

REGLAMENTO PROTECTOR DEL PROYECTO RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL

El Residencial Ciudad del Sol, quien en lo adelante se denominará como el Residencial, ha elaborado el presente documento para mejorar la convivencia dentro del Residencial Ciudad del Sol y todos los subproyectos que lo conforman, el cual es de carácter OBLIGATORIO para toda persona natural o jurídica que adquiera u ocupe cualquiera de las unidades inmobiliarias del mismo, bajo cualquier título, sea como propietario o inquilino, sin excepción o limitación alguna, quedando entendido que por el solo hecho de ser propietario o inquilino de cualquier vivienda de las que conforman el Residencial Ciudad del Sol, queda obligado a respetar fielmente las disposiciones establecidas en este documento, estas disposiciones de Convivencia son obligatorias para el propietario, sus familiares, inquilinos, y en general para cualquier persona que visite el Residencial.

Este reglamento es el código o estatuto, cuyo correcto acatamiento 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. Asimismo, nos proporciona mantener un sentido de igualdad entre todos.

Para el buen funcionamiento y cumplimiento de las normas establecidas en los Cuarenta y Cinco (45) Artículos que conforman el presente reglamento, se ha contratado la empresa ADMINISTRADORA DE SERVICIOS INTEGRALES SERINT, S.R.L. (RNC No. 1-31-97748-2), constituida y organizada conforme las leyes dominicanas, con domicilio y asiento social principal en la Avenida Punta Cana, Kilómetro 5½, Distrito Municipal Turístico Verón-Punta Cana, Provincia La Altagracia, República Dominicana, entidad que en lo adelante se denominará LAADMINISTRADORA.

Normas enunciadas 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 complejo, 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 complejo, llevan anexo una copia del presente reglamento, el cual forma parte integral de los mismos y suscrito por la persona indicada al pie de este documento. El mismo comprende los aspectos permitidos y no permitidos que afectan no solamente al propietario, sino también al inmueble, objeto del referido contrato. Así como las obligaciones, deberes y derechos, en todo momento de los ocupantes a cualquier título de dicho inmueble.

PÁRRAFO II: Es responsabilidad de todos los adquirentes del complejo entrar y descargar **LOS MANUALES PREVENTIVOS DE LA PROPIEDAD** que estarán disponibles en la **página web del Residencial**.

PÁRRAFO III: Los inmuebles del **RESIDENCIAL**, estarán ubicados dentro de un complejo residencial, donde dispondrán de algunas infraestructuras donde todos los propietarios tendrán la potestad, de poder acceder, recrearse, hacer uso y disfrutar de las instalaciones comunes del residencial, si así lo desean.

PÁRRAFO IV: Lo contemplado en este **REGLAMENTO PROTECTOR** también aplica para todas las etapas que conforman el **RESIDENCIAL** por lo que se debe tener presente para su cumplimiento.

DE LA ADMINISTRACIÓN

CONSEJO SUPERVISOR

SEGUNDO: EL RESIDENCIAL cuenta con una junta o comité denominado **CONSEJO PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN**. Este consejo es designado por los propietarios del Residencial y aprobado por la Administración del **RESIDENCIAL**, para que ambos juntamente con la empresa encargada del mantenimiento del residencial, se encarguen 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, las instalaciones de recreación, y de todas las áreas comunes del residencial, entre otras.

PÁRRAFO I: El **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN**, está conformado por una serie de personas de las más representativas del **Residencial**. Organismo este que cada dos (2) años, mediante la celebración de una Asamblea General, todos o parte de sus miembros serán sustituidos.

PÁRRAFO II: EL FIDEICOMISO CIUDAD DEL SOL es el desarrollador del complejo, quienes para garantizar y dar fiel cumplimiento a todas las estipulaciones del presente reglamento ha contratado una empresa para que se encargue de administrar el residencial con todo lo relacionado al mantenimiento que es brindados al residencial, tales como; seguridad, agua, luz de las áreas comunes, recogida de basura, mantenimiento de las áreas comunes, fumigación y cobro de a cuota de mantenimiento.

PÁRRAFO III: La empresa encargada administrar el proyecto Residencial Ciudad del Sol, en coordinación con el **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN**, serán los responsables de la administración del proyecto **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL**. Así mismo tienen la responsabilidad de observar cualquier tipo de incumplimiento al presente reglamento, como también establecer, modificar, variar y eliminar las distintas penalidades a imponer y el cobro de estas cuando el caso lo amerite.

PARRAFO IV: Las funciones del **FIDEICOMISO CIUDAD DEL SOL** se limitan solamente a desarrollar el proyecto. Es decir, construir las infraestructuras necesarias. Esta desarrolladora será la única entidad con potestad para regular las infraestructuras y/o anexos de las viviendas que dejen para aprobación en la empresa que administra el proyecto. Así como la comercialización y venta de los inmuebles.

TERCERO: Las funciones y atribuciones del **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN**, siempre con el soporte de la empresa contratada para administrar el proyecto Residencial Ciudad del Sol, son las que enunciamos a continuación:

- a) Velar por el cumplimiento de las normas estipuladas en el presente reglamento.
- b) Ser los representantes de los propietarios de las viviendas que conforman el proyecto Residencial Ciudad del Sol.
- c) Someter por escrito ante la empresa que administra el residencial, las sanciones correctivas ante el incumplimiento de cualquiera de las normas estipuladas en el presente reglamento.
- d) Someter ante la empresa administradora cualquier requerimiento de los propietarios en beneficio del residencial.
- e) Trabajar de la mano con la empresa que administra el proyecto para dar cumplimiento a las normas estipuladas en el presente reglamento.
- f) Observar y prevenir que un propietario queme basura dentro del residencial.
- g) Observar el buen comportamiento de todos los residentes de este proyecto habitacional. Tomando a su absoluta discreción las medidas correctivas que fueren necesarias, sobre cualquier conducta perpetrada por parte del residente. Las que incluyen desde penalidades económicas hasta en un caso extremo la expulsión del residencial.

PÁRRAFO UNICO: Queda entendido que las presentes funciones y atribuciones se hacen a título enunciativo no limitativo, y en consecuencia el **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN** y la empresa que administra el proyecto, podrán establecer todas las medidas necesarias para el buen desenvolvimiento del proyecto **RESIDENCIAL CIUDAD DEL SOL** y todas sus etapas.

