

MTRO. ENRIQUE DÍAZ PÉREZ
Secretario de Desarrollo y
Servicios Urbanos
de Playas de Rosarito, B.C., México
Presente:

Re: Solicitud de Acuerdo de Reglas de
Construcción.

Por medio de la presente reciba un cordial saludo, el suscrito STEPHEN ALAN ZIMNEY en mi carácter de presidente del Comité Ejecutivo de la **Asociación de Propietarios de La misión Vieja de San Miguel A.C.** como lo acredito con copia simple de la escritura publica 93,829 del volumen 1439, emitido por el Notario Público número cuatro e inscrito en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Ensenada, mismo que se agrega a la presente Anexo #1, y señalando domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos el ubicado en la caseta de seguridad del fraccionamiento Misión Vieja de San Miguel S/N Calle Junípero Serra, Delegación La Misión, Baja California y a los correos electrónicos sazimney@gmail.com y rudametkin@msn.com y autorizando al Lic. Carlos Manuel Rudametkin Barajas para realizar todo tipo de gestiones a nombre de mi representada, así como para oír y recibir todo tipo de notificaciones.

Por medio de la presente, me dirijo a Usted de manera respetuosa para solicitar su amable consideración en relación a la emisión de un **ACUERDO DE AUTORIZACIÓN** por parte de su honorable Secretaría, previo análisis y evaluación de la documentación adjunta. Dicha solicitud se refiere al reglamento interno de construcción de nuestra asociación, denominado "**Reglas de Construcción**", el cual es aplicable a nuestro fraccionamiento residencial (se adjunta como Anexo 2).

MTRO. ENRIQUE DÍAZ PÉREZ
Secretario de Desarrollo y
Servicios Urbanos
de Playas de Rosarito, B.C., México
Presente:

Re: Building Rules Agreement Request.

Extending a warm greeting, the undersigned STEPHEN ALAN ZIMNEY in my authority as President of the Executive Committee of the **Asociacion de Propietarios de La misión Vieja de San Miguel A.C. (LMPOA)** as I credit with a simple copy of public deed 93,829 of volume 1439, issued by Notary Public number four and registered in the Public Registry of Property and Commerce of the city of Ensenada, which is attached hereto as Annex 1 and indicating domicile to hear and receive all kinds of notifications and documents located in the security post of fraccionamiento Misión Vieja de San Miguel S/N Calle Junípero Serra, Delegación La Misión, Baja California and to the emails sazimney@gmail.com and rudametkin@msn.com and hereby authorizing Mr. Carlos Manuel Rudametkin Barajas to carry out all kinds of procedures on behalf of my represented, as well as to hear and receive all kinds of notifications.

I hereby respectfully address you to request your kind consideration in relation to the issuance of an **AUTHORIZATION AGREEMENT** by your honorable Department, once the analysis and evaluation of the attached documentation, such request refers to the internal construction regulations of our association, called "Construction Rules", which is applicable to our residential development (attached as Annex 2).

Las "**Reglas de Construcción**" constituyen un conjunto de normas y lineamientos que tienen como objetivo regular y orientar las actividades de construcción y desarrollo dentro de nuestro fraccionamiento. Dichas reglas han sido elaboradas cuidadosamente por nuestra asociación, en consulta con expertos en la materia, con el propósito de promover un ambiente armonioso, seguro y estéticamente agradable para todos los residentes.

Solicitamos lo anterior en base de los siguientes:

ANTECEDENTES

1.- Con fecha 30 de septiembre de 1956, se publicó en el Periódico Oficial de Baja California un Acuerdo de Gobierno, en donde se autoriza a Juan Stocker, la creación de un fraccionamiento tipo residencial de primer orden (el fraccionamiento de la Misión Vieja de San Miguel) en el predio Misión Vieja de San Miguel de la Delegación de La Misión, Baja California, en el cual se estableció en sus considerandos Tercero y Cuarto que el fraccionamiento es de tipo residencial de primer orden. (Anexo #3). Asimismo se acordó la subdivisión del fraccionamiento en diversos lotes, se adjunta dicho plano como (anexo #4).

2.- El 5 de agosto y 29 de diciembre de 1976, por medio de las Escrituras Públicas 29,023 y 29,672, las Sras. Eve Marie Violette Stocker, Drusilla Ann Stocker Dunn y Ziba Oakes Stocker Dunn propietarias en ese momento de los lotes que componen el fraccionamiento de la Misión Vieja de San Miguel, celebraron contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio, con el Banco de Comercio.

The "**Construction Rules**" constitute a set of rules and guidelines whose objective is to regulate and guide construction and development activities within our development. These rules have been carefully crafted by our association, with advice of consultant experts, with the purpose of promoting a harmonious, safe, and aesthetically pleasing environment for all residents.

We request the foregoing based on the following:

BACKGROUND

1.- On September 30, 1956, a Government Agreement was published in the Official Gazette of Baja California, authorizing Juan Stocker to create a first-rate residential subdivision (Misión Vieja de San Miguel) in the Misión Vieja de San Miguel property of the Delegation of La Misión, Baja California, in which it was established in its Third and Fourth recitals that the development is of first order residential type. (Annex #3). Likewise, the subdivision of the development into lots was agreed. Attach hereto the plot map as (Annex #4).

2.- On August 5 and December 29, 1976, through Public Deeds 29,023 and 29,672, both issued before the Notary Public no. 3 of Tijuana, Messrs. Eve Marie Violette Stocker, Drusilla Ann Stocker Dunn and Ziba Oakes Stocker Dunn, owners at that time of the lots that make up the development known as La Misión Vieja de San Miguel, entered into an Irrevocable Transfer of Domain Trust agreement, with Banco de Comercio.

