REGLAMENTO PROTECTOR
DEL DESARROLLO TURISTICO INMOBILIARIO

- Modificado al 10 de diciembre del 2016 –

CANA BAY

BEACH CLUB & GOLF RESORT - DOMINICAN REPUBLIC

INDICE

1. INTRODUCCIÓN 6
1.1. ANTECEDENTES 6
1.2. FINALIDAD Y ÁMBITO DEL REGLAMENTO 6
1.3. DESCRIPCIÓN DEL RESORT 7
1.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROMOCIÓN 7
2. DEFINICIONES 8
3. PLAN MAESTRO DE LA PROMOCIÓN 16
3.1. PLAN MAESTRO DE LA PROMOCIÓN Y SU URBANIZACIÓN 16
3.2. REGULACIONES SUPLEMENTARIAS 16
3.3. REGLAMENTO DE PROMOCIÓN EXCLUSIVA 16
3.4. INCLUSIÓN DE PROPIEDAD ADICIONAL A LA PROMOCIÓN 17
4. ADMINISTRACIÓN DE LA PROMOCIÓN 18
4.1. EL ADMINISTRADOR 18
4.2. DESIGNACIÓN DEL ADMINISTRADOR 18
4.3. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR 18
5. REGULACIONES DE USO 20
5.1. ÁREAS DE DOTACIÓN DE SERVICIOS 20
5.2. ÁREAS COMUNES Y ÁREAS COMUNES EXCLUSIVAS 20
5.2.1. ADMINISTRACIÓN DE ÁREAS COMUNES 20
5.2.2. ADMINISTRACIÓN DE ÁREAS COMUNES EXCLUSIVAS 20
5.2.3. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR SOBRE ÁREAS COMUNES 21
5.3. ÁREAS RESIDENCIALES 21
5.4. ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES 21
5.5. DESACUERDOS EN CUANTO AL USO 21
5.6. EXONERACIONES Y APROBACIONES 21
5.7. RECONOCIMIENTO DEL REGLAMENTO PROTECTOR 22
5.8. REGLAS, ESTÁNDARES Y LINEAMIENTOS COMUNITARIOS 22
5.9. REGLAS Y RESTRICCIONES DE USO 22
5.9.1. ACERAS, VIALES Y ENTRADA VEHICULOS 22
5.9.2. ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLE 22
5.9.3. ANIMALES Y MASCOTAS 23
5.9.4. ANTENAS, PARÁBOLAS DE SATÉLITES 23
5.9.5. ÁREAS Y EQUIPOS DE JUEGO 23
5.9.6. ÁREAS HUMEDAS, LAGOS Y CORRIENTES DE AGUA 23
5.9.7. ARMAS DE FUEGO Y OBJETOS AFILADOS 24
5.9.8. AVIONES, PLANEADORES Y OBJETOS SIMILARES 24
5.9.9. BUZONES DE CORREO Y HERRAJE EXTERIOR 24
5.9.10. CANCHAS DE TENIS 24
5.9.11. CONVERSIÓN DE GARAJE O ESTACIONAMIENTO 24
5.9.12. CORTINAS DE VENTANA 24
5.9.13. DISTANCIA DE VISIÓN EN LAS INTERSECCIONES 24
5.9.14. DRENAJE 24
5.9.15. EQUIPOS PARA LA CONSERVACIÓN DE ENERGÍA 25
5.9.16. ESTACIONAMIENTO 25
5.9.17. ESTRUCTURAS ACCESORIAS 25
5.9.18. ILUMINACIÓN 25
5.9.19. IRRIGACIÓN 25
5.9.20. LETREROS Y ASTAS DE BANDERAS 26
5.9.21. MANTENIMIENTO DE PROPIEDADES 26
5.9.22. MOLESTIAS 26
5.9.23. OBLIGACIÓN DE LOS OCUPANTES 27
5.9.24. PAREDES Y VERJAS 27

5.9.25. PESCA Y CAZA 27
5.9.26. PISCINA 27
5.9.27. POZOS 27
5.9.28. REMODELACIÓN DE PROPIEDADES 27
5.9.29. REMOCIÓN DE ÁRBOLES 27
5.9.30. SUBDIVISIÓN DE PARCELAS O PROPIEDADES 27
5.9.31. TENDEDEROS, CUBOS DE BASURA Y TANQUES 28
5.9.32. TERRAZAS EXTERIORES 28
5.9.33. TIENDAS DE CAMPAÑA, CASAS RODANTES Y ESTRUCTURAS TEMPORALES 28
5.9.34. UNIDADES DE AIRE ACONDICIONADO 28
5.9.35. USO DE NEGOCIO 28
5.9.36. VEGETACIÓN ARTIFICIAL, DECORACIONES EXTERIORES Y ARTÍCULOS SIMILARES 29
5.9.37. VEHÍCULOS MOTORIZADOS 29
5.9.38. VEHÍCULOS PROHIBIDOS 29
5.9.39. VERTIMENTO 30
5.10. TRASPASO DE PROPIEDADES **30**
5.10.1. NOTIFICACIÓN AL ADMINISTRADOR 30
5.10.2. DERECHO DE OPCIÓN PREFERENCIAL 30
5.10.3. CONDICIONES PREFERENTES DE LA VENTA 30
5.10.4. ACUERDOS PARA EJERCITAR LA OPCIÓN 31
5.10.5. RECHAZO DE LA OPCIÓN 31
5.11. AGENCIA INTERNA INMOBILIARIA **32**

6. DIRECTORIO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN **33**
6.1. DESIGNACIÓN DEL DIRECTORIO **33**
6.2. PERIODICIDAD DE LAS REUNIONES DEL DIRECTORIO **33**
6.3. FUNCIONES DEL DIRECTORIO **33**
6.4. AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD **33**

7. PROCESO DE REVISIÓN Y APROBACIÓN DE PROYECTOS **35**
7.1. PASO I, PRESENTACIÓN DEL CONCEPTO Y PROGRAMA DEL PROYECTO **35**
7.2. PASO II, REVISIÓN INICIAL DEL ANTE PROYECTO **36**
7.3. PASO III, REVISIÓN DEL PROYECTO **36**
7.4. PASO IV, PRESENTACIÓN DE PLANOS A LAS AUTORIDADES **37**
7.5. PASO V, APROBACIÓN FINAL **37**
7.6. INSPECCIÓN DE LEVANTAMIENTO, CERTIFICADO DE OCUPACIÓN **38**
7.7. LIMITACIONES **38**
7.8. RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO **38**

8. PLANOS DE ANTEPROYECTO Y CONSTRUCCIÓN **39**
8.1. PLANOS DE ANTEPROYECTO **39**
8.2. PLANOS DE CONSTRUCCIÓN **39**

9. ESPECIFICACIONES URBANÍSTICAS **40**
9.1. ESPECIFICACIONES DE DISEÑO Y MATERIALES **40**
9.2. ESTÁNDÁRES Y REGULACIONES DE CONSTRUCCIÓN **44**
9.3. ESPECIFICACIONES DE PAISAJISMO **47**

10. PROMOCIONES EXCLUSIVAS **49**

11. INFRAESTRUCTURAS, DOTACIONES DE SERVICIOS, Y CUOTAS **52**
11.1. RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR **52**
11.2. RESONSABILIDAD DE LA ENTIDAD DE PROMOCIÓN EXCLUSIVA **52**
11.3. RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO **53**
11.4. MANTENIMIENTO DE JARDINES **53**
11.5. CUOTAS **53**
11.6. SANCIONES **53**
11.7. CONVENIO PARA PAGAR CUOTAS **54**

11.8. CREACIÓN DE CUOTAS **54**
11.8.1. CUOTAS DE MANTENIMIENTO 54
11.8.2. CUOTAS DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA 54
11.8.3. CUOTAS DE CONDOMINIO 54
11.8.4. CUOTAS DE PROMOCIÓN EXCLUSIVA 54
11.8.5. CUOTAS ÚNICAS 54
11.8.6. CUOTAS EXTRAORDINARIAS 55
11.9. PAGOS DE LAS CUOTAS **55**
11.10. CÁLCULO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO **55**
11.11. CÁLCULO DE LAS CUOTAS DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA **56**
11.12. CÁLCULO DE LAS CUOTAS DE CONDOMINIO **56**
11.13. CÁLCULO DE LAS CUOTAS DE PROMOCIONES EXCLUSIVAS **57**
11.14. CÁLCULO DE LAS CUOTAS ÚNICAS **57**
11.15. CÁLCULO DE CUOTAS EXTRAORDINARIAS **57**
11.16. ESTABLECIMIENTO DE PRIVILEGIOS **58**
11.17. PRESUPUESTO DE RESERVA DE CAPITAL **58**
11.18. IMPUESTOS **58**
11.19. PROPIEDAD EXENTA **58**
11.20. TELECOMUNICACIONES, TELEVISIÓN POR CABLE Y SISTEMA DE VIGILANCIA **58**

12. SEGURO POR FATALIDAD O CAUSA MAYOR **60**
12.1. SEGURO DE LAS ÁREAS COMUNES Y ÁREAS DE RESPONSABILIDAD COMÚN **60**
12.2. SEGURO DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA **60**
12.3. SEGURO CONTRA ACCIDENTES DE TRABAJO Y RESPONSABILIDAD CIVIL **60**
12.4. DEDUCIBLES DE PÓLIZAS DE SEGURO **60**
12.5. SEGURO DE LAS PROPIEDADES **60**

13. SERVIDUMBRES Y OTROS DERECHOS **63**

14. AUSENCIA DE PARTICIÓN **64**

15. HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY **65**

16. CLUB DE PLAYA CANA BAY **69**

17. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR **72**
17.1. PROPÓSITO **72**
17.2. DURACIÓN DE LOS DERECHOS **72**
17.3. RECONOCIMIENTO SOBRE LOS DERECHOS DEL ADMINISTRADOR PARA DESARROLLAR Y CONSTRUIR MEJORAS EN LA PROPIEDAD **72**
17.4. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR EN RELACIÓN A LA PROMOCIÓN **72**
17.5. SERVIDUMBRES FUTURAS Y MODIFICACIONES **73**
17.6. CONSTRUCCIÓN Y MERCADEO **73**
17.7. ALCANCE **74**
17.8. DERECHO DE ADMISIÓN **74**

18. GENERALIDADES **75**
18.1. ENMIENDA **75**
18.2. INDIVIDUALIDAD DE LAS DISPOSICIONES **75**
18.3. INACCIÓN **75**
18.4. RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS **75**
18.5. USO DEL TÉRMINO Y DE LA MARCA "CANA BAY" Y OTRAS MARCAS PROPIEDAD DEL ADMINISTRADOR **75**
18.6. CESIÓN DE DERECHOS **76**
18.7. NOTIFICACIÓN DE ACCIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO **76**
18.8. DESARROLLADORES INDEPENDIENTES **76**
18.9. AUSENCIA DE SERVIDUMBRE PARA VISTA PANORÁMICA **76**
18.10. PODER ESPECIAL **76**

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

U.T.E. OTRASANU-RAMIRESORT PROYECTO CANA BAY, una sociedad comercial válidamente constituida y existente bajo las leyes de España, con domicilio autorizado en la República Dominicana ubicado en la Avenida Estados Unidos, Plaza Tobacco, Local 62, Bávaro, Higüey, Provincia La Altagracia, Registro Nacional de Contribuyente (R.N.C.) No. 130282773, diseñó, construyó y comercializó la PROMOCIÓN (tal como se define más adelante) y, con la finalidad y ámbito descrito, redactó un REGLAMENTO PROTECTOR a fin de proveer las estructuras administrativas, así como el sistema de estándares, especificaciones y procedimientos para el desarrollo, promoción, administración, mantenimiento y preservación de la PROMOCIÓN. Dicho Reglamento, es parte integral de todos los contratos de compraventa de inmuebles suscritos en el pasado, presente y futuro de la PROMOCIÓN.

Al ser la UTE OTRASANU RAMIRESORT PROYECTO CANA BAY una Unión Temporal de Empresas con vocación de extinción y dedicada sola y exclusivamente a esta promoción, el reglamento protector original tenía previsto la posibilidad de cambiar dicho reglamento y nombrar un administrador sucesor. Debido a que las dos sociedades comerciales que constituyen la UTE OTRASANU RAMIRESORT PROYECTO CANA BAY han llegado a acuerdos para la extinción de la UTE y el nombramiento de un nuevo administrador que asuma los derechos y obligaciones que tiene la misma en virtud del REGLAMENTO PROTECTOR, UTE OTRASANU RAMIRESORT PROYECTO CANA BAY, a través de su Administrador Único, ANGEL RAMIREZ GONZALEZ, español, mayor de edad, empresario y portador del D.N.I. No. 35316032-S y Pasaporte Español No. AAD205960, ha redactado el presente reglamento el cual sustituye el anterior REGLAMENTO PROTECTOR, al fin de adecuarlo a la nueva realidad de la PROMOCIÓN. Esta nueva versión del REGLAMENTO PROTECTOR es aceptada por el nuevo ADMINISTRADOR de la PROMOCIÓN, la sociedad CANA BAY, S.R.L., una sociedad en responsabilidad limitada válidamente constituida y existente bajo las leyes de la Republica Dominicana, con domicilio ubicado en la Avenida Estados Unidos, Plaza Tobacco, Local 62, Bávaro, Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, Registro Nacional de Contribuyente (R.N.C.) No. 130329992, debidamente representada por su gerente, EVAGRIO SANCHEZ CAMPO, español, mayor de edad, empresario y portador de la Cédula de Identidad No. 001-1790953-1, domiciliado en Punta Cana, Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana.

1.2. FINALIDAD Y ÁMBITO DEL REGLAMENTO

Este REGLAMENTO tiene como finalidad garantizar, preservar y proteger, de manera ecuánime y ordenada, la calidad y el valor inmobiliario de las PROPIEDADES que integrarán la PROMOCIÓN Turística Inmobiliaria CANA BAY que siendo desarrollada, promovida, administrada, vendida y transferida sujeto a las siguientes regulaciones, restricciones, reservas, valoraciones y otras disposiciones establecidas en el presente REGLAMENTO, las cuales se adhieren a la PROMOCIÓN, obligan a todas las partes poseedoras de algún derecho, título o interés en cualquier parte de la PROMOCIÓN, sus sucesores y cesionarios, y aplican en beneficio de cada PROPIETARIO (según se define este término más adelante).

Este REGLAMENTO no está concebido para aliviar o sobrepasar el cumplimiento de cualquier otro permiso o licencia local o nacional requerida a los PROPIETARIOS.

El reconocimiento de este REGLAMENTO por parte del PROPIETARIO de una PROPIEDAD (tal como será definida más adelante) es una condición indispensable para la transferencia de cualquier interés en cualquier PROPIEDAD. Las PERSONAS que adquieran derechos de propiedad, los inquilinos, beneficiarios de concesiones, usuarios, o beneficiarios a cualquier título, estarán sometidos a las disposiciones de este REGLAMENTO.

Todos los certificados de títulos, así como los contratos de transferencia de cualquier derecho de cualquier parte de la PROMOCIÓN deberán llevar anexo una copia del presente REGLAMENTO y contener una cláusula que estipule el cumplimiento con el mismo. Las cláusulas del REGLAMENTO constituirán en su totalidad elementos esenciales y determinantes de dichos contratos, sin las cuales las partes no hubiesen contratado.

1.3. DESCRIPCIÓN DEL RESORT

La presente PROMOCIÓN se enmarca en un proyecto (en lo adelante el "RESORT") que tiene como objeto promover un complejo turístico inmobiliario de carácter cerrado, ordenado y exclusivo que contenga un club de playa, y un campo de golf. Dicho RESORT se denomina con el nombre de CANA BAY (cuya descripción está detallada en otro apartado del presente REGLAMENTO) y que comprende las dos FASES del RESORT.

1.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROMOCIÓN

La PROMOCIÓN que regula el presente REGLAMENTO la conforma la Primera FASE de CANA BAY que consta de una superficie de Un Millón Quinientos Sesenta y Ocho Mil Seiscientos Setenta y Cinco punto Cero Nueve Metros Cuadrados (1,568,675.09 m²). De acuerdo al PLAN MAESTRO, la PROMOCIÓN consta de:

a) Doscientas Treinta y Nueve (239) PARCELAS destinadas a uso residencial;

b) Campo de golf de dieciocho (18) hoyos, con una extensión superficial de 1,076,590 Metros Cuadrados;

c) PARCELAS no residenciales, destinadas a avenidas, calles, amortiguamiento, servicios y dotaciones para el RESORT.

La Segunda FASE de CANA BAY se someterá como PROMOCIÓN ADICIONAL en el momento que se finalice su urbanización. Esta Segunda FASE tiene una superficie de Seiscientos Cinco Mil Seiscientos Cincuenta y Ocho punto Ochenta y Dos (605,658.82 m²). De acuerdo al PLAN MAESTRO, la Segunda FASE del RESORT constará de lo siguiente:

a) Cincuenta y Cuatro (54) PARCELAS destinadas a uso residencial;

b) PARCELAS no residenciales, destinadas a avenidas, calles, amortiguamiento, servicios y dotaciones para el RESORT.

2. DEFINICIONES

2.1. ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIO

Es la PERSONA física o jurídica u otra entidad responsable de la operación, mantenimiento y administración de un CONDOMINIO (tal como definido más adelante). La ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINO tendrá autoridad para asignar a los PROPIETARIOS de las PROPIEDADES de apartamentos y/o villas dentro de dicho CONDOMINIO, gastos asociados exclusivamente con dicho CONDOMINIO de conformidad con la Regulación de CONDOMINIO correspondiente.

2.2. ADMINISTRADOR

Se refiere a la entidad responsable de la operación, mantenimiento y administración de la PROMOCIÓN, la cual fue inicialmente el PROMOTOR y, en la actualidad, es CANA BAY, S.R.L, PERSONA jurídica que asume todos los derechos y obligaciones que el PROMOTOR tenía en el anterior reglamento protector.

2.3. AGENCIA INTERNA INMOBILIARIA

Es la agencia inmobiliaria promovida y designada por el ADMINISTRADOR para coordinar la actividad comercial de las PROPIEDADES dentro de la PROMOCIÓN. Podrá encargarse de la venta, reventa o alquiler de Productos y PROPIEDADES en la PROMOCIÓN. Actuará en coordinación con los DESARROLLADORES, PROPIETARIOS y agencias inmobiliarias externas con el fin de recibir, mostrar y promocionar las PROPIEDADES que se encuentren a la venta, reventa o alquiler a los potenciales compradores que visiten la PROMOCIÓN. El personal de la AGENCIA INTERNA INMOBILIARIA representará dentro de la PROMOCIÓN la imagen corporativa de la PROMOCIÓN. La finalidad de la AGENCIA es apoyar al ADMINISTRADOR, así como a los DESARROLLADORES y PROPIETARIOS en el proceso de venta, reventa o alquiler de PROPIEDADES, garantizando que dicho proceso se realice de forma profesional, ordenada y ecuánime, que aumente el valor global de la PROMOCIÓN y, consecuentemente, de las PROPIEDADES de la misma. La AGENCIA INTERNA INMOBILIARIA mantendrá actualizada una lista de todas las PROPIEDADES que estén a la venta, reventa o alquiler dentro de la PROMOCIÓN.