DE LAS PROHIBICIONES Y EXCEPCIONES

CUARTO: Los inmuebles del residencial que se transfieran a cualquier **TÍTULO A TERCEROS**, todos los documentos que acreditan el cambio del propietario deben ser notificado a **LA ADMINISTRADORA** del residencial para su regularización y actualización en los registros internos del residencial. El nuevo propietario deberá utilizar exclusivamente la vivienda 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, construcciones de plazas u oficinas y dependencias institucionales.

PARRAFO I: El propietario que decide transferir el inmueble a un tercero debe notificarle al nuevo propietario las normas de convivencia que tiene el residencial para que este no pueda alegar ignorancia o desconocimientos de las normas especificadas en el presente reglamento.

PARRAFO II: 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, camicerías, 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 (CIENTO DOLARES AMERICANOS)** por cada día que transcurra luego de ser notificado.

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 **LA ADMINISTRADORA del RESIDENCIAL** bajo los lineamientos del **Departamento de Ingeniería de la empresa Fideicomiso Ciudad del Sol**.

PARRAFO I: Cualquier edificación, anexo, escalera o cualquier otro tipo de estructura o construcción, para ser aprobado previamente debe tramitarse la solicitud directamente a **La Administración del Proyecto** quien se encargara de presentarla al departamento correspondiente del **FIDEICOMISO CIUDAD DEL SOL**, la que debe estar acompañada de los requerimientos siguientes para su aprobación:

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: Los requerimientos anteriores serán tomados en cuenta para cualquier edificación, anexo, escalera o cualquier otro tipo de estructura o construcción, excepto para el levantamiento de verjas o cercas en la parte frontal del terreno que ocupa la vivienda. Para estos fines se establece que debe respetarse el área del jardín, y colocarse a una distancia mínima de 3.50 metros lineales, tomados desde el límite de la propiedad hasta la estructura física de la vivienda. Cuando la vivienda este localizada en un solar de esquina o al final de una calle sin salida, previo una evaluación puntual de cada caso en particular, el parámetro puede flexibilizarse, pudiendo llegar a reducirse hasta los 2.00 metros de longitud.

PARRAFO III: 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 calificado y autorizado por los técnicos en la materia, del Departamento de Arquitectura del **FIDECOMISO CIUDAD DEL SOL**, y estar afiliado en el **COLEGIO DOMINICANO DE INGENIEROS, ARQUITECTOS Y AGRIMENSORES (CODIA)**, al igual que los técnicos que trabajan con él. De lo contrario no podrá realizar el trabajo.

PÁRRAFO IV: 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.

PÁRRAFO V: Todo el proceso estará supervisado por **LA ADMINISTRADORA** del **RESIDENCIAL** y conlleva un costo administrativo por Supervisión de Obra de un 7.5% del precio total de la obra. No obstante, la otra opción sería que la obra sea realizada directamente por el **FIDECOMISO CIUDAD DEL SOL**, que se encargará de cumplir con todos los requerimientos de lugar, y la suma a pagar por el residente será previamente acordada entre las partes de acuerdo con las disponibilidades.

PÁRRAFO VI: De erigirse cualquier tipo de estructura o construcción, cuyos planos y/o el propósito estén previamente autorizado y/o aprobados por departamento correspondiente del **FIDECOMISO CIUDAD DEL SOL** y la **Administradora del Residencial**, deben realizarse sin que estas perturben el goce o uso legítimo de los demás residentes. Esos trabajos sólo se podrán efectuar en los horarios siguientes:

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.

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 del Fideicomiso 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 VII: El propietario, 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, el cual estará asumiendo la responsabilidad a todo costo de los arreglos de las áreas afectadas o volver el área afectada a su estado original.

PARRAFO VIII: La violación de este artículo conllevará una penalidad de US\$50.00, la cual le será cargada por **ASI** 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 **LA ADMINISTRADORA** del Residencial, 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 a **LA ADMINISTRADORA** del Residencial, 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 realizarán.
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 **LA ADMINISTRADORA**.
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 respetar la velocidad máxima permitida dentro del complejo, 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 de **LA ADMINISTRADORA**.
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.

PÁRRAFO UNICO: El contenido anterior, aplica para todo tipo de acciones que el residente informe a **LA ADMINISTRADORA**. Tales como visitantes a recibir, entradas de obreros, entradas del personal doméstico, mensajeros, taxis, traslado de enseres domésticos, mudanzas, proveedores de servicios, Etc.

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 de **LA ADMINISTRADORA**.

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 de **LA ADMINISTRADORA**.

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 de **LA ADMINISTRADORA**.

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 solamente podrá hacerse con la previa aprobación escrita de **LA ADMINISTRADORA**.

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

DUODÉCIMO: No podrán colocarse en los inmuebles, ni dentro de los lotes ningún tipo de letreros, avisos particulares, promocionales o publicitarios. Solamente podrá hacerse con la aprobación previa de manera formal del **CONSEJO SUPERVISOR**.

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

DECIMO TERCERO: EL RESIDENCIAL, 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.

PARRAFO I: EL RESIDENCIAL, se reserva el derecho y tiene la potestad, para cuando a su discreción lo juzgue conveniente, a través de su constructora y equipo de agrimensores, subdividir el proyecto en varias etapas, para su construcción, pudiendo cerrar cada uno de esos espacios con su garita propia, como forma de tener un mejor control, robustecer y hacer más efectiva la seguridad de nuestros residentes y sus bienes.

PARRAFO II: EL RESIDENCIAL, se reserva el derecho de construir diferentes amenidades, con sus propios recursos, donde lo estime conveniente, como forma de brindar servicios a nuevas comunidades de residentes.

PARRAFO III: EL FIDECOMISO CIUDAD DEL SOL, tiene la potestad de común acuerdo con el **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN** implementar un Reglamento Protector con disposiciones y cláusulas especializadas para las nuevas áreas residenciales, incluso establecer cuotas por concepto de mantenimiento diferente a las actuales.

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 Proyecto 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 u objeto de cualquier clase, cuya existencia o actividad sea en alguna forma nociva, peligrosa, 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 moderado o normal de los equipos del

hogar: radios, televisores, amplificadores, Etc. a fin de no producir contaminación sónica, como lo establece **NORMA AMBIENTAL PARA LA PROTECCIÓN CONTRA RUIDOS** para áreas residenciales que es de 60 decibeles (diurno) y 50 (nocturno).