DECIMOSEPTIMA.- Las personas que se han designado como Fideicomisarios, de conformidad con la cláusula segunda de este contrato, en cuyo favor se han conferido los derechos de uso y aprovechamiento de los lotes que se relacionan en la propia cláusula, así como otros derechos de acuerdo con las estipulaciones de este instrumento, podrán efectuar y llevar a cabo todos los actos que sean lícitos de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, en relación con los derechos que han adquirido y con **las excepciones** aquí establecidas, derechos que incluirán pero que no estarán limitados a:

...

III.- Construir sobre el lote o fracción que corresponda a sus derechos de uso y aprovechamiento, edificios y casas; igualmente podrán realizar mejoras o modificaciones en dichas construcciones.- En el ejercicio de los derechos aquí mencionados los Fideicomisarios estarán sujetos a las siguientes restricciones:

a) Las construcciones no deberán tener una altura superior a dos pisos, calculados desde el nivel más bajo del lote que se construya.- En caso de construcciones de varios niveles, tales niveles no deberán exceder la altura antes indicada.- Cualquier adición que se verifique a estructuras existentes también quedará sujeta a la restricción de altura antes consignada.- Cualquier construcción que se lleve a cabo desde un camino superior hasta un camino de nivel bajo de la playa, o desde un camino superior hasta un camino de nivel más bajo deberá sujetarse a las restricciones de altura antes señaladas. Calculando desde el nivel natural más bajo de la obra que se construya.

b) No se permitirá la instalación de casas remolques, vehículos recreacionales, camiones-casa, u otro tipo de vehículo habitable, para propósitos habitacionales.- Sin embargo el estacionamiento y conservación de tales vehículos sin habitarse queda permitido.

c) Todas las obras, construcciones, adaptaciones y mejoras en general que se lleven a cabo los Fideicomisarios en los inmuebles fideicomitidos, incrementarán el patrimonio del fideicomiso, por lo que los Fideicomisarios de que se trate estarán obligados a comunicar al Fiduciario las obras, construcciones, adaptaciones y mejoras en general que vayan llevando a cabo.- Queda convenido de manera clara, precisa y expresa, que la Fiduciaria no se hará responsable de las posibles

SEVENTEENTH.- The persons who have been designated as Trustees, in accordance with the second clause of this contract, in whose favor the rights of use and exploitation of the lots that are listed in the clause itself have been conferred, as well as other rights of In accordance with the stipulations of this instrument, they may carry out and carry out all acts that are lawful in accordance with the applicable legal provisions, in relation to the rights they have acquired and with the exceptions established herein, rights that will include but will not be limited. to:

...

III.- Build on the lot or fraction that corresponds to their rights of use and exploitation, buildings and houses; They may also make improvements or modifications to said constructions.- In the exercise of the rights mentioned herein, the Trustees will be subject to the following restrictions:

a) Constructions must not have a height greater than two stories, calculated from the lowest level of the lot to be built.- In the case of multi-level constructions, such levels must not exceed the aforementioned height.- Any addition that is done to existing structures will also be subject to the height restriction set forth above.- Any construction that is carried out from an upper road to a low level beach road, or from an upper road to a lower level road must abide by the height restrictions listed above. Calculating from the lowest natural level of the work to be built.

b) It shall not be permitted the installation of trailer homes, recreational vehicles, house-trucks, or any other type of inhabitable vehicle for residential purposes. However, the parking and conservation of such uninhabited vehicles is permitted.

c) All works, constructions, adaptations and general improvements carried out by the Trustees in the trust properties will increase the trust assets, therefore the Trustees in question will be obliged to notify the Trustee of the works, constructions, adaptations and improvements in general that are carried out.- It is clearly, precisely and expressly agreed that the Trustee will not be responsible for possible violations of the laws and provisions regarding construction, nor

contravenciones a las leyes y disposiciones en materia de construcción, ni por cualquier otro concepto derivado del levantamiento de construcciones o modificaciones a las ya existentes.

IV.- ... Por lo que respecta a las limitaciones que se indican en el párrafo tercero, incisos a), b) y c) los fideicomisarios expresamente se obligan a que en el caso de que se transfieran sus derechos, obligaran a sus sucesores a sujetarse a las restricciones consignadas en el mencionado párrafo e incisos.- En el caso de que no cumplan con esta estipulación serán responsables de los daños y perjuicios que por tal motivo se originen.

Todos los titulares de dichos predios desde 1976, aceptaron dichas estipulaciones, dado que se incorporaron a cada fideicomiso individual o los contrato de compraventa. (Se adjunta como Anexo #5 uno de los dos fideicomisos bancarios).

3.- Con el propósito de prestar los servicios públicos y mejoras en el fraccionamiento, fue constituida la Asociación de Propietarios de La Misión Vieja De San Miguel, A.C., mediante Escritura Pública No. 26,977 del 03 de junio del 2000 pasada ante la fe del Licenciado Ángel Saad Said, Notario Público número 4 de Ensenada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Ensenada, B.C. bajo la partida 5075168, sección Civil, el 4 de Julio del 2000.

Desde esa fecha, nuestra asociación ha llevado a cabo la organización, administración, mantenimiento y conservación de los servicios públicos y comunitarios dentro del fraccionamiento conocido como la Misión Vieja de San Miguel.

4.- El 14 de febrero de 2017, se protocolizó el acta de asamblea Anual Ordinaria de La Asociación de Propietarios de La Misión Vieja De San Miguel, A.C. mediante Escritura Pública 88,178 ante el Notario Público No 4 de la Ciudad de Ensenada, en la que se aprobaron las **REGLAS DE CONSTRUCCION**, se adjunta a la presente como (Anexo #6).

for any other derived concept the lifting of constructions or modifications to existing ones.

IV.- ... With regard to the limitations indicated in the third paragraph, subparagraphs a), b) and c) the trustees expressly agree that in the event that their rights are transferred, they will oblige their successors to be subject to the restrictions established in the aforementioned paragraph and subsections.- In the event that they do not comply with this stipulation they will be responsible for the damages and losses that for this reason originate.

