiedad vecina utilizada para preparación o almacenamiento deberá ser desocupada y restaurada como sitio vacante, a menos de que fuera aprobado de otra manera por el Comité de Revisión de Diseño.

SECCION 11 – GUÍAS PARA LA SEÑALIZACIÓN.

11.1. Metas para la señalización.

Las metas para la señalización en Loreto Bay son:

- Preservar y mejorar el carácter único de Loreto Bay fomentando la señalización atractiva dentro de un marco establecido.
- Aumentar y apoyar la experiencia del peatón al fomentar un diseño de paisaje urbano que sea invitante y tenga un ambiente visual atractivo.
- Desalentar la señalización molesta, poco atractiva y obstructiva que ocasione una “acumulación de señalización”.

Toda la señalización deberá ser aprobada por el Comité de Revisión de Diseño.

11.2. Requisitos de la solicitud.

Todas las solicitudes, incluyendo aquellas para la aprobación de nuevas señalización, colocación, reubicación y alteración de la señalización deberá ser presentada al Comité de Revisión de Diseño para su aprobación antes de cualquier instalación, alteración o relocalización. Las solicitudes deberán incluir lo siguiente:

- a) Un dibujo o fotografía de la elevación de la edificación indicando cómo se vería el letrero. Esto deberá incluir las dimensiones del tamaño del letrero, la altura desde la parte inferior del letrero hacia el piso y las dimensiones de la proyección del letrero desde la fachada del edificio.
- b) Un dibujo dimensionado de las gráficas del letrero incluyendo logotipo, tipografía y color. Se recomiendan muestras del color.
- c) Detalles de la preparación del letrero, incluyendo materiales y marcos de montaje, abrazaderas, etc. Si el letrero estará iluminado, se deberá presentar una propuesta

de la manera en que se proveerá la iluminación, el tipo de artefacto y los medios para proveer la energía eléctrica a los artefactos de iluminación.

11.3. Tipos de letreros.

a) Letreros de pared.

Los letreros de pared deberán colocarse en las superficies de muros planos sin ornamentación, no interrumpidos por puertas, ventanas o detalles arquitectónicos. Los componentes de diseño de los letreros de pared deberán coordinarse con el frente de la tienda en escala, proporciones y color. Los letreros de pared no deben estar dentro de los 2' (60.96 cms) del borde de una edificación. El letrero no deberá superar los 3' x 4' (91.44 x 121.92 cms).

b) Letreros con proyección desde un mástil.

Los letreros que se proyectan están fijos a la fachada de una edificación o estructura y se proyectan de forma perpendicular desde un punto de montaje sobre la superficie del muro. El tamaño no deberá exceder 2' x 3' (60.96 x 91.44 cms). Los letreros deberán montarse de forma que puedan soportar el viento y los temblores de tierra.

c) Letreros en placas.

Los letreros en placas son versiones secundarias más pequeñas de los letreros en los muros que están sujetos a las superficies adyacentes a las entradas frontales de las tiendas (es decir, horas de oficina). Estas pueden incluir diseños y ornamentaciones únicas, pero permaneces compatibles con la fachada de la edificación.

d) Tableros de doble vista.

Los tableros de doble vista están diseñados para ser autoportantes y movibles, usualmente colocados a lo largo de las calles públicas. Los tableros de doble vista deberán hacerse con materiales durables y diseñarse para soportar el clima. El diseño debe ser ordenado con el mínimo texto. La colocación de estos letreros deberá minimizar los riesgos a la salud pública mediante un posicionamiento estable; sin embargo, no podrán estar permanentemente fijados a alguna estructura, objeto o el suelo. Estos letreros deberán retirarse en la noche o cuando el negocio esté cerrado. No deberán hacerse de vidrio, materiales frágiles o rompibles, papel, papel enmicado, vinil, plástico o tubo de PVC.

e) Letreros en ventanas.

Los letreros en ventanas son aquellos que están pintados, colocados, desplegados o tallados sobre una superficie interior translúcida o transparente. No podrán ser más grandes de 3' x 4' (91.44 x 121.92 cms).

f) Letreros temporales.

Los estandartes/banderolas para informar sobre eventos de la comunidad o celebraciones de temporada, los letreros de “casa en exhibición” de bienes raíces y letreros similares temporales deberán ser aprobados por el Representante del Administrador antes de su uso y solo podrán ser desplegados durante un periodo específico de tiempo, sujeto a las limitaciones impuestas por el Representante del Administrador.

11.4. Estándares de diseño.

Los estándares de diseño para la señalización en Loreto Bay incluyen el respecto por el diseño arquitectónico y los materiales de calidad y ejecución.

- Los letreros deberán ser arquitectónicamente compatibles con sus alrededores en términos de estilo, tamaño, forma, color, materiales y detalles de las edificaciones adyacentes, mientras que aún provean la identificación apropiada del negocio.
- Los letreros deberán preservar y soportar el carácter existente de la edificación y su uso.
- No se permite que los letreros cubran u oscurezcan las características arquitectónicas de las edificaciones.
- Los letreros deberán incrementar el diseño principal de los elementos de la edificación.
- Los letreros deberán ser hechos a mano o de calidad artesanal. Cualquier unidad deberá limitar el número de letreros al número más pequeños necesario para transmitir el nombre y tipo de negocio.
- Los materiales de calidad, incluyendo, pero sin limitarse al metal, piedra, madera dura, hierro forjado y azulejos de cerámica se consideran apropiados para estar sobre fachadas.

Adicionalmente, los letreros comerciales deberán ser diseñados teniendo en mente el atractivo peatonal, la funcionalidad y la seguridad.

11.5. Mensaje e idioma de los letreros.

El mensaje del letrero deberá ser claro, conciso y legible. Se sugiere que el texto principal contenga solamente el nombre del negocio, su logotipo o ambos. Un texto secundario puede describir el tipo de negocios. Loreto Bay recomienda el uso del idioma español en la señalización. En caso de “señalización de emergencia”, el uso de los idiomas español e inglés debe ser igualmente enfatizado.