PARRAFO III: La violación de este artículo o sus párrafos, conllevará una penalidad de US\$50.00, la cual le será cargada por **LA ADMINISTRADORA**, 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 y afectar personas o 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. No se permite las perforaciones para la instalación de los efectos indicados. Estos deben estar previamente contemplada en lugares específicos, indicados en el plano de construcción, si estas instalaciones son realizadas en lugares no destinado para tales fines y causa algún daño a la propiedad será responsabilidad del propietario corregir los daños ocasionados.

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 por esas entidades en urbanizaciones que no cuenten con esos servicios.

PARRAFO IV: La violación de este artículo o sus párrafos, conllevará una penalidad de US\$50.00, la cual le será cargada por **LA ADMINISTRADORA** 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 indicados en el presente artículo y sus párrafos, si se comprueba una reconexión de servicios de manera fraudulenta, conllevará una penalidad adicional de US\$500.00, la cual le será cargada por **LA ADMINISTRADORA** a su cuenta de mantenimiento de ambas viviendas que estén envuelta en el acto ilegal, aspecto este que está debidamente autorizado al firmar el presente reglamento.

DECIMO SEXTO: Los propietarios podrán utilizar las áreas comunes de acuerdo con su destino, naturaleza y uso, con moderación y prudencia. Tratando de conservarlas en la mejor forma posible. 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 deben estar debidamente acompañados por el residente.

PARRAFO II: Por estar el **Residencial** en pleno desarrollo, hay 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. En 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\$50.00, la cual le será cargada por **LA ADMINISTRADORA** 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 en su inmueble con la premura que el caso requiera, todas aquellas reparaciones, cuya omisión o dilación puedan producir daños a terceros o a sus bienes, resultado del incumplimiento de esta obligación. Daños que el propietario en falta queda obligado a resarcir.

DECIMO OCTAVO: No se podrán utilizar los inmuebles para actos o fines contrarios a la moral y a 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 casas, 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 **adecuados con tapas**.

PARRAFO II: Conforme a lo que establece el presente artículo, de que las viviendas deben poseer zafacones con tapas para mantener la buena higiene ambiental y de la comunidad, si **LA ADMINISTRADORA** en las supervisiones que realice en el Residencial es justificado que una propiedad no posee dicho zafacón de manera adecuada, **LA ADMINISTRADORA** podrá suplirle un zafacón con tapa cargando el costo de este a la cuenta de mantenimiento de la propiedad.

PARRAFO III: Los residentes en el área de apartamentos, en ninguna circunstancia pueden colocar o dejar la basura en el frente, escaleras, ni pasillos comunes de la edificación. es de carácter **OBLIGATORIO** llevar la basura al depósito creado para esos fines.

PARRAFO IV: La violación de este artículo o sus párrafos, conllevará una penalidad de US\$50.00, la cual le será cargada por **LA ADMINISTRADORA** 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 verdes, 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 autobuses), para esto deben tener una autorización previa de **LA ADMINISTRADORA**. No aplica para residentes que tengan disponibilidad de parqueo en su marquesina siempre y cuando no obstaculice el tránsito de los demás residentes.

PARRAFO III: La violación de este artículo o su párrafo, conllevará una penalidad de US\$50.00, la cual le será cargada a su cuota de mantenimiento. De ser reincidente la sanción será de US\$100.00. Además de la penalidad establecida en el presente artículo **LA ADMINISTRADORA** podrá colocar un cangrejo al vehículo o remolcar si considera necesario que el mismo sea movilizado a otro lugar cargando estos gastos a la cuenta de mantenimiento. 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 exhibir o portar armas de cualquier tipo en las áreas comunes 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. 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 habitan alimañas, que puedan perjudicar de esa manera los límites del lindero de sus vecinos y al residencial.

PARRAFO II: Conforme a la Ley 5856, sobre Conservación Forestal y Árboles Frutales, está totalmente prohibido talar o cortar árboles, sin previamente conseguir la autorización formal ante los organismos competentes.

PARRAFO III: 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.

Sábados, de 9:00 A. M. a 1:00 P. M., día en el cual sólo se podrán realizar trabajos menores. Este día no se puede utilizar sopladora, ni podadora eléctrica.

C. El domingo, no puede realizarse trabajos de jardinería y patio.

PARRAFO IV: Cada residente tiene la responsabilidad exclusiva de mantener la buena fachada de su marquesina, jardín y vista frontal de su propiedad, evitando en esos espacios la acumulación de basura, suciedad, tanques, palos, materiales de actividades comerciales y cualquier otro material que acumulado afecte la fachada y vista de la vivienda.

PARRAFO V: La violación de este artículo o sus párrafos, conllevará una penalidad de US\$50.00, la cual le será cargada por LA ADMINISTRADORA 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 ADMINISTRADORA, 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 de LA ADMINISTRADORA y del CONSEJO SUPERVISOR, 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 todos tipos de plagas. Las usadas en el exterior deberán dejarse 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 anualmente el techo de su vivienda, 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, y sépticos.

VIGESIMO QUINTO: El RESIDENCIAL entregará las viviendas a las adquirientes debidamente pintadas en áreas específicas, con los colores especificados en la tabla de terminación de la vivienda.

PARRAFO I: Para la selección de pinturas para los muros exteriores, la pérgola, la puerta exterior o principal, las rejas (hierros) del inmueble, los residentes deberán dirigirse a LA ADMINISTRADORA del residencial, dispone de una Carta de Colores variadas, para áreas específicas, que el adquirente puede aplicar, en la parte exterior o fachada de su vivienda. En el interior del inmueble puede emplear el color y tipo de pintura que desee.

PARRAFO II: El propietario debe mantener el exterior de su vivienda debidamente pintado. Lo que debe hacer por lo menos una vez al año. Es decir, mantener el inmueble en condiciones óptimas, guardando uniformidad con los demás del residencial, a fin de conservar la estética, el factor decorativo y la belleza del entorno. De lo contrario, será notificado por LA ADMINISTRADORA, en procura de la normalización de esa situación. 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 III: La violación de este artículo conllevará una penalidad de US\$50.00, la cual le será cargada por LA ADMINISTRADORA 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 negro, o cercas en madera. Puede ser también utilizando setos vivos. Específicamente; palma areca, cayena, mangle plateado o verde, deberá hacerse previa solicitud y aprobación de LA ADMINISTRADORA.