2.4. ÁREA COMÚN

Es la totalidad de la PROPIEDAD inmobiliaria, conjuntamente con cualquier PROPIEDAD mobiliaria, designada en cualquier momento como tal por el ADMINISTRADOR, para el uso y disfrute común de los PROPIETARIOS.

2.5. ÁREA COMÚN EXCLUSIVA

Se refiere a ciertas partes del ÁREA COMÚN, incluyendo cualquier accesorio de la misma, cuyo uso ha sido otorgado exclusiva o principalmente a una o más PROPIEDADES, no a la totalidad, para el uso y disfrute común de los PROPIETARIOS de dichas PROPIEDADES. La referida ÁREA COMÚN EXCLUSIVA deberá ser designada por el ADMINISTRADOR en una Regulación de PROMOCIÓN o PROMOCIÓN EXCLUSIVA o de cualquier otro modo. Todos los costos asociados con el mantenimiento, reparación, reemplazo y seguro del ÁREA COMÚN EXCLUSIVA serán cargados únicamente a los PROPIETARIOS de las PROPIEDADES beneficiadas por la misma.

2.6. ÁREA DE RESPONSABILIDAD COMÚN

Se refiere al ÁREA COMÚN, conjuntamente con aquellas áreas, de existir alguna, bajo la responsabilidad del ADMINISTRADOR, incluyendo, sin limitación alguna, canales, lagos, pantanos y otras áreas públicas ubicadas dentro de, o adyacentes a la PROMOCIÓN designadas por el ADMINISTRADOR como parte del ÁREA DE RESPONSABILIDAD COMÚN, o aquellas áreas de una PROPIEDAD, si existiesen, cuya obligación de mantenimiento, reparación, o reemplazo se encuentre a cargo del ADMINISTRADOR. Igualmente, el ÁREA DE

RESPONSABILIDAD COMÚN incluye las áreas de servicios, infraestructura y dotaciones que se encuentran al servicio de la PROMOCIÓN.

2.7. ARRENDAMIENTO

Ocupación regular exclusiva de una PROPIEDAD por cualquier PERSONA o PERSONAS distintas al PROPIETARIO y que este último reciba retribución o beneficios, incluyendo, sin que la presente enunciación sea limitativa, una tarifa, servicio, gratificaciones o pago de cualquier clase.

2.8. CANA BAY

Nombre comercial designado a la PROMOCIÓN, es decir, Cana Bay Beach Club & Golf Resort.

2.9. CANA BAY, S.R.L.

Se refiere al ADMINISTRADOR.

2.10. CLUB DE PLAYA CANA BAY

Significa el ADMINISTRADOR, o uno o más de sus sucesores y/o apoderados, que realicen negocios en calidad del CLUB DE PLAYA CANA BAY, el cual poseerá y operará la PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA CANA BAY.

2.11. CONDOMINIO

Es una edificación o conjunto de edificaciones, horizontales o verticales, de uno, dos o más pisos, dividida en Villas y/o en Apartamentos y/u otro tipo de PROPIEDAD independientes, las cuales tendrán entrada y salida a los corredores internos del edificio y/o a una zona exterior dentro del perímetro territorial del CONDOMINIO, y cuya PROPIEDAD puede pertenecer a PERSONAS diferentes quienes detentarán un derecho específico y exclusivo de PROPIEDAD sobre cada PROPIEDAD, y en su totalidad tendrán un derecho conjunto de PROPIEDAD de los elementos comunes y necesarios para el uso y disfrute de cada PROPIEDAD, en virtud de las disposiciones de la Ley 5038, del veintiuno (21) de noviembre del año mil novecientos cincuenta y ocho (1958), G.O. 8308, y sus modificaciones.

2.12. CUOTAS

Se refiere a las cuotas impuestas por el ADMINISTRADOR a las PROPIEDADES para cubrir los GASTOS COMUNES, los GASTOS DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA, los GASTOS EXTRAORDINARIOS, así como cualesquiera otras cuotas impuestas por el ADMINISTRADOR, el cual podrá incluir CUOTAS ÚNICAS.

2.13. CUOTAS DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA

Significa aquellas CUOTAS que son de responsabilidad de los PROPIETARIOS beneficiados por dicha ÁREA COMÚN EXCLUSIVA, a fin de pagar los GASTOS DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA.

2.14. CUOTAS DE CONDOMINIO

Significa aquellas CUOTAS que son responsabilidad de los PROPIETARIOS de las PROPIEDADES que conformen un CONDOMINIO, de acuerdo con la REGULACIÓN DE CONDOMINIO correspondiente.

2.15. CUOTAS DE MANTENIMIENTO

Son aquellas CUOTAS que serán responsabilidad de los PROPIETARIOS a fin de pagar los GASTOS COMUNES.

2.16. CUOTAS DE PROMOCIONES EXCLUSIVAS

Son aquellas CUOTAS que son responsabilidad de los PROPIETARIOS de las PROPIEDADES de una PROMOCIÓN EXCLUSIVA, para financiar los GASTOS DE PROMOCIONES EXCLUSIVAS.

2.17. CUOTAS EXTRAORDINARIAS

Significan y se refieren a CUOTAS impuestas de conformidad con el Artículo 11.15 del presente REGLAMENTO.

2.18. CUOTAS ÚNICAS

Significan y se refieren a CUOTAS impuestas de conformidad con el Artículo 11.14 del presente REGLAMENTO.

2.19. DESARROLLADOR

Toda PERSONA que adquiera una o más PARCELAS u otras PROPIEDADES de la PROMOCIÓN a los fines de construir una o más PROPIEDADES sobre las mismas para su comercialización, venta o alquiler.

2.20. DESARROLLO

Aquellas PROPIEDADES y ÁREAS COMUNES EXCLUSIVAS asociadas entre ellas, las cuales han sido o están siendo construidas y promovidas por un DESARROLLADOR o por el ADMINISTRADOR.

2.21. DIRECTORIO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN

En adelante el DIRECTORIO. Se refiere al cuerpo asesor del ADMINISTRADOR creado principalmente para promulgar las ESPECIFICACIONES URBANÍSTICAS, los procedimientos para su aplicación, la revisión de las nuevas construcciones, la modificación de las mejoras, la revisión y aprobación de los planos y las obras de los proyectos a ser construidos en la PROMOCIÓN.

2.22. DOCUMENTOS

Se refiere al contenido del presente REGLAMENTO, cualquier modificación, anexo o apéndice del mismo, así como cualquier regulación adicional que afecte las operaciones de la PROMOCIÓN y las resoluciones del DIRECTORIO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN que por su naturaleza pueda ser considerada de aplicación general.

2.23. DOCUMENTOS PROMOCIÓN EXCLUSIVA

Será un REGLAMENTO de PROMOCIÓN EXCLUSIVA conjuntamente con las reglas y regulaciones de una PROMOCIÓN EXCLUSIVA, más la Regulación de CONDOMINIO si dicha PROMOCIÓN incluye o consiste en un CONDOMINIO.

2.24. ENTIDAD DE PROMOCIÓN EXCLUSIVA

Es la asociación u otra entidad responsable de la operación, mantenimiento y administración de una PROMOCIÓN EXCLUSIVA. El ADMINISTRADOR, la ENTIDAD DE PROMOCIÓN EXCLUSIVA y la ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINO (si existiere) tendrán jurisdicción competente sobre dicha PROMOCIÓN EXCLUSIVA en sus respectivos ámbitos.

2.25. ESPECIFICACIONES URBANÍSTICAS

Significan las especificaciones y los lineamientos arquitectónicos, de diseño y construcción y los procedimientos de aplicación y revisión, así como las modificaciones y suplementos que pudiese ser objeto periódicamente, adoptados por el DIRECTORIO en relación con la PROMOCIÓN.

2.26. ESPECIFICACIONES DE DISEÑO Y MATERIALES

Apartado de las ESPECIFICACIONES URBANÍSTICAS que trata los aspectos de diseño arquitectónico y materiales a usar en las edificaciones de la PROMOCIÓN.

2.27. ESPECIFICACIONES Y REGULACIONES DE CONSTRUCCIÓN

Apartado de las ESPECIFICACIONES URBANÍSTICAS que trata los aspectos de construcción en el PROMOCIÓN.

2.28. ESPECIFICACIONES DE PAISAJISMO

Apartado de las ESPECIFICACIONES URBANÍSTICAS que trata los aspectos paisajísticos de la PROMOCIÓN.

2.29. ESTÁNDARES COMUNITARIOS

Son los estándares de conducta, mantenimiento u otra actividad, generalmente prevaleciente a través de la PROMOCIÓN. Dichos estándares podrán ser determinados más específicamente por el ADMINISTRADOR.

2.30. FASE

Secuencia de los periodos en que se desarrollará la PROMOCIÓN.

2.31. GASTOS COMUNES

Son aquellos costos y gastos presentes y estimados, incurridos o a ser incurridos por el ADMINISTRADOR para el beneficio general de todos los PROPIETARIOS, incluyendo toda reserva razonable para mantenimiento diferido, reparaciones o reemplazos que el ADMINISTRADOR considere necesarios y apropiados.

2.32. GASTOS DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA

Son los costos y gastos presentes y estimados, incurridos o a ser incurridos por el ADMINISTRADOR, la ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIO o la ENTIDAD DE PROMOCIÓN EXCLUSIVA, principalmente para el beneficio de los PROPIETARIOS de PROPIEDADES beneficiadas por dicha ÁREA COMÚN EXCLUSIVA.

2.33. GASTOS DE CONDOMINO

Costos y gastos presentes y estimados, incurridos o a ser incurridos por la ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIO o, en su defecto, el ADMINISTRADOR en beneficio de todos los PROPIETARIOS de las PROPIEDADES que conformen un CONDOMINIO de acuerdo con el REGLAMENTO DE CONDOMINIO correspondiente.

2.34. GASTOS DE PROMOCIÓN EXCLUSIVA

Se refieren e incluyen aquellos gastos presentes o estimados incurridos o a ser incurridos por el ADMINISTRADOR, la ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIO o la ENTIDAD DE PROMOCIÓN EXCLUSIVA, principalmente para el beneficio de los PROPIETARIOS de PROPIEDADES dentro de una PROMOCIÓN

EXCLUSIVA, los cuales pueden incluir una reserva razonable para el mantenimiento diferido, reparación, y reemplazos, tal y como sea específicamente autorizado periódicamente por el ADMINISTRADOR.

2.35. GASTOS EXTRAORDINARIOS

Son los costos y gastos presentes y estimados incurridos o a ser incurridos por el ADMINISTRADOR, la ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIO o la ENTIDAD DE PROMOCIÓN EXCLUSIVA y que no hayan sido presupuestados o que excedan de los montos presupuestados a causa de cualquier circunstancia inesperada o no contemplada en el cálculo de los GASTOS COMUNES, GASTOS DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA, GASTOS DE CONDOMINIO o GASTOS DE PROMOCIÓN EXCLUSIVA.

2.36. HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY

Significa INVERSIONES ZAHENA S.A., o uno o más de sus sucesores y apoderados, que realicen negocios en calidad del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY, el cual poseerá y operará la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY.

2.37. MEMBRESÍAS DEL CLUB DE GOLF HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY

Derecho temporal de uso de las instalaciones y servicios del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY otorgado por el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY, a través del ADMINISTRADOR.

2.38. MEMBRESÍAS DEL CLUB DE PLAYA CANA BAY

Derecho temporal de uso de las instalaciones y servicios del CLUB DE PLAYA CANA BAY otorgado por el ADMINISTRADOR.

2.39. MIEMBRO DEL HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY

Toda PERSONA titular de una MEMBRESÍA del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY.

2.40. MIEMBRO DEL CLUB DE PLAYA CANA BAY

Toda PERSONA titular de una MEMBRESÍA del CLUB DE PLAYA CANA BAY.

2.41. PARCELA

Porción de terreno dentro de la PROMOCIÓN, que esté amparada en virtud de un certificado de título de propiedad, de acuerdo a la legislación de la República Dominicana.

2.42. PERSONA

Persona física o jurídica con capacidad para obligarse.

2.43. PLAN MAESTRO

Significa y se refiere al Plan urbanístico de la PROMOCIÓN incluyendo la delimitación territorial y la ubicación de los diferentes componentes e instalaciones de la PROMOCIÓN, así como las modificaciones y suplementos que el ADMINISTRADOR pueda introducir periódicamente. El PLAN MAESTRO se adjunta como Anexo I al presente REGLAMENTO.

2.44. PROMOCIÓN

Se refiere al proyecto inmobiliario CANA BAY descrito en el Artículo 1.4 del presente REGLAMENTO.

2.45. PROMOCIÓN ADICIONAL

Es la PROPIEDAD inmobiliaria que pudiese ser sometida, en cualquier momento, al presente REGLAMENTO por el ADMINISTRADOR, a su total y absoluta discreción de conformidad con los términos establecidos en el presente REGLAMENTO.

2.46. PROMOCIÓN EXCLUSIVA

Aquellas PROPIEDADES y ÁREAS COMUNES asociadas entre ellas, las cuales han sido designadas como PROMOCIÓN EXCLUSIVA por el ADMINISTRADOR, y en la cual los PROPIETARIOS pudiesen tener intereses comunes, distintos a los intereses comunes de la universalidad de los PROPIETARIOS, tales como, características de entrada, nombre de la PROMOCIÓN EXCLUSIVA y/o ÁREAS COMUNES y establecimientos no disponibles para uso de la universalidad de los PROPIETARIOS. Una PROMOCIÓN EXCLUSIVA podrá ser parte de o formar uno o varios CONDOMINIOS.

2.47. PROMOTOR

Se refiere a U.T.E. OTRASANU-RAMIRESORT PROYECTO CANA BAY o al ADMINISTRADOR a uno de sus sucesores o cesionarios, siempre y cuando dicho sucesor o cesionario sea designado en calidad de ADMINISTRADOR por la entidad inmediatamente anterior, en un documento suscrito, de conformidad con los términos del presente REGLAMENTO. El ADMINISTRADOR podrá ceder la totalidad o parte de los derechos contenidos en el presente REGLAMENTO.

2.48. PROPIEDAD

Término que incluye cualquier porción de la PROMOCIÓN destinada al uso residencial, comercial o recreativo y, salvo que se especifique lo contrario, deberá incluir dentro de su significado a manera de ilustración y no de limitación, unidades de CONDOMINIO, apartamentos, villas, casas, viviendas individuales y PARCELAS. En caso de una estructura que contenga viviendas múltiples, cada vivienda será considerada como una PROPIEDAD separada. Cuando este término se utilice en referencia a una PARCELA, éste debe incluir todas las partes de la PARCELA, así como cualquier estructura en la misma.

2.49. PROPIEDAD DEL CLUB DE PLAYA CANA BAY

Toda PROPIEDAD inmobiliaria o mobiliaria poseída por el CLUB DE PLAYA CANA BAY o sus sucesores o cesionarios, más todas las instalaciones recreativas y sociales construidas en la misma, operadas por el CLUB DE PLAYA CANA BAY, sus sucesores o cesionarios, incluyendo, sin que la presente enunciación sea limitativa el CLUB DE PLAYA CANA BAY y las edificaciones e instalaciones relacionadas. La PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA CANA BAY no es un ÁREA COMÚN.

2.50. PROPIEDAD DEL HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY

Toda PROPIEDAD inmobiliaria o mobiliaria poseída por el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY o sus sucesores o cesionarios, más todas las instalaciones recreativas y sociales construidas en la misma, operadas por el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY, sus sucesores o cesionarios, incluyendo, sin que la presente enunciación sea limitativa, el campo de golf, la casa club y las instalaciones relacionadas. La PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY no es un ÁREA COMÚN.

2.51. PROPIETARIO

Significa y se refiere al propietario registrado o inscrito en virtud del título de PROPIEDAD sobre una PROPIEDAD (incluyendo el PROMOTOR y los DESARROLLADORES, pero excluyendo específicamente a cualquier PERSONA o parte que posea algún interés en una PROPIEDAD simplemente a título de garantía para el cumplimiento de una obligación).

2.52. RESORT

Significa y se refiere a la PROMOCIÓN.

2.53. REGISTRO

Significa el Registro de Títulos de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana el cual, en virtud de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, de fecha 23 de marzo de 2005, es el organismo responsable del registro de toda PROPIEDAD inmobiliaria en el área en que se encuentra ubicada la PROPIEDAD.

2.54. REGLAMENTO DE CONDOMINIO

Son las regulaciones de copropiedad y administración y otras condiciones, restricciones y disposiciones (si se determinasen) impuestas por un DOCUMENTO registrado sobre los CONDOMINIOS a ser desarrollados en la PROMOCIÓN de acuerdo con las disposiciones de la Ley 5038, del Veintiuno (21) de noviembre del año Mil Novecientos Cincuenta y Ocho (1958), G.O. 8308 y sus modificaciones.

2.55. REGLAMENTO DE PROMOCIÓN EXCLUSIVA

Son las regulaciones de copropiedad y administración y otras condiciones, restricciones y disposiciones (si se determinasen) impuestas por un DOCUMENTO registrado sobre una o más PROMOCIONES EXCLUSIVAS de conformidad con el Capítulo Tercero del presente REGLAMENTO. Cuando una PROMOCIÓN EXCLUSIVA sea un CONDOMINIO deberá tener su REGLAMENTO DE CONDOMINIO.

2.56. REGLAMENTO PROTECTOR

Se refiere al presente documento, así como las modificaciones y suplementos que pudiera ser objeto periódicamente.

2.57. REGLAMENTO SUPLEMENTARIO

Se refiere a un suplemento del presente REGLAMENTO suscrita y/o consentida por el ADMINISTRADOR de conformidad con el ARTÍCULO 3.3 de este DOCUMENTO.

2.58. REGLAS

Son todas las decisiones, estándares, especificaciones, normas y regulaciones que rigen el uso de la PROPIEDAD en adición a aquellas contenidas en este REGLAMENTO, en los ESTÁNDARES COMUNITARIOS y las ESPECIFICACIONES URBANÍSTICAS promulgados por el ADMINISTRADOR o el DIRECTORIO. Dichos estándares, especificaciones, normas y regulaciones serán obligatorias para los PROPIETARIOS, DESARROLLADORES, ocupantes, invitados, huéspedes y usuarios a cualquier título.

2.59. SECTOR

Se refiere a un grupo continuo de PARCELAS con un vial común de acceso identificado con una letra y un número en el PLAN MAESTRO.

2.60. TRABAJOS DE URBANIZACIÓN

Las instalaciones y utilidades de la PROMOCIÓN que incluyen el suministro de energía, agua potable, aguas negras, teléfono y cable, calles de acceso y demás servicios o infraestructuras requeridas para el desenvolvimiento de la PROMOCIÓN.

2.61. UNIDAD

Significa “PROPIEDAD.”

3. PLAN MAESTRO DE LA PROMOCIÓN

3.1. PLAN MAESTRO DE LA PROMOCIÓN Y SU URBANIZACIÓN

U.T.E. OTRASANU-RAMIRESORT PROYECTO CANA BAY promovió la PROMOCIÓN como parte de una comunidad residencial turística a desarrollar en diferentes FASES, conforme al PLAN MAESTRO y sujeto a los permisos gubernamentales requeridos.

Las FASES de la PROMOCIÓN que componen el PLAN MAESTRO, se describen en el Artículo 1.4 del presente REGLAMENTO.