11.6. Iluminación de los letreros.

La iluminación deberá utilizarse solamente si el negocio está abierto en la noche. Los solicitantes deberán considerar las luminarias y luces existentes en la calle disponibles y si la iluminación del escaparate será suficiente para identificar el negocio.

Los letreros retro iluminados y letras sólidas (canal inverso) consistentes de letras opacas cortadas individualmente y montadas directamente sobre la estructura pueden ser un elemento sencillo y distintivo de la fachada de la edificación. Estos letreros son muy legibles utilizando iluminación moderada ambiental. Todos los conductos y cajas de conexiones deberán estar ocultas a la vista del público.

11.7. Mantenimiento de los letreros.

Los letreros deberán ser apropiadamente mantenidos y no deberán estar dañados u oscurecidos.

11.8. Retiro de los letreros.

Cuando los letreros se cambian o retiran, los propietarios serán los responsables de restaurar la fachada de la edificación a su condición original. Los letreros deberán ser retirados cuando un negocio cierra de manera permanente a menos de que se acordara de otra manera.

SECCION 12 – PROCESO DE REVISIÓN DE DISEÑO (modificado el 29 de abril de 2022).

12.1. El proceso de revisión de diseño.

Las reglas y reglamentos del Condominio Maestro requieren que cualquier construcción nueva, renovación, modificación, cualquier cambio en las Áreas Comunes del Condominio Maestro o Áreas Comunes de un Sub-regimen, o cambio estructural al exterior o interior de un negocio cuente con la aprobación de Comité de Revisión de Diseño. Esta revisión tiene el propósito de garantizar que la comunidad de Loreto Bay continúe desarrollándose dentro de la visión y expectativas de los propietarios y residentes, según se explica brevemente en las Guías de Diseño para la Construcción en Propiedades Residencial, Comercial, Uso Múltiple y dentro de las Áreas Comunes.

No podrá iniciar algún trabajo de construcción incluyendo renovaciones menores u otra mejora estructural sin la aprobación escrita del Comité de Revisión de Diseño, ni puede haber alguna adición a o cambio a alguna residencia u otra estructura o mejora en una Unidad Privada, Unidad de Sub-Condominio, área común Maestra o de Sub-regimen, jardines, nivelación o drenaje de lo mismo, excepto en cumplimiento con los planos y especificaciones que hubieran sido presentadas a y aprobadas por el Comité de Revisión de Diseño. Las características de diseño interior tales como los azulejos de pisos y colores de las pinturas no requiere aprobación. Otros artículos pueden o no requerir de aprobación por el Comité de Revisión de Diseño. In dichos casos, los propietarios deberán

consultar con el Soporte Técnico de Revisión de Diseño para obtener la adecuada orientación.

Los trabajos en cualquier construcción, renovación o modificación que esté sujeta a las presentes Guías de Diseño no podrán iniciar hasta que el propietario o el solicitante hubiera recibido la notificación por escrito de que su solicitud ha sido aprobada tal como fue presentada o tal como fue presentada con estipulaciones del Comité de Revisión de Diseño que han sido aceptadas por el propietario.

Cuando el proyecto propuesto esté compuesto de múltiples unidades, estructuras grandes de uso mixto u operaciones comerciales, la Asamblea Maestra, el Comité de Revisión de Diseño o las personas designadas por ellos, podrá solicitar al solicitante que provea más detalles. Dichos detalles adicionales pueden incluir, pero no están limitados a, la evidencia de responsabilidad financiera, la sustentabilidad general del proyecto dentro del sitio, estimados de cargas de uso de servicios públicos y áreas comunes, sustentabilidad ambiental, control de inundación, vistas del sitio, límites de ocupación, habilidad para cumplir con las leyes y reglamentos gubernamentales aplicables y las Reglas Administrativas, o cualquier variación que pueda ser requerida para el proyecto.

En el caso de que se requieran dichos detalles adicionales, la decisión sobre la solicitud puede ser:

- a) Retenida por el Comité de Revisión de Diseño hasta que reciba dichos detalles adicionales, o
- b) Emitida con las estipulaciones respecto de que se requiere la presentación de detalles adicionales antes del inicio de la obra.

12.2. Renovaciones menores.

Agregar o retirar una estructura, tal como una pérgola sobre el terreno o el segundo piso de la casa, agregar materiales diferentes al exterior de la casa, tales como roca o azulejo, agregar cejas sobre puertas o ventanas o una escalera de metal “abierta” al tercer piso, cambiar el esquema de color del exterior o cambiar una puerta exterior o ventana o una puerta de jardín se consideran renovaciones menores para los fines del proceso de revisión de diseño. A discreción del Comité de Revisión de Diseño, las renovaciones similares, no específicamente identificadas aquí, también podrán ser consideradas renovaciones menores.

12.3. Renovaciones mayores.

Agregar o retirar una estructura, tal como una habitación en algún patio o jardín o una escalera “sólida”, tal como una escalera de concreto para acceso al tercer piso, agregar una pérgola en el tercer piso o una torre panorámica, son consideradas renovaciones mayores para los propósitos del proceso de revisión de diseño. A discreción del Comité de Revisión

de Diseño, las renovaciones similares no específicamente identificadas aquí, podrán también ser consideradas renovaciones mayores.

12.4. Modificaciones interiores.

La instalación, retiro o modificación de cualquier pared interior, plomería, conexiones a drenaje, cableado, enchufes eléctricos, apagadores o caja de fusibles, deberán cumplir con todas las reglas y reglamentos del Condominio Maestro y cualquier Sub-regimen afectado, así como todos los códigos de construcción locales y estatales y requerimientos de inspección aplicables.