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 las disposiciones establecidas en este reglamento.

VIGESIMO OCTAVO: Las aprobaciones de planos y especificaciones para cualquier edificación o estructura, serán determinadas únicamente bajo discreción del CONSEJO SUPERVISOR.

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

TRIGESIMO: Cada convenio o restricción señalada en el presente Reglamento, 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.

TRIGESIMO PRIMERO: EL FIDEICOMISO CIUDAD DEL SOL se reserva el derecho de cambiar cualquier diseño en el proyecto que estime conveniente.

TRIGESIMO SEGUNDO: Cada adquirente de un inmueble, es responsable de gestionar su contrato de electricidad y de Agua. No obstante, el adquirente es responsable de gestionar su contrato de suministro de agua potable con **LA ADMINISTRADORA**, tal como se indica en el enunciado del presente artículo, el contador o medidor instalado en la vivienda siempre será propiedad exclusiva del **RESIDENCIAL**.

DISPOSICIONES SOBRE MEDIDAS DE VIGILANCIA

TRIGESIMO TERCERO: SOBRE LOS VISITANTES. para el ingreso de visitantes se deben observar normas, que previamente deben de tomarse en cuenta, y que es recomendable que los residentes las hagan del conocimiento de estos. Son las siguientes:

1. El residente de la vivienda deberá notificarle **LA ADMINISTRADORA** de sus visitantes (preferiblemente con antelación), indicando la información de las personas o del conductor y del vehículo que ingresará.
2. Al entrar o salir, los visitantes deberán estar previamente autorizado por **LA ADMINISTRADORA** Antes de autorizarle la entrada al visitante el personal de vigilancia que este en la garita verificara 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.
3. Al ingresar el visitante deberá dejar un documento de identificación, preferiblemente su licencia de conducir o Cedula de Identidad y Electoral. Se le dará un carné de "visitante" que debe devolver a su salida.
4. Ala 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, el residente deberá comunicarse con **LA ADMINISTRADORA** a fin de solicitar autorización para el acceso de su visitante. Esto también aplica para taxis y servicios de mensajería, entre otros.
5. Está determinadamente prohibido el acceso de los llamados "**moto-conchos**". Cualquier excepción al respecto, debe tener la autorización formal previa de **LA ADMINISTRADORA**, y someterse a todas las disposiciones de vigilancia contemplada en el presente reglamento.
6. Los visitantes deberán dirigirse directamente a la vivienda que van a visitar.
7. Los visitantes deberán respetar las normas dentro del **Residencial y todos los subproyectos que lo conforman**. Será responsabilidad del residente visitado, hacer del conocimiento de sus visitantes esas disposiciones.
8. Cada propietario o residente para su uso personal y de su familia, que residan en la vivienda, puede tener un máximo de cuatro (4) "tarjetas de pase o acceso". Teniendo presente, por razones obvias, que no pueden facilitarla a terceros en ninguna circunstancia. los costos de cada tarjeta de acceso o pase estará estipulado en el tarifario que deben solicitar en el departamento de servicios al residente donde siempre estará actualizado y disponible. La violación de esta disposición conllevará la retención de la "tarjeta" y una penalidad de US\$50.00, la cual le será cargada a su cuota de mantenimiento. De ser reincidente la sanción será de US\$100.00 TARJETA DE ACCESO.

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, con relación a la entrada de personal doméstico. Son las siguientes:

1. El residente deberá notificar por escrito a **LA ADMINISTRADORA** 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.

Cada propietario podrá adquirir para sus empleados domésticos una tarjeta de acceso peatonal, para la obtención de esta las informaciones y costos requeridos estarán estipuladas en el tarifario que deben solicitar en **LA ADMINISTRADORA** donde siempre estará actualizado y disponible.

4. Es obligación del residente notificar por escrito **LA ADMINISTRADORA**, cuando termine la relación de trabajo con el personal doméstico por cualquier causa.
5. El personal de vigilancia de la garita sólo dejará entrar al personal doméstico que esté incluido en la lista de personal autorizado por **LA ADMINISTRADORA**.

TRIGESIMO QUINTO: SOBRE EL TRASLADO, ENSERES DOMÉSTICOS O MUDANZAS. El propietario debe observar las medidas a cumplir frente a **LA ADMINISTRADORA** para acceso o salida al **RESIDENCIAL**, de enseres domésticos o mudanzas. Son las siguientes:

1. El propietario de la vivienda deberá notificar por escrito a la **ADMINISTRADORA**, la placa del vehículo, nombres y apellidos del conductor y acompañantes, cédula de identidad de estos, así como la fecha en que se efectuará el traslado o salida, desde su vivienda, de enseres domésticos o mudanzas. Teniendo en cuenta que el personal de la garita no permitirá la salida ni entrada de muebles y equipos electrodomésticos, entre otros, sin

la autorización por escrito de la empresa. Teniendo en cuenta que el horario para obtener dicha autorización es de 9:00 AM a 5:00 P. M, de lunes a viernes.

2. El horario para el traslado, enseres domésticos o mudanzas permitido es de 9:00 AM a 5:00 P. M, de lunes a sábado. Cualquier excepción al respecto, debe tener la autorización previa de **LA ADMINISTRADORA**.
3. Los conductores y personal acompañante de los vehículos para el traslado de mobiliarios, electrodomésticos y/o mudanza, deberán observar las normas dentro de **Residencial** que se señalan a continuación:
 - Ø La velocidad máxima permitida dentro del residencial es de 30 km/hora.
 - Ø 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 complejo.
 - Ø El personal del vehículo deberá trabajar con ropa adecuada, y observar un comportamiento correcto.
 - Ø Está prohibido hacer ruido con equipos de sonido, ingerir bebidas alcohólicas, así como gritar o hablar en voz alta.
4. Es responsabilidad del propietario 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 respetar dentro del **RESIDENCIAL**.

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 de **LA ADMINISTRADORA**, la "tarjeta de acceso", para su desactivación.