U.T.E. OTRASANU-RAMIRESORT PROYECTO CANA BAY ha traspasado los derechos y obligaciones del PLAN MAESTRO al ADMINISTRADOR, el cual se reserva el derecho de ampliar o modificar el PLAN MAESTRO a su entera discreción, para lo cual no necesitará del consentimiento de ningún PROPIETARIO en este sentido.

La urbanización de la Primera FASE de la PROMOCIÓN se encuentra en proceso de finalización, habiendo trasladado U.T.E. OTRASANU-RAMIRESORT PROYECTO CANA BAY esta obligación al AMINISTRADOR, así como también los recursos financieros para llevar a cabo dicha finalización.

La Segunda FASE de la PROMOCIÓN se encuentra prácticamente sin urbanizar, pues en la misma tan solo se ha realizado el desbroce y relleno preliminar de los futuros viales.

En el futuro, el ADMINISTRADOR establecerá una carga urbanística a las propiedades de las PARCELAS de la Segunda FASE, para finalizar la urbanización de la misma. Esta carga urbanística se calculará en base a un presupuesto con calidades similares a la Primera FASE, auditado por una firma de prestigio, y se prorrateará a cada una de las PARCELAS de dicha Segunda FASE en función de sus respectivas superficies.

3.2. REGULACIONES SUPLEMENTARIAS

El ADMINISTRADOR tendrá el derecho, por sí solo y a su entera discreción, de adicionar al presente REGLAMENTO, Regulaciones Suplementarias de manera periódica contentivas de disposiciones, las cuales:

a) Impongan un uso específico a una parte de la PROPIEDAD;

b) Designen ciertas PROPIEDADES y ÁREAS COMUNES como una PROMOCIÓN EXCLUSIVA, su uso específico o las disposiciones con respecto a dicha PROMOCIÓN EXCLUSIVA;

c) Impongan restricciones adicionales o eliminen restricciones sobre una parte de la PROMOCIÓN;

d) Cedan algunos o todos los derechos y obligaciones del PROMOTOR en virtud de este REGLAMENTO;

e) Sometan PROPIEDAD adicional a la vigencia del presente REGLAMENTO; y,

f) Efectúen cualquier otra acción permitida en el presente REGLAMENTO.

3.3. REGLAMENTO DE PROMOCIÓN EXCLUSIVA

El ADMINISTRADOR, u otra PERSONA con el consentimiento previo y por escrito del mismo, podrán someter una PROMOCIÓN EXCLUSIVA a un REGLAMENTO de PROMOCIÓN EXCLUSIVA, caso en el cual la porción de la PROMOCIÓN sujeta a este REGLAMENTO estará sometida tanto a este REGLAMENTO como al REGLAMENTO de dicha PROMOCIÓN EXCLUSIVA. En caso de conflicto, este REGLAMENTO y los DOCUMENTOS prevalecerán sobre los DOCUMENTOS de la PROMOCIÓN EXCLUSIVA.

3.4. INCLUSIÓN DE PROPIEDAD ADICIONAL A LA PROMOCIÓN

El ADMINISTRADOR tendrá la facultad, privilegio y opción, a su entera discreción, de someter cualquier PROPIEDAD adicional a las disposiciones del presente REGLAMENTO, así como a la potestad de crear un REGLAMENTO SUPLEMENTARIO. Dicho REGLAMENTO SUPLEMENTARIO no requerirá el consentimiento de ninguno de los PROPIETARIOS. El ADMINISTRADOR tendrá la facultad, a su entera discreción, de transferir a cualquier otra PERSONA el derecho, privilegio y opción de incluir PROPIEDAD adicional, lo cual está reservado en este DOCUMENTO al ADMINISTRADOR, siempre y cuando dicha transferencia sea plasmada en un REGLAMENTO SUPLEMENTARIO.

4. ADMINISTRACIÓN DE LA PROMOCIÓN

4.1. EL ADMINISTRADOR

La PROMOCIÓN estará operada, mantenida y administrada por el ADMINISTRADOR, CANA BAY SRL.

4.2. DESIGNACIÓN DEL ADMINISTRADOR

El ADMINISTRADOR ha sido designado por U.T.E. OTRASANU-RAMIRESORT PROYECTO CANA BAY. Queda expresamente establecido que la PROMOCIÓN no es CONDOMINIO, ni ha sido ni será sometido a las disposiciones de la Ley 5038 de 1958 sobre Propiedad Horizontal. En consecuencia, la administración de la PROMOCIÓN, actualmente en manos de CANA BAY, S.R.L., no podrá ser sustituida en sus facultades y atribuciones, muy especialmente, las relativas a la designación del ADMINISTRADOR SUCESOR o del DIRECTORIO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN, mediante asambleas, reuniones o decisiones asumidas por los PROPIETARIOS o RESIDENTES de villas o apartamentos.

El ADMINISTRADOR tendrá la facultad de ceder todas o parte de sus atribuciones y responsabilidades a PERSONAS o empresas especialistas en administración, mantenimiento, seguridad u otros aspectos de la gestión de comunidades o inmuebles.

4.3. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR

Las funciones del ADMINISTRADOR serán, de forma enunciativa y no limitativa, las que se detallan a continuación:

a) Manejar todos los asuntos relacionados a la operación correspondiente de la PROMOCIÓN;

b) Asegurar el suministro de todos los servicios públicos a la PROMOCIÓN incluyendo electricidad, agua potable, desagües, calles de acceso y comunicaciones;

c) Mantener el ÁREA COMÚN y el ÁREA de RESPONSANBILIDAD COMÚN de conformidad con el PLAN MAESTRO y los ESTÁNDARES COMUNITARIOS;

d) Dirigir los asuntos financieros de la administración y operación de las ÁREAS COMUNES incluyendo el mantenimiento de libros y registros, administración de los fondos provenientes de las CUOTAS y cuentas de reservas, así como el pago de los gastos necesarios o apropiados;

e) Preparar el presupuesto anual de GASTOS COMUNES, determinar y cobrar las CUOTAS a cada PROPIETARIO en la cantidad correspondiente;

f) Dar aviso a los PROPIETARIOS de violaciones a los DOCUMENTOS;

g) Imponer sanciones a los PROPIETARIOS por falta de pagos de las CUOTAS o incumplimiento con los términos de los DOCUMENTOS;

h) Registrar privilegios en caso de mora; perseguir de manera apropiada los atrasos de los PROPIETARIOS;

i) Contratar y despedir empleados de conformidad con las leyes laborales de la República Dominicana;

j) Pagar las prestaciones laborales correspondientes a ex empleados de acuerdo a la tabla de compensación de trabajadores establecida por el Ministerio de Trabajo;

k) Someter al Ministerio de Trabajo, dentro de los primeros diez (10) días de cada año calendario, la Planilla de Empleados Fijos y el Libro de Visitas del Inspector;

l) Registrar las nóminas de empleados y pagar las cuotas correspondientes según ley, ante la Tesorería de la Seguridad Social;

m) Cumplir con cualquier otra obligación relacionada con la legislación laboral;

n) Mantener un registro actualizado de PROPIETARIOS;

o) Ejecutar los términos de los DOCUMENTOS; y,

p) Realizar todas las demás acciones y ejercer toda autoridad otorgada a éste por los DOCUMENTOS o en base a la necesidad y que sean apropiados para la operación continua y exitosa de la PROMOCIÓN tal y como sea determinado por el ADMINISTRADOR.

5. REGULACIONES DE USO

La PROMOCIÓN podrá estar sujeta a usos designados de conformidad con los términos del presente REGLAMENTO, mediante un REGLAMENTO SUPLEMENTARIO o mediante cualquier otro medio razonable establecido por el ADMINISTRADOR. El ADMINISTRADOR, a su entera y absoluta discreción, tendrá la facultad de establecer cualquier uso para la PROMOCIÓN descrita en los términos del PLAN MAESTRO, este REGLAMENTO y a la ley aplicable. Sin limitar lo anterior, la PROMOCIÓN podrá ser utilizada de la siguiente manera:

5.1. ÁREAS DE DOTACIÓN DE SERVICIOS

Las áreas de dotación de servicios serán aquellas designadas en el PLAN MAESTRO para uso de servicios hidrosanitarios, electricidad, viales, tiendas, restaurantes y otras dotaciones recreativas. El ADMINISTRADOR podrá imponer restricciones, condiciones y convenios adicionales sobre las áreas de servicio aplicables o un área determinada. El ADMINISTRADOR podrá además establecer cualesquiera derechos y obligaciones de los PROPIETARIOS de dichas áreas, y la manera en la cual dichas áreas deben ser administradas y estimadas en virtud de este REGLAMENTO. Ciertas partes de la PROMOCIÓN podrán ser utilizadas por el ADMINISTRADOR, la AGENCIA INTERNA INMOBILIARIA o las PERSONAS que asigne como centro de ventas, reventa o de alquiler de PROPIEDADES.

5.2. ÁREAS COMUNES Y ÁREAS COMUNES EXCLUSIVAS

Las ÁREAS COMUNES serán aquellas áreas designadas en el PLAN MAESTRO como ÁREA COMÚN. Cada PROPIETARIO tendrá el derecho de servidumbre no exclusivo para el uso, acceso y disfrute en, y hacia el ÁREA COMÚN, sujeto a este REGLAMENTO y sus modificaciones. Todo PROPIETARIO tendrá la facultad de delegar su derecho de uso y disfrute en el ÁREA COMÚN a los miembros de su familia, arrendatarios e invitados, según aplique, sujeto a las regulaciones razonables establecidas por el ADMINISTRADOR y de conformidad con los procedimientos que pudiese adoptar.

Ciertas porciones del ÁREA COMÚN podrán ser designadas como ÁREAS COMUNES EXCLUSIVAS y ser reservadas para el uso exclusivo de los PROPIETARIOS y ocupantes de las PROPIEDADES beneficiadas por la misma. Como ejemplo, y no a manera de limitación, el ÁREA COMÚN EXCLUSIVA podrá incluir instalaciones recreativas destinadas al uso exclusivo de los PROPIETARIOS dentro de una PROMOCIÓN EXCLUSIVA, y mantenidos exclusivamente por las CUOTAS DE PROMOCIONES EXCLUSIVAS correspondientes.

5.2.1. ADMINISTRACIÓN DE ÁREAS COMUNES

La administración y operación del ÁREA COMÚN serán responsabilidad del ADMINISTRADOR, salvo que el ADMINISTRADOR, ceda o delegue dicha responsabilidad en todo o en parte, de manera exclusiva o no, y de manera permanente o temporal, en relación a cualquier porción del ÁREA COMÚN a cualquier PERSONA o entidad que el ADMINISTRADOR considere apropiada.

5.2.2. ADMINISTRACIÓN DE ÁREAS COMUNES EXCLUSIVAS

La administración y operación del ÁREA COMÚN EXCLUSIVA serán responsabilidad del ADMINISTRADOR, de la ENTIDAD DE PROMOCIÓN EXCLUSIVA o de la ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINO correspondiente, de acuerdo a lo que el ADMINISTRADOR decida, salvo que el ADMINISTRADOR, ceda o delegue dicha responsabilidad en todo o en parte, de manera exclusiva o no, y de manera permanente o temporal, en relación a cualquier porción del ÁREA COMÚN a cualquier PERSONA o entidad que el ADMINISTRADOR considere apropiada.

5.2.3. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR SOBRE ÁREAS COMUNES

El ADMINISTRADOR deberá determinar las mejoras al ÁREA COMÚN y el uso de las mismas, y tendrá además el derecho de modificar los límites del ÁREA COMÚN y construir, desarrollar o modificar el ÁREA COMÚN de la misma, así como cualquier mejora, servidumbre y derechos de uso sobre o pertenecientes a los mismos, a su entera y absoluta discreción, siempre y cuando la calidad general del PLAN MAESTRO no sea modificada de manera sustancial y en su detrimento.

5.3. ÁREAS RESIDENCIALES

Las áreas residenciales serán aquellas áreas designadas en el PLAN MAESTRO para uso residencial, las cuales incluirán PROPIEDADES y mejoras asociadas con fines residenciales, así como usos que incluyan, sin que se limite a calles, entradas de vehículos, aceras, vías de entradas, iluminación de calles, espacios abiertos, espacios para estacionamiento, paisajismo, piscinas, otras instalaciones recreativas y otras áreas o amenidades pertenecientes a las PROPIEDADES. Salvo que se establezca alguna otra disposición en un REGLAMENTO SUPLEMENTARIO o DOCUMENTO DE PROMOCIÓN EXCLUSIVA, cada PROPIETARIO será responsable del mantenimiento de su PROPIEDAD.

5.4. ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES

Las PROPIEDADES podrán ser arrendadas únicamente en su totalidad. Se prohíbe el ARRENDAMIENTO de partes de las PROPIEDADES.

No se permitirá subarrendamiento de PROPIEDADES ni cesión de los ARRENDAMIENTOS salvo que sea previamente aprobado por el ADMINISTRADOR. Todos los ARRENDAMIENTOS deberán llevar anexo copia del presente REGLAMENTO, así como de todas las REGLAS y DOCUMENTOS aplicables a la PROPIEDAD, y deberán requerir que el inquilino acuse recibo de dichos DOCUMENTOS y que declare cumplir con las disposiciones de los mismos. En caso de incumplimiento, el ADMINISTRADOR tendrá la facultad, en adición a otros recursos disponibles en su favor, de desalojar al inquilino en nombre del PROPIETARIO y especialmente imponer todos los costos asociados con el mismo contra el inquilino.

Si en cualquier momento y de manera periódica el PROPIETARIO decide ofrecer en ARRENDAMIENTO una PROPIEDAD y, llegado este momento, el ADMINISTRADOR o su afiliado o concesionario a través de la AGENCIA INTERNA INMOBILIARIA ofrece servicios debidamente acreditados de corretaje de bienes raíces para inmuebles dentro de la PROMOCIÓN, con los acuerdos de corretaje compartido usuales dentro de la industria de bienes raíces de complejos turísticos, el PROPIETARIO deberá suscribir un acuerdo reconociendo el derecho de ARRENDAMIENTO del ADMINISTRADOR, la AGENCIA INTERNA INMOBILIARIA, afiliado o concesionario para el ARRENDAMIENTO de dicha PROPIEDAD.

5.5. DESACUERDOS EN CUANTO AL USO

En caso que surja cualquier desacuerdo en relación a si la designación de una porción de la PROMOCIÓN cumple o no con las disposiciones del presente REGLAMENTO, un REGLAMENTO SUPLEMENTARIO u otro(s) documento(s), la misma será referida al ADMINISTRADOR. La determinación rendida por el ADMINISTRADOR, según el caso, será final y ejecutoria sobre todas las PERSONAS envueltas en la controversia.

5.6. EXONERACIONES Y APROBACIONES

El ADMINISTRADOR, el DIRECTORIO, los clubes y cualquier otro de sus agentes tiene la facultad de otorgar, retener o negar su consentimiento, permiso o aprobación en cualquier instancia, cuando su consentimiento, permiso o aprobación sea permitida o requerida a su entera discreción y sin incurrir en ninguna responsabilidad de ninguna naturaleza frente al PROPIETARIO o cualquier otra PERSONA por ninguna razón, y debe ser indemnizado y mantenido libre e irresponsable por dicho PROPIETARIO u otra PERSONA por todos los daños resultantes de los mismos, incluyendo, sin que la presente enunciación sea limitativa, costes de procedimientos y honorarios de abogados. Cada consentimiento, permiso o aprobación por parte del ADMINISTRADOR, el DIRECTORIO, los

clubes o cualquiera de sus agentes en virtud del presente REGLAMENTO debe ser expresado por escrito y será obligatorio y ejecutorio sobre todas las PERSONAS.

5.7. RECONOCIMIENTO DEL REGLAMENTO PROTECTOR

Todos los propietarios y ocupantes de PROPIEDADES serán informados por el PROPIETARIO que el uso de sus PROPIEDADES se encuentra limitado por el REGLAMENTO, de la manera establecida de conformidad con mismo. Cada PROPIETARIO, mediante la suscripción del contrato de compraventa y la aceptación de un certificado de títulos, reconoce y acepta que el uso y disfrute y la comerciabilidad de su PROPIEDAD puede ser afectada por esta disposición y que el REGLAMENTO pueden variar periódicamente.

5.8. REGLAS, ESTÁNDARES Y LINEAMIENTOS COMUNITARIOS

El DIRECTORIO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN tendrá el derecho de promulgar e imponer Reglas, estándares, especificaciones y lineamientos adicionales y en lo sucesivo modificar, alterar, enmendar, y aumentar cualquiera de los mismos con respecto al uso, operación y disfrute de todo o parte de la PROPIEDAD, el ÁREA COMÚN, el ÁREA COMÚN EXCLUSIVA y cualquier mejora localizada en la misma, incluyendo, sin que la presente enunciación sea limitativa, el establecimiento de honorarios razonables para el uso de las instalaciones y el establecimiento de horas y maneras de operación.

5.9. REGLAS Y RESTRICCIONES DE USO

La PROMOCIÓN debe ser utilizada para fines residenciales, comerciales, recreativos, turísticos y fines relacionados, los cuales podrán incluir sin limitación alguna, oficinas para el ADMINISTRADOR y oficinas de negocios, ventas o de bienes raíces manejados por el ADMINISTRADOR, así como otros negocios que sirvan a, y sean parte de la PROMOCIÓN, de la manera establecida más específicamente en este REGLAMENTO y sus modificaciones. Todo REGLAMENTO SUPLEMENTARIO o convenios adicionales impuestos sobre cualquier PROMOCIÓN EXCLUSIVA, podrá imponer estándares y especificaciones más estrictos a aquellos contenidos en el presente Artículo.

El ADMINISTRADOR tendrá la autoridad y el poder de ejecutar dichos estándares. El ADMINISTRADOR tendrá autoridad de establecer y ejecutar las Reglas y Restricciones. Las Reglas y Restricciones serán obligatorias para todos los PROPIETARIOS, ocupantes, invitados, huéspedes y usuarios a cualquier título. No obstante, cualquier disposición contraria, el ADMINISTRADOR estará exento de la aplicación de las disposiciones de este Artículo.

Cada Regla o Restricción señalada aquí, más abajo, deberá ser considerada independiente y como un acuerdo por separado y en un caso que cualquiera de esas Reglas o Restricciones, por cualquier causa o razón sea inválida o quede sin efecto, todas las demás Reglas y Restricciones permanecerán en plena vigencia y efecto.

5.9.1. ACERAS, VIALES Y ENTRADA VEHICULOS

Todos los servicios públicos dentro de la PROMOCIÓN serán instalados debajo de la tierra, salvo que se permita específicamente de otra manera por el ADMINISTRADOR o el DIRECTORIO. Las líneas de los servicios públicos, incluyendo sin limitación televisión por cable y gas, solo podrán ser instalados, reparados o remplazados debajo de carreteras existentes, aceras y entrada de vehículos, utilizando un método que no disturbe la superficie pavimentada de dicha carretera, acera, o entrada de vehículos, previa autorización y bajo la supervisión del ADMINISTRADOR. La presente restricción está destinada a preservar la naturaleza estética de las superficies pavimentadas.