12.5. Variaciones a las Guías de Diseño.

La construcción, renovación o modificación que no cumpla con las Guías de Diseño o el uso de un producto o diseño que varíe de aquellos específicamente aprobados en las Guías de Diseño no podrá ser incorporado en algún proyecto de construcción o remodelación, a menos que la variación sea obtenida del Comité de Revisión de Diseño. El solicitante deberá solicitar la aprobación de una variación en el paquete de presentación de solicitud.

Solamente se otorgará una variación cuando se demuestre que la variación solicitada cumple con el espíritu colonial español y el tema arquitectónico de las Guías de Diseño y no impacta derecho alguno de los propietarios afectados.

Cuando se aprueba o rechaza una solicitud de variación, la aprobación o rechazo deberá referir las Guías de Diseño aplicables y establecer las razones para la aprobación o rechazo. Cuando alguna variación o aceptación a las Guías de Diseño se aprueba o rechaza, dicha aprobación o rechazo será exclusivo para la propiedad y dicha aprobación o rechazo no establece algún precedente para decisiones futuras del Comité e Revisión de Diseño.

12.6. Presentación de planos.

12.6.1. Solicitud. La solicitud deberá completarse y presentarse a Soporte Técnico de Revisión de Diseño como parte del paquete de presentación del solicitante. Las categorías de solicitud son No-Ingeniería e Ingeniería, y pueden incluir construcción de Casas Villa, Casas hecha a especificación del propietario y Propiedades de Uso mixto, estructuras en Áreas Comunes y todas las renovaciones o modificaciones. El paquete de solicitud deberá proporcionar al Comité de Revisión de Diseño toda la necesaria información de contacto para el propietario y el solicitante, si fuera distinto del propietario y del contratista, así como el completo alcance del trabajo a desempeñarse, incluyendo alguna demolición, renovación o construcción nueva. Los propietarios son responsables por garantizar que toda la documentación requerida según las instrucciones del Comité de Revisión de Diseño o la persona designada junto con la solicitud. Ninguna solicitud será considerada para su

aprobación si dicha solicitud provee una invasión a la Zona Federal, la playa o el Campo de Golf.

Para los fines de las presentes Guías:

- a) La “Estructura No-Ingeniería” es una estructura construida sin el beneficio de guía de ingeniería o arquitectural y el diseño y el proceso de construcción no explica las cargas de componentes o fortalezas reales de componentes.
- b) La “Estructura Ingeniería” es una estructura construida de conformidad con ingeniería y planos diseñados arquitecturalmente y uno en el cual las interacciones de los componentes estructurales están adecuadamente explicadas durante el diseño y el proceso de análisis estructural.

Las solicitudes podrán ser obtenidas en línea o del Representante del Administrador y deberán presentarse electrónicamente en el formato señalado por el Representante del Administrador.

12.6.2. Presentación de planos.

El paquete de solicitud deberá incluir un juego completo de los planos que se utilizarán para la construcción, renovación o modificación, y cualquier variación necesaria solicitada. A la terminación del proceso de revisión se deberá notificar al solicitante y agregada por el Comité de Revisión de Diseño a la solicitud señalando que la solicitud ha sido ya sea “Aprobada tal como fue Presentada”, “Aprobada con Condiciones” o “Rechazada”. Si se proponen algunos cambios durante el proceso de construcción, el propietario deberá presentar una solicitud de Orden de Cambio al Comité de Revisión de Diseño. La solicitud de Cambio de Orden será parte del paquete de solicitud. Ningún cambio propuesto podrá iniciarse sin la aprobación previa del Comité de Revisión de Diseño.

El paquete de solicitud completo, incluyendo cualquier detalle adicional que hubiera sido requerido y presentado, cualquier documento creado por la Asamblea Maestra o el Comité de Revisión de Diseño y la notificación de aprobación, con o sin condiciones, o la notificación de rechazo de la aplicación se convertirá en registro permanente y parte del archivo conservado por la Loreto Owner’s Association, A.C., y disponible para verse pero no para copiarse o volverse a publicar por algún propietario.

Si un solicitante deseara alguna parte del paquete de solicitud, o algún material adicional o subsiguiente presentado, se mantuviera confidencial, entonces el solicitante deberá identificar esa parte y hacer esa solicitud en el momento de presentación del material. Si el Comité de Revisión de Diseño acepta la solicitud de confidencialidad, entonces el material confidencial solo podrá ser revisado por el Soporte Técnico de Revisión de Diseño, el Comité de Revisión de Diseño, cualquier propietario afectado, el presidente del Subrégimen dentro del cual esté ubicada la propiedad, un Panel de Apelaciones y la Asamblea Maestra para los fines de considerar o responder a la solicitud. El material se mantendrá

en secreto por esas partes y por aquellas partes a quien el solicitante pueda requerir la firma de un convenio de confidencialidad previa a la recepción del material confidencial.

12.6.3. Honorarios.

Los honorarios requeridos de aplicación deberán ser entregados con la misma solicitud, los planos requeridos y las especificaciones y otras presentaciones requeridas. El pago deberá realizarse como lo instruya el Representante del Administrador, o la persona designada por él/ella, antes de que pueda iniciarse el proceso de revisión.

12.7 Proceso de revisión y cronología.

12.7.1. Revisión de la solicitud.

A la presentación, el Representante del Administrador, o la persona designada por él/ella, revisará la solicitud para asegurarse que esté completa. El solicitante será notificado dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles si se requiere información o documentación adicional para completar la solicitud.

Cuando la solicitud esté completa, el Soporte Técnico de Revisión de Diseño revisará su consistencia con las Guías de Diseño y para identificar cualquier aclaración de los objetivos del proyecto y los planos de construcción. Una vez terminadas esta revisión y la visita al sitio, y dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles después de la recepción de parte del Representante del Administrador, Soporte Técnico e Revisión de Diseño enviará la solicitud al Comité de Revisión de Diseño, junto con los comentarios relevantes. Se notificará al solicitante la fecha en que el Comité de Revisión de Diseño reciba el paquete de información completo y la fecha límite de respuesta.