TRIGESIMO SEXTO: SOBRE ALQUILERES DE VIVIENDAS. Todo propietario tiene el derecho de arrendar su vivienda localizada dentro del **RESIDENCIAL**, no obstante, debe de tomar en cuenta lo que se establece en los párrafos del presente artículo, enunciados a continuación:

PARRAFO I: El propietario previo a su propósito de arrendar su inmueble, debe asesorarse en **LA ADMINISTRADORA** del residencial, que no tenga ningún tipo de compromisos o deudas atrasadas. De lo contrario, debe antes regularizar esa situación de lo contrario no le será autorizada la entrada de su posible inquilino.

PARRAFO II: Debe cumplir necesariamente con los aspectos siguientes:

- a) Suministrarle a **LA ADMINISTRADORA** del residencial, copias del contrato de alquiler y copias de la cédula o pasaporte del posible inquilino a fin de que esta pueda tener conocimiento de las personas que conviven en esta comunidad.
- b) Del propietario debe especificar en el contrato a suscribir con el inquilino, que este debe regirse por las normas de convivencias establecidas que se especifican en el presente **REGLAMENTO PROTECTOR DEL RESIDENCIAL**. El cual debe leer y firmar, y entregársele una copia de este.

PARRAFO III: En caso del que el inquilino viole o incumpla con cualquiera de las normas establecidas, el propietario será notificado por el **CONSEJO SUPERVISOR y/o LA ADMINISTRADORA**, y está obligado a solucionar esa situación. De lo contrario, en el plazo establecido en la notificación escrita 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 la suma establecida en el tarifario 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**.

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 DE AREAS COMUNES Y SUS INSTALACIONES. Estas reglas establecen las normas que rigen el uso y disfrute del parque del proyecto **RESIDENCIAL**. Establecidas de manera transparente, organizada, funcional y oportuna, con sentido de igualdad y equidad. Incluye las áreas infantiles ubicadas en el **Residencial**.

PARRAFO I: El propósito primordial de estas áreas recreativas es que se disponga de espacios de entretenimientos y esparcimientos para todos los residentes, y especialmente para la población infantil. Procurando que estas importantes estructuras se mantengan permanentemente en buen estado. Preservando sus instalaciones, en pro de los fines, para los cuales con mucho amor fueron construidos.

PARRAFO II: REGLAS GENERALES: Las siguientes son las reglas establecidas relacionadas con el uso y disfrute de parque del complejo **RESIDENCIAL**.

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 las buenas convivencias.
3. Es responsabilidad de los usuarios mantener el área limpia y utilizar los zafacones dispuestos para estos fines.
4. Los elementos del parque 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.
5. Cualquier daño no repuesto por el propietario, será reparado por **LA ADMINISTRADORA**, y su costo le será cargado a la cuota de mantenimiento del propietario.
6. El parque es una instalación propia para el uso y recreación de los propietarios del **RESIDENCIAL**. No obstante, el residente podrá asistir con un máximo de cinco (5) invitados, sin previo aviso. Constituyéndose el propietario en responsable por el cumplimiento de las normas establecidas, teniendo el mismo que estar presente en el área.
7. **EL RESIDENCIAL, LA ADMINISTRADORA y EL CONSEJO SUPERVISOR**, no serán responsables por accidentes personales o lesiones que se deriven del uso de las instalaciones.
8. El parque es para uso de los propietarios. En consecuencia, no podrá ser alquilado, ni cedido a personas o entidades particulares.
9. 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.
10. El residente solicitante es responsable de la limpieza del espacio utilizado.
11. Debe mantenerse buena conducta, decencia y respeto durante el uso y disfrute del parque.
12. El área de parqueo debe utilizarse de manera ordenada.
13. **LA ADMINISTRADORA** supervisará y velará por el 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.

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

- 1) El consumo de alcohol, drogas y cualquier otra sustancia prohibida.
- 2) Los desórdenes y pleitos.
- 3) Uso de fuegos artificiales.
- 4) Utilizar utensilios punzantes o cortantes.
- 5) Encender fogatas o realizar parrilladas, fuera de las áreas permitidas.
- 6) Celebrar fiestas privadas o personales, sin la debida autorización previa.
- 7) El uso de música con un volumen que afecte la paz y tranquilidad de los demás usuarios, ni de los residentes cercanos. Se debe respetar los decibels permitidos en la **NORMA AMBIENTAL PARA LA PROTECCIÓN CONTRA RUIDOS** establecidos para áreas residenciales que es de 60 decibels (diurno) y 50 (nocturno).
- 8) 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.
- 9) Se prohíben las actividades políticas, religiosas y comerciales sin distinción alguna.

PARRAFO IV: NORMAS DEL ÁREA INFANTIL. El área Infantil tiene por objetivo ofrecer un sitio de diversión y recreación para la población infantil que 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. Las instalaciones del Área Infantil están diseñadas para ser utilizadas por niños mayores de 2 a 12 años.
2. Por Seguridad, los niños menores de 7 años estos deben estar acompañados de un adulto responsable.
3. Se debe mantener un comportamiento adecuado y respetuoso dentro de las instalaciones.
4. Los padres prestarán cuidado por el buen uso del Área Infantil por parte de los niños.
5. 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 estos.
6. Los padres prestarán cuidado, para que los niños no ocasionen molestia, perturbaciones o daños a terceras personas.
7. Aquellos elementos de juego que se rompan o deterioren intencionadamente, su reemplazo o reparación será responsabilidad de los padres o representantes siendo estos reparados por **LA ADMINISTRADORA** y cargada a la cuota de mantenimiento del propietario.
8. Los equipos instalados en el Área Infantil serán usados bajo riesgo y responsabilidad de los padres, representantes y/o adultos acompañantes de los usuarios.
9. La Administración no será responsable por cualquier tipo de objetos o pertenencias dejados en el Área Infantil.
10. 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.

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. El turno para realizar una actividad privada en el Gazebo debe ser solicitado únicamente por el propietario, identificando fecha del evento, su nombre y número de la vivienda del propietario que lo va a utilizar. cualquier evento efectuado por un residente. Tales como cumpleaños, bautizos, bodas, Etc.
3. 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.
 - b) Para el uso y disfrute del Gazebo, el solicitante debe pagar previo a la actividad el monto estipulado en el tarifario, el cual estará disponible en la oficina de **LA ADMINISTRADORA**, para cubrir la electricidad suministrada, el acceso a los baños y la limpieza previa a la actividad.
 - c) El residente debe recoger la basura generada durante la actividad y entregar El Gazebo y sus alrededores limpios, libres de desperdicios y desinstalar cualquier decoración instalada.
 - d) 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.

