

REGLAMENTO PROTECTOR RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL

EL REGLAMENTO PROTECTOR RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL es el código o procedimiento, cuyo correcto acatamiento nos permite garantizar la buena convivencia colectiva, la estructura estética del residencial la plusvalía de los inmuebles, el cumplimiento de las leyes de la República Dominicana, y sobre todo el orden y la armonía en sentido general.

Este reglamento representa una herramienta que proporciona un sentido de igualdad entre todos, toda vez que nos comprometemos a observar los deberes y derechos aquí establecidos.

Está conformado por Cuarenta y Seis (46) Artículos. Enunciados los mismos a continuación:

PRIMERO: Todos los adquirentes, arrendatarios o de algún otro modo beneficiarios o usuarios de las viviendas, unidades habitacionales o comerciales que integran el **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL**, están obligados a acatar y cumplir en su totalidad las disposiciones establecidas y descritas en el presente reglamento.

PÁRRAFO I: Los contratos de separación, promesas de ventas, a ser firmados con los adquirentes o beneficiarios de viviendas, unidades habitacionales o comerciales, del **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL** llevan anexo una copia del presente reglamento, el cual forma parte integral de los mismos.

PARRAFO II: El presente reglamento es considerado como parte integral del contrato de compra venta del inmueble suscrito por el abajo firmante. El mismo comprende los aspectos permitidos y no permitidos que afectan el inmueble objeto del referido contrato. Así como las obligaciones y deberes, que deben cumplir en todo momento los ocupantes a cualquier título de dicho inmueble, considerado como parte del **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL** promovido por **SUN CITY VERON PUNTA CANA**.

PARRAFO III: El presente **REGLAMENTO PROTECTOR RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL**, establece normas de convivencias y buen funcionamiento, que quedan fundamentadas como principio general de que ninguna persona, sea cual fuere el derecho del cual fuese titular sobre una determinada vivienda, podrá pretender el ejercicio de ningún acto o evento que pueda afectar el beneficio común derivado del régimen de propiedad. En tal sentido, el uso y disfrute de cada vivienda en concordancia con lo establecido, estará sometido a la norma de que, “los propietarios, usuarios y las personas bajo sus dependencias, mantendrán un comportamiento y disciplina acorde con lo estipulado en el presente reglamento. De manera que no se produzcan molestias o perjuicios a terceros”. En consecuencia los propietarios y/o residentes de las viviendas de **CIUDAD DEL SOL** se obligan a cumplirlo de manera cabal.

DE LA ADMINISTRACIÓN CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN

SEGUNDO: CIUDAD DEL SOL cuenta con un Consejo o Comité denominado **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN**. Este consejo designado por **CIUDAD DEL SOL** o **SUN CITY VERON PUNTA CANA** se encarga de la planificación del residencial. Dicho organismo es responsable de velar y supervisar el buen estado de las vías de acceso y distribución, los pasos peatonales, las zonas verdes, la jardinería exterior de todo el residencial, las verjas perimetrales o de instalaciones institucionales o de uso general y de todas las áreas comunes del residencial, entre otras.

TERCERO: Son funciones y atribuciones del **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN**, entre otras:

- a) Otorgar o no su aprobación, rechazar u observar por escrito cualquier modificación a la estructura ya existente de los adquirentes.
- b) Autorizar, rechazar o modificar por escrito cualquier solicitud, que conforme al presente reglamento, previamente de manera obligatoria, todo adquirente debe someter para proceder a la remoción, reducción, corte, relleno, o excavación del terreno, así como talas de árboles o cambios en la vegetación. Dicha medida aplica hasta para la más mínima cantidad de movimiento de tierra o de cambios en la vegetación propuesto en planos y especificaciones cometidas.
- c) Establecer la apariencia o color exterior de las viviendas, edificaciones o estructuras existentes.

PÁRRAFO UNICO: Queda entendido que las presentes observaciones se hacen a título enunciativo no limitativo, y en consecuencia el **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN** podrá establecer todas las medidas necesarias para el buen desenvolvimiento del residencial **CIUDAD DEL SOL**.

DE LAS PROHIBICIONES Y EXCEPCIONES

CUARTO: Los inmuebles, del residencial que se transfieran a cualquier título a terceros, deben ser utilizados exclusivamente para fines residenciales, no pudiendo ser destinados a otro uso que no sea vivienda familiar. Excepto aquellos que se encuentran en áreas destinadas para actividades comerciales o construcción de plazas.

PARRAFO I: De conformidad con el enunciado del presente Artículo, no se puede establecer en las viviendas, ningún tipo de actividad comercial, (Colmados, salones de bellezas, cafeterías, farmacias, consultorios, restaurantes, distribución de agua, carnicerías, librerías, Etc.). En el caso de detectarse una violación de este aspecto, el residente tendrá un plazo de 24 horas para regularizar este inconveniente. De lo contrario se expondrá a una penalidad de **US\$100.00 (CIEN DOLARES AMERICANOS)** por cada día que transcurra luego de ser notificado.

PARRAFO II: En caso de que el propietario incumpla con lo estipulado en el Párrafo anterior, quedará a discreción del **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN** asignarle otro solar de similares características, dentro de los terrenos donde se construye el **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL**.

QUINTO: No podrá ser erigida ninguna edificación, anexo, cerca, escalera o cualquier otro tipo de estructura o construcción, si los planos y/o el propósito, no son previamente autorizado y/o aprobados por el **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN**.

PARRAFO I: Cualquier edificación, anexo, escalera o cualquier otro tipo de estructura o construcción, para ser aprobado por el **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN**, previamente debe tramitarse la solicitud directamente a la Administración de **CIUDAD DEL SOL**. La que debe estar acompañada de los requerimientos siguientes, que el caso amerite:

- Diseño arquitectónico.
- Diseño estructural.
- Diseño sanitario.
- Diseño eléctrico.
- Derecho de uso de suelo.
- Permiso del Ministerio de Obras Públicas.
- Permiso del Ayuntamiento Municipal.
- Permiso del Ministerio de Turismo.
- Permiso de Ministerio de Medio Ambiente.

PARRAFO II: En adición y consonancia con el contenido del párrafo anterior, el propietario debe tener presente que si contempla utilizar para la ejecución de la obra a un contratista externo. Este debe de estar ya registrado, o calificado y autorizado por los técnicos en la materia de nuestro Departamento de Arquitectura. De lo contrario no podrá realizar el trabajo.

PÁRRAFO III: En caso de que se permita ejecutar la obra, el residente debe, si el caso lo amerita, reponer las áreas dañadas, reparación de área verde, y efectuar la limpieza final. Todo este proceso estará supervisado por el Departamento de Arquitectura de **CIUDAD DEL SOL**, y conlleva un costo administrativo de un 7.5% del total de la obra. No obstante, la otra opción sería que la obra sea realizada directamente por **CIUDAD DEL SOL**, que se encargará de cumplir con todos los requerimientos de lugar, y la suma a pagar por el residente dependerá de la cantidad de metros de construcción previamente acordada entre las partes.

PÁRRAFO IV: De erigirse cualquier edificación, anexo, cerca, escalera o cualquier otro tipo de estructura o construcción, cuyos planos y/o el propósito estén previamente autorizado y/o aprobados por el **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN**, deben realizarse sin que estas perturben el goce o uso legítimo de los demás residentes. Esos trabajos sólo se podrán efectuar en el horario siguiente:

- a) De lunes a viernes en el horario comprendido de 8:30 A. M. a 12:00 M. y de 1:00 P. M. a 5:30 P. M.
- b) Sábados, de 9:00 A. M. a 1:00 P. M., día en el cual sólo se podrán realizar trabajos menores.

Esos horarios indicados pueden en casos especiales ser extendidos por La Administración de Ciudad del Sol, siempre que no afecten a los residentes.

Los sábados no se puede utilizar compresor para perforación, ni pulido de techos. Como tampoco vaciado de concreto, ni movimiento de equipos pesados.

PÁRRAFO V: El adquirente o usuario, aun y cuando estuviere levantando cualquier tipo de mejora dentro de su propiedad, tendrá prohibido mezclar concreto en las calles, las aceras, áreas verdes o comunes, demás inmuebles, o realizar cualquier trabajo que pueda deteriorar las calles, las aceras, demás inmuebles, áreas verdes o comunes. Será responsable de cualquier daño que por su negligencia o imprudencia, o la de sus empleados, contratistas o de alguna forma que sus relacionados puedan causar.