A la recepción de una solicitud completa de parte del propietario, el Representante del Administrador, o la persona designada por él/ella, notificará al presidente del Comité Maestro de Vigilancia, al presidente del Comité de Vigilancia del Sub-regimen aplicable y a los propietarios de las propiedades afectadas, incluyendo, como mínimo, aquellas propiedades inmediatamente adyacentes al proyecto propuesto y cualquier propiedad que pudiera experimentar un impacto potencial. Cuando haya alguna duda respecto de si deber notificarse a una propiedad vecina sobre una solicitud pendiente, el Comité de Revisión de Diseño deberá ampliar más que reducir el alcance de la notificación.

Si alguno de estos comités o propietarios afectado deseara hacer alguna objeción u otra petición sobre la solicitud, con base al cumplimiento con las Guías de Diseño, dicha objeción u otra petición deberá referir la sección o secciones aplicables de las Guías de Diseño en las cuales se basa la objeción u otra petición y deberá entregarse al Representante del Administrador dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que el comité o el propietario afectado reciban la notificación del Representante del Administrador. Si la objeción u otra petición se recibiera por el Representante del

Administrador, este deberá proporcionar una copia de la objeción o petición al propietario solicitante dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles de su recepción.

Si, después de revisar la objeción o petición, el propietario solicitante deseara modificar su solicitud, deberá notificar al Representante del Administrador y presentar una solicitud revisada para su consideración. Se iniciará un nuevo periodo de revisión y el propietario solicitante y el propietario afectado serán notificados de la decisión del Comité de Revisión de Diseño en consecuencia.

Soporte Técnico de Revisión de Diseño registrará las fechas para cada paso del proceso de la solicitud y registrará la deliberación y los votos de los miembros del Comité de Revisión de Diseño cuando hayan terminado el proceso de revisión.

12.7.2. Clasificación de decisiones.

Aprobación tal como se presentó. Una solicitud es aprobada cuando los planos, especificaciones y otro material presentado haya sido revisado, considerado adecuado y aprobado tal como se presentó por el Comité de Revisión de Diseño. El propietario recibirá una notificación por correo electrónico informándole de la aprobación y que los trabajos de construcción pueden iniciarse.

Aprobación con condiciones. Una solicitud se aprueba condicionalmente cuando se halla que no está apegada a las Guías de Diseño y se envía un correo electrónico al propietario sobre las condiciones del Comité de Revisión de Diseño respecto a cómo puede alcanzarse el cumplimiento y el otorgamiento de la aprobación.

A la recepción de la notificación, el propietario podrá:

- a) Aceptar y adoptar las condiciones: el propietario podrá informar al Comité de Revisión de Diseño que las condiciones son aceptadas. Estas condiciones entonces se vuelven parte de la solicitud. Se otorgará la aprobación al propietario con base a la aceptación de las condiciones, se emitirá una notificación de aprobación y podrá iniciarse la construcción.
- b) No se aceptan las condiciones: el propietario podrá sugerir cambios al diseño o materiales a utilizarse y presentar los planos modificados, especificaciones y otros materiales de la solicitud para la reconsideración del Comité de Revisión de Diseño. Se iniciará un nuevo periodo de revisión y se notificará al propietario la decisión del Comité de Revisión de Diseño en consecuencia.
- c) Desistimiento del proceso de revisión y no se procede con la construcción.

El propietario deberá informar pro correo electrónico a Soporte Técnico de Revisión de Diseño estableciendo qué opción adoptará. Si el propietario no proporcionara dicha notificación dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, la solicitud del propietario se considerará rechazada.

Rechazo. La solicitud de los propietarios será rechazada cuando los planos y especificaciones presentados no están en cumplimiento con las Guías de Diseño y el Comité de Revisión de Diseño no ofrece condiciones para el cumplimiento del propietario. El Comité de Revisión de Diseño podrá asesorar al propietario respecto de posibles medios para llevar la presentación al cumplimiento, pero la responsabilidad de hacerlo y para volver a presentar la solicitud es de los propietarios. La solicitud presentada después de su rechazo será tratada como una nueva aplicación y los honorarios deberán ser pagados según se requiera para una nueva solicitud, a menos de que los Administradores renunciaran a dichos honorarios por una buena causa.

12.7.3. Periodos de revisión.

Para proyectos de ingeniería, excepto los proyectos extraordinarios, el Comité de Revisión de Diseño tendrá un periodo de revisión que no excederá los veinte (20) días hábiles a partir de la recepción de la solicitud completa para tomar la decisión respecto de si la solicitud es aprobada tal como fue presentada, aprobada con condiciones o rechazada, tiempo cuando esta decisión será transmitida al propietario o a sus representantes. Para los proyectos de no-ingeniería, el Comité de Revisión de Diseño tendrá un periodo de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de recepción de la solicitud completa por el Comité. Las solicitudes revisadas o modificadas deberán volver a presentarse al Comité de Revisión de Diseño, fechadas con una nueva fecha de presentación y el periodo de revisión se iniciará nuevamente para la nueva fecha de presentación. El Comité de Revisión de Diseño hará todo esfuerzo posible para revisar los planos y especificaciones tan rápidamente como sea posible, pero el Comité de Revisión de Diseño no será responsable por alguna demora o sanciones incurridas por el propietario o sus representantes debido al cronograma del proceso de revisión o alguna desviación del mismo.