All of the deed holders of such properties since 1976 have accepted these provisions, as they are incorporated into each individual trust or purchase agreement. (Attached as Annex #5 one of the two bank trusts).

3.- With the purpose of providing public services and improvements to the community, LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA MISIÓN VIEJA DE SAN MIGUEL A.C., was incorporated by means of Public Deed No. 26,977 of June 3, 2000 passed before Public Notary number 4 of the city of Ensenada and registered in the Public Registry of Property and Commerce in Ensenada, B.C. under entry 5075168, Civil section, on July 4, 2000. (Attached as Appendix #6).

Since that date, our association has carried out the organization, administration, maintenance and conservation of public and community services within the development known as la Misión Vieja de San Miguel.

4.- On February 14, 2017, the minutes of the Ordinary Annual Assembly of La Asociación de Propietarios de La Misión Vieja de San Miguel A.C., through Public Deed 88,178 before the Notary Public No. 4 of the City of Ensenada, in which the **CONSTRUCTION RULES** were approved, is attached hereto as (Annex #7).

Dichas **REGLAS DE CONSTRUCCION** son las siguientes:

“La Mision Property Owners Association” (sic) adopta legalmente y unánimemente las siguientes cinco (5) reglas que actualmente existen y que se utilizan para dirigir las actividades de construcción dentro del fraccionamiento de La Misión, específicamente en las fracciones 21 y 22 del predio “Misión Vieja de San Miguel” en el municipio de Ensenada. Estas reglas aplican a todas las construcciones nuevas y proyectos de remodelación que se lleven a cabo en el fraccionamiento.

I. Ningún lote en el fraccionamiento puede ser dividido en ninguna circunstancia. Todas las medidas colindancias deben de estar de acuerdo con el plano de fraccionamiento que se acompañó al Acuerdo de 1956.

II. El fraccionamiento de La Misión está zonificado únicamente para uso “Residencial”, y está destinado para el desarrollo de vivienda unifamiliar en cada lote. No está permitido el uso o desarrollo comercial en los lotes (de conformidad con el plano de fraccionamiento original).

III. Toda construcción de vivienda unifamiliar se limita a una altura de dos (2) niveles, con una altura máxima de 3.50 metros de entrepiso.

a) La “altura máxima” de entrepiso aquí definida, es de 3.50 metros (11.5 pies).

b) La altura de la construcción se calcula desde el nivel inferior de terreno natural.

c) En el caso de que la “entrada” de acceso al camino principal no sea posible (descienda), se permitirá una construcción adicional de 3.0 metros (9.85 pies) del nivel del camino para proporcionar dicha entrada (ej. barda, garaje standard).

IV. No se permiten instalaciones son permanentes o que puedan servir para vivienda

Said CONSTRUCTION RULES are the following:

“The La Mision Property Owners Association formally and unanimously adopts the following five (5) regulations which currently exist and which are used to direct the property development activities within the La Mision subdivision, specifically the piece of land that is located in Sections 21 and 22 of the property “Misión Vieja de San Miguel in the municipality of Ensenada. These regulations apply to all new construction as well as all reconstruction projects undertaken in the subdivisión.

I. No lot within the La Mision subdivision may be subdivided for any purpose. All lot boundaries and definitions must conform to the subdivision map that accompanies the 1956 Acuerdo.

II. The La mision subdivision is zoned for “Residential” use only, and is intended to provide for the development of one single family housing structure on each lot within the subdivision. No commercial use or commercial development of the existing subdivision lots (as designated on the original subdivision map) is permitted.

III. All single family housing construction is limited to a height of two (2) levels, with a maximum height of 3.50 meters of mezzanine/split level.

a) A of mezzanine/split level, should “not to exceed” 3.50 meters (11.5 feet).

b) Measurements determining the height of the structure begin at the lowest natural point on the lot.

c) In the event that a lot falls away (downward) from its main access road, an entry structure (e.g., Wall, standard garage entry) that does not exceed a height of 3.0 meters (9.85 feet) from the access road may be constructed.

IV. No non-permanent and/or temporary housing structures (e.g., RVs, mobile homes, etc.) are

temporal o permanente (por ejemplo remolques, casas rodantes, etc.), aunque pueden ser estacionados o almacenados en el lote del propietario.

V. Ningún lote del fraccionamiento puede utilizarse para la vivienda o cría de animales de granja.

5.- Con fecha primero de Septiembre de 2017, se realizó una petición a la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente del XII Ayuntamiento de Ensenada, en la que se le solicitó:

1) Que todos los proyectos arquitectónicos y ejecutivos de construcción, ampliación y/o modificación que pretendan realizarse y se realicen dentro del Fraccionamiento de la Misión Vieja de San Miguel sean presentados previamente para su revisión y aprobación a LAMPOA o a quien ésta designe, quien tendrá a su cargo la revisión y aprobación de que los citados proyectos cumplen con las "Reglas de Construcción", en la inteligencia que en el evento de que dichos proyectos no se ajusten a las "Reglas de Construcción", y/o que obstaculicen la tranquilidad de terceros, podrán ser rechazados por LMPOA.

2) La observancia de las "Reglas de Construcción" sea obligatoria para todos los propietarios, cesionarios, fideicomisarios, usufructuarios, tenedores o poseedores que pretendan ampliar o modificar las construcciones ya existentes o bien en el evento de que se realicen nuevas construcciones dentro de LA MISIÓN.

3) Se ordene la inscripción del Acuerdo y del documento que se contenga el reglamento interior de construcciones denominado "Reglas de Construcción" en el Registro Público de la Propiedad de Ensenada, Baja California, en las Partidas correspondientes, para los efectos legales que correspondan, y, la solicitud de permiso de acuerdo con las regulaciones vigentes del municipio.

allowed to serve as permanent living structures, although they may be parked or stored on an owner's lot.