PARRAFO VI: La violación de este artículo conllevará una penalidad de US\$30.00, la cual le será cargada a su cuota de mantenimiento. De ser reincidente la sanción será de US\$100.00. Aspecto este que implícitamente está autorizado por el residente al momento de firmar el presente Reglamento.

SEXTO: SOBRE EL INGRESO DE PERSONAL OBRERO O TECNICO. El propietario o residente debe observar las reglas o las medidas a cumplir por el personal de vigilancia en la garita, en relación con la entrada de personal obrero o técnico que contrata o que realizara trabajos particulares en su vivienda. Son las siguientes:

1. El propietario o residente de la vivienda deberá notificar por escrito al personal de vigilancia de la garita, los nombres y cédulas de identidad. Así como el trabajo que realizarán los obreros o técnicos que ingresarán a su vivienda. También los días que laborarán y la posible duración del trabajo que realizaran.
2. El personal de vigilancia de la garita sólo dejará entrar al personal obrero o técnico, que esté incluido en la lista de personal previamente autorizado por el residente.
3. Los vehículos del personal obrero o técnico serán revisados por el personal de vigilancia de la garita, tanto a la entrada como a la salida.
4. Los vehículos del personal obrero o técnico deberán observar una velocidad máxima dentro del **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL** de no más de 30 km/hora.

5. El personal de vigilancia en la garita no permitirá a los obreros o técnicos la salida de enseres, equipos y herramientas, sin la autorización escrita del residente.
6. El personal obrero o técnico deberá permanecer solamente en la vivienda para la cual labora o presta sus servicios.
7. El personal obrero o técnico debe trabajar con ropa adecuada, y comportarse correctamente.
8. Al personal obrero o técnico le está prohibido hacer ruido con equipos de sonido e ingerir bebidas alcohólicas. Así como gritar o hablar en voz alta que perturbe la tranquilidad de los vecinos.
9. Es responsabilidad del propietario o residente hacer del conocimiento a los obreros o técnicos contratados por él, sobre las normas y conductas que deben observar dentro del **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL**

SEPTIMO: No podrán realizarse trabajos en las viviendas, solares o lotes, que produzcan cambios en la topografía del terreno. Ni utilizar rellenos para modificar el nivel del terreno o extender los límites de la propiedad más allá de los linderos establecidos en los planos ilustrativos del vendedor o en los catastrales definitivos. Pudiendo hacerse solamente con la previa autorización del **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN**.

OCTAVO: No podrá variarse o alterarse en forma alguna el diseño arquitectónico, la apariencia o color externo de las edificaciones o estructuras existentes, sin la previa autorización del **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN**.

NOVENO: Ninguna remoción, reducción, corte, o excavación del terreno, así como talas o cambios en la vegetación podrán ser realizados por los propietarios y/o residentes, sin la previa autorización por escrito del **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN**.

DÉCIMO: Queda prohibida la subdivisión de las porciones de terrenos o solares, modificación de sus linderos, así como cambiar los caminos peatonales y vías de acceso, excepto con la previa aprobación escrita del **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN**.

UNDÉCIMO: Ninguna estructura de carácter temporal, casa, remolque, tienda de campaña o cualquier otra instalación similar, podrá ser levantada o colocada en cualquier lote o solar en ningún momento. Entendiéndose que esta prohibición no será aplicada a resguardos o casetas usadas por los contratistas durante la construcción de la vivienda. Quedando entendido que ese resguardo provisional no podrá ser usado bajo ninguna circunstancia como residencia. Ni será permitido permanecer en el solar una vez la construcción de la vivienda haya terminado. Pudiendo hacerse solamente con la previa autorización del **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN**.

DUODÉCIMO: No podrán colocarse en las viviendas, ni dentro de los lotes o solares ningún tipo de letreros, avisos particulares, promocionales o publicitarios, sin haber obtenido previamente la aprobación escrita del **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN**.

PARRAFO UNICO: En el caso de que un propietario, determine vender su inmueble, debe comunicarlo a La Administración de **CIUDAD DEL SOL**, para que a través de su departamento destinado para esos fines, coordine la gestión promocional pertinente.

DECIMO TERCERO: CIUDAD DEL SOL se reserva el derecho de replantear cualquier lote o solar o varios de ellos, así como efectuar la relocalización de caminos peatonales, vías de acceso y de distribución, vías permanentes para fines de fiscalización, servicio y demás que fueren procedentes.

DECIMO CUARTO: Es responsabilidad exclusiva de cada propietario y/o residente, prevenir el desarrollo de cualquier condición indeseable, que conlleve al deterioro de las viviendas o edificaciones dentro del **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL**. Ninguna actividad nociva u ofensiva deberá ejercerse o permitirse, tendente a causar perturbación, inconformidad, molestia, incomodidad o fastidio al vecindario.

PARRAFO I: No podrá ser mantenido ningún animal, planta, invento o cosa de cualquier clase, cuya existencia o actividad normal sea en alguna forma nociva, peligrosa, disforme o de una naturaleza tal que pueda alterar el equilibrio ecológico de la zona o de cualquier modo disminuir el disfrute de alguna otra propiedad por sus usuarios.

PARRAFO II: No realizar ninguna actividad generadora de ruidos fastidiosos. La prudencia aconseja a hacer un uso racional de los equipos del hogar: radios, televisores, amplificadores, Etc. a fin de no producir contaminación sónica.

PARRAFO III: La violación de este artículo o sus párrafos, conllevará una penalidad de US\$30.00, la cual le será cargada a su cuota de servicios. De ser reincidente la sanción será de US\$100.00. Aspecto este que implícitamente está autorizado por el residente al momento de firmar el presente Reglamento.

DECIMO QUINTO: Se prohíbe la tenencia de materias y preparados químicos inflamables, explosivos, materias antihigiénicas o que produzcan humedad, malos olores, humos, o cualquier clase de molestias a los vecinos o que puedan atentar contra la salud o la naturaleza.

PARRAFO I: Los usuarios del residencial deben abstenerse de tender ropas en la parte frontal, y en las verjas comunes de su vivienda. Así como no colgarán nada de tal manera que pueda caer o poner en peligro las áreas comunes.

PARRAFO II: No se permitirá la instalación de alambres eléctricos, antenas o parábolas de televisión, unidad de aire acondicionado, maquinarias o equipos que puedan cambiar de alguna manera el aspecto exterior de las edificaciones y consecuentemente la calidad del entorno, incluyendo el diseño arquitectónico. La instalación de los efectos indicados debe estar previamente contemplada en lugares específicos en el plano de construcción.

PÁRRAFO III: Esta determinadamente prohibido la instalación de tinacos y la perforación de pozos. Esto de conformidad a lo dispuesto por las autoridades municipales, el Ministerio de Medio Ambiente y el Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillado. Eso solo es permitido en urbanizaciones que no cuenten con esos servicios.

PARRAFO IV: La violación de este artículo o sus párrafos, conllevará una penalidad de US\$30.00, la cual le será cargada a su cuota de mantenimiento. De ser reincidente la sanción será de US\$100.00. Aspecto este que implícitamente está autorizado por el residente al momento de firmar el presente Reglamento.

PARRAFO V: Como excepción de los casos anteriormente indicados en el presente artículo y sus párrafos, si se comprueba una conexión de agua de manera fraudulenta, conllevará una penalidad será de US\$100.00.

DECIMO SEXTO: Los propietarios podrán utilizar los elementos comunes de acuerdo con su destino, naturaleza y uso, con moderación y prudencia. Tratando de conservarlos en la mejor forma posible y de manera tal que no impidan, restrinjan o estorben el legítimo derecho de los demás propietarios.

PARRAFO I: El uso y disfrute de las áreas comunes y de esparcimiento, corresponde a los residentes y sus invitados. Estos últimos debidamente acompañados por el residente.

PARRAFO II: Por estar el **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL** en pleno desarrollo, existen diversas áreas de construcción, que por razones obvias, son espacios de alto riesgo, por lo que se prohíbe el acceso a esos lugares. Disposición esta que los residentes deben cumplir rigurosamente. Bajo ninguna circunstancia, ni ellos, ni sus familiares y visitantes podrá entrar a esos lugares.

PARRAFO III: La violación de este artículo o sus párrafos, conllevará una penalidad de US\$30.00, la cual le será cargada a su cuota de mantenimiento. De ser reincidente la sanción será de US\$100.00. Aspecto este que implícitamente está autorizado por el residente al momento de firmar el presente Reglamento.

DECIMO SÉPTIMO: Cada titular tiene la obligación de ejecutar con la premura que el caso requiera, en el solar o vivienda de su propiedad, todas aquellas reparaciones y obras urgentes, cuya omisión o dilación puedan producir daños a terceros o a sus bienes, resultado del incumplimiento de esta obligación. Daños estos que el propietario en falta queda obligado a resarcir.