12.7.4. Notificación de la decisión.

El propietario solicitante, el presidente del Comité Maestro de Vigilancia, el presidente del Comité de Vigilancia del Sub-régimen aplicable y cualquier propietario afectado a quien se le haya entregado una notificación sobre la solicitud y hubiera presentado alguna objeción u otra petición respecto de la solicitud serán notificados de la decisión del Comité de Revisión de Diseño por correo electrónico dirigido a la dirección de correo electrónico presentada con la solicitud, objeción o petición y al domicilio de correo electrónico del presidente del Comité Maestro de Vigilancia y el presidente del Comité de Vigilancia del Sub-régimen afectado.

- a) **Solicitud aprobada:** cuando se aprueba una solicitud sin objeción o petición de algún propietario afectado, el Comité de Revisión de Diseño no necesitará razones para la aprobación; sin embargo, se adjuntará a la aprobación una lista de verificación de cumplimiento con los requisitos del proceso de la solicitud. El Comité de Revisión de Diseño podrá, a su exclusiva discreción, proporcionar las razones por escrito para la aprobación si considerara que las razones fueran de ayuda a los solicitantes subsecuentes al preparar una solicitud similar.
- b) **Solicitud aprobada con una objeción o petición:** cuando se aprueba una solicitud y ha habido una o más objeciones o peticiones de propietarios afectados, el Comité de Revisión de Diseño deberá proveer las razones de haber otorgado la aprobación por escrito, incluyendo respuestas a las objeciones o peticiones presentadas.
- c) **Solicitud de variación u orden de cambio:** cuando se aprueba o se rechaza una solicitud de variación o cambio de orden, dicha aprobación o rechazo deberán hacer referencia a las Guías de Diseño y establecer las razones para la aprobación o rechazo.
- d) **Solicitud aprobada con condiciones:** cuando se aprueba una solicitud con condiciones, ya sea que exista una objeción o petición de algún propietario afectado, el Comité de Revisión de Diseño deberá proveer las razones para la aprobación y cada una de las condiciones por escrito y deberá incluir las respuestas a las objeciones o peticiones presentadas.
- e) **Solicitud rechazada:** cuando se rechaza una solicitud, el Comité de Revisión de Diseño deberá proveer las razones de rechazo por escrito incluyendo las Guías de Diseño específicas que no se cumplieron. Si un propietario o propietarios afectados hubieran presentado una objeción o petición y la razón de rechazo se basara total o parcialmente en la objeción o petición, esa objeción o petición deberá citarse en las razones del rechazo.

Si el Comité de Revisión de Diseño no cumple en proporcionar una lista verificación de cumplimiento o las razones de aprobación, ninguna construcción podrá iniciar hasta el momento tal en que la lista de verificación o las razones sea proporcionadas y ningún periodo de apelación deberá iniciar hasta que se proporcionen la lista de verificación o las razones.

12.7.5. Cumplimiento, efectos y limitaciones de la aprobación.

Ninguna construcción podrá iniciar excepto en cumplimiento con los diagramas y especificaciones que fueron presentadas a y aprobadas por el Comité de Revisión de Diseño. Después de la aprobación se emitirá un documento de Aprobación de Proyecto al solicitante y este documento, junto con cualquier otro permiso requerido por otras autoridades, será exhibidos en el lugar de obra durante el curso completo de la construcción.

Durante la construcción, el Comité de Revisión de Diseño o Soporte Técnico de Revisión de Diseño podrán revisar el progreso y cualquier situación pasada por alto y se harán los

ajustes directos incluyendo los ajustes a las torres panorámicas, zonas no peatonales y muros de privacidad para garantizar que se mantenga una razonable privacidad para las propiedades vecinas.

12.7.6. Inspección y revisión de cumplimiento.

Cuando la construcción esté sustancialmente completa, incluyendo paisajismo dentro de los límites de la propiedad, el propietario o el contratista deberán solicitar una inspección de cumplimiento. En este momento, Soporte Técnico de Revisión de Diseño y, a la exclusiva discreción del Comité de Revisión de Diseño, uno o más de sus miembros inspeccionarán el proyecto en cuanto al cumplimiento de los planos aprobados. Si el proyecto no estuviera en cumplimiento de acuerdo con la solicitud aprobada, entonces el propietario y el constructor recibirán una notificación del Comité de Revisión de Diseño o de Soporte Técnico de Revisión de Diseño estableciendo todas las desviaciones observadas de los planos aprobados y una notificación informándoles que deberán cumplir con ello. Cuando el proyecto está en cumplimiento, el Comité de Revisión de Diseño o de Soporte Técnico de Revisión de Diseño informarán al propietario mediante correo electrónico que el proyecto se ha terminado de conformidad con lo requerido por el DRC. Si el proyecto no se llevara a cumplimiento, los Administradores tomarán acciones apropiadas de conformidad con las reglas y reglamentos del Condominio Maestro.

La solicitud aprobada será válida por dos (2) años, a partir de la fecha de aprobación. Si la construcción no hubiera sido sustancialmente terminada de conformidad con los planos aprobados dentro de este tiempo, la aprobación de la solicitud expirará, a menos que fuera ampliada por el DRC. Una vez que la aprobación hubiera expirado y no se hubiera otorgado una ampliación por el DRC, la construcción no podrá reanudarse previa a la aprobación de una nueva solicitud y emisión de los permisos de construcción requeridos.

Un propietario podrá solicitar al Comité de Revisión de Diseño una ampliación de una solicitud aprobada. La solicitud de ampliación deberá hacerse al menos treinta (30) días hábiles previos a la expiración de la solicitud aprobada existente. Las solicitudes de ampliación no podrán hacerse después de que hubiera expirado la solicitud aprobada. La solicitud de ampliación deberá establecer las razones por las cuales la construcción no hubiera sido sustancialmente terminada dentro de los dos (2) años a partir de la fecha de aprobación de la solicitud original. La decisión para otorgar una ampliación, incluyendo el tiempo de la ampliación, quedará a la discreción del Comité de Revisión de Diseño.