V. No subdivision lot can be used for the housing or raising of livestock.

5.- On September 1, 2017, a request was made to the Urban Administration, Ecology and Environment Agency of the XII Ensenada City Council, in which it was requested:

1) That all architectural and executive construction, expansion and/or modification projects that intend to be carried out and are carried out within the Fraccionamiento de la Misión Vieja de San Miguel be previously submitted for review and approval to LAMPOA or whoever it designates, who will have in charge of reviewing and approving that the aforementioned projects comply with the "Construction Rules", on the understanding that in the event that said projects do not comply with the "Construction Rules", and/or that they hinder peace of mind from third parties, may be rejected by LMPOA.

2) The observance of the "Construction Rules" is mandatory for all owners, assignees, trustees, usufructuaries, holders or holders who intend to expand or modify existing constructions or in the event that new constructions are carried out within LA MISSION.

3) Order the registration of the Agreement and the document containing the internal construction regulations called "Construction Rules" in the Public Registry of Property of Ensenada, Baja California, in the corresponding Items, for the corresponding legal effects, and, the evaluation of the permit application within the current regulations.

4) Se publique el Acuerdo así como el reglamento interior de construcciones denominado las "Reglas de Construcción" en el Periódico Oficial del Estado de Baja California para los efectos legales correspondientes.

6.- En atención a lo anterior el 12 de febrero de 2018, la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente del XII Ayuntamiento de Ensenada, acordó:

... esta autoridad se hace sabedora del reglamento interior de construcción, que se exhibe en los anexos que se acompañan a su escrito, incluyendo las reglas internas de construcción y diseño, por lo que esta autoridad y en atención a su solicitud no tiene inconveniente en su aplicación del mismo en dicho fraccionamiento, reservándose según sea el caso y si la reglamentación vigente así lo establece la expedición de cualquier autorización o permiso emitido por esta Dirección, en la que deberá tomar en cuenta dichas reglas para la obtención de autorizaciones de acciones de urbanización, debiéndolas tomar en cuenta esta autoridad para su evaluación, revisión y autorización de las mismas, tomando en cuenta que esta dependencia se apegara a la normatividad vigente, es decir al cumplimiento de los requisitos necesarios insertos en la ley para otorgar el permiso o autorización de alguna obra, así como a la apertura para el caso de ser necesario el de contribuir a la mejora y progreso de dicho Fraccionamiento.

Se adjunta dicho acuerdo como (Anexo #7).

7.- Desde la aprobación del mencionado acuerdo hasta el año pasado, la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Ensenada, estableció un procedimiento mediante el cual los residentes del fraccionamiento que buscaban obtener un permiso de construcción o cambios de uso de suelo

4) The Agreement as well as the internal construction regulations called the "Construction Rules" are published in the Official Newspaper of the State of Baja California for the corresponding legal effects.

6.- In response to the above, on February 12, 2018, the Urban Administration, Ecology and Environment Agency of the XII Ensenada City Council agreed:

... this authority is made aware of the internal construction regulations, which are displayed in the annexes that accompany your document, including the internal construction and design rules, so this authority and in response to your request has no objection to your application of the same in said subdivision, reserving as the case may be and if the current regulations so establish the issuance of any authorization or permit issued by this Department, in which said rules must be taken into account to obtain authorizations for urbanization actions This authority must take them into account for their evaluation, review and authorization, taking into account that this agency adheres to current regulations, that is, to comply with the necessary requirements inserted in the law to grant the permit or authorization of some work, as well as the opening in the case of being necessary to contribute to the improvement and progress of said Development.

The Acuerdo is attached as (Annex #9).

7.- Since the approval of the aforementioned agreement and until last year, the Urban Administration, Ecology and Environment Agency of Ensenada City Council, instituted a procedure by which any person who will request a construction permit within our subdivision must first present the plans to La Asociación de Propietarios de La Misión

debían primero presentar los planos a La Asociación de Propietarios de La Misión Vieja De San Miguel, A.C., con ello se aseguraba el cumplimiento de las cinco normas de las "REGLAS DE CONSTRUCCIÓN". Posteriormente, la autoridad municipal evaluaba la solicitud de permiso de acuerdo con las regulaciones vigentes del municipio.

8.- Dada la distancia entre nuestra comunidad y la Ciudad de Ensenada, las autoridades destacaron la importancia de este acuerdo, ya que en esencia implicaba que La Asociación de Propietarios de La Misión Vieja De San Miguel, A.C. (LMPOA), actuaba como los "ojos y oídos" de dichas dependencias públicas de Ensenada. En línea con el espíritu de dicho acuerdo, en los últimos años se han llevado a cabo diversas acciones con el respaldo de Ensenada para efectivamente detener actividades que infringen nuestras normas de construcción.

9. Con los cambios recientes (Primero de enero de 2023), que ahora colocan a nuestra comunidad bajo la jurisdicción de Rosarito, motivo por el cual acudimos a esta honorable Secretaría, para establecer un nuevo plan de acción y los mecanismos para implementar los procedimientos antes señalados en beneficio de nuestra comunidad.

10.- Actualmente nuestra comunidad se divide en dos zonas que consisten en La Playa y La Loma las que albergan 234 familias, que representan 228 casa habitación, siendo nuestra comunidad

Vieja de San Miguel A.C. to guarantee that the five regulations of the "CONSTRUCTION RULES" are complied with and later, the municipal authority proceeded with the evaluation of the permit application within the current regulations.

8.- Given the distance between our community and the City of Ensenada, the authorities highlighted the importance of this agreement, since it essentially implied that the Association of Owners of La Misión Vieja De San Miguel, A.C. (LMPOA), acted as the "eyes and ears" of said Ensenada public agencies. In line with the spirit of said agreement, in recent years various actions have been carried out with the support of Ensenada to effectively stop activities that violate our building regulations.