DECIMO OCTAVO: No se podrán utilizar las viviendas para actos o fines contrarios a la moral y las buenas costumbres.

DECIMO NOVENO: Queda prohibido depositar basura o cualquier tipo de desperdicios o desechos en recipientes que no sean los zafacones destinados a tales fines. Los que deben ser ubicados en el frente de las viviendas, los días establecidos para la recogida de basura.

PARRAFO I: Por asuntos de higiene, conservación del medio ambiente y consideración a la comunidad, y especialmente a los vecinos, es de carácter **OBLIGATORIO** depositar la basura en **zafacones con tapas**.

PARRAFO II: Los residentes en el área de apartamentos, bajo ninguna circunstancia pueden colocar o dejar la basura en el frente, escaleras, ni pasillos comunes de la edificación. Necesariamente deben llevar la basura al depósito creado para esos fines.

PARRAFO III: La violación de este artículo o sus párrafos, conllevará una penalidad de US\$30.00, la cual le será cargada a su cuota de mantenimiento. De ser reincidente la sanción será de US\$100.00. Aspecto este que implícitamente está autorizado por el residente al momento de firmar el presente Reglamento.

VIGÉSIMO: Todas nuestras viviendas unifamiliares están diseñadas para estacionar en su parqueo o marquesina dos vehículos. Que es la cantidad permitida que puede tenerse de manera regular por vivienda.

PARRAFO I: Queda prohibido estacionarse en los espacios de circulación de vehículos, en las áreas verde, en la grama o jardín de su vivienda y dejar objetos que entorpezcan el paso. Solo es permitido parquear vehículos en la marquesina o las zonas que hayan sido designadas para tal efecto.

PARRAFO II: Queda prohibido el acceso al residencial de vehículos grandes (camiones y guaguas), para esto deben tener una autorización previa de la administración de CDS. No aplica para residentes que tengan disponibilidad de parqueo en su marquesina.

PARRAFO III: La violación de este artículo o su párrafo, conllevará una penalidad de US\$30.00, la cual le será cargada a su cuota de mantenimiento. De ser reincidente la sanción será de US\$100.00. Aspecto este que implícitamente está autorizado por el residente al momento de firmar el presente Reglamento.

VIGESIMO PRIMERO. Ningún residente, ni cualquier otra persona que no se encuentre debida y legalmente autorizada a tales efectos, podrán portar armas de cualquier tipo dentro del residencial.

ESPECIFICACIONES GENERALES

VIGESIMO SEGUNDO: Cada residente debe tomar las previsiones necesarias para que el jardín de su vivienda se mantenga en buen estado. Es decir en condiciones óptimas, guardando uniformidad con los demás jardines de la urbanización. Solo se permite la siembra de plantas ornamentales, que guarden relación con la lindeza del medio ambiente. Debe siempre procurarse mantener la estética, el factor decorativo y la belleza del entorno.

PARRAFO I: Cada residente debe mantener su patio limpio, impidiendo que se conviertan en lugares donde habiten alimañas, que puedan perjudicar de esa manera a sus vecinos y al residencial.

PARRAFO II: El horario establecido para realizar trabajos de jardinería y limpieza de patio en su vivienda es el siguiente:

- a) De lunes a viernes en el horario comprendido de 8:30 A. M. a 12:00 M. y de 1:00 P. M. a 5:30 P. M.
- b) Sábados, de 9:00 A. M. a 1:00 P. M., día en el cual sólo se podrán realizar trabajos menores.
- c) El día domingo, por razones obvias, no puede realizarse trabajos de jardinería y patio.

Los sábados no se puede utilizar sopladora ni podadora eléctrica.

PARRAFO III: La violación de este artículo o sus párrafos, conllevará una penalidad de US\$30.00, la cual le será cargada a su cuota de mantenimiento. De ser reincidente la sanción será de US\$100.00. En adición a esa penalidad, queda a discreción de la Administración de Ciudad del Sol dar el servicio correspondiente al jardín, con cargo al residente. . Aspecto este que implícitamente está autorizado por el residente al momento de firmar el presente Reglamento.

VIGESIMO TERCERO: En las áreas residenciales, previa solicitud y aprobación por escrito del **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN**, sólo se permitirá realizar construcción hasta dos niveles. Para estos casos el propietario está obligado a reforzar la vivienda existente (primer nivel) y concluir la obra en un plazo no mayor de 120 días.

VIGESIMO CUARTO: Todas las maderas utilizadas en interiores o exteriores deberán estar previamente tratadas contra todo tipo de plagas. Las usadas en el exterior deberán dejarse sin pintar, en su estado natural, o utilizar tintes propios para madera, así como selladores y abrillantadores para terminación.

PARRAFO I: Queda bajo la absoluta responsabilidad del propietario impermeabilizar el techo de su vivienda anualmente, de forma que se eviten las filtraciones en el inmueble.

PARRAFO II: Queda bajo la responsabilidad del propietario limpiar cada seis meses la trampa de grasa, así como el registro de aguas negras.

VIGESIMO QUINTO: CIUDAD DEL SOL entregará las viviendas a los adquirientes debidamente pintadas en áreas específicas, con los colores siguientes: Altos Relieve y Paredes Interiores: Blanco 100, Paredes Exteriores: Colonial 125 (Siempre en Pintura Tucán).

PARRAFO I: La selección de pinturas para los muros exteriores se hará de uno de los siguientes colores: blanco (White), blanco colonial (off-White), blanco marfil (ivory-White); siempre teniendo en cuenta que el color se mantenga dentro de una gama de tonos claros (pasteles).

PARRAFO II: El residente puede variar o cambiar a su discreción el color de la pérgola del inmueble, siempre que sea negro, marrón o blanco. En caso de que el propietario decida techarlo, puede hacerlo con madera, tejas o alucín tipo tejas, permitiéndose para estos los colores rojo ladrillo, canela, negro o marrón.

PARRAFO III: El residente puede variar o cambiar a su discreción el color de la puerta exterior o principal del inmueble, siempre que esté conforme a lo contemplado en la carta de colores.

PARRAFO IV: Si el residente opta por colocar rejas (hierros) a su vivienda, necesariamente debe ser de color blanco en sentido general. Excepto el colocado en la puerta principal, que puede estar acorde con el color de la puerta.

PARRAFO V: El Departamento de Arquitectura en las Oficinas de Ciudad del Sol, dispone de una Carta de Colores variadas, para áreas específicas, que el adquiriente puede posteriormente aplicar a su libre discreción, en la parte exterior o fachada de su vivienda. En el interior del inmueble puede emplear el color y tipo de pintura que quiera.

PARRAFO VI: El adquiriente debe mantener el exterior de su vivienda debidamente pintado. Lo que debe hacer por lo menos una vez al año. Es decir en condiciones óptimas, guardando uniformidad con los demás inmuebles del residencial, a fin de conservar la estética, el factor decorativo y la belleza del entorno. De lo contrario, será notificado en procura de la normalización de esa situación, por el **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN**. Organismo este, que podrá a su absoluta discreción, si el caso lo amerita, proceder a pintar el exterior de la vivienda, por cuenta o cargo al residente de los gastos incurridos al respecto, sin que esta acción exonere o exima la penalidad especificada en el párrafo siguiente.

PARRAFO VII: La violación de este artículo conllevará una penalidad de US\$30.00, la cual le será cargada a su cuota de mantenimiento. De ser reincidente la sanción será de US\$100.00. Aspecto este que implícitamente está autorizado por el residente al momento de firmar el presente Reglamento.

VIGESIMO SEXTO: Toda división externa del inmueble deberá ser realizada mediante malla ciclónica revestida o forrada de color verde o en madera. Puede ser también utilizando setos vivos. Específicamente en palmareca, cayena, y uva de playa. Cualquier otro tipo de planta o material a utilizar deberá hacerse previa solicitud y aprobación del **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN**.

CONVENIOS Y RESTRICCIONES CON RESPECTO A LA PROPIEDAD

VIGESIMO SEPTIMO: Todos los convenios, restricciones y obligaciones señalados en este documento deberán aplicarse a las propiedades, aceptando a la vez que tanto el propietario o arrendatario, como sus herederos, representantes legales, administradores y cesionarios estarán limitados y sujetos a todas y cada una de las disposiciones establecidas en este reglamento.

VIGESIMO OCTAVO: Las aprobaciones de planos y especificaciones para cualquier edificación o estructura, incluyendo condiciones puramente antiestéticas, serán determinadas únicamente bajo discreción del **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN**.