5.9.2. ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLE

Queda prohibido el almacenamiento de gasolina u otros combustibles superior a cinco (5) galones para la operación de equipos para el mantenimiento del césped y equipos similares y/o fines de emergencia en ninguna parte de la PROMOCIÓN, salvo que el ADMINISTRADOR esté facultado a almacenar combustible para la operación de mantenimiento de vehículos, plantas de energía y equipos similares. No

obstante, el contenido de esta disposición, los tanques de combustible para el almacenamiento de combustible para hornillos, hornos, secadoras, calentadores de agua, moradas, piscinas, parrillas de gas y equipos similares podrán ser permitidos si se instalan debajo de la tierra o sean apropiadamente ocultados y aprobados por el DIRECTORIO.

5.9.3. ANIMALES Y MASCOTAS

Queda prohibido la cría o permanencia de todo animal, reptil, ganado, animales salvajes o aves en ninguna parte de la PROMOCIÓN, salvo en el área expresamente determinada por el ADMINISTRADOR, y con la excepción de un límite total por PROPIEDAD de dos (2) perros, gatos, peces u otras mascotas caseras usuales y comunes. Se prohíbe la cría o posesión de mascotas para fines comerciales.

Se prohíbe además que las mascotas vaguen libremente, y siempre que se encuentren fuera de la PROPIEDAD del PROPIETARIO, serán confinadas a una cadena sostenida por una PERSONA responsable. Los PROPIETARIOS deben asegurarse que sus animales y mascotas sean debidamente vacunados. Los PROPIETARIOS deberán limpiar inmediatamente luego que las mascotas hayan defecado en cualquier porción del ÁREA COMÚN o en otra PARCELA. Los PROPIETARIOS serán responsables frente a terceros por los daños causados por animales mantenidos en la PARCELA de un PROPIETARIO. Cualquier mascota que, a la entera discreción del DIRECTORIO ponga en peligro la salud y seguridad de los PROPIETARIOS, emitan ruidos objetables, o presenten molestias o inconvenientes a otros PROPIETARIOS serán removidos a requerimiento del DIRECTORIO. Si el PROPIETARIO no honra dichos requerimientos, el ADMINISTRADOR podrá remover la mascota. Los perros de raza, los cuales a la absoluta discreción del DIRECTORIO sean considerados como potencialmente peligrosos, podrán ser prohibidos.

5.9.4. ANTENAS, PARÁBOLAS DE SATÉLITES

Se prohíbe la colocación de antenas de radio y comunicación o parábolas de satélites en el PROMOCIÓN excepto que el DIRECTORIO así lo permita y de conformidad con los Lineamientos de Diseño, requerimientos de exhibición y paisajismo y otras Reglas aplicables relacionadas a la ubicación y forma de instalación. El ADMINISTRADOR tendrá el derecho, sin que sea obligatorio, de erigir, instalar y mantener para beneficio de todos o una parte, cualquiera de dichos aparatos.

5.9.5. ÁREAS Y EQUIPOS DE JUEGO

Todas las bicicletas, triciclos, motocicletas, *skateboards*, y otros equipos de juego, flotadores de piscinas, coches de bebés y artículos similares serán guardados de manera que no se encuentren visibles desde la calle o la PROPIEDAD adyacente a la PROPIEDAD. Se prohíbe que alguno de estos artículos permanezca al aire descubierto o visible desde la PROPIEDAD adyacente cuando no se encuentren en uso. No obstante, lo anterior, el DIRECTORIO, tendrá la facultad, sin estar obligado a ello, de permitir la instalación de columpios y equipos permanentes de juego. Toda área de juego u otras áreas para el juego o equipo suministrado por el ADMINISTRADOR o levantado dentro de la PROMOCIÓN será utilizado a riesgo del usuario, y ni el PROMOTOR, el ADMINISTRADOR o los clubes serán responsables frente a ninguna PERSONA por concepto de cualquier reclamación, daño o perjuicio, que ocurra con los mismos o relacionados al uso de los mismos.

5.9.6. ÁREAS HUMEDAS, LAGOS Y CORRIENTES DE AGUA

Todas las aguas no navegables dentro de la PROMOCIÓN serán instalaciones de retención de agua de lluvia o amenidades estéticas solamente, y no se permitirá ningún otro uso de las mismas sin el consentimiento previo y por escrito del ADMINISTRADOR incluyendo, sin limitación alguna, pesca, natación, juegos, o uso de instrumentos de flote personal. Ni el ADMINISTRADOR ni los clubes serán responsables por las pérdidas, daños, o perjuicios a cualquier PERSONA o PROPIEDAD originada por el uso autorizado o no autorizado de lagos, estanques, corrientes o línea costera dentro de la PROPIEDAD. Se prohíbe la construcción de muelles, puertos u otras estructuras en o sobre cuerpos de agua dentro de la

PROMOCIÓN, salvo los construidos por el PROMOTOR, el ADMINISTRADOR o los clubes, o tal y como pudiese ser aprobado conforme a este REGLAMENTO.

5.9.7. ARMAS DE FUEGO Y OBJETOS AFILADOS

Queda prohibido el uso de armas de fuego dentro de la PROMOCIÓN. El término "armas de fuego" incluye pistolas "B-B", pistolas de perdigones y armas de fuego de todo tipo, sin importar el tamaño. Únicamente el personal designado por el ADMINISTRADOR podrá portar armas de fuego con su respectiva licencia emitida por el Ministerio de Interior y Policía de conformidad con la Ley No.136 del 1965. Los objetos afilados de más de tres pulgadas de largo y ½ pulgada de ancho, tales como cuchillos, espadas, machetes, etc. están a su vez prohibidos, exceptuando aquellas PERSONAS y obreros autorizados por el ADMINISTRADOR para los trabajos de construcción que se emprenden en la PROMOCIÓN.

5.9.8. AVIONES, PLANEADORES Y OBJETOS SIMILARES

Se prohíbe, salvo que el ADMINISTRADOR lo permita, la operación de instrumentos mecánicos, de combustión, aparatos de hélice u objetos similares dentro del espacio aéreo sobre la PROMOCIÓN.

5.9.9. BUZONES DE CORREO Y HERRAJE EXTERIOR

El estilo y diseño de todos los buzones, las letras, números y herraje exterior deben estar conforme a las ESPECIFICACIONES URBANÍSTICAS.

5.9.10. CANCHAS DE TENIS

La construcción de canchas de tenis particulares está prohibida, salvo la excepción y casos especiales de las PARCELAS o agrupación de PARCELAS superiores a los cinco mil (5,000) metros cuadrados y con la previa aprobación del Directorio de Planificación y Regulación.

5.9.11. CONVERSIÓN DE GARAJE O ESTACIONAMIENTO

Se prohíbe el convertir los garajes a espacios terminados para ser utilizados como apartamento u otra parte integral del área habitable de las PROPIEDADES, sin el consentimiento previo del DIRECTORIO.

5.9.12. CORTINAS DE VENTANA

Todas las ventanas en cualquier estructura que sea visible desde la calle u otras PROPIEDADES deben tener cortinas de ventanas con fondo blanco o blanco hueso, o que se mezcle con el color exterior de la vivienda, en virtud de la determinación al respecto a la entera discreción del DIRECTORIO. Se prohíbe la colocación de cortinas de ventanas reflectoras.

5.9.13. DISTANCIA DE VISIÓN EN LAS INTERSECCIONES

Toda PROPIEDAD localizada en las intersecciones de las calles será ajardinada de manera tal que permitan la vista segura a través de las esquinas de las calles. Se prohíbe la colocación de verjas, paredes, cercados o siembra de arbustos en donde pudiese crear un problema de tráfico o de vista.

5.9.14. DRENAJE

Las cuencas o represas y áreas de drenaje están destinadas únicamente para fines del flujo natural del agua. Se prohíbe la desviación, colocación de obstrucciones o partículas en estas áreas. Ninguna PERSONA, salvo el PROMOTOR o el ADMINISTRADOR, podrán obstruir o redirigir el flujo del drenaje luego de la ubicación e instalación de los canales de drenaje, alcantarillas de tormentas, o drenaje de

tormentas. El PROMOTOR por este medio se reserva para sí mismo, el ADMINISTRADOR y los clubes una servidumbre perpetua a través de la PROMOCIÓN, para los fines de alterar el drenaje y flujo del agua.

5.9.15. EQUIPOS PARA LA CONSERVACIÓN DE ENERGÍA

Se prohíbe la construcción o instalación de paneles de recolección de energía solar u otros equipos de conservación de energía en las PROPIEDADES, a menos que los mismos formen parte integral y armoniosa del diseño arquitectónico de la PROPIEDAD, tal como determine el DIRECTORIO a su entera discreción.

5.9.16. ESTACIONAMIENTO

Los vehículos deben ser estacionados únicamente en los garajes o en los estacionamientos de vehículos, si existiese alguno, correspondiente a las PROPIEDADES o en espacios apropiados o áreas designados, en las cuales el estacionamiento pudiese o no ser asignado. Las puertas del Garaje deben permanecer cerradas en todo momento excepto durante las entradas y salidas.

Todo vehículo estacionado en violación al presente párrafo o reglas de estacionamiento promulgado por el DIRECTORIO podrá ser remolcado. No obstante lo anterior, los vehículos de servicio y entrega podrán ser estacionados en la entrada de vehículos de una PROPIEDAD durante las horas del día por el período de tiempo que sea pertinente y necesario para prestar el servicio o realizar una entrega a la PROPIEDAD.

En la PROMOCIÓN, existirán espacios para estacionamiento para discapacitados situados a conveniencia. Dicho estacionamiento será identificado con el signo internacional para estacionamiento de discapacitados y las rampas apropiadas para permitir el acceso desde y hacia los espacios de estacionamiento para discapacitados serán instaladas.

5.9.17. ESTRUCTURAS ACCESORIAS

No serán permitidas las casas para perros; cobertizos de herramientas o estructuras de naturaleza o clase similar en ninguna parte, sin el consentimiento previo y por escrito del DIRECTORIO.

5.9.18. ILUMINACIÓN

Se podrá requerir a cada PROPIETARIO o DESARROLLADOR instalar en cualquier PROPIEDAD construida por dicho PROPIETARIO o DESARROLLADOR, iluminación exterior de la forma determinada por el DIRECTORIO. Los PROPIETARIOS de las PROPIEDADES que se sirvan de dicha iluminación serán responsables de mantener la iluminación y el ADMINISTRADOR tendrá el derecho al costo y gasto del PROPIETARIO, de mantener dicha iluminación en caso que el PROPIETARIO incumpla en hacerlo. Toda la iluminación exterior debe ser aprobada por el DIRECTORIO antes de su instalación, a excepción de las luces de estación decorativas razonables a ser colocadas a partir del Primero de Diciembre al Diez (10) de Enero del año siguiente, únicamente.

5.9.19. IRRIGACIÓN

Se prohíbe la instalación, construcción y operación de sistemas de rociado o irrigación de cualquier tipo o por cualquier PERSONA, el cual se alimente de corrientes de agua dentro de la PROMOCIÓN, con excepción del PROMOTOR, el ADMINISTRADOR o los clubes, sin el consentimiento previo del ADMINISTRADOR o el DIRECTORIO. Podrá requerirse que cada una de las PARCELAS desarrolladas, a su entera discreción y costo, tenga un sistema de irrigación soterrado conectado al sistema de irrigación general de la PROMOCIÓN.

5.9.20. LETREROS Y ASTAS DE BANDERAS

No se permitirá la colocación de letreros, carteleras, anuncios o astas de banderas, salvo que el DIRECTORIO lo permita específicamente de conformidad con la regulación aplicable de zonas. El ADMINISTRADOR y los clubes tendrán la facultad de colocar letreros y banderas tal y como lo consideren apropiado, a su discreción.

5.9.21. MANTENIMIENTO DE PROPIEDADES

5.9.21.1. GENERAL

Los PROPIETARIOS deben mantener las PROPIEDADES de conformidad con el presente REGLAMENTO, así como sus modificaciones.

5.9.21.2. PAISAJISMO

Se prohíbe el crecimiento de raíces, maleza u otro crecimiento deforme dentro de las PARCELAS, así como la colocación o permanencia de objetos deformes. Todo paisajismo, sistema de rociado y cualquier PROPIEDAD, estructura, y otras pertenencias serán mantenidos en buenas condiciones, seguros, limpios y atractivos.

5.9.21.3. PINTURA

Los exteriores de todas las PROPIEDADES deben tener una mano de pintura fresca, aplicada de manera pareja y las grietas excesivas y mondaduras deberán ser reparadas inmediatamente.

5.9.21.4. POR PARTE DEL ADMINISTRADOR

En caso que algún PROPIETARIO incumpla en mantener la PROPIEDAD a satisfacción del ADMINISTRADOR, este tendrá la facultad, sin estar obligado a ello, de entrar en dicha PROPIEDAD y realizar las mejoras y correcciones que sean necesarias, cuyo costo más un diez por ciento (10) deberá pagar dicho PROPIETARIO como una CUOTA ÚNICA.

5.9.21.5. TECHOS

Los techos de todas las PROPIEDADES deben ser mantenidos en condiciones de limpieza, nítidas y atractivas con un complemento total de tejas de techos, tablillas, o cana.

5.9.22. MOLESTIAS

Se prohíbe la utilización de cualquier porción de la PROMOCIÓN, en todo o en parte, para el almacenamiento de propiedades o cosas que pudiesen causar condiciones de suciedad, falta de higiene o que sea ofensivo a la vista, así como el mantenimiento de sustancias, cosas o materiales, en ninguna porción de la PROMOCIÓN que emitan olores pestilentes u ofensivos o que ocasionen ruido que sobrepase los cincuenta (50) decibeles a treinta (30) pies de distancia de la fuente emisora de dicho sonido, u otra condición que perturbe o pudiese perturbar la paz, quietud, seguridad, confort o serenidad de los ocupantes de PROPIEDADES en los alrededores. Se prohíbe la conducción de actividades y el mantenimiento de animales, plantas, instrumentos o cosas de cualquier tipo en la PROMOCIÓN que de alguna manera sea nocivo, peligroso, ilegal, ofensivo, deforme, desagradable o de naturaleza tal que pudiese disminuir o destruir alguna porción de la PROMOCIÓN.

5.9.23. OBLIGACIÓN DE LOS OCUPANTES

Todas las disposiciones del presente REGLAMENTO, las Reglas, los ESTÁNDARES COMUNITARIOS o las restricciones de uso promulgadas con relación a las mismas que rijan la conducta de los PROPIETARIOS y las cuales dispongan sanciones contra los PROPIETARIOS, se aplicarán además a todos los arrendatarios o inquilinos, ocupantes, invitados y huéspedes de las PROPIEDADES.

Cada PROPIETARIO debe procurar que todos los ocupantes de su PROPIEDAD cumplan con el presente REGLAMENTO, las Reglas y los ESTÁNDARES COMUNITARIOS o las restricciones de uso y será responsable solidariamente con éstos, de todas las violaciones y pérdidas al ÁREA COMÚN causada por dichos ocupantes, no obstante el hecho que dichos ocupantes sean enteramente responsables y podrán ser sancionados por cualquier violación al presente REGLAMENTO, las Reglas y los ESTÁNDARES COMUNITARIOS.

5.9.24. PAREDES Y VERJAS

Se prohíbe las paredes y cercado en las PARCELAS, excepto que sea específicamente permitido por el DIRECTORIO.

5.9.25. PESCA Y CAZA

Se prohíbe la pesca y la caza dentro de la PROMOCIÓN, salvo que sea permitido por el ADMINISTRADOR o el DIRECTORIO en un área exclusiva determinada para dicho propósito, de conformidad con las disposiciones establecidas por las leyes, el ADMINISTRADOR o el DIRECTORIO.

5.9.26. PISCINA

Se prohíbe la construcción, levantamiento o instalación de piscina sobre el nivel del suelo, en las PARCELAS, excepto que el DIRECTORIO apruebe los Spas y Jacuzzis sobre el nivel del suelo.

5.9.27. POZOS

No se permiten pozos privados en ninguna PARCELA sin el consentimiento del ADMINISTRADOR o el DIRECTORIO.

5.9.28. REMODELACIÓN DE PROPIEDADES

Se prohíbe todo tipo de cambios estructurales y arquitectónicos que afecten el área interna de las PROPIEDADES, excepto las villas construidas sobre PARCELAS. Asimismo, quedan prohibidos los cambios en el área exterior de las PROPIEDADES.

5.9.29. REMOCIÓN DE ÁRBOLES

Se prohíbe la remoción de árboles, al menos que sean árboles sin vida y aquellos que deban ser removidos para incentivar el crecimiento de otros árboles o por razones de seguridad, salvo que sea aprobado por el DIRECTORIO. Los tocones que resulten de árboles dañados por actos de fuerza mayor deben ser removidos.

5.9.30. SUBDIVISIÓN DE PARCELAS O PROPIEDADES

Se prohíbe la subdivisión de la PROPIEDAD, la modificación de sus linderos o líneas de los límites divisorios, así como la alteración de caminos peatonales y vías de acceso, salvo previa aprobación del ADMINISTRADOR o el DIRECTORIO.

5.9.31. TENDEDEROS, CUBOS DE BASURA Y TANQUES

Los tendederos, botes de basura y tanques de almacenamiento, equipos mecánicos incluyendo sin limitación medidores eléctricos, medidores de gas, compresores de aire acondicionados u otros artículos similares deben estar colocados de manera que sean ocultados a la vista de las PROPIEDADES vecinas. Todo desperdicio, basura y desechos deben ser mantenidos en contenedores apropiados con tapas y ser removidos regularmente, quedando prohibida su acumulación.

Todos los aros de básquetbol, tableros, tiendas de almacenamiento, equipos mecánicos, estructuras de almacenamiento de botes de basura y otros artículos similares estarán sujetos a la aprobación del DIRECTORIO.

5.9.32. TERRAZAS EXTERIORES

Todas las terrazas deben ser aprobadas por el DIRECTORIO. La configuración, detalle y diseño de barandillas de muelle deben ser armónicos con el estilo arquitectónico de la PROPIEDAD.

5.9.33. TIENDAS DE CAMPAÑA, CASAS RODANTES Y ESTRUCTURAS TEMPORALES

Salvo permitido por el DIRECTORIO durante la construcción inicial dentro de la PROMOCIÓN, los PROPIETARIOS u ocupantes deben abstenerse de colocar o permitir la colocación de tiendas de campaña, cobertizo de utilidades, chozas, casas rodantes u otra estructura de naturaleza temporal dentro de la PROMOCIÓN.

5.9.34. UNIDADES DE AIRE ACONDICIONADO

Salvo de la manera permitida por el DIRECTORIO, no podrán ser instalados unidades de aire acondicionado de ventana en ninguna PROPIEDAD.