Para los propósitos de la presente Sección, se considerará que la construcción está sustancialmente terminada cuando todos los trabajos descritos en la solicitud y mostrados en los diagramas de construcción está hecho, con solamente puntos menores necesarios para terminar totalmente la obra. Una vez que la construcción esté sustancialmente terminada el solicitante podrá ocupar la edificación o utilizar el proyecto para su propósito previsto.

12.7.7. Cambios a los diseños aprobados.

Cualquier cambio a los planos aprobados deberá ser aprobado por el Comité de Revisión de Diseño previo a la construcción o implementación de dichos cambios. En caso de que el solicitante deseara cambiar la estructura aprobada y los diagramas durante la construcción, el solicitante deberá presentar la Orden de Cambio o Solicitud de Variación junto con los diagramas y otra documentación aclarando los cambios propuestos, tal como lo requiere el Comité de Revisión de Diseño. No habrá honorarios adicionales por cambios menores a los diseños aprobados, después de la aprobación inicial; sin embargo, los cambios importantes estarán sujetos a costos adicionales.

Si los cambios se hacen sin la aprobación previa y por escrito del Comité de Revisión de Diseño, los Administradores tendrán el derecho de evaluar las sanciones y requerir al solicitante que construya de conformidad con la presentación aprobada o regrese la propiedad a su estado original a costa del propietario. Los Administradores, a su exclusiva discreción, podrán también prohibir el acceso a la propiedad a cualquier contratista, constructor, proveedor o a cualquiera de sus empleados, hasta el momento tal en que la Orden de Cambio o Solicitud de Variación sea aprobada.

12.8. Obra no aprobada.

Toda la obra no aprobada que esté en marcha deberá detenerse hasta que la solicitud aprobada hubiera sido presentada y que hubiera sido otorgada la aprobación para la obra. El incumplimiento podrá resultar en que el propietario reciba una multa o sanción impuesta por los Administradores. Si el trabajo se termina sin la aprobación del Comité de Revisión de Diseño, el propietario será notificado para que detenga la obra y haga una solicitud de aprobación. Si dicha solicitud no se presente dentro de los siete (7) días hábiles siguientes, o un periodo más largo establecido por el Representante del Administrador, o si la solicitud fuera presentada pero no aprobada, el propietario no podrá proceder con el proyecto y deberá restaurar la propiedad a su condición previa.

Los propietarios son responsables por el costo de remoción o remediación de toda la obra no aprobada, así como todas las multas, costo y otras sanciones previstas en el Proceso de Revisión de Diseño o cualquier otras reglas y regulaciones del Condominio Maestro. Los Administradores, a su exclusiva discreción, podrán también prohibir a cualquier contratista, constructor, proveedor y a cualquiera de sus empleados el acceso a la propiedad.

12.9. Multas y sanciones.

Si un propietario no está en cumplimiento con las Reglas y Reglamentos Maestros, las Guías de Diseño o los requerimientos y condiciones del proceso de aprobación de la solicitud, en cualquier momento durante la construcción o modificación de la propiedad, los Administradores podrán enviar una notificación de advertencia al propietario. La

notificación deberá establecer la naturaleza de la violación, lo que debe hacerse para corregirla y la fecha en la cual dicha violación deberá ser corregida.

Si el incumplimiento no fuera corregido dentro del marco de tiempo señalado en la notificación de advertencia, los Administradores podrán imponer una multa y especificar un periodo adicional para que el propietario lo corrija. Las multas serán tratadas como valoraciones no pagadas y resultarán en la pérdida de derechos de voto hasta su pago. Además, de conformidad con las reglas y regulaciones del Condominio Maestro, el propietario será responsable por el reembolso de daños, honorarios de abogados, gastos y costas.

A su exclusiva discreción, los Administradores podrán también negar a cualquier contratista, constructor, proveedor o sus empleados el acceso a la propiedad hasta que se corrija el incumplimiento.

12.10. Proceso de apelaciones.

12.10.1. Apelaciones permitidas

a) **Decisiones del Administrador:** un propietario podrá apelar al Comité Maestro de Vigilancia una decisión del Administrador para imponer:

- Una sanción conforme a las Guías de Diseño o,
- El tiempo para que el propietario corrija el incumplimiento con las Guías de Diseño.

Si una sanción o tiempo para cumplimiento se confirmara, adquirirá el carácter de definitivo a la emisión de la decisión del Comité Maestro de Vigilancia.

b) **Decisiones del Comité de Revisión de Diseño:** los solicitantes, propietarios o propiedades afectadas y el Comité de Vigilancia del Sub-regimen en el cual está localizada la propiedad podrá apelar las decisiones del Comité de Revisión de Diseño ante el Comité Maestro de Vigilancia.

12.10.2. Procesos de apelaciones.

Una apelación deberá presentarse por escrito al Administrador, con los honorarios de presentación de \$100 si es una apelación contra la decisión del Administrador o una apelación contra la decisión del Comité de Revisión de Diseño respecto de la solicitud de una estructura de no-ingeniería o honorarios de presentación de \$500 si se tratara de una apelación contra la decisión del Comité de Revisión de Diseño respecto de la solicitud de una estructura de ingeniería. El Administrador proveerá copias de la apelación al Presidente del Comité Maestro de Vigilancia, al Presidente del Comité de Vigilancia del Sub-regimen dentro del cual se encuentra la propiedad, el Presidente del Comité de Revisión de Diseño, el solicitante, los propietarios afectados y dichas otras personas como pueda determinar el Presidente del Comité Maestro de Vigilancia, dentro de los quince

(15) días hábiles posteriores a la notificación de la decisión ya sea del Administrador o del Comité de Revisión de Diseño. La apelación deberá llamarse “Apelación de la Decisión del Comité de Revisión de Diseño/Administrador respecto de dirección de la propiedad”, y deberá incluir lo siguiente:

- a) Nombre del demandante, domicilio en Loreto Bay, dirección de correo electrónico y número telefónico, así como la información de contacto del demandante para fines de la Apelación si esta fuera distinta de la información en Loreto Bay.
- b) El asunto (s) en apelación.
- c) El impacto de la decisión sobre la propiedad del demandante.
- d) La razón por la que la determinación es incorrecta, incluyendo una referencia a cada disposición de la Guías de Diseño relevante para el asunto de la apelación.
- e) La declaración respecto de lo que debería ser la determinación correcta de la apelación, incluyendo una referencia a cada disposición de la Guías de Diseño relevante para el asunto de la apelación.