VIGESIMO NOVENO: La falta de impugnación o el retardo de su ejercicio contra un propietario o sus causahabientes por falta de ejecución o violación de una cualquiera de las disposiciones estipuladas o restricciones, no constituirá en modo alguna renuncia por parte de **CIUDAD DEL SOL**, de exigir el cumplimiento de las prerrogativas y derechos reservados.

TRIGESIMO: Cada convenio o restricción señalada aquí deberá ser considerado independiente y con acuerdo por separado. En caso de que cualquiera de esos convenios o restricciones por cualquier causa o razón sea modificado o quede sin efecto, todos los demás convenios y restricciones conservarán su plena vigencia y efecto.

PARRAFO UNICO: Si cualquiera de los aspectos establecidos en este Reglamento resultare nulo o inaplicable, las demás provisiones mantendrán su vigencia.

TRIGESIMO PRIMERO: **CIUDAD DEL SOL** se reserva el derecho de cambiar cualquier diseño que necesitare modificarse por ser de ejecución imposible o por falta en el terreno de cualquier otro inconveniente.

TRIGESIMO SEGUNDO: Cada adquiriente de un inmueble, es responsable de gestionar su contrato de electricidad con el **Consortio Energético Punta Cana-Maco (CEPM)**, y el de suministro de agua potable, con la empresa que determine La Administración de **CIUDAD DEL SOL VERON PUNTA CANA**.

DISPOSICIONES SOBRE MEDIDAS DE VIGILANCIA

TRIGESIMO TERCERO: SOBRE LOS VISITANTES. Los propietarios y/o residentes tienen entera libertad de acceso y de tránsito por las vías internas del **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL**, a cualquier hora del día y de la noche. No obstante, para el ingreso de visitantes se deben observar normas que previamente deben tomarse en cuenta, y que es recomendable que las hagan del conocimiento de los mismos. Son las siguientes:

1. Al entrar o salir durante el día, los visitantes deberán bajar los vidrios del vehículo, para poder ser identificado por el personal de vigilancia de la garita.
2. Al entrar y salir durante la noche, el conductor debe colocar las luces bajas y encender las luces interiores del vehículo, para poder ser identificado por el personal de la garita. La falla en responder con las señales y acciones indicadas será un aviso para el vigilante sobre qué ocurre algo anormal.
3. Al ingresar el visitante previamente autorizado, debe identificarse con el personal de vigilancia de la garita. Dejar un documento de identificación, preferiblemente su licencia de conducir. Se le dará un carnet de “visitante” que deben devolver a su salida.
4. El residente de la vivienda deberá notificarle al personal de vigilancia de la garita de sus visitantes (preferiblemente con antelación o comunicándose con la garita antes de su llegada), indicando la información de las personas o del conductor y del vehículo que ingresará.
5. A la llegada del visitante, el personal de vigilancia de la garita revisará las autorizaciones de acceso a fin de verificar que se encuentre su información en el listado. En caso contrario, se comunicará con el residente en cuestión a fin de solicitar autorización para su acceso a **CIUDAD DEL SOL**. Esto también aplica para taxis y servicios de mensajería, entre otros.
6. Está determinadamente prohibido el acceso de los llamados “**moto-conchos**”. Cualquier excepción al respecto, debe tener la autorización formal previa de **LA ADMINISTRACION**, y someterse a todas las disposiciones de vigilancia contemplada en el presente reglamento.
7. Antes de autorizarle la entrada al visitante, el personal de vigilancia de la garita tomará los datos del conductor, ocupantes, información del vehículo, hora de entrada y posible hora de salida, así como el nombre o número de la vivienda a visitar.
8. Los visitantes deberán dirigirse directamente a la vivienda que van a visitar.
9. Los visitantes deberán respetar las normas dentro del **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL**. Será responsabilidad del residente visitado, hacer del conocimiento de sus visitantes esas disposiciones.
10. Cada propietario o residente para su uso personal y de su familia, que residan en la vivienda, puede tener las “tarjetas de pase o acceso” que sean necesarias. Teniendo presente, por razones obvias, que no pueden facilitarla a terceros bajo ninguna circunstancia. La violación de esta disposición conllevará la retención de la “tarjeta de pase” y una penalidad de US\$30.00, la cual le será cargada a su cuota de mantenimiento. De ser reincidente la sanción será de US\$100.00
11. La “tarjeta de pase o acceso” tiene para el residente un costo de US\$10,00, pudiendo a su libre discreción obtener la del “paso rápido” con un costo de US\$20.00, la tarjeta para empleados domésticos y peatones con un costo de US\$5.00

TRIGESIMO CUARTO: SOBRE EL INGRESO DEL PERSONAL DOMÉSTICO. El propietario o residente debe observar las reglas o medidas a cumplir por el personal de vigilancia en la garita, en relación a la entrada de personal doméstico. Son las siguientes:

1. El residente deberá notificar por escrito al personal de vigilancia en la garita los datos de su personal doméstico (nombre, apellido y cédula de identidad) anexando copia de la cédula de identidad, para facilitar su identificación física.
2. El personal doméstico debe ser registrado en el listado que a tal efecto se tendrá en la garita.
3. Es obligación del residente notificar por escrito al personal de vigilancia en la garita, cuando termine la relación de trabajo con el personal doméstico por cualquier causa.

4. El personal de vigilancia de la garita sólo dejará entrar al personal doméstico que esté incluido en la lista de personal autorizado.

TRIGESIMO QUINTO: SOBRE EL TRASLADO, ENSERES DOMÉSTICOS O MUDANZAS. El propietario o residente debe observar las medidas a cumplir por el personal de vigilancia en la garita al advertir el acceso o salida a **CIUDAD DEL SOL**, desde o hacia su vivienda, de enseres domésticos o mudanzas. Son las siguientes:

1. El propietario o residente de la vivienda deberá notificar por escrito al personal de la garita, la placa del vehículo, nombres y apellidos del conductor y acompañantes, cédula de identidad de los mismos, así como la fecha en que se efectuará el traslado o salida, desde su vivienda, de enseres domésticos o mudanzas.
2. El personal de la garita no permitirá la salida de muebles y equipos electrodomésticos, entre otros, sin la autorización escrita del propietario o residente.
3. El horario para el traslado, enseres domésticos o mudanzas es de 9:00 AM a 5:00 P. M., de lunes a sábado. Cualquier excepción al respecto, debe tener la autorización de **LA ADMINISTRACIÓN**.
4. Los conductores y personal acompañante de los vehículos para el traslado de mobiliarios, electrodomésticos y/o mudanza, deberán observar las normas dentro del **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL** que se señalan a continuación:
 - La velocidad máxima permitida dentro del residencial es de 30 km/hora.
 - El vehículo de transporte sólo podrá recorrer la ruta de localización de la vivienda a la que corresponda la gestión de la mudanza, traslado, etc., y no podrá desplazarse a lugares distintos o no autorizados dentro del **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL**.
 - El personal del vehículo deberá trabajar con ropa adecuada, y observar un comportamiento correcto.
 - Está prohibido hacer ruido con equipos de sonido, ingerir bebidas alcohólicas, así como gritar o hablar en voz alta.
5. Es responsabilidad del propietario o residente hacer del conocimiento a los conductores y personal acompañante de los vehículos para el traslado de mobiliarios, electrodomésticos y/o mudanza, contratados por él, sobre las normas y conductas que deben observar dentro del **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL**.

PARRAFO UNICO: Todo residente que viva en un inmueble rentado, y decide desocupar el mismo, previo a la mudanza debe entregar o devolver formalmente en las Oficinas Administrativas de **CIUDAD DEL SOL**, la “tarjeta de acceso”, para su desactivación.

TRIGESIMO SEXTO: SOBRE ALQUILERES DE VIVIENDAS. Todo propietario que decide arrendar su vivienda localizada dentro del **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL**, puede hacerlo. Obviamente le asiste ese derecho. No obstante, debe de tomar en cuenta lo que se establece en los párrafos del presente artículo, enunciados a continuación:

PARRAFO I: Previo a su propósito de arrendar su inmueble, debe cerciorarse en las Oficinas Administrativas de **CIUDAD DEL SOL**, que no verifica ningún tipo de compromisos o deudas atrasadas. De lo contrario, debe antes regularizar esa situación.