- e) El propietario debe dejar previamente en las oficinas de **LA ADMINISTRADORA**, una lista impresa de los invitados.
- f) No está permitido clavar en las paredes. En caso de desear colgar alguna decoración o elemento, las decoraciones que se quieran colocar deberán ser sobre paneles u otra superficie.–
- g) **LA ADMINISTRADORA** se reserva el derecho de no conceder permiso de uso para aquellas actividades que entienda no son apropiadas para la comunidad.
- h) 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.
- i) La capacidad máxima de participantes en la actividad es de 70 personas y se limitarán al perímetro del Gazebo.
- j) Será el propietario, responsable por los daños ya sean fortuitos o intencionales, tanto a los bienes comunes como particulares, que provoquen sus invitados.
- k) 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.
- l) **LA ADMINISTRADORA** y La Administración del residencial, quedan libres y exonerados de toda responsabilidad por el uso y disfrute de esta estructura, quedando a la entera responsabilidad del residente el comportamiento, mantenimiento y cualquier eventualidad que suceda en el Gazebo.
- m) El uso del Gazebo para cualquier actividad privada, sin tenerse la previa autorización formal de **LA ADMINISTRADORA**, conllevará una penalidad conforme al tarifario, 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.
- n) El parque o parte de este puede ser utilizado para eventos y fiestas. El espacio debe solicitarse previamente a **LA ADMINISTRADORA**. Para darle curso a la solicitud, el inmueble del residente debe estar al día en el pago de su cuota de mantenimiento.
- o) El residente que viole las normas relativas al proceso establecido para el uso parcial o total del parque, y que por decisión suya se apropie de uno de estos espacios para llevar a cabo un evento, sin la previa autorización de **LA ADMINISTRADORA**, será sancionado con suspensión por un tiempo mínimo de un (1) año, en el cual, aunque podrá entrar al parque, no podrá utilizar los espacios de este. Esa sanción le será notificada por escrito.

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. El turno para realizar una actividad privada en el BBQ debe ser solicitado únicamente por el residente, informando fecha del evento. Nombre y cédula, 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.
3. El propietario no debe tener deudas atrasadas.
4. El solicitante debe pagar previo a la actividad el monto estipulado en el tarifario, el cual estará disponible en la oficina de **LA ADMINISTRADORA** del residencial, el cual cubrirá la electricidad suministrada, el acceso a los baños y la limpieza.
5. 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.
6. 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.
7. El propietario debe dejar previamente en la oficina de **LA ADMINISTRADORA** del residencial, una lista impresa de invitados.
8. 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.
9. 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.

PARRAFO VII: REGLAMENTO PARA EL USO DE LAS CANCHAS DEPORTIVAS: El objetivo principal es 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 complejo. 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 ADMINISTRADORA** del residencial.
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.

PARRAFO VIII: REGLAMENTO PARA EL USO DE LA PISCINA: Estas reglas deben ser estrictamente conocidas, observadas y cumplidas rigurosamente por todos los propietarios del **RESIDENCIAL**. Las mismas fueron ampliamente ponderadas por **EL CONSEJO SUPERVISOR, RESIDENCIAL y LA ADMINISTRADORA**, siempre procurando la mayor seguridad y la preservación de la salud de todos los usuarios de la piscina. Como también lograr un comportamiento adecuado y un correcto uso de estas instalaciones.

Las reglas para el uso de la piscina son las siguientes:

1. Antes de entrar a la piscina debe ducharse en las áreas que estarán destinadas para tales fines.
2. Niños de 2 años o menores tienen que usar un pañal apropiado para el agua. Todos los otros pañales quedan totalmente prohibidos.
3. Una persona con vendas, ampollas, cortadas, erupciones, puntos de sutura, y/ o enfermedades transmisibles tiene prohibido el uso de la piscina.
4. En el área de la piscina no se permiten animales de ningún tipo.
5. Prohibido hacer sus necesidades fisiológicas dentro del agua.
6. Todos los accidentes, aunque sean menores deben ser reportados a un salvavidas o personal en servicio.
7. En cuanto a los alimentos y bebidas están permitidos solamente en áreas designadas.
 - a) Están prohibidos consumirlos dentro de la piscina.
 - b) Envases de vidrio son prohibidos.
 - c) No usar objetos cortantes.
8. Está prohibido el uso de la piscina bajo la influencia del alcohol o de drogas.
9. Está prohibido fumar en el área de la piscina.

Todos los usuarios de la piscina deben cumplir con los aspectos conductuales siguientes:

- a) Prohibido clavado y salto en la piscina.
- b) No correr
- c) Niños de 7 años o menores deben estar acompañados en el agua todo el tiempo, al alcance de la mano de un padre o alguien de 16 años o mayor. Esta norma se aplica incluso si el niño está usando un chaleco salvavidas.
- d) Niños de 7-10 años, deben ser supervisados en el área de la piscina por un padre o alguien que por lo menos tenga 16 años o más.
- e) Deben usar trajes de baño. No se puede acceder a la piscina con calzados y ropa de calle. Solo se permitirá en traje de baño y algunas prendas para resguardarse del sol (camiseta, blusa, bata de baño o similar).
- f) Toda conducta ofensiva, irrespetuosa o de rebeldía, y el lenguaje ofensivo están prohibidos.
- g) Es obligatorio vestirse en los vestuarios destinados para esos fines.
- h) Deben evitarse los juegos, carreras y prácticas peligrosas.
- i) Evitar alborotos, escándalos, aparatos musicales, radios, sobre todo con músicas estruendosa, Etc. que puedan molestar a los demás usuarios.
- j) La piscina estará abierta todos los días en el horario de 9:00 A. M a 6:00 P. M, a excepción de los lunes que estará cerrada para fines mantenimiento.
- k) Las presentes reglas pueden ser variadas cuando **EL CONSEJO SUPERVISOR, RESIDENCIAL y LA ADMINISTRADORA**, a su libre discreción lo consideren necesario.
- l) El propietario será responsable del comportamiento de sus invitados.
- m) Estas reglas serán de obligado cumplimiento para todos los usuarios de la piscina, pudiendo ser sancionado por la infracción de alguna de ellas, conforme lo disponga **LA ADMINISTRADORA** del residencial.
- n) No podrá celebrarse ninguna actividad colectiva en el área de la piscina, para esos fines estarán las áreas destinadas para esos fines. No obstante, **EL CONSEJO SUPERVISOR, RESIDENCIAL y LA ADMINISTRADORA**, podrán a su libre discreción tomar al respecto, cualquier determinación con estas instalaciones cuando lo consideren oportuno.