Cuando se relevante, la apelación deberá incluir diagramas o fotografías ilustrando las porciones relevantes del proyecto y los asuntos en apelación, las partes relevantes del plano del sitio, el plano de planta, sección de construcción, elevaciones, fotografías o visualizaciones relevantes a los asuntos en disputa, incluyendo colores y materiales y cualquier otra información pertinente.

12.10.3. Panel de apelaciones.

Composición: el número de miembros del Panel de Apelaciones deberá estar determinado por el Comité Maestro de Vigilancia; sin embargo, el Panel de Apelaciones deberá contar con no menos de tres (3) miembros del Comité Maestro de Vigilancia y siempre deberá existir un número impar de miembros en el Panel de Apelaciones.

Si en Comité Maestro de Vigilancia careciera de un número suficiente de miembros para conformar el Panel de Apelaciones, los miembros del Comité de Reglas y Políticas podrá sumarse al Comité Maestro de Vigilancia para completar el Panel de Apelaciones, Un miembro del Comité Maestro de Vigilancia o miembro designado del Comité de Reglas y Políticas, que sea un propietario de una propiedad afectada o en un conflicto de interés relativo a los asuntos en apelación no podrá servir en el Panel de Apelaciones. Cualquier disputa concerniente con la membresía del Panel de Apelaciones deberá resolverse por los miembros independientes restantes del Comité Maestro de Vigilancia.

El Panel de Apelaciones deberá designar un Presidente del Panel entre sus miembros. El Presidente del Panel de Apelaciones deberá:

- Considerar si la mediación podría ayudar a resolver la apelación y solicitar a las partes de la apelación intentar una mediación.

- Determinar quiénes deberán ser las partes de la mediación si se intentara una resolución por mediación.
- Vigilar y hacer cumplir todos los plazos aplicables.
- Coordinar la presentación de cualquier material adicional necesario para la audiencia de la apelación.
- Programar cualquier conferencia preliminar.
- Coordinar cualquier otro tema procesal necesario para la audiencia de la apelación, incluyendo limitar el tiempo de las presentaciones orales o el número de personas permitidas para hacer presentaciones orales ante el Panel de Apelaciones.

Tiempo: a la recepción de una apelación y de toda la información necesaria requerida por el Panel de Apelaciones, este examinará la decisión del Comité de Revisión de Diseño o la decisión del Administrador y dentro de los siete (7) días hábiles posteriores a la recepción de la apelación y toda la información necesaria, notificará al demandante, al Administrador, al Presidente del Comité de Vigilancia del Sub-regimen dentro del cual se encuentra la propiedad interesada, el Comité de Revisión de Diseño, el solicitante y los propietarios afectados la fecha para la audiencia de la apelación. La audiencia de la apelación deberá llevarse a cabo dentro de los catorce (14) días hábiles después de que el Presidente del Panel de Apelaciones proporcione la notificación de la fecha de la audiencia de la apelación.

A solicitud de alguna de las partes o por las instrucciones del Panel de Apelaciones, podrá conducirse una conferencia preliminar con las partes para abordar cualquier asunto relacionado con el intercambio de información, procesos, calendarios u otros temas según pueda ser sugerido por las partes o el Panel de Apelaciones.

El Comité de Revisión de Diseño deberá nombrar a uno o más miembros del comité quien haya tomado la decisión sobre la solicitud para asistir a la audiencia de apelación y responder los temas que surjan en la apelación.

Luego de conocer la apelación, el Panel de Apelaciones considerará las declaraciones de las partes, la información relevante presentada como soporte u oposición a la apelación, las presentaciones del Comité de Revisión de Diseño y cualquier otra información relevante solicitada por el Panel de Apelaciones y deberá determinar si ocurrió o no un error en la decisión del Comité de Revisión de Diseño.

Decisión: dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la audiencia, el Panel de Apelaciones deberá emitir una decisión por escrito incluyendo la base sobre la cual se fundó la decisión. Si el Panel de Apelaciones determinara que no ocurrió un error, la decisión original del Administrador o del Comité de Revisión de Diseño es final y vinculante para todas las partes.

En el caso de que el Panel de Apelaciones determinara que el Administrador incurrió en un error, podrá reducir o revocar la multa impuesta por el Administrador o proveer un periodo revisado para cumplimiento.

Si el Panel de Apelaciones determinara que ocurrió un error en la decisión del Comité de Revisión de Diseño, deberá identificar el error, recomendar como podrá corregirse el error y regresar el asunto al Comité de Revisión de Diseño para reconsideración de la solicitud. Al reconsiderar la solicitud, el Comité de Revisión de Diseño puede ratificar o variar su decisión original y deberá proporcionar una respuesta por escrito con justificaciones a las recomendaciones del Panel de Apelaciones.

Petición de revisión: después de la decisión del Panel de Apelaciones y cualquier otra determinación del Comité de Revisión de Diseño, el demandante o el propietario afectado que fuera parte de la apelación podrá solicitar a la Asamblea Maestra la revisión de la decisión dentro de los veinte (20) días hábiles después de la fecha de la decisión. La petición deberá ser presentada al Administrador y llamarse “Petición a la Asamblea Maestra para Revisión de la Decisión del Panel de Apelaciones del Comité Maestro de Vigilancia, del Comité de Revisión de Diseño y del Administrador Respecto de (dirección de la propiedad)”, y deberá incluir una declaración de lo siguiente:

- a) Nombre del peticionario, domicilio en Loreto Bay, dirección de correo electrónico y número telefónico, así como la información de contacto del peticionario para fines de la Petición si esta fuera distinta de la información en Loreto Bay.
- b) La razón por la que la determinación en la Apelación es incorrecta, incluyendo una referencia a cada disposición de la Guías de Diseño relevante para los asuntos en revisión.
- c) La declaración respecto de lo que debería ser la determinación correcta de la petición, incluyendo una referencia a cada disposición de la Guías de Diseño relevante para los asuntos en la petición de revisión.