5.9.35. USO DE NEGOCIO

Se prohíbe la conducción de negocios o comercios en o desde la PROPIEDAD, sin embargo, será permitido que algún PROPIETARIO u ocupante residente en una PROPIEDAD conduzca actividades de negocios lícitos dentro de la misma siempre que:

a) La existencia u operación de la actividad de negocios no sea aparente o detectable a la vista, se escuchen sonidos o aprecien olores desde la parte exterior de la PROPIEDAD;

b) La actividad de negocio sea conforme a los requerimientos de zonificación aplicables;

c) La actividad de negocios no incluya solicitación o promoción de puerta a puerta de residentes;

d) La actividad de negocios no incluya el almacenamiento o colocación de ninguna herramienta de un comercio en particular en áreas en las cuales puedan ser vistas desde las ÁREAS COMUNES u otras PROPIEDADES;

e) La actividad de negocio sea consistente en el carácter residencial de la zona y no presente molestias o uso peligroso u ofensivo, o bien amenace la seguridad de otros residentes, tal y como sea determinado a la entera discreción del DIRECTORIO;

f) No comercialice abiertamente la actividad, en el entendido que no exista ningún tipo de letrero ni señal que pudiera relacionarse con la misma;

g) El negocio se limite a la representación y no a la venta o alquiler de productos o servicios propiamente dicho; y,

h) Que la actividad no sea perjudicial o esté en conflicto con los negocios o intereses del PROMOTOR o del ADMINISTRADOR.

Los términos "negocios" y "comercio" de las maneras utilizadas en la presente disposición, serán interpretados bajo el significado generalmente aceptado e incluirá, sin limitación alguna, toda ocupación, trabajo o actividad llevada a cabo sobre la base de la continuidad que envuelva el suministro de bienes o servicios a PERSONAS distintas a la familia del proveedor y por los cuales el proveedor reciba honorarios, compensación u otra forma de pago, sin tomar en consideración si:

a) Dicha actividad se realiza a tiempo completo o a medio tiempo;

b) Dicha actividad está destinada a generar beneficios; o,

c) Se requiera una licencia para la misma.

No obstante lo anterior, el ARRENDAMIENTO de una PROPIEDAD no será considerado como comercio o negocio dentro del significado de esta sección. La presente sección no aplicará a ninguna actividad conducida por el PROMOTOR o del ADMINISTRADOR con respecto a la promoción y venta de la PROPIEDAD o el uso de cualquier PARCELA o PROPIEDAD que posea dentro de la PROMOCIÓN.

5.9.36. VEGETACIÓN ARTIFICIAL, DECORACIONES EXTERIORES Y ARTÍCULOS SIMILARES

Se prohíbe la vegetación artificial en las PARCELAS. Las decoraciones exteriores, incluyendo sin limitación esculturas, fuentes, banderas y artículos similares deben ser aprobados por el DIRECTORIO.

5.9.37. VEHÍCULOS MOTORIZADOS

El uso de todo tipo de vehículos motorizados (incluyendo carros de golf privados) dentro de la PROMOCIÓN se permitirán según establezca el DIRECTORIO en cumplimiento de las Reglas, en el entendido que estará completamente prohibido dentro de la PROMOCIÓN llevar a cabo competencias de vehículos motorizados, o cualquier otro vehículo que pudiera atentar con la seguridad de los PROPIETARIOS.

5.9.38. VEHÍCULOS PROHIBIDOS

Se prohíbe el uso de vehículos, motocicletas, o cualquier medio de transporte, que produzcan ruidos que superen los 50 decibeles a 30 pies de distancia de la fuente. Los vehículos comerciales, vehículos contentivos de leyendas comerciales en su exterior, vehículos utilizados o designados principalmente para fines comerciales, camiones de recolección, tractores, casas rodantes, vehículos recreativos, remolques (con o sin ruedas), acampados, casas rodantes de acampados, botes y otros artefactos de agua y remolques de botes deben ser estacionados únicamente en los garajes designados a cada PROPIEDAD o en el área de estacionamiento común, de existir alguna, designada por el DIRECTORIO. No serán permitidos dentro de la PROMOCIÓN los vehículos guardados y vehículos los cuales sean evidentemente inoperables o no posean licencia de operación vigentes, excepto en los garajes. Para estos fines, se considerará que un vehículo ha sido "guardado" si ha sido puesto sobre bloques o cubierto con una tela impermeable y se mantiene sobre bloques o cubierto por Catorce (14) días consecutivos. No obstante lo anterior, los vehículos de servicio y entrega podrán ser estacionados en la entrada para vehículos de una PARCELA durante las horas del día por un período de tiempo que sea razonablemente necesario para prestar un servicio o efectuar una entrega a una PARCELA. Todo vehículo que se encuentre estacionado en violación a este párrafo podrá ser remolcado con una grúa a expensas del PROPIETARIO. El presente párrafo no aplicará a ningún vehículo comercial que

preste servicios o realice entregas en nombre del PROMOTOR, el ADMINISTRADOR, los clubes o sus designados.

5.9.39. VERTIMENTO

Se prohíbe a toda PERSONA esparcir remanentes de césped luego del corte del mismo, hojas u otras partículas, productos de petróleo, fertilizantes u otras sustancias tóxicas o potencialmente peligrosas en cualquier lugar de la PROMOCIÓN, excepto los fertilizantes y sustancias tóxicas para el control de plagas que pudiesen ser aplicados al paisajismo en PARCELAS, siempre y cuando se tomen las medidas pertinentes para minimizar el esparcimiento, previa autorización del ADMINISTRADOR.

5.10. TRASPASO DE PROPIEDADES

5.10.1. NOTIFICACIÓN AL ADMINISTRADOR

Toda transmisión de una PROPIEDAD obligará tanto al vendedor como al comprador a notificar por escrito al ADMINISTRADOR el acto de compraventa, así como el domicilio a efecto de notificaciones del nuevo comprador.

5.10.2. DERECHO DE OPCIÓN PREFERENCIAL

Con el fin de preservar el valor comercial de las propiedades dentro de la PROMOCIÓN, el ADMINISTRADOR tendrá el derecho de primera compra para adquirir la PROPIEDAD o PROPIEDADES que se pongan a la Venta. En consecuencia, si el PROPIETARIO desea vender o de otra forma transferir la PROPIEDAD, deberá listar la PROPIEDAD con la AGENCIA INTERNA INMOBILIARIA y notificará al ADMINISTRADOR mediante una Notificación de Opción Preferencial sobre esa decisión. La Notificación de Opción Preferencial deberá describir las condiciones en que se encuentra la PROPIEDAD, deberá contener el precio de venta, así como los demás términos en los cuales el PROPIETARIO se encuentra en la disposición de vender. La fecha en que se reciba la notificación de opción preferencial, se conocerá en lo adelante como la “Fecha de la Notificación”.

El ADMINISTRADOR tendrá un plazo de quince (15) días, a partir de la Fecha de la Notificación, para ejercer su Derecho de Primera Compra. Si vencido el referido plazo, el PROMOTOR no ha ejercido venta por la AGENCIA INTERNA INMOBILIARIA, bajo el sistema a ser su Derecho de Primera Compra, la PROPIEDAD será puesta en establecido por la AGENCIA INTERNA INMOBILIARIA, teniendo el ADMINISTRADOR el derecho de participar en la oferta a ser realizada para la compra de la PROPIEDAD conjuntamente con cualesquiera otros interesados en la compra de la PROPIEDAD.

Este derecho de preferencia otorgado mediante el Derecho de Primera Compra aquí contemplado no será aplicable a la primera venta de cualquier PROPIEDAD comprendida.

Este derecho de preferencia otorgado mediante el Derecho de Primera Compra aquí contemplado podrá ser registrado a favor del ADMINISTRADOR por ante el Registrador de Títulos correspondiente.

5.10.3. CONDICIONES PREFERENTES DE LA VENTA

Las siguientes condiciones deben ser cumplidas por el PROPIETARIO como condición precedente para la venta de su PROPIEDAD:

a) Estar al día en los pagos por concepto de CUOTAS u otras obligaciones frente al ADMINISTRADOR o el DIRECTORIO;

b) Solicitar que la tercera parte adquiriente de la PROPIEDAD, reconozca y acepte expresamente en el DOCUMENTO de traspaso, todos las CUOTAS aplicables a la

PROPIEDAD, cualquier CUOTA pendiente a la fecha y cualquier otra CUOTA posible subsiguiente;

c) Someter para fines de aprobación previa y escrita por parte del ADMINISTRADOR, el contrato de compraventa para la venta de la PROPIEDAD, la cual debe disponer lo siguiente:

1. Que el PROPIETARIO reconoce este REGLAMENTO y cualquier otra regulación aplicable a la PROPIEDAD; y,

2. Que el PROPIETARIO y/o tercero adquiriente se obligue a sí mismo a cumplir con todas las disposiciones que fuesen enmendadas periódicamente.

En caso que se trate de la venta de una o varias PARCELAS, el PROPIETARIO aplicará un sistema de notificaciones idéntico al señalado más arriba.

5.10.4. ACUERDOS PARA EJERCITAR LA OPCIÓN

En el caso que el ADMINISTRADOR ejerciera su Derecho de Primera compra, las Partes acuerdan lo siguiente:

a) Si la PARCELA es vendida sin haber construido la vivienda autorizada, pero dicha venta se produce dentro de la vigencia del plazo otorgado en el contrato de compraventa para realizar dicha construcción. El ADMINISTRADOR re-comprará la PARCELA por el valor establecido en la oferta de venta del inmueble, debiendo pagar al PROPIETARIO el valor de recompra en un plazo de Ciento Veinte (120) días a partir de la fecha que ejerza su opción de re-compra; y,

b) Si la PARCELA es vendida sin haber construido la vivienda autorizada, pero dicha venta se produce luego de haber vencido el plazo otorgado en el contrato de compraventa para realizar dicha construcción, el ADMINISTRADOR re-comprará la PARCELA por el valor de venta original del mismo por parte del ADMINISTRADOR al PROPIETARIO, debiendo pagar al PROPIETARIO el valor de recompra en un plazo de Ciento Veinte (120) días a partir de la fecha que ejerza su opción de recompra.

El ADMINISTRADOR podrá compensar contra el valor de la PARCELA las sumas que le adeudare el PROPIETARIO en virtud del contrato de compraventa suscrito sobre la referida PARCELA, o cualquier otra suma adeudada por cualquier concepto.

5.10.5. RECHAZO DE LA OPCIÓN

Si el ADMINISTRADOR rechaza expresamente la opción de compra o no realiza las notificaciones indicadas más arriba, las Partes acuerdan lo siguiente:

a) El tercer adquiriente de la PROPIEDAD deberá asumir expresamente en adición a todas las obligaciones impuestas al PROPIETARIO en virtud de este REGLAMENTO y del contrato de compraventa sobre dicha PROPIEDAD, las obligaciones establecidas en los incisos 1, 2 y 3 más abajo, salvo autorización expresa del ADMINISTRADOR, a saber:

1. Iniciar la Construcción de la vivienda autorizada sobre la PARCELA dentro de los dos (2) años contados a partir de la fecha en que sean completados los TRABAJOS DE URBANIZACIÓN del área que se trate. Los dos (2) años antes descritos comenzarán a contar a partir de la primera compra por el PROPIETARIO inicial y continuarán vigentes con los subsiguientes contratos de compraventa que se suscriban sobre la referida PARCELA;

2. Completar la construcción de la vivienda dentro de los veinticuatro (24) meses a partir de la fecha de inicio de la construcción de dicha vivienda; y,

3. No detener la construcción iniciada en la PARCELA por más de Quince (15) días calendarios consecutivos, excluyendo los dos días que por ley o uso generalizado en el país se consideren no laborables, salvo casos de fuerza mayor no imputable al tercero adquiriente, o durante el feriado de navidad. Por fuerza mayor se entenderá únicamente actos de la naturaleza como huracanes, terremotos, maremotos, tormentas, inundaciones, tornados u otros como huelga o paros de trabajadores (que no sean trabajadores del tercero adquiriente) y que efectivamente entorpezca las labores de construcción, guerra, motines, hostilidades, sabotajes, actos terroristas o de guerrilla e incendios.

b) Una vez se ejecute la transferencia de la PARCELA el primer PROPIETARIO cede en garantía al ADMINISTRADOR todos los créditos que se generen de la venta de la PARCELA al tercero adquiriente, y éste último será el responsable del pago de las sumas y compensaciones requeridas en el contrato de compraventa originalmente suscrito con el primer PROPIETARIO.

c) El primer PROPIETARIO estará obligado a incluir en el contrato de compraventa a suscribirse con el tercero adquiriente, las cláusulas necesarias que garanticen la aceptación del mismo de las disposiciones indicadas en este REGLAMENTO. En caso contrario el primer PROPIETARIO expresa e irrevocablemente acepta constituirse en fiador solidario de las sumas que se generen como consecuencia de la transferencia de la PROPIEDAD, renunciando expresamente a los beneficios de división y excusión.

5.11. AGENCIA INTERNA INMOBILIARIA

Para facilitar y ordenar la comercialización de las PROPIEDADES, el ADMINISTRADOR constituirá, promoverá y designará una AGENCIA INTERNA INMOBILIARIA, la cual garantizará que los procesos de venta, reventa y/o alquiler de PROPIEDADES dentro de la PROMOCIÓN, se realicen de forma profesional, ordenada y ecuánime, aumentándose de esta manera el valor global de la PROMOCIÓN y, consecuentemente, de las PROPIEDADES de la misma.

Las funciones de la AGENCIA INTERNA INMOBILIARIA serán las señaladas a continuación:

a) Apoyar al ADMINISTRADOR, los DESARROLLADORES, y PROPIETARIOS en el proceso de venta, reventa y/o alquiler de PROPIEDADES;

b) Coordinar la actividad comercial de las PROPIEDADES dentro de la PROMOCIÓN;

c) Vender, revender y/o alquilar PROPIEDADES en la PROMOCIÓN;

d) Coordinar con los DESARROLLADORES, PROPIETARIOS y agencias inmobiliarias externas con el fin de recibir, mostrar y promocionar las PROPIEDADES que se encuentren a la venta, reventa o alquiler a los potenciales compradores que visiten la PROMOCIÓN; y

e) Mantener un listado actualizado de todas las PROPIEDADES de la PROMOCIÓN que se encuentren en venta, reventa y/o alquiler.

Para cubrir los gastos de la AGENCIA INTERNA INMOBILIARIA, la misma cobrará una comisión de 5% sobre el valor total de la transacción, cuando la gestión de venta, reventa y/o alquiler sea realizada directamente por ésta. Igualmente, la AGENCIA INTERNA INMOBILIARIA cobrará una comisión de 0.5% sobre el valor total de la transacción, en los casos en los cuales dichas ventas, reventas y/o alquileres de PROPIEDADES no sean realizadas por esta directamente, sino a través de terceros. La AGENCIA INTERNA INMOBILIARIA tendrá oficinas ubicadas en un lugar visible dentro de la PROMOCIÓN.

6. DIRECTORIO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN

El DIRECTORIO de Planificación y Regulación (el DIRECTORIO), conjuntamente con el ADMINISTRADOR, será responsable de establecer y modificar las ESPECIFICACIONES URBANÍSTICAS y cualquier otro asunto que le sea delegado por el ADMINISTRADOR o por el presente REGLAMENTO.

6.1. DESIGNACIÓN DEL DIRECTORIO

El ADMINISTRADOR deberá designar y destituir a todos los miembros del DIRECTORIO, el cual estará constituido por no menos de tres (3) individuos reconocidos en el campo de la ingeniería, arquitectura, planeamiento, leyes, deporte del golf o turismo. En caso de que se presente una vacante en el DIRECTORIO, el miembro que ocupará la posición vacante será designado por el ADMINISTRADOR.

6.2. PERIODICIDAD DE LAS REUNIONES DEL DIRECTORIO

El DIRECTORIO se reunirá como mínimo una vez cada dos meses, en las oficinas del ADMINISTRADOR previa convocatoria con 15 días de antelación. La información sobre cada convocatoria podrá ser obtenida en las oficinas del ADMINISTRADOR.

6.3. FUNCIONES DEL DIRECTORIO

Las funciones del DIRECTORIO serán, de forma enunciativa y no limitativa, las que se detallan a continuación:

a) Asistir al ADMINISTRADOR en la promulgación de las ESPECIFICACIONES URBANÍSTICAS de la PROMOCIÓN;

b) Asistir al ADMINISTRADOR en la modificación de las ESPECIFICACIONES URBANISTÍCAS de la PROMOCIÓN;

c) Revisar y aprobar o desaprobar las propuestas correspondientes a nuevas construcciones y modificaciones de PROPIEDADES de acuerdo a los estándares, especificaciones y lineamientos incluidos en este documento;

d) Asistir a los DESARROLLADORES y PROPIETARIOS en la interpretación de este REGLAMENTO;

e) Evaluar y mediar en condiciones especiales, que podrían causar conflictos entre DESARROLLADORES, constructores o PROPIETARIOS en alcanzar los estándares, especificaciones y lineamientos de este REGLAMENTO;

f) Asistir al ADMINISTRADOR en la ejecución de los términos del REGLAMENTO y otros Documentos;

g) Realizar todas las demás acciones y ejercer toda autoridad que le sean atribuidas por los DOCUMENTOS o que le sean delegados por el ADMINISTRADOR; y,

h) Monitorear y observar el proceso de diseño y construcción de PROPIEDADES para asegurar su cumplimiento de acuerdo a los DOCUMENTOS aprobados y lo establecido en este REGLAMENTO. Es, sin embargo, la responsabilidad fundamental del constructor y el PROPIETARIO asegurar que la verdadera construcción está de acuerdo con todos los DOCUMENTOS aprobados por el DIRECTORIO.

6.4. AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD

La revisión o aprobación por parte del DIRECTORIO no implicará o constituirá una opinión por parte del DIRECTORIO, ni impondrá sobre él mismo, el PROMOTOR, el ADMINISTRADOR o cualquier otra parte,

responsabilidad por el diseño o elementos de construcción, incluyendo, sin que la presente enunciación sea limitativa, por ejemplo, la integridad estructural de requisitos de vida o seguridad. El alcance de dichas revisiones y aprobaciones por parte del DIRECTORIO está limitado únicamente a si los planos o el trabajo reúnen ciertos requerimientos, estándares, especificaciones y lineamientos relacionados a la estética, la armonía y la compatibilidad de las mejoras propuestas. Ninguna otra revisión o aprobación será otorgada a PERSONA o fines, y sólo el DIRECTORIO tendrá el derecho de someterse a ello; la revisión o aprobación por el DIRECTORIO no creará responsabilidad de ningún tipo para sí mismo, el PROMOTOR o el ADMINISTRADOR frente a ninguna otra PERSONA o parte.

Cada PERSONA que someta planos o especificaciones y cada PROPIETARIO acuerdan que dicha PERSONA o PROPIETARIO no interpondrá acción o demanda alguna contra el DIRECTORIO, el PROMOTOR, el ADMINISTRADOR o cualquier otra parte, para resarcir daños, y por este medio descargan, liberan, renuncian a reclamaciones y convienen no demandar por estas, demandas, y acciones legales que puedan surgir de, o en relación con este Artículo, renunciando además por este medio a las disposiciones de cualquier ley que establezca que un descargo general no se extiende a las reclamaciones, demandas, y acciones legales no conocidas al momento en que sea otorgado el descargo.

7. PROCESO DE REVISIÓN Y APROBACIÓN DE PROYECTOS

El proceso de revisión ha sido desarrollado para facilitar el cumplimiento con las ESPECIFICACIONES URBANÍSTICAS de la PROMOCIÓN. Toda construcción de mejoras y modificaciones en la PROPIEDAD o la UNIDAD según corresponda, deben cumplir con el Plan Maestro, las regulaciones de edificios aplicables y los estándares establecidos por la autoridad gubernamental aplicable periódicamente, las condiciones establecidas en la presente Declaración y las ESPECIFICACIONES URBANÍSTICAS. Cada PROPIETARIO y DESARROLLADOR reconocen que antes de someter una solicitud de permiso para cualquier construcción, cambio o remodelación del interior o exterior de una UNIDAD se aplica los planos para dicha construcción o mejora y deben ser sometidos a la revisión y aprobación del DIRECTORIO.