PARRAFO II: Debe cumplir necesariamente con los aspectos siguientes:

- a) Suministrarle a **LA ADMINISTRACIÓN DE CIUDAD DEL SOL** las generales del posible inquilino, a fin de que se pueda depurar el mismo, y determinar si su condición moral se ajusta al perfil del tipo de personas que conviven y se prefiere en esta comunidad.
- b) Del propietario tener la autorización de **LA ADMINISTRACIÓN DE CIUDAD DEL SOL**, debe especificar en el contrato a suscribir con el inquilino, que este debe registrarse por las normas de convivencias establecidas. Principalmente las que se especifican en el presente **REGLAMENTO PROTECTOR DE CIUDAD DEL SOL**. El cual debe leer y firmar, y entregársele una copia del mismo.

PARRAFO III: En caso del que el inquilino viole o incumpla con cualquiera de las normas establecidas, el propietario será notificado por el **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN**, y está obligado en un plazo no mayor de treinta (30) días para gestionar la desocupación del inmueble por parte del inquilino.

PARRAFO IV: Del propietario no cumplir con el mandato enunciado en el párrafo anterior, será penalizado, debiendo pagar US\$100.00 diario por cada día que el inquilino permanezca en la vivienda, luego de cumplido el plazo establecido. También a la vivienda le serán suspendidos todos los servicios.

PARRAFO V: El propósito de estas medidas es proteger los intereses y la inversión de cada propietario de inmueble en el **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL**. Así como velar permanentemente por la vigilancia de nuestra comunidad, en aras de mantener los factores que garantizan la armonía y calidad de vida de cada una de nuestra familia.

PARRAFO VI: Lo dispuesto en el presente artículo, también aplica cuando se facilita la vivienda de otro modo que no sea únicamente como renta. (Ceder, prestar, Etc.)

TRIGESIMO SEPTIMO: REGLAS PARA USO Y DISFRUTE DEL PARQUE Y SUS INSTALACIONES. Establece las normas que rigen el uso y disfrute del parque del residencial. Estableciendo de manera transparente, organizada, funcional y oportuna, con sentido de igualdad y equidad.

PARRAFO I: El propósito primordial de esta área recreativa es que se disponga de un sitio de entretenimiento y esparcimiento para todos nuestros residentes, y especialmente para la población infantil. Procurando que esta importante estructura se mantenga permanentemente en buen estado. Preservando sus instalaciones, en pro de los fines, para los cuales con mucho amor fue construido.

PARRAFO II: REGLAS GENERALES: Las siguientes son las reglas establecidas relacionadas con el uso y disfrute de parque del Residencial Ciudad del Sol.

1. El horario de uso y disfrute del parque será de martes a domingo de 8:00 A. M. a 9:00 P. M. Excepto los sábados, que el horario se extenderá hasta las 10:00 P. M. Los lunes estará cerrado por mantenimiento, salvo que sea un día festivo.
2. Todo usuario del parque, mientras esté visitando o disfrutando del mismo, debe mantener un comportamiento correcto y respetuoso. Acorde a la moral y a las buenas costumbres.
3. Las áreas infantiles del parque, están diseñadas exclusivamente para niños mayores de 2 años y menores de 12 años.
4. Los equipos instalados en el área infantil serán utilizados bajo riesgo y responsabilidad de los padres o los representantes y adultos acompañantes de los usuarios.
5. Por seguridad, los niños menores a 7 años deben estar acompañados de su padre, madre o un adulto o representante autorizado.
6. Los padres o representantes se responsabilizarán del comportamiento, seguridad y resguardo de los niños. Sobre todo, deberán tener una especial atención en el uso de aquellos instrumentos que supongan un riesgo para su seguridad.
7. Es responsabilidad de los usuarios mantener el área limpia y utilizar los zafacones dispuestos para estos fines.
8. Los elementos del parque (Juegos, baños, arboles, bancos, BBQ, inodoros, lavamanos, Etc.) que se rompan o deterioren por un uso indebido o intencionalmente de manera deliberada, será de la absoluta responsabilidad de quien lo haga, quien tendría que responder por los daños causados.
9. Cualquier daño no repuesto por el residente, será reparado por La Administración de Ciudad del Sol, y su costo le será cargado a la cuota de mantenimiento del residente.
10. El parque es una instalación propia para el uso y recreación de los residentes de Ciudad del Sol. No obstante, el residente podrá asistir con un máximo de cinco (5) invitados. Constituyéndose el residente en responsable por el cumplimiento de las normas establecidas, teniendo el mismo que estar presente en el área.
11. El parque o parte del mismo puede ser utilizado para eventos y fiestas. El espacio debe solicitarse previamente a La Administración. El solicitante debe estar al día en el pago de su cuota de mantenimiento.
12. El correcto uso de las instalaciones sanitarias es de entera responsabilidad del Usuario.
13. Ciudad del Sol no será responsable por accidentes personales o lesiones que se deriven del uso de las instalaciones. Más aún si son utilizadas indebidamente.
14. El parque es para uso de los residentes. En consecuencia, no podrá ser alquilado ni cedido a personas o entidades particulares.
15. Las solicitudes para uso del parque o un área determinada para la realización de cualquier evento o actividad serán atendidas con un estricto orden de prioridad por la fecha de solicitud. No obstante, los solicitantes que no hayan hecho uso de este derecho tendrán prioridad sobre aquellos que ya lo hubiesen hecho.
16. El residente solicitante es responsable de la limpieza del espacio utilizado.
17. La intervención del personal de seguridad o de la Administración de CDS para hacer cumplir las normas establecidas, debe ser atendida con respeto y obediencia por los usuarios del parque.
18. Debe mantenerse buena conducta, mejores costumbres, decencia y respeto mutuo durante el uso y disfrute del parque.
19. El área de parqueo debe utilizarse de manera ordenada.
20. Ciudad del Sol dará el servicio de vigilancia al cumplimiento de las reglas establecidas. Sin embargo, todo residente tiene el derecho y deber de llamar la atención a las personas que incumplan las presentes reglas y éstas tienen el deber de corregir la situación planteada.
21. El residente que viole las normas relativas al proceso establecido para el uso parcial o total del parque, y que por decisión propia se apropie de uno de estos espacios para llevar a cabo un evento, sin la previa autorización de La Administración de Ciudad del Sol, será sancionado con suspensión por un lapso de tiempo mínimo de un (1) año, en el cual, aunque podrá entrar al parque, no podrá utilizar los espacios del mismo. Esa sanción le será notificada por escrito.

PARRAFO III: PROHIBICIONES EN EL PARQUE: No se está permitido dentro del parque lo siguiente:

- 1) El uso de los juegos infantiles a niños mayores de doce (12) años de edad.
- 2) El consumo de alcohol, drogas y cualquier otra sustancia prohibida.
- 3) Los desórdenes y pleitos.
- 4) Las escenas amorosas e impúdicas.
- 5) El ingreso de animales de cualquier especie.
- 6) Uso de fuegos artificiales.
- 7) Utilizar utensilios punzantes o cortantes.
- 8) Encender fogatas o realizar parrilladas, fuera de las áreas permitidas.
- 9) Celebrar fiestas privadas o personales, sin la debida autorización previa.
- 10) El uso de música con un volumen que afecte la paz y tranquilidad de los demás usuarios, ni de los residentes cercanos.
- 11) En cuanto a bebidas y comidas, está prohibido utilizar envases de vidrio, y dejar restos de comidas en los alrededores o el interior del parque. Deben depositarse en los zafacones destinados para esos fines.
- 12) El uso del área infantil por personas adultas.

13) Se prohíben las actividades políticas sin distinción alguna.

PARRAFO IV: NORMAS DEL ÁREA INFANTIL. El área Infantil ubicada dentro de las instalaciones del parque de Ciudad Del Sol, tiene por objeto ofrecer un sitio de diversión y recreación para la población infantil que visita y usa esas instalaciones. Para el uso y disfrute del Área Infantil y por la seguridad de los niños, se deberán observar las siguientes disposiciones:

1. Los niños preferiblemente deben usar ropa cómoda y tenis.
2. Las instalaciones del Área Infantil están diseñadas para ser utilizadas por niños mayores de 2 años y menores de 12 años.
3. Por Seguridad, los niños menores de 7 años estos deben estar acompañados de un adulto responsable.
4. Se debe mantener un comportamiento acorde a la moral y las buenas costumbres.
5. Los padres prestarán cuidado por el buen uso del Área Infantil por parte de los niños.
6. Los padres se responsabilizarán del comportamiento de los niños. Asimismo, deberán tener una especial atención en el uso de aquellos elementos que supongan un riesgo para la seguridad de los mismos.
7. Los padres prestarán cuidado, para que los niños no ocasionen molestia, perturbaciones o daños a terceras personas.
8. Es responsabilidad de los usuarios mantener el área limpia y velar por que no se utilicen envases de vidrio ni queden restos de comidas en los alrededores o el interior del Área Infantil.
9. Aquéllos elementos de juego que, por el uso se rompan o deterioren, la Administración los repondrá o reparará. Sin embargo, aquellos elementos de juego que se rompan o deterioren intencionadamente, su reemplazo o reparación será responsabilidad de los padres o representantes.
10. Las averías o desperfectos de las instalaciones deben ser reportadas al personal encargado a la brevedad en que se produzca, con el propósito de procurar su reparación lo antes posible.
11. Es obligatorio el uso de los zafacones destinados para botar los desperdicios generados.
12. Los equipos instalados en el Área Infantil serán usados bajo riesgo y responsabilidad de los padres, representantes y/o adultos acompañantes de los usuarios.
13. La Administración no será responsable por cualquier tipo de objetos o pertenencias dejados en el Área Infantil.
14. La Administración declina toda responsabilidad por accidentes personales o lesiones que se deriven del uso de las instalaciones, por lo que recae en los usuarios o sus representantes todo lo concerniente a las situaciones que se deriven de ello.
15. El uso de las instalaciones es por cuenta y riesgo del usuario.