La petición para revisión deberá ser entregada por el Administrador dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación a todas las otras partes de la apelación incluyendo el Comité de Revisión de Diseño. Todas las otras partes a la apelación, incluyendo el Comité de Revisión de Diseño, tendrán veinte (20) días hábiles para responder a la petición. No se permitirá otras presentaciones. La Asamblea Maestra podrá considerar la petición para revisión, cualquier respuesta presentada por las otras partes, la decisión inicial del Comité de Revisión de Diseño, la Notificación de Apelación, la decisión del Panel de Apelaciones, otra determinación del Comité de Revisión de Diseño u cualquier otro material que forme parte del registro existente y emita una decisión tan pronto como sea posible. La Asamblea Maestra no considerará un nuevo asunto o material que no forme parte del registro existente terminando en el momento en que el Comité de Revisión de Diseño emita alguna determinación. La Asamblea Maestra podrá decidir los asuntos en revisión con o sin audiencia. La Asamblea Maestra podrá ratificar la decisión del Panel de Apelaciones o del Comité de Revisión de Diseño, según sea el caso, sin otras razones. Si la

Asamblea Maestra determinara revisar o revocar la decisión previa, deberá proporcionar las razones por escrito para la revisión o revocación de la decisión, con referencia a cada una de las disposiciones de las Guías de Diseño relevantes a los asuntos en los que se basa la revisión o revocación.

La decisión de la Asamblea Maestra sobre la petición para revisión deberá ser final y no se llevarán otros procesos ante del Comité de Revisión de Diseño, el Comité Maestro de Vigilancia, el Administrador o la Asamblea Maestra.

Si el Panel de Apelaciones es de la opinión que la decisión original del Comité de Revisión de Diseño incluye asuntos más allá de la jurisdicción del Comité de Revisión de Diseño, el Panel de Apelaciones podrá, con razones por escrito, referir esos asuntos a la Asamblea Maestra por instrucciones con o sin reconsideración del Comité de Revisión de Diseño.

Los honorarios de la apelación podrán ser reembolsados y las multas o sanciones rescindidas por el Panel de Apelaciones, solamente si la apelación tiene éxito.

12.10.4. Mediación.

Muchos asuntos elegibles para apelación podrán ser resueltos informal y rápidamente a través de un proceso de mediación con discusión, negociación o compromiso. Al acuerdo del demandante y el solicitante o el propietario afectado quien podrá ser parte de la apelación, para participar en una mediación, el Comité Maestro de Vigilancia, tan pronto como sea razonablemente factible, nombrará a un mediador aceptable para las partes de la lista de mediadores propietarios voluntarios mantenida por los Administradores para el propósito de tratar de alcanzar un acuerdo para resolver los asuntos en la apelación. Si ninguno de los mediadores propietarios en la lista estuviera disponible o fuera aceptable a las partes el Presidente del Panel de Apelaciones podrá contratar a un tercero mediador aceptable a las partes. Cualquier costo u honorarios relacionados con el tercero mediador deberán ser compartidos equitativamente entre las partes a la apelación a menos de que se acuerde de otra manera por las partes durante el curso de la mediación.

El mediador no podrá ser un miembro del Comité Maestro de Vigilancia o del Comité de Revisión de Diseño, un propietario de una propiedad afectada o una persona con un conflicto de interés relativo a los asuntos en la apelación.

Si la apelación es por una decisión de los Administradores, las partes de la mediación deberán incluir al demandante y a un miembro de los Administradores.

Si la apelación es por una decisión del Comité de Revisión de Diseño, las partes de la mediación deberán incluir al demandante/solicitante, un miembro del Comité de Revisión de Diseño que fuera uno de los miembros del comité que examinó la solicitud y algún propietario afectado que haya presentado una objeción o petición a la solicitud si, en la opinión del Presidente del Panel de Apelaciones es una de las partes necesarias para

alcanzar una resolución mediada del asunto en apelación. Si el demandante es un propietario afectado las partes de la mediación deberán incluir al demandante/propietario afectado, un miembro del Comité de Revisión de Diseño que fuera uno de los miembros del comité que examinó la solicitud y el solicitante.

Si el solicitante o propietario afectado rehusara participar en una mediación, la apelación deberá proceder de conformidad con el proceso de apelación.

Si la apelación es de una decisión del Comité de Revisión de Diseño y el demandante, sea el solicitante o el propietario afectado, deseara proceder con la mediación, deberá participar en la mediación uno de los miembros del Comité de Revisión de Diseño que hubiera examinado la solicitud.

Cualquier acuerdo alcanzado como resultado de la mediación deberá cumplir con las Guías de Diseño o una variación otorgada de conformidad con las Guías de Diseño. Si las partes alcanzaran un acuerdo a través de la mediación, el mediador presentará el acuerdo al Panel de Apelaciones para revisión y, si este determinara que el acuerdo cumple con las Guías de Diseño o prevé una variación permitida de acuerdo con las Guías de Diseño, el Panel de Apelaciones finalizará la decisión conforme al acuerdo de la mediación.

Durante el proceso de mediación, los periodos de tiempo para el proceso de apelación especificados en la presente sección serán suspendidos. Si la apelación se resolviera por mediación, los honorarios pagaderos para presentar la apelación serán reembolsados.