El DIRECTORIO revisará cada propuesta y responderá de manera oportuna, autorizando así la continuación para la siguiente fase del proceso de revisión. Las propuestas que no sean aprobadas serán modificadas y reenviadas para su revisión y aprobación.

El DIRECTORIO hará todo el esfuerzo posible de responder dentro de los 15 días calendarios de la llegada de una sumisión completa. Si dentro de este periodo el DIRECTORIO no responde, no se deberá considerar como que la propuesta ha sido aprobada. Las aprobaciones serán efectuadas por escrito y de ninguna manera exonerarán al DESARROLLADOR o propietario de su responsabilidad y obligación de adherirse a cualquier ordenanza y ley nacional o local.

El proceso de Revisión y Aprobación de Proyectos consistirá de cinco pasos, aprobaciones separadas y una inspección final. Se debe recibir aprobación por escrito antes de proceder con el próximo paso.
En el caso de que la información suministrada al DIRECTORIO este incompleta o insuficiente en cualquier forma, el DIRECTORIO puede solicitar y requerir la sumisión de información adicional o suplementaria.

7.1. PASO I, PRESENTACIÓN DEL CONCEPTO Y PROGRAMA DEL PROYECTO

Con la compra de una o varias PARCELAS, y antes de iniciar el diseño detallado en sí, el DESARROLLADOR o PROPIETARIO hará disponible al DIRECTORIO para aprobación en dos (2) copias de lo siguiente:

a) El registro del proyecto, incluyendo pero no limitándose al nombre del propietario, dirección, PERSONA a contactar, arquitecto, ingeniero, paisajistas otros consultores.

b) Una carta de solicitud de aprobación del proyecto.

c) Una idea aproximada de los conceptos. Incluyendo la "altura deseada"' del edificio, metros cuadrados, número de viviendas, número de dormitorios, configuración y ubicación en la PARCELA, a opción del constructor o propietario podrán ser sometidos planos preliminares, elevaciones o esbozos.

d) Un cronograma inicial del diseño, permisos y tiempo de construcción incluyendo las fechas proyectadas para iniciar y completar la construcción.

e) Una carta declarando que el propietario y su arquitecto conocen y han revisado el presente REGLAMENTO y las ESPECIFICACIONES URBANÍSTICAS contenidas en el mismo.

f) Una Carta que avale las fuentes de financiamiento para completar la construcción en el tiempo programado con referencias bancarias o instituciones financieras.

El incumplimiento de los puntos anteriores en la presentación del concepto y Ante Proyecto antes de la REVISIÓN INICAL DEL ANTE PROYECTO, podrá causar serios retrasos en la aprobación del proceso.

7.2. PASO II, REVISIÓN INICIAL DEL ANTE PROYECTO

Con la aprobación escrita de los requerimientos de la Presentación del Concepto y Programa, el DESARROLLADOR o PROPIETARIO someterá dos (2) copias de lo siguiente para la aprobación del DIRECTORIO:

a) Un reconocimiento del área y un análisis de la(s) PARCELA(S) y sus alrededores inmediatos en una escala de 1:200. La inspección incluirá información definiendo la ubicación del área, en lugares críticos de elevación incluyendo, sin limitarse borde del pavimento, ubicación y descripción de la vegetación, relaciones de caminos adyacentes PARCELAS, campo de golf y otras características del área. La inspección incluirá un informe conteniendo un breve análisis del área incluyendo información de la vegetación que permanecerá y una evaluación geotécnica para limitaciones estructurales, topográficas y de drenaje y otros elementos naturales o hechos por el hombre que afectan la PROMOCIÓN del área.

b) Un plano preliminar del área en escala de 1:200 señalando la ubicación del edificio las configuraciones del camino de entrada y pasillos, área aproximada para nivelar concepto del paisaje, instalaciones fijas de luces, ubicación de equipos mecánicos y de servicio, etc.

c) Planos esquemáticos del área por pisos (en escala mínima de 1:50), señalando la ubicación de usos dentro de la estructura, ubicación aproximada de puertas y ventanas, patios, terrazas, parqueos, piscinas, etc.

d) Secciones esquemáticas del área y al menos cuatro (4) elevaciones (en escala mínima de 1:50 y en la misma escala que los planos esquemáticos anteriores), indicando tratamientos exteriores de la superficie, tratamientos del techo, tratamientos de puertas, ventanas, galerías, patios, etc.

e) Cualquier información necesaria será permitida para aclarar el diseño.

f) Un cronograma actualizado indicando fecha de entrega del resto del diseño, permisos y fechas para el inicio y la conclusión de la construcción.

7.3. PASO III, REVISIÓN DEL PROYECTO

Con la aprobación escrita de la REVISIÓN INICIAL DEL ANTE PROYECTO, el DESARROLLADOR o PROPIETARIO presentará dos (2) copias de lo siguiente para la aprobación del DIRECTORIO:

a) Un plano final del área (en escala de 1:200), señalando los límites de la propiedad, huellas del edificio, configuraciones del camino de entrada y pasillos, áreas para nivelar, instalaciones fijas de luces, ubicación de equipos de servicios y mecánicos, y los límites de limpieza de la PARCELA.

b) Un plano de servicios (en escala de 1:200) señalando la ubicación, tamaños y materiales de líneas sanitarias de alcantarillados, ubicación y tamaños de líneas de aguas, y conexiones de teléfono, de gas y electricidad, incluyendo líneas de servicios para las instalaciones fijas de luces y la demanda estimada de agua y electricidad.

c) Un plano de niveles y drenaje (en escala de 1:200) indicando las en intervalos de 30 cm. y puntos para nivelar, elevaciones de pisos terminados, patrones de drenaje, medidas de control contra erosión y sedimento, etc.

d) Un plano de paisaje (en escala de 1:200) señalando la vegetación existente y la vegetación mudada que permanecerá además de la ubicación, especias, cantidad y tamaño de todas las nuevas especies.

e) Un plano de irrigación (en escala de 1:200) indicando las ubicaciones y cobertura de las cabezas de irrigación, laterales, equipo de control de válvulas, etc., además de la entamada de agua.

f) Secciones arquitectónicas y elevaciones (en escala de 1:50) indicando los materiales exteriores, tratamientos de techo, puertas, ventanas, galerías, patios, etc.

g) Cualquier información necesaria será permitida para aclarar el diseño.

h) Especificaciones estimadas de los materiales exteriores.

i) Muestras de los materiales y colores para el exterior de las superficies de edificios, paredes, cercas, caminos, etc. (por favor notar: solamente una copia del material/color es requerida.)

j) Documentación escrita indicando que han cumplido con los códigos y ordenanzas aplicables. Si el constructor o propietario solicitara una variación de los códigos y ordenanzas locales, el equipo de diseño deberá proveer una explicación detallada de las razones para dicha solicitud.

k) El presupuesto estimado en dólares deberá indicar el costo proyectado del proyecto, incluyendo todos los componentes del mismo.

l) Un cronograma actualizado, incluyendo fechas previstas para el inicio y terminación de la construcción. Dicho cronograma debe constar de un anexo con información financiera sobre la capacidad para mantener y terminar la obra.

7.4. PASO IV, PRESENTACIÓN DE PLANOS A LAS AUTORIDADES

Con la aprobación de la REVISIÓN FINAL por el DIRECTORIO, el DESARROLLADOR o PROPIETARIO presentará planos y especificaciones a los organismos oficiales que poseen jurisdicción sobre el proyecto. El propietario pagará cualquier impuesto y honorarios en relación con el proceso de permiso.

La aprobación del DIRECTORIO no asegura acatamiento con los requerimientos de los organismos oficiales. Donde existan requerimientos y códigos aplicables que estén en conflicto con estos Estándares de Urbanización y Directrices de Diseño, los reglamentos más rigurosos gobernarán.

Cada DESARROLLADOR o PROPIETARIO participante debe cumplir con las restricciones para edificar, todos los códigos de construcción, estándares de control de subdivisión y momento de compra y desarrollo.

7.5. PASO V, APROBACIÓN FINAL

Cuando el DESARROLLADOR o PROPIETARIO reciba aprobación de todos los organismos oficiales deberá presentar cuatro (4) copias de lo siguiente:

a) Planos aprobados.

b) Especificaciones finales del proyecto.

c) Copias de los permisos de construcción y otras aprobaciones que hayan sido recibidas.

d) Un cronograma final de construcción indicando fechas previstas para la terminación del trabajo de cimientos, techos y estructura, trabajo del área y otros logros significativos de la construcción.

e) Constancia de que está al día en los pagos y/o garantías que se deban al ADMINISTRADOR.

Tras la recepción de esta información, y una vez concedida la aprobación, el DIRECTORIO emitirá un Certificado de Construcción autorizando el inicio de obras y devolverá al DESARROLLADOR o propietario una copia debidamente sellada de los documentos aprobados.

7.6. INSPECCIÓN DE LEVANTAMIENTO, CERTIFICADO DE OCUPACIÓN

El DIRECTORIO y cualquier entidad autorizada por el PROMOTOR o el ADMINISTRADOR estarán autorizados a inspeccionar el proceso de construcción en cualquier momento. En el caso de una situación de emergencia, dichas entidades estarán autorizadas a entrar a cualquier unidad o propiedad.

Dentro de treinta (30) días de haber recibido el certificado de ocupación de las autoridades locales, el DESARROLLADOR o propietario presentará una (1) copia del certificado de ocupación, una inspección de levantamiento indicando la ubicación de todas las construcciones terminadas y un certificado de construcción de los profesionales competentes. Con la entrega de estos documentos, un representante del DIRECTORIO hará una inspección final de la(s) PARCELA(S) y de las áreas adyacentes para asegurar el cumplimiento de las ESPECIFICACIONES URBANÍSTICAS

7.7. LIMITACIONES

Ni el contratista, los directores y oficiales del PROMOTOR o del ADMINISTRADOR, los miembros del DIRECTORIO o cualquier PERSONA actuando en nombre de cualquier de ellos, será responsable por los costos o daños incurridos por un propietario o cualquier otro involucrado, debido a cualquier error de juicio, negligencia o cualquier acción del DIRECTORIO en conexión con la adaptación o aprobación de las ESPECIFICACIONES URBANÍSTICAS o con la aprobación o no de cualquier mejoramiento sugerido.

Cada propietario acordará, así como sus sucesores y cesionarios que adquiriendo el título o un interés o si asume la posesión de tal, que no levantará ninguna acción jurídica contra el contratista, los directores o los representantes del PROMOTOR o del ADMINISTRADOR, los miembros del DIRECTORIO, o cualquier PERSONA actuando en nombre de cualquiera de ellos para entonces recuperar cualquier daño causado por las acciones del DIRECTORIO, y que defenderá y considerará inocuo al DIRECTORIO y a cada uno de sus miembros de todos los costos, gastos y deudas, incluyendo honorarios de abogados, de toda clase que resulten de las acciones del DIRECTORIO o sus miembros.

Ni el contratista, los directores o representantes de la PROMOCIÓN, los miembros del DIRECTORIO, o cualquier PERSONA actuando en nombre de ellos será responsable por cualquier defecto de los planos o mejoramientos construidos después de esto.

7.8. RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO

Cada propietario que presente planos y especificaciones para aprobación será responsable por la suficiencia de tal cumplimiento con las leyes, ordenanzas, códigos y reglamentos aplicables, por la calidad de la construcción y por el cumplimiento de estas ESPECIFICACIONES URBANÍSTICAS.

8. PLANOS DE ANTEPROYECTO Y CONSTRUCCIÓN

8.1. PLANOS DE ANTEPROYECTO

Deberán contener la siguiente información:

a) Ubicación.

b) Localización (con los retiros, curvas de niveles y los niveles de piso referidos a dichas curvas de niveles y soluciones de drenajes pluviales.).

c) Plantas (con las medidas y acotaciones correspondientes).

d) Elevaciones (con las medidas y acotaciones correspondientes).

e) Secciones (con las medidas y acotaciones correspondientes).

f) Fotografías (las cuales se usarían como instrumento aclaratorio del entorno en cuestión).

g) Constancia de PROPIETARIO de dicha PARCELA LA PROMOCIÓN.

h) Acompañar todos estos documentos con una carta solicitud aprobación de anteproyecto, remitir en formato de CD o vía electrónica.

8.2. PLANOS DE CONSTRUCCIÓN

Todos los planos sometidos para aprobación deberán estar trazados y firmados por un arquitecto o ingeniero civil provisto de los documentos que lo autorizan a ejercer su profesión en el país.

Los planos sometidos deberán contener toda la información necesaria para definir la construcción propuesta: Localización, mapa topográfico enseñando árboles mayores y niveles del terreno a una altura de 0.25 metros cada curva de nivel, ubicación enseñando el sitio propuesto para cada edificación o estructura, vías, accesos y áreas de parqueo, plantas, secciones elevaciones de la edificación, así como instalaciones eléctricas y sanitarias.

Cuando se proponga alguna edificación en cualquier PARCELA del proyecto, el plan de paisajismo y acondicionamiento del terreno deberá ser sometido para fines de obtener la aprobación escrita del DIRECTORIO, dejándose establecido que este podrá requerir un presupuesto adecuado para gastos de acondicionamiento del paisaje o área verde y así mantener los estándares de mantenimiento dentro de Cana Bay.

La construcción de edificaciones según los planos presentados solo se podrá iniciar cuando estos hayan sido aprobados, mediante un Certificado de Construcción, por parte del DIRECTORIO. Una vez iniciados los trabajos de construcción, los trabajos no podrán ser interrumpidos y deberán ser completados en un plazo máximo de un año (doce (12) meses). Este periodo podrá ser aumentado con la presentación al DIRECTORIO de un programa de trabajo que lo justifique y que haya sido aprobado previamente por el Departamento de Ingeniería o cuando la terminación resultará imposible para los propietarios o DESARROLLADORES a causa de fuego, emergencia nacional o alguna otra calamidad natural.

9. ESPECIFICACIONES URBANÍSTICAS

9.1. ESPECIFICACIONES DE DISEÑO Y MATERIALES

9.1.1. ESTILO

Los estilos arquitectónicos de las edificaciones que se construyan en el PROMOCIÓN pasarán a ser un componente vital de la estética visual del mismo y consecuentemente afectaran al valor patrimonial del conjunto. Por ello es importante que los estilos empleados mantengan una cierta armonía y coherencia. Con el fin de poder dar una guía práctica a los arquitectos y diseñadores de las edificaciones, el PROMOTOR o ADMINISTRADOR pondrá a disposición de los DESARROLLADORES y PROPIETARIOS un CATALOGO DE REFERENCIAS VISUALES DE ESTILOS. Este CATALOGO será, así mismo, la referencia que el DIRECTORIO utilizará para juzgar los méritos estéticos de los proyectos a ser aprobados.

9.1.2. MAXIMOS Y MINIMOS DE ÁREA CONSTRUIDA

En el contrato de venta de cada PARCELA o grupo de PARCELAS viene expresada en tanto por ciento (%) la ocupación máxima de área de piso susceptible de ser construida.

Esta área se calculará de la siguiente manera:

a) Área cerrada de la edificación, tomada desde el lado de afuera de los muros exteriores 100%.

b) Área de galerías o terrazas cubiertas y cerradas, o descubiertas y cercadas entradas de acceso y pasarelas cubiertas y patios techados adyacentes a la casa 100%.

c) Área de garajes, maquinarias o parqueos cubierta 100%.

El área mínima admitida para el área de piso construida directamente sobre el terreno será de 1 m².

El número de pisos permitidos, la altura máxima de límites y picos de techos, así como los retiros exigidos desde los límites propios de cada PARCELA o PARCELAS aparecen registrados en el contrato de venta de cada PARCELA o grupo de PARCELAS.

El ADMINISTRADOR informará a los PROPIETARIOS o DESARROLLADORES que lo soliciten las capacidades de área de construcción, pisos, alturas y retiros permitidos de cada PARCELA que se hayan vendido.

9.1.3. VOLUMEN, FORMA Y ESCALA

Se sugiere el uso de características arquitectónicas tales como techos empinados, u ornamentos para personalizar cada una de las construcciones.

La proporción de la estructura al área es importante. Se sugiere líneas de techo inclinadas con variaciones de altura y volumen. La relación de escala de cada componente del edificio estará relacionada con la volumetría general.

Detalles misceláneos como molduras de puertas y ventanas, barandas de tableros y tabiques a nivel de suelo deben de estar relacionados en sus materiales y colores para unificar la apariencia de las construcciones. No se sugiere el uso de materiales de imitación.

Aunque se promueve la individualización de las construcciones, deben de ser consistentes y complementarias de una u otra manera. Todas las cercas o paredes serán una extensión de las construcciones y funcionará para definir espacio u ocultar elementos no estéticos.

9.1.4. MATERIALES Y COLORES EXTERIORES

El DIRECTORIO presentará atención particular a los colores y texturas exteriores. Materiales naturales como la piedra y madera funcionarán bien con el entorno así como también los son materiales de color natural. Al contrario, el uso de demasiados materiales o texturas diferentes pueden crear confusión y distraer de un buen diseño.

9.1.4.1. MATERIALES EXTERIORES PERMITIDOS

a) Piedra.

b) Estuco sobre masonería.

c) Madera (todas las maderas utilizadas en interiores o exteriores deberán estar previamente tratadas contra todo tipo de plagas).

9.1.4.2. MATERIALES EXTERIORES PROHIBIDOS

a) Apartaderos o sofitos de aluminio o acero.

b) PLYWOOD o PLYWOOD T-1-11.

c) Apartaderos de cemento, asbesto.

d) Apartaderos compuestos.

e) Todos los plásticos.

f) Piedra de imitación.

g) Masonería de bloque.

9.1.4.3. COLORES EXTERIORES

a) Se sugiere de tonos neutrales que pueden ser acentuados con recortes leves y colores vivos en las puertas y ventanas. Esquemas neutrales son refinados y elegantes y complementan el ambiente natural.

b) Se sugiere colores inherentes a la arquitectura dominicana cuando éstos sean utilizados como acentos.

c) Se deberá someterse una muestra al DIRECTORIO para su aprobación.

9.1.5. TECHOS

9.1.5.1. ESPECIFICACIONES DE TECHOS

a) La apariencia de los techos es de suma importancia para cada tipo de vivienda. La inclinación de la estructura principal del techo no será de menos de 25%. Estructuras secundarias (galerías, vías de brisa, etc.) pueden ser inclinadas de forma menor pero no se

sugiere que sean planas. Los techos con una inclinación de menos de 25% serán revisados de manera individual. La relación del techo con el diseño y composición general del área serán considerados.

b) El uso de elementos de techo como claraboyas, tragaluces y buhardillas debe ser parte integral de la forma de los techos. Estas características no deben tener una apariencia llamativa.

c) En paredes con huecos el alero del techo deberá volar un mínimo de 1.2Mts (4´), y máximo de 1.50Mts. Sobre el muro; en paredes sin huecos el vuelo del alero deberá tener un mínimo de 0.60Mts. (2´), y máximo 1.00Mts. sobre el muro.