PARRAFO V: NORMAS PARA EL USO DEL GAZEBO. Para el uso y disfrute del gazebo se han establecidos las reglas siguientes:

1. El derecho de utilizar el Gazebo para actividades será exclusivo de los residentes y sus invitados (siempre acompañado del Residente).
2. Sera autorizada una sola actividad por día.
3. El turno para realizar una actividad privada en el Gazebo debe ser solicitado únicamente por el Residente, identificando fecha del evento, nombres y número de la vivienda del residente que lo va a utilizar. El tiempo para la reserva se mantendrá por el tiempo máximo de un mes. Se entiende por actividad privada cualquier evento efectuado por un residente. Tales como cumpleaños, bautizos, bodas, Etc.
4. Se concederá por escrito la fecha solicitada de la actividad. Siempre y cuando el solicitante tome en consideración, este de acuerdo, califique y se ajuste, antes y después a los aspectos siguientes:
 - a) No tenga deudas atrasadas con el Mantenimiento de Ciudad del Sol.
 - b) No coincida con otra actividad ya programada.
 - c) Pagar el monto de RD\$1,000.00, el cual cubrirá la electricidad suministrada, el acceso a los baños y la limpieza previa a la actividad.
 - d) El residente tendrá que recoger la basura generada durante la actividad y entregar El Gazebo y sus alrededores limpios, libres de desperdicios o basura y desinstalar cualquier decoración instalada.
 - e) Se podrán efectuar actividades en el Gazebo (no en el resto del parque) desde las 10:00 A. M. hasta las 12:00 de la medianoche.
 - f) El Residente debe dejar previamente en la Entrada Principal una lista impresa de los invitados.
 - g) El residente será responsable del orden de la actividad que lleve a cabo, de la limpieza y daños de las facilidades y del volumen de la música y/o micrófonos conforme a los parámetros permitidos.
 - h) No está permitido clavar en las paredes. En caso de desear colgar alguna decoración o elemento, se utilizará cinta adhesiva para estos fines, procediendo el residente a remover la misma posterior al evento.
 - i) La Administración de Ciudad del Sol se reserva el derecho de no conceder permiso de uso para aquellas actividades que entienda no son apropiadas para la comunidad.
 - j) Las actividades tienen que ser orientadas a la familia y no se aceptarán actividades con fines de lucro o que se cobre cuota o boleto de admisión.
 - k) La capacidad máxima de participantes en la actividad es 100 personas y se limitarán al perímetro del Gazebo.
 - l) SE PROHIBEN las actividades políticas sin distinción alguna.
 - m) El residente deberá velar porque sus invitados mantengan el debido respecto. Sobre todo, en el cumplimiento de las normas establecidas.
 - n) Será el residente, responsable por los daños ya sean fortuitos o intencionales, tanto a los bienes comunes como particulares, que provoquen sus invitados.
 - o) El equipo de vigilancia se encuentra autorizado a intervenir y dar por concluido el evento cuando se presenten hechos violentos entre los asistentes, cuando el ruido altere la tranquilidad de los demás residentes, cuando se sobrepase el horario permitido o cuando se vea en riesgo la integridad física de las personas o se ocasionen daños materiales a la planta física.
 - p) Ciudad del Sol se exonera de toda responsabilidad por el uso y disfrute de esta estructura, quedando a la entera responsabilidad del Residente el comportamiento y mantenimiento del Gazebo.

5. El uso del Gazebo para cualquier actividad privada, sin tenerse la previa autorización formal de La Administración de Ciudad del Sol, conllevará una penalidad de US\$100.00. la cual será cargado a su cuenta de mantenimiento. Aspecto este que implícitamente está autorizado por el residente al momento de firmar el presente Reglamento.

PARRAFO VI: NORMAS O REGLAS PARA EL USO DE LOS BBQs. Las normas o reglamentaciones establecidas para el uso de los BBQs son las siguientes;

1. El derecho de utilizar el BBQ para actividades será exclusivo de los residentes y sus invitados (siempre acompañado del Residente).
2. Sera autorizada una sola actividad por día por BBQ (hasta dos unidades).
3. El turno para realizar una actividad privada en el BBQ debe ser solicitado únicamente por el Residente, informando fecha del evento. Nombre y cedula, número de la vivienda del residente que lo va a utilizar. Pueden realizarse reservaciones en conjunto con el Gazebo, siempre y cuando exista la disponibilidad.
4. El residente no debe tener deudas atrasadas con el Mantenimiento de Ciudad del Sol.
5. Pagar previo a la actividad el monto de RD\$500.00 para cubrir el acceso a los baños y la limpieza previo a la actividad.
6. El residente debe al finalizar el evento recoger la basura generada y entregar el BBQ y sus alrededores limpios, libres de desperdicios o basura y desinstalar cualquier decoración colocada.
7. Se podrán efectuar actividades en el Área de BBQ (no en el resto del parque) desde las 10:00 A. M. hasta las 12:00 de la medianoche.
8. El Residente debe dejar previamente en la Entrada Principal una lista impresa de invitados.
9. El residente será responsable del orden de la actividad que lleve a cabo, de la limpieza y daños de las facilidades y del volumen de la música y/o micrófonos conforme a los parámetros permitidos.
10. No está permitido clavar en las paredes ni en columnas. En caso de desear colgar alguna decoración o elemento, se utilizará cinta adhesiva para estos fines, procediendo el residente a remover la misma posterior al evento.
11. La capacidad máxima de participantes en la actividad es 20 personas por BBQ y se limitarán al perímetro del BBQ, salvo en ocasiones cuando se reserve en conjunto con el Gazebo.
12. El residente deberá velar porque sus invitados mantengan el debido respeto. Sobre todo, en el cumplimiento de las normas establecidas.
13. El residente será responsable por los daños ya sean fortuitos o intencionales, tanto a los bienes comunes como particulares, que provoquen sus invitados.
14. El equipo de vigilancia de Ciudad del Sol se encuentra autorizado a intervenir y dar por concluido el evento cuando se presenten hechos violentos entre los asistentes, cuando el ruido altere la tranquilidad de los demás residentes, cuando se sobrepase el horario permitido o cuando se vea en riesgo la integridad física de las personas o se ocasionen daños materiales a la planta física.
15. Ciudad del Sol se exonera de toda responsabilidad por el uso y disfrute de esta estructura, quedando a la entera responsabilidad del Residente el comportamiento y mantenimiento del BBQ.

El uso de los BBQs sin tenerse la previa autorización formal de La Administración de Ciudad del Sol, conllevará una penalidad de US\$30.00. La cual será cargado a su cuenta de mantenimiento. Aspecto este que implícitamente está autorizado por el residente al momento de firmar el presente Reglamento.