9. With the recent changes (January 1, 2023), which now place our community under the jurisdiction of Rosarito, which is why we reach to this honorable Secretary, to establish a new action plan and the mechanisms to implement the aforementioned procedures. for the benefit of our community.

10.- Currently our community is divided into two zones consisting of La Playa and La Loma, which are home to 234 families, representing 228 residences, being our prosperous and growing community that

próspera y en crecimiento que apoya la economía local mediante la contratación de constructores, albañiles, asistentes, trabajadores de mantenimiento de jardines, personal de limpieza, profesionales médicos, etc. Los residentes compran localmente y apoyan a los restaurantes y negocios locales.

JUSTIFICACIÓN DE NUESTRAS REGLAS DE CONSTRUCCIÓN

Las **REGLAS DE CONSTRUCCIÓN** abordan elementos que se encuentran contemplados tanto en el acuerdo original de fraccionamiento como en los fideicomisos bancarios establecidos en 1976. Por lo tanto, los propietarios actuales, fideicomisarios o beneficiarios de dichos lotes están sujetos a estas reglas.

A continuación, se presenta la justificación de cada uno de los puntos de las **REGLAS DE CONSTRUCCIÓN**:

I. Ningún lote en el fraccionamiento puede ser dividido en ninguna circunstancia. Todas las medidas colindancias deben de estar de acuerdo con el plano de fraccionamiento que se acompañó al Acuerdo de 1956.

Este punto se estableció originalmente durante la subdivisión de Stocker, cuando se determinó la densidad poblacional del fraccionamiento. La mayoría de los lotes son de tamaño reducido y/o tienen desniveles o pendientes. Incluso los lotes más grandes,

supports the local economy builders, masons, attendants, grounds maintenance workers, custodial staff, medical professionals, etc. Residents shop local and support local restaurants and businesses.

JUSTIFICATION OF OUR CONSTRUCTION RULES

The **BUILDING RULES** address elements that are contemplated in both the original Acuerdo and in the bank trusts established in 1976. Therefore, the current owners, trustees or beneficiaries of said lots are subject to these rules.

The justification for each of the points of the **CONSTRUCTION RULES** is presented below:

I. No lot within the La Mision subdivision may be subdivided for any purpose. All lot boundaries and definitions must conform to the subdivision map that accompanies the 1956 Acuerdo.

This point was initially established during the Stocker subdivision, in which the population density in the subdivision was determined. Most of the lots are small and/or have unevenness or slopes. Even the largest lots, established in the Stocker Trust, were

están definidos en el Fideicomiso de Stocker, fueron designados como lotes unifamiliares y no presentan diferencias con respecto a los lotes más pequeños.

Los antiguos miembros de nuestra comunidad recuerdan que el Sr. Stocker expresaba su preocupación por limitar la densidad de la subdivisión, la topografía y el acceso a las calles públicas también presentan desafíos para muchos de los lotes. Cabe destacar que la subdivisión de lotes tendría un impacto en los recursos limitados de la comunidad, tales como el suministro de agua, las vías de acceso, la seguridad y los servicios prestados en el área.

Por lo tanto, resulta fundamental considerar estos aspectos al tomar decisiones respecto a la subdivisión de lotes. Conservar la densidad poblacional original establecida por Stocker sería un paso importante para mantener la cohesión y la uniformidad de la comunidad. Además, al tener en cuenta la topografía del terreno y el acceso a las vías públicas, se lograría un desarrollo equitativo y en armonía con el entorno natural y las infraestructuras existentes. Esto contribuiría a salvaguardar los recursos limitados de la comunidad y a asegurar la calidad de vida de sus residentes, así como a fomentar la sostenibilidad a largo plazo.

designated single-family lots and did not differ significantly from the smaller lots.

Former members of our community remember Mr. Stocker expressing concern about limiting the density of the subdivision. Topography and access to public streets also present challenges for many of the larger lots. It should be noted that the subdivision of lots would have an impact on the limited resources of the community, such as water supply, access roads, security and services provided in the area.

Therefore, it is important to consider these factors when making decisions about subdivision of lots. Preserving the original population density established by Stocker would help maintain harmony and coherence in the community. In addition, taking into account the topography and access to public streets would guarantee a balanced and respectful development with the natural environment and existing infrastructures. In addition, preserving limited community resources would help maintain quality of life for residents and long-term sustainability.

II. El fraccionamiento de La Misión está zonificado únicamente para uso “Residencial”, y está destinado para el desarrollo de vivienda unifamiliar en cada lote. No está permitido el uso o desarrollo comercial en los lotes (de conformidad con el plano de fraccionamiento original).

El fraccionamiento y sus lotes fueron y están zonificados para uso residencial de primer orden y están destinados al desarrollo de una estructura residencial unifamiliar. No se permite el desarrollo comercial ni el uso de un lote con fines comerciales.

El objetivo principal de este reglamento es preservar la naturaleza de la comunidad como un fraccionamiento residencial unifamiliar. Esto implica que se busca mantener un entorno tranquilo y equilibrado en términos ecológicos y de calidad de vida para los residentes. Al permitir negocios dentro de la comunidad tendría varios efectos que podrían alterar este equilibrio.

En primer lugar, la introducción de negocios podría aumentar el tránsito de vehículos en la zona. Esto generaría más movimiento y congestión en las calles, lo cual impactaría negativamente en la tranquilidad y la seguridad de los residentes. Además, el aumento del tránsito podría llevar a una mayor contaminación del aire y a un mayor riesgo de accidentes.

II. The La mision subdivision is zoned for “Residential” use only, and is intended to provide for the development of one single family housing structure on each lot within the subdivision. No commercial use or commercial development of the existing subdivision lots (as designated on the original subdivision map) is permitted.

The development and its lots were and are zoned for first-order residential use and are intended for the development of a single-family residential structure. No commercial development or use of a lot for commercial purposes is permitted.