9.1.5.2. MATERIALES PERMITIDOS EN TECHOS

a) Cana.

b) Tablillas de madera.

c) Tejas de concreto.

d) Tejas de arcilla natural.

El ´´flashing´´ será de cobre o aluminio y se pintará del color del techo. Todos los accesorios ajenos serán pintados del color del techo.

9.1.5.3. MATERIALES PROHIBIDOS EN TECHOS

a) Asfalto enrollado.

b) Tablillas de cemento asbesto.

c) Metales briosamente pintados.

d) Tablillas de asfalto.

9.1.6. GALERÍAS, PORCHES Y ÁREAS CUBIERTAS POR “SCREENS”

Son elementos importantes. Cada estructura será construida de materiales que complementen el estilo del edificio.

Los materiales permitidos para estas estructuras deben llevar los mismos materiales y los mismos diseños de la construcción principal.

Además, todas las estructuras auxiliares estarán adjuntas a la estructura principal de la vivienda y serán adheridas a los criterios de construcción dictados por los códigos locales y estos Estándares de Urbanización y Directrices de Diseño.

9.1.7. PATIOS Y TERRAZAS AL AIRE LIBRE

Las terrazas y patios serán construidos de tal manera que complemente el estilo general de construcción. Los diseños de Barbacoas incorporadas en los espacios de patios serán diseñados de tal forma que el humo no moleste al vecino y que el diseño sea seguro contra un incendio. Las Barbacoas no serán permitidas en terrazas de apartamento.

9.1.8. PISCINAS Y JACUZZIS

Todas las piscinas y Jacuzzis serán construidos dentro de tierra. El diseño tiene que contemplar el área de amortiguación de ruido entre la piscina y el campo de golf. Las piscinas ubicadas en el jardín delantero serán revisadas más cuidadosamente por el DIRECTORIO. Estas instalaciones deben cumplir con todos los códigos locales y su área no podrá exceder el 15% de la superficie. Todas las terrazas serán construidas de manera consistente con la estructura principal.

9.1.9. ESTACIONAMIENTOS

Cada unidad unifamiliar, sea villa o apartamento, deberá proveer un espacio adecuado para el estacionamiento de por lo menos un automóvil y un carrito de golf. En caso que la UNIDAD tenga más de dos dormitorios, el espacio de estacionamiento se incrementará con un parqueo más. Las promociones de apartamentos deberán disponer de un espacio extra de estacionamiento para invitados no inferior al 20% del estacionamiento de los residentes. (Es decir, un bloque de 10 apartamentos de dos dormitorios cada unidad debe tener 12 parqueos de automóvil y 10 parqueos de carritos de golf).

Dichos parqueos estarán situados dentro de la PROPIEDAD, y nunca en las calles de acceso. Si los parqueos son cubiertos, el techo será similar al diseño de la estructura o pérgolas del edificio.

9.1.10. EQUIPOS MECÁNICOS, ANTENAS Y PARÁBOLAS

Equipos mecánicos como lo son los equipos de piscina, cajas de interruptores, aberturas, equipos de aire acondicionado, etc. deben ser ubicados de tal manera que minimicen su visibilidad. Unidades condensadoras de aire acondicionado serán ocultadas por paredes integradas al diseño de la casa principal. Además, las unidades de aire acondicionado, requerirán de barreras de sonido (es decir, cercas naturales de madera, paredes de piedra, o paisajismo) que tengan una extensión de por lo menos 30 cm. por encima del equipo y 90 cm. lejos del equipo. Los materiales y la construcción deben ser compatibles con el carácter de la fachada lateral. Se sugiere la cobertura vegetal de encierros mecánicos. No se permiten aire acondicionados montados en ventanas. Todos los equipos de servicio exterior serán ocultados de la vista de otras casas, la calle, y el campo de golf.

Todos los cables, tuberías, etc. de servicio deben ser instalados y mantenidas bajo tierra. No se permiten antenas exteriores. Si se requiere una antena para una función eléctrica en particular, se colocará dentro de la casa, desván, o la estructura del garaje.

9.1.11. DRENAJES Y DESAGÜES

Antes de la ocupación de cualquier residencia construida sobre alguna PARCELA o PARCELAS, deberán ser tomadas las previsiones necesarias para la conexión de los drenajes y desagües del sistema de aguas negras. Ningún desagüe podrá ser descargado dentro del mar, lagos, estanques, ríos, parques, cañadas naturales, espacios abiertos, áreas verdes o playas y riberas.

9.1.12. PAREDES Y VERJAS

Se prohíben las paredes y cercados de los PARCELAS, excepto que sea específicamente permitido por el DIRECTORIO. Todas cercas o paredes serán una extensión de las construcciones y funcionará para definir espacio u ocultar elementos no estéticos.

9.1.13. PATIOS DE SERVICIO

Cada PROPIEDAD deberá construir una valla o pared para resguardar y ocultar un pequeño patio de servicio, con una altura máxima de 6 pies sobre el nivel del piso. Ningún tanque de combustible o algún receptáculo de almacenaje similar podrá estar expuesto a la vista solo podrá ser instalado en un lugar adecuado dentro de la edificación en el área resguardada del patio de servicio o colocados bajo tierra.

9.1.14. BASURA Y CONTENEDORES DE DESECHO

Cada diseño de UNIDAD unifamiliar, deberá proveer espacios para contenedores de desecho que consistirá de recipientes con una capacidad mínima de 30 galones (120 litros) y un máximo de 50 galones (200 litros). Cada diseño de edificio para apartamentos debe prever un área diseñada en el mismo, adecuada para almacenar los desechos, los cuales estarán colocados en fundas para basura y solamente depositarlas por cada edificio ubicado de tal modo que sea no visible, desde la calle o los campos de Golf.

9.1.15. COLECTORES SOLARES

Todos los colectores solares serán incorporados en la forma del techo y serán una parte integral de la estructura del techo. El impacto visual será reducido con el alzamiento del "flush" al techo y será ubicado de tal manera que no sea visible desde la calle. Todos los materiales que no sean de vidrio serán pintados con colores en consonancia con los del techo.

9.1.16. PROTECCIÓN CONTRA HURACANES

Toda construcción de vivienda debe adherirse a los requerimientos locales de construcción contra huracanes.

Se recomienda que todas las residencias incorporen características contra la protección de huracanes tales como contraventanas ciclónicas, etc. en el diseño arquitectónico.

Una póliza de seguro contra huracán, terremoto e inundación es obligatoria y estará bajo la póliza suministrada por la compañía de seguros de la PROMOCIÓN. La póliza debe estar actualizada y activa en todo momento**.**

9.1.17. CANALETES Y CAÑOS

Todos los canaletes y caños deben ser ubicados para controlar el derrame en la superficie del techo y al mismo tiempo deben mantener la estética del edificio. Todos los caños serán ubicados en las esquinas del edificio, u ocultos.

Todos los canaletes tendrán conexiones estancas y todos estarán conectados a un sistema de drenaje (en la superficie o bajo tierra) que lleva el derrame fuera del edificio. Los caños no serán conectados al sistema de recolecta sanitaria de alcantarillado.

9.1.18. NÚMEROS Y NOMBRES DE VIVIENDAS

Los números y nombres de las casas en la PROMOCIÓN serán de un tamaño y dimensión consistente y serán exhibidos en cada casa. Sin embargo, el estilo de los números de la casa puede variar. Los números de la casa no serán más altos de 15 cm. ni serán llamativos, sino que deben realzar el estilo general de la edificación. Los números de la casa serán de un material y color que permitan ser vistos fácilmente desde la calle durante día y noche.

9.2. ESTÁNDÁRES Y REGULACIONES DE CONSTRUCCIÓN

9.2.1. INICIO DE CONSTRUCCIÓN

La construcción comenzará solamente cuando se reciba el Certificado de Construcción del DIRECTORIO, indicando que el diseño final ha sido aprobado. Toda construcción comenzara dentro de los dos años de la compra de la PARCELA y será completada dentro de los 12 meses si la superficie construida no excede los 500 m² y 18 meses para aquellas construcciones mayores de 500 m², a menos que se especifique lo contrario en el contrato de venta.

9.2.2. HORAS DE CONSTRUCCIÓN Y ENTREGAS

Las horas permitidas para la construcción y entrega son las siguientes:

8:00 a.m. - 6:00 p.m., de lunes a viernes.

8:00 a.m. - 12:00 p.m., sábados.

No se permitirá la construcción ni entrega los domingos, días feriados o eventos especiales.

El DIRECTORIO se reserva el derecho de requerir procedimientos especiales de atenuación de ruidos para actividades de construcción y entregas que puedan perturbar a los residentes existentes o a eventos especiales relacionados con el proyecto.

Los vehículos y equipos de construcción solamente utilizaran las entradas y los viales designados para tal efecto en el proyecto. Los vehículos y equipos de construcción limitarán sus viajes a aquellos que sean absolutamente necesarios y esenciales para las actividades de construcción.

Bajo ninguna circunstancia el PROMOTOR y/o el ADMINISTRADOR, será responsable de cualquier pérdida o daño ocasionados a los vehículos o equipos almacenados en el área designada por el DESARROLLADOR, y cada constructor, en nombre de sí mismo y sus sub-contratistas, por este medio exoneran al PROMOTOR y al ADMINISTRADOR, de cualquier reclamo por daños o perdidas a los vehículos o equipos almacenados dentro de la PROMOCIÓN.

Todos los vehículos y equipos de construcción que serán utilizados dentro de la PROMOCIÓN, serán registrados por adelantado con el ADMINISTRADOR. El registro requerirá que los contratistas identifiquen a los individuos autorizados a operar los vehículos y equipos y estimar el tiempo que el vehículo o equipos serán asignados al proyecto dentro de la PROMOCIÓN.

9.2.3. PROGRAMA DE INSPECCIÓN DE VEHÍCULOS

Todos los contratistas especiales y sub-contratistas, obreros, agentes, empleados o invitados, estarán autorizados a entrar al PROMOCIÓN sujeto a todas las restricciones impuestas por la PROMOCIÓN para regular el acceso vehicular al proyecto.

Todo personal entrando a la PROMOCIÓN, como constructor, sub-contratista, obreros, agentes, empleados o invitados, deberá registrarse con los individuos designados por el ADMINISTRADOR y una vez aprobados, están autorizados a entrar a la PROMOCIÓN. Para reforzar las restricciones de acceso al proyecto el registro puede incluir el derecho de estos individuos de inspeccionar el contenido de cualquier vehículo que ha solicitado y al cual se le ha permitido el acceso al proyecto.

9.2.4. PERSONAL Y COMPORTAMIENTO PERMITIDO

Solamente los empleados de constructores activos, contratistas generales, diseñadores de los propietarios, contratistas especiales y sub-contratistas aprobados, están autorizados a entrar a la PROMOCIÓN.

Los constructores y contratistas generales serán responsables de las acciones y comportamiento de sus empleados, sub-contratistas y todos los agentes, invitados y PERSONAS con permisos.

Los constructores serán estrictamente responsables de mantener debidamente informado al contratista de la terminación de cualquier sub-contratista, obreros, agente, empleado o invitado que ha sido registrado en conexión con la construcción del constructor en la PROMOCIÓN.

Los contratistas generales, sub-contratistas, obreros, agentes o invitados que violen las reglas de la PROMOCIÓN, se les podrá prohibir llevar a cabo otros servicios.

Al personal de construcción se le permite acceso vehicular solamente desde y hacia el lugar de trabajo y no utilizará las instalaciones de uso común dentro de la PROMOCIÓN, o manejar/caminar alrededor del área sin propósito legítimo.

El acoso a residentes y visitantes está estrictamente prohibido.

Todo personal de construcción deberá estar debidamente identificado y utilizar zapatos y camisas en todo momento, así como los equipos de seguridad requeridos para el trabajo que desempeñen y observaran medidas de comportamiento profesional dictadas por el buen juicio y las mejores prácticas, y aquellas que le sean notificadas por el ADMINISTRADOR.

No se permitirá la preparación de comida en el área. Solamente se permitirán vendedores de comida registrados.

9.2.5. CASAS REMOLQUES, INODOROS PORTATILES, BASUREROS

Los DESARROLLADORES serán responsables de designar un área dentro de la PARCELA de construcción para una casa remolque (Oficina de Construcción), antes del inicio de la construcción y se retirará dentro de los 30 días de la terminación.

Todos los DESARROLLADORES suministraran los inodoros portátiles necesarios, colocados en un lugar discreto del área, ocultados lo más posible de la calle y las PARCELAS adyacentes. Como alternativa, los constructores podrán construir baños conectados a los sistemas de alcantarillado, adyacentes al edificio de construcción especificado en el párrafo anterior.

Los DESARROLLADORES podrán suministrar en el área un basurero con una tapa que cierre completamente para recolectar la basura y escombros generados por las actividades de construcción y empleados. Como una obligación y al costo del DESARROLLADOR, tanto el inodoro portátil como el basurero serán vaciados regularmente para evitar problemas de sanidad.

9.2.6. MANTENIMIENTO Y ASPECTO DEL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN

Durante el proceso de construcción, todas las porciones del área de construcción serán mantenidas limpias y en orden. Los materiales de construcción serán apilados nítidamente a un lado o en la parte posterior de la construcción de la casa principal. Los escombros y la basura serán recogidos y removidos periódicamente. La hierba alta será cortada en forma rutinaria. La tierra y los desperdicios de materiales de construcción serán limpiados con frecuencia de las calles adyacentes al área de construcción.

9.2.7. LETRERO Y VALLA DEL CONSTRUCTOR

Se les permitirá a los constructores levantar un letrero (valla) de acuerdo al requerimiento de la ley dominicana. El letrero deberá ser colocado junto al edificio de construcción y tendrá un tamaño máximo de 1.2 por 0.6 metros.

9.2.8. LIMITACIONES DE CONSTRUCCIÓN

La construcción será llevada a cabo de tal manera que no perjudique u ofenda las edificaciones adyacentes debido a emisión o creación de ruido, música, vibración, humo, polvo u otras partículas tóxicas o materiales de desecho dañinos, olores, fuego y explosivos peligrosos o resplandecientes.

Cuando ocurran actividades de construcción particularmente ofensivas al lado de una residencia existente o terreno, el DIRECTORIO le podrá exigir al constructor o propietario levantar una cerca para ocultar esa actividad. La ubicación y desafío de la cerca será aprobada por el DIRECTORIO.

Los DESARROLLADORES cumplirán en todo momento con cada una de las leyes, ordenanzas, reglas y regulaciones ambiéntales aplicables a la PARCELA dentro de la PROMOCIÓN, incluyendo el almacenamiento de material peligroso y el desecho de desperdicio peligroso. Cada constructor y propietario acuerda por este medio indemnizar y exonerar al contratista, al PROMOTOR y al ADMINISTRADOR de cualquier perdida incurrida por o reclamo hecho contra la PROMOCIÓN.

9.2.9. CAMPO DE GOLF Y ÁREAS COMUNES

En ningún momento se permitirá la entrada de equipos materiales o personal asociados con la construcción de cualquier PARCELA dentro del campo de golf o cualquier área de uso común.

9.2.10. INSPECCIÓN FINAL DEL DIRECTORIO

La fecha de la inspección final será fijada por el DIRECTORIO al recibo del certificado de la terminación de la construcción y el envío de una copia del Certificado de Ocupación. La inspección final del DIRECTORIO solamente podrá ocurrir si los constructores han completado toda la construcción en el paisaje y en el área de trabajo, limpiando todos los escombros del área y removiendo cualquier herramienta temporal.

9.3. ESPECIFICACIONES DE PAISAJISMO

9.3.1. VEGETACIÓN EXISTENTE

Se deben tomar todas las medidas necesarias para preservar el mayor número de árboles y vegetación existente que se encuentre en una PARCELA.

Toda la vegetación existente que ha sido seleccionada para permanecer dentro de una PARCELA debe ser selectivamente podada y protegida durante todo el proceso de construcción. Los materiales para podar deben deshacerse de vegetación, pero conservar la forma general.

9.3.2. REQUERIMIENTOS DEL PAISAJE DE CALLES

La PROMOCIÓN cuenta con un sistema pavimentado vehicular, así como también en algunos casos un camino para peatones, bicicletas, y carritos de golf. Cada PROPIETARIO es responsable por el mantenimiento del paisaje de calles al frente de su PARCELA, que está comprendido del área desde la línea de propiedad delantera de la PARCELA hasta el contén de la calle.

9.3.3. DESAFÍO DEL PAISAJE

Los diseños de paisajismo deben ocultar las áreas de servicio, entradas de vehículos, áreas de parqueo para invitados y todos aquellos elementos que se deban ocultar. Las plantas utilizadas deben tener una forma apropiada y ser de suficiente tamaño para asegurar el efecto deseado a más tardar en un año.

9.3.4. GRAMA Y CESPED

Las áreas de grama o césped deben ser sembradas con especies idénticas a las utilizadas en los "fairways" del campo de golf (Sea shore paspalum).

9.3.5. IRRIGACIÓN

Todas las PARCELAS tendrán un sistema soterrado de irrigación que suministrará el 100% de cobertura a todas las áreas sembradas. El DIRECTORIO tendrá la facultad de adoptar Estándares incluyendo frecuencia, cantidad y hora del día de riego.

9.3.6. REQUERIMIENTO DE MANTENIMIENTO

Las PARCELAS en las que todavía no se ha iniciado el proceso de construcción serán mantenidas a partir de la fecha de la compra incluyendo la poda de árboles y arbustos existentes, retiro periódico de ramas y retiro regular de escombros y basura. Se requerirá el corte de grama. A los treinta (30) días de notificar al constructor o propietario de PARCELAS vacantes dejadas al descuido. El ADMINISTRADOR se reserva el derecho de darle mantenimiento a estas, y cobrarle por los gastos incurridos.

El mantenimiento de viviendas individuales deberá incluir retiro periódico de escombros y basura, mantenimiento regular de la maleza, iluminación del área, sistemas de irrigación y corte de grama.

10. PROMOCIONES EXCLUSIVAS

10.1. PROMOCIÓN EXCLUSIVA Y CONDOMINIO

Podrá conformar una PROMOCIÓN EXCLUSIVA una porción de terreno destinada para la PROMOCIÓN o DESARROLLO de un área residencial con imagen y denominación propia, sujeto a división adicional en una o más PROPIEDADES. El ADMINISTRADOR tendrá la facultad de aprobar y/o designar PROMOCIONES EXCLUSIVAS dentro del ámbito del PLAN MAESTRO. En el caso que una PROMOCIÓN EXCLUSIVA consista en o incluya uno o varios CONDOMINIOS, se requerirá una Declaración de CONDOMINIO de acuerdo a la ley, que regulará las actividades de cada CONDOMINIO y la distribución de los gastos entre los PROPIETARIOS de las PROPIEDADES del CONDOMINIO. Una PROMOCIÓN EXCLUSIVA podrá recibir un nivel más elevado de servicios o de servicios especiales para el beneficio de las PROPIEDADES en dicha PROMOCIÓN EXCLUSIVA, el costo de los cuales debe ser impuesto sobre las PROPIEDADES beneficiadas como una CUOTA DE PROMOCIÓNES EXCLUSIVAS.