PARRAFO VII: REGLAMENTO PARA EL USO DE LAS CANCHAS DEPORTIVAS: Este párrafo tiene como objetivo principal establecer de forma transparente, organizada, funcional y oportuna, con sentido de igualdad y equidad, las normas que permitan el disfrute de las actividades deportivas en las canchas ubicadas en las instalaciones del parque del Residencial Ciudad del Sol. Enunciamos a continuación:

1. El uso de las canchas es de martes a domingo de 8:00 A. M. a 9:00 P. M. Excepto los sábados, que el horario se extenderá hasta las 10:00 P. M. Los lunes estará cerrado por mantenimiento, salvo que sea un día festivo. En eventos especiales los horarios de servicio podrán ser modificados por La Administración.
2. Cuando se presenten muchas demandas de usuarios, su uso se regulará por turnos, medido por tiempo, los cuales se coordinarán previamente con La Administración.
3. Es obligación y desde luego acto de cortesía, desalojar las canchas cuando alguien en pleno derecho entra a hacer uso de su turno.
4. Si uno o más jugadores se tardan en hacer uso de su turno, perderá el tiempo correspondiente y no podrá exigir prolongación.
5. Se solicita cumplir con los tiempos y acatar el despeje de la cancha independiente de que el otro equipo haya llegado o no a utilizar las mismas.
6. No se asignan más de dos turnos en un mismo día solicitados por la misma persona.
7. Una misma persona no puede reservar para el mismo día dos turnos continuos, si hay demanda de más usuarios.
8. No está permitido el ingreso de alimentos, envases de vidrio a las canchas ni a sus alrededores.
9. No se permite fumar, ni ingerir bebidas alcohólicas.
10. Si no hay otras reservas o personas deseando utilizar la cancha, se puede extender el uso sin que este sea considerado exclusivo o parte de la reserva original.
11. No se permite ingresar bicicletas, patines u otros artefactos/objetos que puedan dañar la cancha.
12. No se permite usar lenguaje vulgar o que pudiera resultar ofensivo a otros usuarios o visitantes, o iniciar/incitar/participar de peleas o comportamiento escandaloso.
13. No se permite ingresar mesas y/o sillas.
14. No se permite dejar basura.
15. No se permite decorar la cancha, sin la autorización previa de La Administración.
16. No se permiten otras actividades que no sean los deportes consentidos.

17. Si lo desean y llegan a un acuerdo, dos o más usuarios pueden compartir la cancha o combinar juegos, pero igual solo tendrán opción a usar la cancha por turno.
18. De suceder un conflicto de horarios/reservas, se regirá por el orden de las reservas como fueron reservadas originalmente y a los periodos permitidos (máximo dos horas cada turno).
19. No se aceptan reservas para que jueguen solamente personas no-residentes.
20. El momento que se ausente del juego el residente que causó la reserva, debe quedar en su lugar otro residente jugando o caso contrario la reserva se pierde y otro usuario puede pedir la cancha.
21. Menores de edad no pueden hacer reservas.
22. La reserva debe ser hecha por propietario/inquilino.
23. A discreción de la Administración o sus delegados, se puede requerir la presencia de un adulto responsable durante juegos de menores de edad.
24. Queda enteramente a discreción de La Administración y sus delegados cancelar una reserva antes o durante un partido/juego, sin opción a reclamo por parte de los jugadores, si es que uno o más de los jugadores incumple con las normas aquí establecidas.
25. Queda totalmente a discreción de La Administración y sus delegados clausurar la cancha por periodos que considere necesarios y prudentes, sea por razones de mantenimiento o para resolver conflictos con residentes.
26. Todo usuario tiene derecho de usar las instalaciones, siempre y cuando su conducta no contravenga a lo aquí estipulado.
27. La pelota o balón del juego (Basquetbol, Voleibol o Futbol) deberá ser suplida por el usuario.
28. Los residentes y sus invitados, así como toda persona que ingrese a las canchas, al solicitar su uso o ingresar a la misma se someten incondicionalmente a estas normas.

DISPOSICIONES GENERALES

TRIGESIMO OCTAVO: La responsabilidad de mantener una buena convivencia es tarea de todos. El respeto es la base de toda buena relación entre personas. Ser residente de **CIUDAD DEL SOL** no da el derecho a asumir conductas que desestabilicen emocional y espiritualmente al vecino. La solidaridad es indispensable para nuestra propia convivencia. Debemos manifestarla en forma desinteresada y voluntaria. La imagen de **CIUDAD DEL SOL** es la suma de lo que cada residente refleja: responsabilidad, sentido de justicia, humanidad y éxito. Vivir en comunidad implica la convivencia de personas, con objetivos comunes y acciones amistosas, que participen y colaboren para mejorar el lugar en donde viven.

PARRAFO I: Es conveniente que todos los residentes en **CIUDAD DEL SOL**, mantengan una buena armonía social. Donde no haya malentendidos, ni tergiversaciones a las sanas costumbres. Acción que debemos mantener, en aras de convivir en un ambiente de paz, concordia y amistad, que es uno de los objetivos de la Administración y promotores de **CIUDAD DEL SOL**. En tal virtud es aconsejable no participar en la formación de sindicatos, juntas, y asociaciones. Por experiencias comprobadas, esos tipos de congregaciones, siempre han llevado el malestar a otros residenciales similares, con sus malas consecuencias para los hogares y familias que habitan el lugar. Reduciéndose significativamente el valor de su inversión.

PARRAFO II: Todo propietario debe acatar cabalmente lo contemplado en el enunciado del presente Artículo y su respectivo Párrafo I, estando consciente que la perturbación con acciones indebidas o nocivas que afecten, molesten, incomoden o fastidien a los demás residentes, o afecten los intereses de **CIUDAD DEL SOL**, le otorga derecho a la Administración de **CIUDAD DEL SOL**, de tomar las medidas correctivas que considere pertinentes. Estas van desde declarar **NO GRATA** la convivencia de esa persona en el Residencial, hasta si el caso lo amerita, proceder a reembolsarle o devolverle el dinero pagado en la compra de su vivienda, y bajo el amparo de la Ley, proceder a expulsarlo del residencial.

PARRAFO III: Conforme a lo establecido en el presente **REGLAMENTO, CIUDAD DEL SOL** tiene bien definido los límites de su área territorial, de manera que todo cuanto está aprobado y contemplado en este documento, su aplicación dentro de su ámbito, adquiere fuerza de ley, y nadie está por encima de las disposiciones que constan en este documento, de ahí que partiendo de esa premisa, **LA ADMINISTRACION DE CIUDAD DEL SOL** y el **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN**, no aceptaran imposiciones o decisiones libérrimas de ningún residente en particular, o grupo, sin importar del litoral de donde procedan. No obstante, seremos solidarios y se practicará la buena voluntad con toda persona o grupo que demuestre capacidad para aportar ideas, acciones, contribuciones, Etc. que redunden en beneficio de nuestro Residencial.

TRIGESIMO NOVENO: Todo residente o propietario debe mantenerse al día en el pago de su cuota mensual por concepto de los servicios ofrecidos por **CIUDAD DEL SOL**.

PARRAFO I: La cuota mensual establecida incluye entre otras cosas lo siguiente:

- 1) Vigilancia del Residencial (24 horas-365 días al año).
- 2) Suministro de Agua hasta un límite de consumo de quince metros cúbicos (15.0 Mts³).
Nota: A partir de ese límite autorizado, el consumo de cada metro cubico adicional, conlleva un cargo de US\$0.40 (cuarenta centavos de dólar).
- 3) Recogida de Basura.
- 4) Iluminación de las Avenidas, Calles y Áreas Comunes.
- 5) Mantenimiento de las Vías Terrestres.
- 6) Acondicionamiento del equipo de Bombeo de Agua.
- 7) Clorificación y análisis permanente del Agua.
- 8) Servicio de la Planta de Tratamiento.
- 9) Servicio Permanente de las Redes de Cámara de Vigilancia en todo el residencial Fumigación Externa.
- 10) Embellecimiento y Servicio de las Áreas Verdes y Comunes
- 11) Sanidad del Entorno.
- 12) Control de Acceso por Puertas y Garitas.
- 13) Podas de Arbustos en Áreas Comunes.

14) Ordenamiento General del Residencial en pro de la “No Arrabalización”.

PARRAFO II: El incumplimiento o atraso del pago por concepto de los servicios ofrecidos por **CIUDAD DEL SOL** y/o terceros contratados o designados por esta, así como de la **cuota mensual** establecida, conlleva la suspensión o interrupción de los servicios.

PARRAFO III: La reactivación de cualquiera de los servicios ofrecidos por **CIUDAD DEL SOL** y/o terceros contratados o designados por esta, conlleva una penalidad económica para el usuario de **US\$30.00 (TREINTA DOLARES AMERICANOS)**. Aspecto este que implícitamente está autorizado por el residente al momento de firmar el presente Reglamento.

CUADRAGESIMO: Deben respetarse las regulaciones de tránsito vehicular que al efecto se establezcan, y sobre todo aquellas contempladas en la Ley 241 sobre Tránsito Vehicular. Respetando las normas de circulación y velocidad que sean dictadas, así como sus sucesivas modificaciones.