The main objective of this regulation is to preserve the nature of the community as a single-family residential subdivision. This implies that it seeks to maintain a calm and balanced environment in terms of ecology and quality of life for residents. Allowing businesses within the community would have several effects that could upset this balance.

First, the introduction of businesses could increase vehicle traffic in the area. This would generate more movement and congestion in the streets, which would negatively impact the tranquility and safety of residents. In addition, increased traffic could lead to more air pollution and a higher risk of accidents.

En segundo lugar, la presencia de negocios podría tener un impacto en el equilibrio ecológico de la comunidad. Esto se refiere a factores como el ruido, la generación de basura y el uso del agua. Los negocios suelen generar más actividad y ruido, lo cual podría perturbar la paz y el descanso de los residentes. Además, el aumento de la actividad comercial podría llevar a un incremento en la producción de residuos y a mayores demandas de agua, lo que podría afectar los recursos naturales locales.

Por lo tanto, mantener la comunidad como un fraccionamiento residencial unifamiliar es fundamental para garantizar un ambiente tranquilo, seguro y en equilibrio con el entorno natural. Esto implica restringir la presencia de negocios dentro del fraccionamiento para salvaguardar la calidad de vida de los residentes y proteger los recursos naturales. Al mantener la naturaleza de fraccionamiento residencial de primer orden, se promueve la armonía y el bienestar de todos los que la habitan.

III. Toda construcción de vivienda unifamiliar se limita a una altura de dos (2) niveles, con una altura máxima de 3.50 metros de entrepiso.

a) La "altura máxima" de entrepiso aquí definida, es de 3.50 metros (11.5 pies).

b) La altura de la construcción se calcula desde el nivel inferior de terreno natural.

Second, the presence of businesses could have an impact on the ecological balance of the community. This refers to factors such as noise, garbage generation and water use. Businesses tend to generate more activity and noise, which could disturb the peace and rest of the residents. In addition, increased commercial activity could lead to increased waste production and higher water demands, which could affect local natural resources.

Therefore, maintaining the community as a single-family residential subdivision is essential to guarantee a calm, safe environment in balance with the natural environment. This implies restricting the presence of businesses within the subdivision to safeguard the quality of life of residents and protect natural resources. By maintaining the nature of a first-rate residential subdivision, the harmony and well-being of all those who inhabit it is promoted.

III. All single family housing construction is limited to a height of two (2) levels, with a maximum height of 3.50 meters of mezzanine/split level.

a) A of mezzanine/split level, should "not to exceed" 3.50 meters (11.5 feet).

b) Measurements determining the height of the structure begin at the lowest natural point on the lot.

c) En el caso de que la “entrada” de acceso al camino principal no sea posible (descienda), se permitirá una construcción adicional de 3.0 metros (9.85 pies) del nivel del camino para proporcionar dicha entrada (ej. barda, garaje standard).

Esta norma desempeña un papel crucial en la preservación de las vistas de las propiedades adyacentes a la parte trasera de la propiedad en cuestión. La importancia de esta norma radica en su impacto directo en el uso y disfrute de todos los lotes dentro del fraccionamiento.

La belleza natural del entorno y las vistas panorámicas contribuyen significativamente al atractivo de las propiedades. Al asegurar que las vistas no sean obstruidas, se garantiza que los propietarios puedan disfrutar plenamente de los paisajes y panoramas que rodean sus hogares.

Además de su valor estético, la preservación de las vistas también tiene un impacto en el valor económico de las propiedades. Las propiedades que cuentan con vistas despejadas y panorámicas suelen ser más deseables y cotizadas en el mercado inmobiliario.

Por lo tanto, esta regulación tiene un papel fundamental en salvaguardar el valor y la calidad de vida de todos los propietarios de lotes en la subdivisión. Al garantizar que las vistas no sean afectadas por construcciones o elementos que puedan bloquearlas, se promueve un entorno agradable y se respalda la inversión de los propietarios en sus propiedades.

c) In the event that a lot falls away (downward) from its main access road, an entry structure (e.g., Wall, standard garage entry) that does not exceed a height of 3.0 meters (9.85 feet) from the access road may be constructed.

This rule plays a crucial role in preserving views of properties adjacent to the rear of the property in question. The importance of this rule lies in its direct impact on the use and enjoyment of all the lots within the subdivision.

The natural beauty of the surroundings and the panoramic views contribute significantly to the attractiveness of the properties. By ensuring that views are not obstructed, it ensures that homeowners can fully enjoy the landscapes and panoramas that surround their homes.

In addition to its aesthetic value, preserving views also has an impact on the economic value of properties. Properties that have unobstructed and panoramic views are usually more desirable and valued in the real estate market.

Therefore, this regulation plays a critical role in safeguarding the value and quality of life for all lot owners in the subdivision. By ensuring that views are not affected by construction or elements that may block views, it promotes a pleasant environment and supports property owners' investment in their properties.

IV. No se permiten instalaciones no permanentes o que puedan servir para vivienda temporal o permanente (por ejemplo remolques, casas rodantes, etc.), aunque pueden ser estacionados o almacenados en el lote del propietario.

El propósito de esta norma es establecer la prohibición de crear estructuras temporales que puedan causar un impacto perjudicial, al salvaguardar el valor de las propiedades y preservar el fraccionamiento como de primer orden.

La prohibición de estructuras temporales ejerce una influencia significativa en la comunidad al asegurar que no se generen condiciones insalubres o deplorables que puedan afectar negativamente el entorno. Al evitar la presencia de viviendas en mal estado, se protege la estética y el atractivo visual del vecindario, lo cual a su vez contribuye a mantener y elevar el valor de las propiedades en la zona.

Además, se promueve un entorno limpio, seguro y agradable para todos los miembros de la comunidad, al mantener altos estándares de construcción y evitar la presencia de estructuras temporales que puedan dar lugar a viviendas descuidadas o degradadas, se fortalece la imagen y se fomenta un fraccionamiento habitable y deseable para todos.