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 propietario de una de las viviendas que conforman el **RESIDENCIAL** 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 del proyecto es la suma de lo que cada propietario refleja: responsabilidad, sentido de justicia, humanidad y bien común. 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: En Contexto con el contenido del párrafo anterior, no será permitido en ninguna circunstancia, realizar aglomeración de personas y obstrucción de las áreas y vías comunes, tendentes a perjudicar la buena imagen y el desenvolvimiento normal y armónico del Residencial. Más aún, cuando estamos plenamente conscientes que esas irregulares acciones afectan significativamente el valor y la plusvalía esperada en los inmuebles adquiridos por todos aquellos propietarios, que de buena fe han invertido en el **RESIDENCIAL**.

PARRAFO II: De verificarse esas malas prácticas, conllevaran una sanción a discreción del **EL CONSEJO SUPERVISOR**. Pudiendo consistir la misma en denuncias y querellas antes los organismos judiciales competentes, penalidad que van desde US\$300.00 hasta US\$5,000.00, dependiendo de la magnitud de las consecuencias que ocasionen esas prohibidas acciones. En caso extremo la persona que ocasione la violación puede ser declarada **NO GRATA** en el Residencial, y 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: Todo propietario debe acatar cabalmente lo contemplado en el enunciado del presente Artículo y sus respectivos Párrafos I y II, estando consciente que la perturbación con acciones indebidas o nocivas que afecten, molesten, incomoden o fastidien a los demás propietarios, o afecten los intereses del **RESIDENCIAL**, le otorga derecho a la Administración de **residencial**, al **CONSEJO SUPERVISOR** y a **LA ADMINISTRADORA**, de tomar las medidas correctivas que considere pertinentes.

PARRAFO IV: Conforme a lo establecido en el presente **REGLAMENTO**, el **RESIDENCIAL** 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, **EL CONSEJO SUPERVISOR, RESIDENCIAL y LA ADMINISTRADORA**, no aceptarán 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 propietario debe mantenerse al día en el pago de su cuota mensual por concepto de los servicios ofrecidos (mantenimiento).

PARRAFO I: El propietario de un inmueble del **RESIDENCIAL**, reconoce que la cuota establecida para el pago mensual es la que está estipulada en el "**ANEXO A**" que estará disponible en la oficina de **LA ADMINISTRADORA** del residencial.

PARRAFO II: El propietario de un inmueble del **RESIDENCIAL**, reconoce y autoriza que aparte de la cuota establecida en el "**ANEXO A**", para el pago de mantenimiento, la administración del complejo podrá cargar con previa notificación, una cuota extraordinaria, destinada para fines específicos de mejoras al complejo.

PARRAFO III: **LA ADMINISTRADORA** podrá realizar revisar anual y variar el monto de la cuota mensual establecida, así como la fecha de facturación, con previa notificación al residente con treinta (30) días de antelación a la fecha efectiva de la modificación. Procurando siempre de no lesionar al residente, pero si ajustándolo a la realidad y a los costos de los servicios brindados.

PARRAFO IV: El no pago en el periodo establecido, y pasarse de la fecha límite para pagar la factura, generará cargos por ese concepto, pudiendo además existir cargos administrativos por pagos con cheques cuyos montos no nos hayan sido finalmente acreditados. El incumplimiento o atraso del pago por concepto de los servicios ofrecidos por **LA ADMINISTRADORA** del residencial y/o terceros contratados o designados por esta, así como de la **cuota mensual** establecida, conlleva la suspensión o interrupción de los servicios.

PARRAFO V: La cuota mensual establecida, incluye los aspectos siguientes:

- 1) Vigilancia del Residencial
- 2) Suministro de agua hasta un límite de consumo de quince metros cúbicos (15.00 Ms³).

Nota: A partir de ese límite autorizado, el consumo de cada metro cubico adicional, conlleva un cargo conforme a lo estipulado en el tarifario, que se encuentra disponible en el departamento de servicios al residente.

- 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) Funcionamiento de la planta de tratamiento.
- 9) Fumigación de las áreas comunes.
- 10) Mantenimiento de las áreas verdes y comunes

- 11) Control de acceso por puertas y garitas.
- 12) Ordenamiento General del Residencial en pro de la "No Arrabalización".

PARRAFO VI: La reactivación de cualquiera de los servicios ofrecidos por **LA ADMINISTRADORA** del residencial y/o terceros contratados o designados por esta, conlleva una penalidad económica para el propietario de **US\$50.00 (CINCUENTA DOLARES AMERICANOS)** más los gastos incurridos, Aspecto este que implícitamente está autorizado por el residente al momento de firmar el presente Reglamento.

PARRAFO VII: el tarifario que mantiene **LA ADMINISTRADORA** del residencial, puede estar sujeto a variación dependiendo las condiciones del mercado en cuanto a los servicios ofrecidos.

PARRAFO VIII: Todo adquirente antes de recibir el inmueble, debe formalizar una fianza conforme al "ANEXO A".

CUADRAGESIMO: Sólo se permitirá tener dentro del **RESIDENCIAL** 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 mantenimiento.

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. Debiendo procurar que el animal no ensucie, ni produzca daños a las demás viviendas del residencial y a los vecinos. Además, el propietario es responsable de recoger los desechos producidos por el animal.

PARRAFO IV: Ningún propietario puede permitir en ninguna circunstancia que sus animales domésticos circulen solos en las áreas comunes dentro del residencial.

PARRAFO V: La violación de este artículo o sus párrafos, conllevará una penalidad conforme al tarifario, la cual le será cargada a su cuota de servicio. De ser reincidente la sanción será mayor al monto cargado. Aspecto este que implícitamente está autorizado por el propietario 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 y enjaulado. Le será cargado al propietario por la suma estipulada en el tarifario, por cada día que el perro permanezca bajo nuestra custodia y protección.