PARRAFO UNICO: La violación de este artículo conllevará una penalidad de US\$30.00, la cual le será cargada a su cuota de mantenimiento. De ser reincidente la sanción será de US\$100.00. Aspecto este que implícitamente está autorizado por el residente al momento de firmar el presente Reglamento.

CUADRAGESIMO PRIMERO: Sólo se permitirá tener dentro de **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL** animales que sean domésticos. Tales como perros y gatos. No pudiendo tener más de dos (2) animales por residencia, siempre que los mismos no ofrezcan peligro para la salud y seguridad de los vecinos. Esto no aplica para los apartamentos, donde por razones obvias, no se le está permitido tener ningún tipo de animal doméstico.

PARRAFO I: La tenencia de animales domésticos en los apartamentos, conllevará una penalidad de US\$100.00 suma que le será cargada a su cuota de servicios.

PARRAFO II: Cada residente es responsable de brindar a sus mascotas el cuidado adecuado de higiene, vacuna, alimentación y otros. Tiene el deber de colocarle su debida identificación y de garantizar el debido cuidado de sus animales para evitar molestias en la vecindad.

PARRAFO III: Los animales domésticos para salir de su vivienda, necesariamente deberán ser conducidos por una persona no menor de quince (15) años de edad. Debiendo procurar que el animal no ensucie, ni produzca daños a las demás viviendas del residencial y a los vecinos. Además es responsable de recoger los desechos producidos por el animal.

PARRAFO IV: Ningún residente puede permitir bajo ninguna circunstancia que sus animales domésticos circulen de manera realenga o ambulante dentro del residencial.

PARRAFO V: La violación de este artículo o sus párrafos, conllevará una penalidad de US\$30.00, la cual le será cargada a su cuota de servicio. De ser reincidente la sanción será de US\$100.00. Aspecto este que implícitamente está autorizado por el residente al momento de firmar el presente Reglamento.

PARRAFO VI: Independientemente a la penalidad indicada en el párrafo anterior, el perro será retenido por el departamento de vigilancias de Ciudad del Sol y enjaulado. Le será cargado al residente la suma de **US\$100.00 CIEN DOLARES ESTADOUNIDENSES**) por cada día que el perro permanezca bajo nuestra custodia y protección.

CUADRAGESIMO SEGUNDO: Todo propietario o residente deberá remediar cualquier daño que haya causado a terceros y/o propiedades ajenas dentro del **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL**. Así mismo responderá por los causados por sus dependientes, invitados, huéspedes, inquilinos y animales.

CUADRAGESIMO TERCERO: Conforme a lo establecido y contemplado en la Ley 491-06, y la Resolución No. 008-2015 del Instituto Dominicano de Aviación Civil (IDAC), que regula entre otras actividades aéreas, la operación de drones en el territorio nacional, queda determinadamente prohibido el uso de drones o cualquier aparato que invada la privacidad de las viviendas y atente contra la seguridad de las mismas, en todo el espacio geográfico que conforma el Residencial Ciudad del Sol.

PARRAFO UNICO: La violación de este artículo conllevará una penalidad de **US\$500.00 (QUINIENTOS DOLARES AMERICANOS)**, la cual le será cargada a su cuota de mantenimiento. Aspecto este que implícitamente está autorizado por el residente al momento de firmar el presente Reglamento.

CUADRAGESIMO CUARTO: **CIUDAD DEL SOL** se reserva el derecho de tener bajo su control los servicios de agua potable, aguas residuales y cualquier otro servicio de interés para el ~~proyecto~~ Residencial.

PARRAFO I: Por ser de alto interés para el país y en especial para el **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL**, todo propietario o residente debe tener presente que el agua es un bien común. La que se consume en nuestro residencial es de alta calidad, exclusiva para el residencial Debido a la importancia que se dedica al tratamiento de la misma, debe utilizarse de manera normal y prudente, sin recurrir a su gasto excesivo o malgastarla. Hacer de la misma un uso apropiado y racional. Debe ser solo para uso familiar.

PARRAFO II: En correspondencia con el contenido del párrafo anterior, todo propietario o residente debe tener presente, que está totalmente prohibido el lavado de vehículos de motor dentro del **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL**.

PARRAFO III: Todo residente debe evitar el desperdicio por fugas en llaves en mal estado, conexiones defectuosas, inodoros corridos, manguera botando agua sin control. Etc.

CUADRAGESIMO QUINTO: El presente **REGLAMENTO PROTECTOR RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL** es un procedimiento que permite garantizar la buena convivencia, la estructura estética del residencial, el cumplimiento de las leyes

de la República Dominicana, y el orden en sentido general en todo el **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL**. No obstante, este es un residencial en pleno desarrollo, por lo que obviamente está expuesto sobre su marcha a verificar situaciones e imprevistos, que necesariamente deben en su oportunidad ser ponderada por **LA ADMINISTRACIÓN** y el **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN**.

PARRAFO I: Conforme al contenido del enunciado de este Artículo, **LA ADMINISTRACIÓN** y el **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN** tienen la potestad absoluta, cuando lo crean oportuno, de hacerle al presente **REGLAMENTO PROTECTOR RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL** los ajustes que consideren beneficiosos y convenientes para la comunidad y la buena marcha del **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL**. Sobre todo en favor de una normal convivencia, mejor control y vigilancia en sentido general. Pudiendo a su libre discreción, adicionar, excluir, complementar, modificar y/o sustituir cualquier artículo que consideren pertinente.

PARRAFO II: Todos los adquirentes, arrendatarios o de algún otro modo beneficiarios o usuarios de las viviendas, unidades habitacionales o comerciales, que integran el **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL**, deben estar conscientes, aceptar, y comprometerse a acatar y cumplir cabalmente las disposiciones que afecten el presente reglamento, y que surgieran posterior a su firma al momento en que se realizara la operación de adquisición de su vivienda.

PARRAFO III: Todo propietario o residente en el **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL**, le asiste el derecho y puede cuando lo estime conveniente, procurar en las oficinas administrativas el **REGLAMENTO PROTECTOR RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL**, donde siempre estará debidamente actualizado y disponible. De forma tal, que bajo ninguna circunstancia se pueda alegar ignorancia o desconocimiento al respecto.

CUADRAGESIMO SEXTO: El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones y aquellas instauradas en los lineamientos establecidos en el **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL**, permitirá a esta suspender los servicios, hasta tanto sea corregida la violación incurrida. Aspecto este que implícitamente está autorizado por el residente al momento de firmar el presente Reglamento.

PARRAFO I: Se establece que por cualquier deuda que el propietario o residente tenga con el **FIDEICOMISO CIUDAD DEL SOL** o con la **FIDUCIARIA**, y por las razones que fueren y no cumpla con el pago de la suma adeudada, queda a la absoluta discreción de **LA ADMINISTRACION** transferir su deuda al **Departamento de Servicios**, para que se trate como parte del servicio del inmueble afectado. Estando consciente que con dicha acción, las indicadas empresas, pueden a su absoluta discreción, tomar las medidas penatorias, que consideren apropiadas, como forma de recuperar el importe adeudado. Acciones que van desde la suspensión de los servicios hasta acciones judiciales de embargos de bienes y reportes a los distintos buros de créditos.

PARRAFO II: El incumplimiento reiterativo de cualquiera de estas disposiciones establecidas, permitirá al **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN** a su libre discreción declarar a ese residente no grato, ni apto para vivir en el **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL**, y se reserva el derecho de reembolsarle el dinero invertido en la vivienda, y requerirle su salida definitiva de esta comunidad.

LEIDO Y ACEPTADO a los _____ (____) Días del mes de _____ del año dos mil _____ (_____).

Nombre
Cedula No. _____

Nombre
Cedula No. _____

El presente **REGLAMENTO PROTECTOR RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL** fue ampliamente ponderado, analizado, determinado y posteriormente confeccionado por el **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN** y **LA ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO CIUDAD DEL SOL**, supervisado por **PARTNERS FIDUCIARIO, S. A.** El mismo fue notariado por el notario descrito a continuación:

DR. CARLOS EUSEBIO TRINIDAD, Matricula N°2920 del Colegio Dominicanos de Notarios, Inc., dominicano, mayor de edad, soltero, Abogado Notario Público de los del número para el Distrito Nacional, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Número cero, cero, uno, guión cero, tres, nueve, dos, cuatro, dos, nueve guión seis (001-0392429-6), con estudio profesional abierto en la Av. Winston Churchill Esq. David Ben Gurión, 4to. Piso, Ensanche Piantini, Distrito Nacional, Republica Dominicana

DR. CARLOS EUSEBIO TRINIDAD
Notario-Publico