En resumen, esta regulación juega un papel esencial en la protección de las propiedades y la preservación del vecindario al prohibir la

IV. No non-permanent and/or temporary housing structures (e.g., RVs, mobile homes, etc.) are allowed to serve as permanent living structures, although they may be parked or stored on an owner's lot.

The purpose of this regulation is to establish the prohibition of erecting temporary structures that may cause a detrimental impact, by safeguarding the value of the properties and preserving the excellence of the subdivision as a first order development.

The prohibition of temporary structures exerts a significant influence on the community by ensuring that unsanitary or deplorable conditions are not generated that could negatively affect the environment. By avoiding the presence of homes in poor condition, the aesthetics and visual appeal of the neighborhood are protected, which in turn helps to maintain and increase the value of properties in the area.

In addition, a clean, safe and pleasant environment is promoted for all members of the community, by maintaining high construction standards and avoiding the presence of temporary structures that could give rise to neglected or degraded homes, strengthening the image and fostering a subdivision habitable and desirable for all.

In summary, this regulation plays an essential role in protecting properties and preserving the neighborhood by prohibiting

construcción de estructuras temporales que puedan tener un impacto negativo en la comunidad. Al mantener la calidad del entorno y evitar la presencia de viviendas en mal estado, se promueve un vecindario atractivo, seguro y próspero para todos sus residentes.

V. Ningún lote del fraccionamiento puede utilizarse para la vivienda o cría de animales de granja.

Esta restricción tiene como objetivo salvaguardar la salud y seguridad de los residentes del fraccionamiento al prohibir la presencia de animales de granja y prevenir los problemas asociados, como sus desechos, los olores desagradables y las infestaciones de moscas e insectos.

La prohibición de ganado es esencial para mantener un entorno saludable y limpio en el área. La presencia de animales de granja puede generar desechos que representan un riesgo para la salud pública y el equilibrio ecológico de la comunidad. Además, los olores desagradables pueden afectar negativamente la calidad de vida de los residentes y el valor de las propiedades.

Asimismo, esta restricción ayuda a prevenir las infestaciones de moscas e insectos que a menudo están asociadas con la presencia de ganado y sus desechos. Estas plagas pueden ser portadoras de enfermedades y representar una molestia significativa para los residentes.

the construction of temporary structures that may have a negative impact on the community. By maintaining the quality of the environment and avoiding the presence of dilapidated housing, an attractive, safe and prosperous neighborhood is promoted for all its residents.

V. No subdivision lot can be used for the housing or raising of livestock.

This restriction is intended to safeguard the health and safety of the development residents by prohibiting the presence of farm animals and preventing associated problems, such as their waste, unpleasant odors, and infestations of flies and insects.

The ban on unwanted livestock is essential to maintain a healthy and clean environment in the area. The presence of farm animals can generate waste that poses a risk to public health and the ecological balance of the community. In addition, unpleasant odors can negatively affect the quality of life for residents and property values.

In addition, this restriction helps prevent fly and insect infestations that are often associated with the presence of livestock and their waste. These pests can carry disease and represent a significant nuisance to residents.

En resumen, esta restricción tiene como objetivo proteger la salud y seguridad de la comunidad al prohibir la presencia de ganado no deseado y evitar los problemas asociados como los desechos animales, los olores desagradables y las infestaciones de moscas e insectos. Al mantener un entorno limpio y saludable, se promueve la calidad de vida y el bienestar de todos los residentes.

SOLICITUD DE ACUERDO

En virtud de lo anteriormente expuesto, presentamos a su consideración las **REGLAS DE CONSTRUCCIÓN**, por lo que de la manera más atenta solicitamos que, previo análisis, revisión y evaluación y en su caso aprobación de la documentación adjunta, se sirva emitir un **ACUERDO DE AUTORIZACIÓN**, en lo que se acuerde la implementación de las cinco reglas enumeradas en el antecedente 4.- de este escrito, mismas que fueron aprobadas por nuestra asociación, asimismo, para los casos en que se soliciten dentro del fraccionamiento residencial Misión Vieja de San Miguel cambios de uso de suelo, subdivisiones, licencias de construcción, prevengan al solicitante la exhibición de la autorización previa y por escrito emitida por la Asociación de Propietarios de La Misión Vieja De San Miguel, A.C. A su vez, les solicitamos a que nos apoyen a tomar las medidas necesarias para hacer cumplir las **REGLAS DE CONSTRUCCIÓN**, a través de los departamentos de usos de suelo, de licencias de construcción, de inspecciones,

In summary, this restriction is intended to protect the health and safety of the community by prohibiting the presence of unwanted livestock and avoiding associated problems such as animal waste, unpleasant odors, and fly and insect infestations. By maintaining a clean and healthy environment, the quality of life and well-being of all residents is promoted.

AGREEMENT REQUEST

By virtue of the foregoing, we present for your consideration the **CONSTRUCTION RULES**, for which we most attentively request that, after analysis, review and evaluation and, where appropriate, approval of the attached documentation, you issue an **AUTHORIZATION AGREEMENT**, in which you approved the implementation of the five rules listed in precedent 4.- of this request, since they have already been approved by our association, likewise, for the cases in which changes are requested within the residential development of la Misión Vieja de San Miguel of land use, subdivisions, construction licenses, prevent the applicant from showing the prior written authorization issued by La Asociación de Propietarios de La Misión Vieja de San Miguel A.C., Likewise, we request your support us in taking the necessary measures to enforce the **CONSTRUCTION RULES**, through the departments of land use, construction licenses, inspections, complaints and subdivisions, which are under supervision of the Agency at your office, as well as those

denuncias y de fraccionamientos, adscritos a su Honorable Secretaría a su cargo y demás dependencias Públicas del Municipio de Playas de Rosarito.