CUADRAGESIMO PRIMERO: Todo propietario o residente deberá remediar cualquier daño que cause a terceros y/o propiedades ajenas dentro del **RESIDENCIAL**. Así mismo responderá por los perjuicios causados por sus dependientes, invitados, huéspedes, inquilinos y animales.

CUADRAGESIMO SEGUNDO: 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**.

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 TERCERO: La administración del **RESIDENCIAL** y **LA ADMINISTRADORA**, se reservan el derecho de tener bajo su control los servicios de agua potable, aguas residuales y cualquier otro servicio de interés para el Residencial.

PARRAFO I: Todo propietario debe tener presente, que está totalmente prohibido el lavado de vehículos de motor dentro del proyecto **RESIDENCIAL**.

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

CUADRAGESIMO CUARTO: El presente **REGLAMENTO PROTECTOR DEL PROYECTO 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 proyecto. 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 **EL CONSEJO SUPERVISOR, RESIDENCIAL y LA ADMINISTRADORA**.

PARRAFO I: Conforme al contenido del enunciado de este Artículo, **EL CONSEJO SUPERVISOR, RESIDENCIAL y LA ADMINISTRADORA**, tienen la potestad absoluta, cuando lo crean oportuno, de hacerle al presente **REGLAMENTO PROTECTOR** los ajustes o modificaciones que consideren beneficiosos y convenientes para la comunidad y la buena marcha del **RESIDENCIAL**, 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, que integran el **RESIDENCIAL**, deben estar conscientes, aceptar, y comprometerse a acatar y cumplir cabalmente las disposiciones que afecten el presente reglamento, y las que surjan posterior a su firma, al momento en que se realizara la operación de adquisición de su vivienda.

PARRAFO III: Todo adquirente de vivienda al suscribir el presente **REGLAMENTO PROTECTOR DEL RESIDENCIAL**, está consciente y reconoce, que está dando su aquiescencia o aprobación para que el **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN**, sea el único organismo autorizado dentro del residencial, a representar a todos los propietarios y residentes ante cualquier situación que se verifique en la comunidad. Sea esta de carácter legal, de servicios, disposiciones, mandatos, revisión y fijación de cuota de mantenimiento, orden, seguridad general, y todo asunto que pueda incidir o afectar la comunidad.

PARRAFO IV: Todo propietario o residente en del **RESIDENCIAL**, le asiste el derecho y puede cuando lo estime conveniente, procurar en las oficinas administrativas de **LA ADMINISTRADORA**, o vía **QR** en su página web, el **REGLAMENTO PROTECTOR DEL RESIDENCIAL**, donde siempre estará debidamente actualizado y disponible. De forma tal, que en ninguna circunstancia se pueda alegar ignorancia o desconocimiento al respecto.

CUADRAGESIMO QUINTO: El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones y aquellas instauradas en los lineamientos establecidos en el **RESIDENCIAL**, permitirá a **LA ADMINISTRADORA** 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 cualquier deuda que el propietario o residente tenga con el **RESIDENCIAL**, o con la **FDUCIARIA**, y por las razones que fueren y no cumpla con el pago de la suma adeudada, queda a la absoluta discreción de dichas entidades, transferir su deuda al **Departamento de Servicios de LA ADMINISTRADORA**, 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 a **LA ADMINISTRADORA** del residencial a su libre discreción declarar a ese residente no grato, ni apto para vivir en el **RESIDENCIAL**, y se reserva el derecho de reembolsarle el dinero invertido en la vivienda, y requerirle su salida definitiva de esta comunidad.

CUADRAGESIMO SEPTIMO: Los fideicomisos inmobiliarios, deben actuar acorde a lo que estipula la **Ley No.189-11 Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana**, así como de la **ley General de Libre Acceso a la Información Pública (Ley 200-04)** y el **Decreto No. 130-05**, que crea el reglamento de la ley. En tal virtud, para cumplir rigurosamente con dichas leyes, y hacer honor a la transparencia que debe caracterizar a los fideicomisos en sentido general, a cualquier persona física o jurídica, le asiste el derecho de procurar tener acceso a las informaciones que conciernen al **RESIDENCIAL**.

PARRAFO I: Parte de los organismos y entidades oficiales que inciden en todo fideicomiso inmobiliario, son las siguientes:

- **MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, (MIMARENA).**
- **MINISTERIO DE TURISMO (MITUR)**
- **MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES (MOPC)**
- **INSTITUTO NACIONAL DE AGUAS POTABLES Y ALCANTARILLADOS (INAPA)**
- **DIRECCION GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS (DGI)**
- **MINISTERIO DE LA VIVIENDA Y EDIFICACIONES (MIVED)**

PARRAFO II: De conformidad con el enunciado del presente artículo, y el párrafo anterior, toda persona física o jurídica, interesada en obtener cualquier tipo de información debe solicitarla directamente a una de las dependencias señaladas, conforme a la especialidad de esta. Esto así en virtud de que los fideicomisos no tienen personalidad jurídica.

PARRAFO III: No obstante, lo enunciado en el párrafo anterior, las solicitudes o requerimientos, realizados por una persona física o jurídica, a cualquiera de esas instituciones oficiales indicadas en el Párrafo I, la misma puede reservarse el derecho de otorgar o no las informaciones requeridas.

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

Nombre

Cedula No. _____

-

-

Nombre

Cedula No. _____

El presente **REGLAMENTO PROTECTOR DEL RESIDENCIAL** fue ampliamente ponderado, analizado, determinado y posteriormente confeccionado por el **CONSEJO SUPERVISOR, LA ADMINISTRADORA y LA ADMINISTRACIÓN DEL RESIDENCIAL**, supervisado por **LA FIDUCIARIA**. En fecha **23 de enero del 2024**. El mismo fue legalizado 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. Wnston Churchill Esq. David Ben Gurión, 4to. Piso, Ensanche Plantini, Distrito Nacional, Republica Dominicana.

DR. CARLOS EUSEBIO TRINIDAD

Notario-Publico



ANEXO

CIUDAD DEL SOL *A*

Mantenimiento Mensual: \$50

Fianza Unica: \$150

Los montos expresados en este documento estan sujetos a cambio. El monto de fianza **no representa** un avance al pago de mantenimiento mensual establecido.

Actualizado a Enero 2024



ADMINISTRADORA DE
SERVICIOS INTEGRALES