Al autorizar lo anterior, estaremos cumpliendo con el compromiso original establecido en el Acuerdo de Fraccionamiento de 1956, y estaremos contribuyendo significativamente a mejorar y embellecer este importante centro de población.

Es nuestra convicción que al requerir una autorización previa y por escrito de la Asociación de Propietarios de La Misión Vieja De San Miguel, A.C. para los cambios y licencias mencionados, estaremos garantizando que cualquier modificación en el uso de suelo y la densidad de construcción se realice de manera ordenada y acorde con las normas establecidas. Esto promoverá un desarrollo armónico y preservará la estética y el progreso de nuestra comunidad.

Por lo anteriormente expuesto y justificado solicitamos lo siguiente:

Primero: Solicitamos amablemente que los Departamentos de Uso de Suelo, Permisos de Construcción, Fraccionamientos, Inspecciones y Acciones de Urbanización, bajo su Secretaría y demás direcciones, consideren las Reglas de Construcción internas al momento de revisar las solicitudes de cambios en el uso de suelo, densidad y licencias de construcción dentro del desarrollo de La Misión Vieja de San

Public departments of Playas de Rosarito Municipality.

By authorizing the foregoing, we will be complying with the original commitment established in the 1956 Development Acuerdo, and we will be contributing significantly to improving and beautifying this important population center.

It is our conviction that by requiring prior written authorization from La Asociación de Propietarios de La Misión Vieja de San Miguel A.C. for the aforementioned changes and licenses, we will be guaranteeing that any change in land use and construction density is carried out in an orderly manner and in accordance with the established regulations. This will promote harmonious development and preserve the aesthetics and progress of our community.

Based on the foregoing and justified reasons, we request the following:

First: We kindly request that the Departments of Land Use, Construction Permits, Subdivisions, Inspections and Urbanization Actions, under your office and other directions, consider the internal Construction Rules when reviewing requests for changes in land use, density and building licenses within the development of La Misión Vieja de San Miguel, located on lots 21 and 22 of the Delegation of la Mision,

Miguel, ubicado en las fracciones 21 y 22 de la Delegación de La Misión, Baja California.

Es crucial que estas regulaciones se tengan en cuenta para garantizar que cualquier cambio propuesto se alinee con las directrices y estándares establecidos.

Segundo: Solicitamos su colaboración en la aplicación de estas Reglas de Construcción, al exigir a los solicitantes que presenten una autorización por escrito emitida por la Asociación de Propietarios de La Misión Vieja de San Miguel A.C. como requisito previo para obtener los permisos o licencias necesarios. Este requisito adicional ayudará a garantizar que todas las actividades de construcción dentro del fraccionamiento se realicen de acuerdo con las normas aprobadas y con el consentimiento de la asociación.

Tercero: Es importante destacar que la aplicación de las "Reglas de Construcción" es necesaria para abordar el problema de incumplimiento de las normas de construcción por parte de ciertas personas que ignoran o descuidan obtener los permisos o licencias requeridos. Mediante la implementación y aplicación de nuestras Reglas de Construcción, en conjunto con las regulaciones establecidas por la Ciudad de Playas de Rosarito, podemos asegurar que todas las actividades de construcción dentro del fraccionamiento de La Misión Vieja de San Miguel se realicen de acuerdo con las directrices y requisitos legales establecidos.

Baja California.

It is crucial that these regulations are taken into account to ensure that any proposed changes align with established guidelines and standards.

Second: We request your collaboration in the application of these Construction Rules, by requiring applicants to present a written authorization issued by the Association of Owners of La Mision Vieja de San Miguel A.C. as a prerequisite to obtain the necessary permits or licenses. This additional requirement will help ensure that all construction activities within the subdivision are performed in accordance with approved standards and with the consent of the association.

Third: It is important to note that the application of the "Construction Rules" is necessary to address the problem of non-compliance with building regulations by certain people who ignore or neglect to obtain the required permits or licenses. Through the implementation and application of our Construction Rules, in conjunction with the regulations established by the City of Playas de Rosarito, we can ensure that all construction activities within the subdivision of La Misión Vieja de San Miguel are carried out in accordance with the guidelines and established legal requirements.

Este enfoque proactivo no solo mantendrá la integridad de nuestra comunidad, sino que también contribuirá a la seguridad, funcionalidad y atractivo estético del área en general. Su apoyo en este asunto será de gran ayuda para lograr nuestro objetivo de promover prácticas de construcción responsables y legales dentro de nuestro desarrollo y en toda la ciudad.

Estamos entusiasmados por trabajar estrechamente con usted y esperamos responder cualquier pregunta relacionada con los próximos pasos. Estamos más que dispuestos a reunirnos nuevamente en persona para discutir en mayor detalle nuestra propuesta.

Agradecemos su atención a esta solicitud y esperamos contar con su apoyo en la implementación y cumplimiento de las **REGLAS DE CONSTRUCCIÓN**. Juntos, podemos trabajar hacia un futuro más próspero y hermoso para el fraccionamiento Misión Vieja de San Miguel.

This proactive approach will not only maintain the integrity of our community, but will also contribute to the safety, functionality, and aesthetic appeal of the overall area. Your support in this matter will go a long way toward achieving our goal of promoting responsible and legal building practices within our development and throughout the city.

We are excited to work closely with you and look forward to answering any questions regarding next steps. We are more than willing to meet again to further discuss our proposal.

We appreciate your attention to this request and hope to have your support in implementing and complying with the **CONSTRUCTION RULES**. Together, we can work towards a more prosperous and beautiful future for the Misión Vieja de San Miguel subdivision.

En la Ciudad de Playas de Rosarito, Baja California a 21 de Agosto de 2023

Respetuosamente/Respectfully

**Por/By: La Asociación de Propietarios de
La Misión Vieja de San Miguel A.C.**

STEPHEN ALAN ZIMNEY
Presidente del Comité Ejecutivo