10.2. DESTINO DE LA PROPIEDAD EN UNA PROMOCIÓN EXCLUSIVA

Queda convenido entre las Partes que las PROPIEDADES dentro de una PROMOCIÓN EXCLUSIVA sólo podrán ser utilizadas exclusivamente para vivienda familiar. En consecuencia, el PROPIETARIO o el DESARROLLADOR no podrán instalar o establecer en el mismo o en la mejora que sobre éste se edifique ningún tipo de explotación comercial, incluyendo oficinas, bares, restaurantes, salas de baile, sin que esta enunciación resulte limitativa.

En el caso que el PROPIETARIO decida posteriormente, vender, arrendar, donar, permutar, dar en pago o traspasar a cualquier título la PROPIEDAD, se obliga a poner de conocimiento de los nuevos adquirientes las disposiciones contenidas en este REGLAMENTO que deben ser anotadas al dorso del Certificado de Título al momento de inscribir la transferencia de PROPIEDAD, y que gravan el inmueble. Dicho subsiguiente traspaso deberá de ser realizado en la forma determinada en el presente REGLAMENTO. En adición, el PROPIETARIO se compromete a incluir expresamente en el contrato a intervenir en ocasión del traspaso subsiguiente, la prohibición arriba descrita, en virtud de la cual quien reciba la PROPIEDAD no podrá destinarla más que a los fines indicados en el presente Artículo.

10.3. URBANIZACIÓN DE UNA PROMOCIÓN EXCLUSIVA

Los siguientes servicios e infraestructuras deberán estar disponibles a todas las PROPIEDADES que comprendan la PROMOCIÓN EXCLUSIVA:

10.3.1. ENERGÍA

Las líneas de Energía que servirán a las PROPIEDADES serán soterradas desde la toma de la PROMOCIÓN. La energía suministrada será 119v y 220v a una frecuencia de 60Hz.

10.3.2. AGUA

La línea de distribución principal estará soterrada y capaz de suplir con la presión requerida de manera constante a la PROPIEDAD.

10.3.3. AGUAS NEGRAS

Las aguas negras serán recolectadas hasta la línea principal.

10.3.4. TELÉFONO Y CABLE

Estos servicios serán suplidos de la red general de la PROMOCIÓN.

10.3.5. CALLES INTERNAS

Las calles internas estarán pavimentadas y estarán provistas con exuberante paisajismo y atractiva iluminación arquitectónica compatible con los estándares arquitectónicos de la PROMOCIÓN.

Las aguas pluviales serán retiradas de dichas vías utilizando una red pluvial soterrada o canales convenientemente disimulados, y estarán disponibles para manejar también los residuos pluviales residenciales.

10.4. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR EN RELACIÓN A PROMOCIONES EXCLUSIVAS

10.4.1. MANTENIMIENTO DEL ÁREA COMÚN EXCLUSIVA

El ADMINISTRADOR tendrá la facultad de mantener el ÁREA COMÚN EXCLUSIVA dentro de una PROMOCIÓN EXCLUSIVA, incluyendo en particular, todo el paisajismo dentro de la PROMOCIÓN EXCLUSIVA, y podrá asignar el costo de dicho mantenimiento como un GASTO DE PROMOCIÓN EXCLUSIVA.

10.4.2. CUOTAS

El ADMINISTRADOR tendrá el derecho de, en adición a cualesquiera otros derechos, cargar especialmente a los PROPIETARIOS dentro de una PROMOCIÓN EXCLUSIVA por los gastos incurridos para el beneficio de dicha PROMOCIÓN, y podrá cobrar CUOTAS DE MANTENIMIENTO, CUOTAS DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA, CUOTAS DE CONDOMINIO, CUOTAS DE PROMOCIÓN EXCLUSIVA, CUOTAS EXTRAORDINARIAS, y/o CUOTAS ÚNICAS.

10.4.3. COBRO DE CUOTAS

El ADMINISTRADOR podrá requerir que la entidad de la PROMOCIÓN EXCLUSIVA, de existir alguna, cobre a cada PROPIETARIO las CUOTAS DE MANTENIMIENTO para cada PROPIEDAD dentro de la PROMOCIÓN EXCLUSIVA y remitir inmediatamente dichas cantidades al ADMINISTRADOR. El ADMINISTRADOR se reserva el derecho de cobrar dichas CUOTAS directamente del PROPIETARIO.

10.4.4. DERECHOS DE ENTRADA

El ADMINISTRADOR tendrá el derecho de, para sí mismo, su designado, o cualquier agente o empleado, entrar en cualquier PROPIEDAD dentro de una PROMOCIÓN EXCLUSIVA para llevar a cabo las disposiciones de los DOCUMENTOS o cualquier DOCUMENTO de PROMOCIÓN EXCLUSIVA aplicable.

10.4.5. DELEGACIÓN

El ADMINISTRADOR tendrá el derecho y el poder, pero nunca el deber ni la obligación, de ceder en todo o en parte, de manera exclusiva o no, y sobre bases temporales o permanentes, a cualquier Entidad de PROMOCIÓN EXCLUSIVA cualquier obligación de mantenimiento o reparación en virtud de este REGLAMENTO o mediante cesión del PROMOTOR. En caso que una Entidad de PROMOCIÓN EXCLUSIVA no acepte dichos derechos y obligaciones en una manera consistente con los estándares, especificaciones y lineamientos establecidos por el ADMINISTRADOR, entonces, éste último tendrá el derecho, pero no la obligación a su entera discreción, de terminar dicha cesión.

10.4.6. PRIORIDAD

En caso que los DOCUMENTOS de la PROMOCIÓN EXCLUSIVA se encuentren en conflicto con el presente REGLAMENTO, este último prevalecerá.

11. INFRAESTRUCTURAS, DOTACIONES DE SERVICIOS, Y CUOTAS

11.1. RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR

El ADMINISTRADOR se obliga a mantener y conservar en buen estado las ÁREAS DE RESPONSABILIDAD COMÚN, como se prevé en este documento. Este mantenimiento incluirá, pero no estará limitado, a mantener, reparar y reemplazar los caminos, lagos, canales de agua, reservas, jardines, flora, fauna, estructuras y mejoras que conforman el ÁREA COMÚN, y aquellas partes de cualquier PROPIEDAD adicional incluidas dentro del ÁREA DE RESPONSABILIDAD COMÚN. No obstante, cualquier disposición en contrario a lo establecido en el presente REGLAMENTO, siempre y cuando ciertos elementos de la vialidad de la PROMOCIÓN (incluyendo mejoras en el paisajismo, señalización u otras mejoras), se encuentren localizadas total o parcialmente en una PARCELA determinada, estas áreas serán consideradas como parte del ÁREA DE RESPONSABILIDAD COMÚN. Para todos los fines establecidos en el presente DOCUMENTO y el ADMINISTRADOR, sus agentes y designados tendrán derecho de paso a través y dentro de la PARCELA, a fin de entrar y salir de la misma para llevar a cabo mantenimiento en esta parte del ÁREA DE RESPONSABILIDAD COMÚN.

Todos los costos relacionados con el mantenimiento, reparación y reemplazo de las ÁREAS DE RESPONSABILIDAD COMÚN serán considerados GASTOS COMUNES a ser distribuidos entre las PROPIEDADES como parte de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO. Todos los costos relacionados con el mantenimiento, reparación y reemplazo del ÁREA COMÚN EXCLUSIVA de un grupo determinado de PROPIEDADES será un gasto a ser cargado a las PROPIEDADES que se beneficien de dicha ÁREA COMÚN EXCLUSIVA.

El ADMINISTRADOR será responsable además del mantenimiento del ÁREA COMÚN EXCLUSIVA dentro de toda PROMOCIÓN EXCLUSIVA y del mantenimiento, reparación y reemplazo de PROPIEDADES dentro de cualquier otra PROMOCIÓN EXCLUSIVA hasta donde lo establezca cualquier REGLAMENTO SUPLEMENTARIO aplicable a dicha PROMOCIÓN EXCLUSIVA. El ADMINISTRADOR, en virtud de las disposiciones del presente REGLAMENTO, así como de otros acuerdos por escrito, asumirá responsabilidades de mantenimiento con respecto a toda PROMOCIÓN EXCLUSIVA, en adición a aquellos designados mediante un REGLAMENTO SUPLEMENTARIO.

Los costos de tal mantenimiento serán distribuidos entre las PROPIEDADES beneficiadas como una CUOTA DE PROMOCIÓNES EXCLUSIVAS.

El ADMINISTRADOR puede mantener PROPIEDADES distintas, incluyendo, sin limitación, PROPIEDADES dedicadas al público, si el DIRECTORIO determina que tal mantenimiento es necesario o deseado para mantener los ESTÁNDARES COMUNITARIOS. Los costos de tal mantenimiento serán distribuidos entre las PROPIEDADES beneficiadas como CUOTAS DE MANTENIMIENTO, CUOTA DE PROMOCIÓNES EXCLUSIVAS o CUOTA ÚNICA contra una PROPIEDAD en particular, como el ADMINISTRADOR determine apropiado.

11.2. RESONSABILIDAD DE LA ENTIDAD DE PROMOCIÓN EXCLUSIVA

Toda ENTIDAD DE PROMOCIÓN EXCLUSIVA con responsabilidad de mantenimiento de toda o una parte de la PROPIEDAD dentro de una PROMOCIÓN EXCLUSIVA deberá llevar a cabo dicha responsabilidad de mantenimiento en una forma consistente con los ESTÁNDARES COMUNITARIOS. Si alguna ENTIDAD DE PROPOCION EXCLUSIVA no cumple con su responsabilidad de mantenimiento como se requiere en este DOCUMENTO y en cualquier otro DOCUMENTO DE PROMOCIÓN EXCLUSIVA, el ADMINISTRADOR podrá llevar a cabo dichas funciones y cargar los costos a todas las PROPIEDADES dentro de dicha PROMOCIÓN EXCLUSIVA.

La Entidad de una PROMOCIÓN EXCLUSIVA tendrá autoridad para asignar a los PROPIETARIOS de las PROPIEDADES dentro de dicha PROMOCIÓN EXCLUSIVA gastos asociados exclusivamente con este de conformidad con los DOCUMENTOS del mismo.

11.3. RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO

Cada PROPIETARIO deberá mantener su PROPIEDAD y todas las áreas y mejoras relacionadas a la misma de acuerdo a los DOCUMENTOS y a los ESTÁNDARES COMUNITARIOS. Si algún PROPIETARIO no cumple en mantener adecuadamente su PROPIEDAD, el ADMINISTRADOR puede, en cualquier momento, efectuar dicho mantenimiento o reparaciones y evitar daños a terceros, sus PROPIEDADES o a las ÁREAS COMUNES, y cargar todos los costos más un recargo administrativo equivalente al diez por ciento (10%) de la cantidad cargada contra la PROPIEDAD y el PROPIETARIO en cuestión como una CUOTA ÚNICA.

11.4. MANTENIMIENTO DE JARDINES

El DIRECTORIO tendrá la facultad de adoptar ESTÁNDARES COMUNITARIOS en relación al mantenimiento y riego de jardines, incluyendo, sin que la presente enunciación sea limitativa la frecuencia y cantidad de los mantenimientos y la frecuencia, cantidad y hora del día de riego. Todos estos ESTÁNDARES COMUNITARIOS serán adoptados de acuerdo a prácticas aceptadas. El ADMINISTRADOR puede, pero no está obligado a hacerlo, proveer servicios de mantenimiento de jardines a las PROPIEDADES en base a contratos voluntarios. Si un PROPIETARIO no cumple en mantener su PARCELA de acuerdo con los ESTÁNDARES COMUNITARIOS, el ADMINISTRADOR, a su opción, puede mantener dicha PARCELA. El costo de los servicios de jardinería será distribuido entre las PARCELAS a los cuales se les esté dando mantenimiento en calidad de CUOTAS ÚNICAS.

11.5. CUOTAS

Todo mantenimiento requerido por este Artículo será llevado a cabo en una forma consistente con los ESTÁNDARES COMUNITARIOS. Si alguna ENTIDAD DE PROMOCIÓN EXCLUSIVA o PROPIETARIO no cumple con su responsabilidad de mantenimiento de acuerdo a los ESTÁNDARES COMUNITARIOS, el ADMINISTRADOR puede llevar a cabo dicho mantenimiento y cargar todos los costos más un recargo administrativo equivalente al diez por ciento (10%) de la cantidad cargada a la PROPIEDAD y al PROPIETARIO en cuestión en calidad de CUOTAS ÚNICAS.

Antes de entrar a la PROPIEDAD a fin de proceder con el mantenimiento arriba descrito, el ADMINISTRADOR concederá al PROPIETARIO, mediante notificación escrita, un plazo de diez (10) días contados a partir de la fecha de dicha notificación, para subsanar la condición inconsistente con los ESTÁNDARES COMUNITARIOS, excepto cuando la entrada sea necesaria debido a una emergencia. Todos los costos de mantenimiento de PROPIEDAD dentro de una PROMOCIÓN EXCLUSIVA serán cargados como una CUOTA DE PROMOCIÓNES EXCLUSIVAS a las PROPIEDADES dentro del cual se presten los servicios.

11.6. SANCIONES

Las sanciones en virtud de los DOCUMENTOS pueden incluir multas monetarias razonables (como lo determine el ADMINISTRADOR), expulsión de la PROPIEDAD de cualquier DESARROLLADOR, contratista, subcontratista, agente o cualquier invitado que no cumpla con las disposiciones de los Documentos, e interrupción de cualquier servicio o servicio público que sea provisto a la PROPIEDAD.

Previo a la imposición de cualquier sanción, el ADMINISTRADOR notificará por escrito la violación al PROPIETARIO y le requerirá que el mismo cese inmediatamente. Si el PROPIETARIO no subsana la violación dentro de Diez (10) días a partir de la fecha de la notificación, el ADMINISTRADOR puede imponer la aplicación de sanciones. Adicionalmente, el ADMINISTRADOR tendrá la potestad de buscar compensación en cualquier tribunal por concepto de violaciones de los DOCUMENTOS o de molestias causadas.

11.7. CONVENIO PARA PAGAR CUOTAS

Por este medio se impone sobre cada PROPIETARIO y PROPIEDAD, el convenio afirmativo y obligación de pagar al ADMINISTRADOR todos las CUOTAS, si correspondieran, con respecto a cada PROPIEDAD.

Cada PROPIETARIO, se obliga y acepta pagar todos las CUOTAS, sin importar su naturaleza, incluyendo, sin que la presente enunciación sea limitativa, cualquier CUOTA vencido de conformidad con las disposiciones del presente REGLAMENTO y conviene y acepta los derechos de privilegios en virtud de este contrato relativo a la PROPIEDAD.

La responsabilidad por CUOTAS es personal del PROPIETARIO y no podrá ser evitada por renuncias del uso y disfrute del ÁREA COMÚN o el ÁREA COMÚN EXCLUSIVA, o por abandono de la PROPIEDAD sobre la cual pesan las CUOTAS. La responsabilidad por CUOTAS, ni el monto de los mismos, deben ser reducidos o evitados en base a que todo o parte del ÁREA COMÚN, ÁREA COMÚN EXCLUSIVA u otras porciones de la PROPIEDAD no han sido completadas.

No se permite el reclamo o permiso de disminución o reducción de monto o compensación, por motivo de alguna alegada falta del ADMINISTRADOR o el DIRECTORIO para emprender acciones o realizar funciones requeridas a ser ejecutadas por el ADMINISTRADOR o el DIRECTORIO bajo este REGLAMENTO, o por algún inconveniente o incomodidad que surja de la realización de reparaciones o mejoras, o por cualquier acción legal emprendida para hacer cumplir cualquier ley, orden o directiva de cualquier autoridad municipal u otra autoridad gubernamental.

11.8. CREACIÓN DE CUOTAS

Por este medio se crean CUOTAS para gastos de la PROMOCIÓN, los cuales el ADMINISTRADOR pudiese autorizar periódicamente a iniciarse en las fechas y manera establecidas en este Artículo. Existirán los siguientes tipos de CUOTAS:

11.8.1. CUOTAS DE MANTENIMIENTO

Las CUOTAS DE MANTENIMIENTO serán impuestas sobre todas las PROPIEDADES dentro de la PROMOCIÓN.

11.8.2. CUOTAS DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA

Las CUOTAS DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA serán impuestos sobre las PROPIEDADES para cuyo beneficio se ha incurrido en dichos gastos.

11.8.3. CUOTAS DE CONDOMINIO

Las CUOTAS DE CONDOMINIO serán impuestos sobre las PROPIEDADES que formen parte del CONDOMINIO correspondiente.

11.8.4. CUOTAS DE PROMOCIÓN EXCLUSIVA

Las CUOTAS de PROMOCIÓN EXCLUSIVA serán impuestos sobre todas las PROPIEDADES dentro de la PROMOCIÓN EXCLUSIVA, para cuyo beneficio se ha incurrido en dichos gastos.

11.8.5. CUOTAS ÚNICAS

CUOTAS ÚNICAS serán impuestas tal y como se dispone más adelante en el Artículo 11.14 de este Capítulo 11.

11.8.6. CUOTAS EXTRAORDINARIAS

CUOTAS EXTRAORDINARIAS serán impuestas tal y como se dispone más adelante en el Artículo 11.15 de este Capítulo 11.

11.9. PAGOS DE LAS CUOTAS

Las CUOTAS serán pagados en la manera y en las fechas establecidas por el ADMINISTRADOR, los cuales pueden incluir, de forma enunciativa y no limitativa, pago anticipado de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO anuales, así como cualquier CUOTA ÚNICA por concepto de pagos tardíos. Salvo en aquellos casos en que sea previsto lo contrario de forma expresa por el ADMINISTRADOR, las CUOTAS DE MANTENIMIENTO y las CUOTAS DE PROMOCIONES EXCLUSIVAS se pagarán anualmente por adelantado. El ADMINISTRADOR emitirá, a solicitud de la parte interesada, una certificación de pago al PROPIETARIO al cumplir su obligación de pago respecto a una PROPIEDAD. Dicho certificado constituirá prueba fehaciente del pago realizado por concepto de dicha obligación al ADMINISTRADOR. El ADMINISTRADOR se reserva el derecho de solicitar por adelantado el pago del costo de procesamiento para la expedición de dicho certificado.

La obligación de pago de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO será efectiva para cada PROPIETARIO correspondiente el primer día del mes siguiente al mes en el cual la PROPIEDAD se someta al presente REGLAMENTO; o del mes en el cual el ADMINISTRADOR por primera vez prepare el presupuesto y fije las CUOTAS DE MANTENIMIENTO, de conformidad con este Artículo, o lo que ocurra posteriormente. Las primeras CUOTAS DE MANTENIMIENTO fijadas a cada PROPIEDAD deberán ser prorrateadas de acuerdo al número de meses del año fiscal al momento de imposición de dichas CUOTAS.

11.10. CÁLCULO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO

Es obligación del ADMINISTRADOR preparar un presupuesto anual el cual refleje los ingresos estimados y los GASTOS COMUNES para el año fiscal siguiente, incluyendo las tarifas y gastos por uso del ÁREA COMÚN, si los hubiese, el excedente o déficit estimado y los fondos estimados necesarios para el mantenimiento de las cuentas establecidas por el ADMINISTRADOR (incluyendo cualquier reserva de capital prevista en el presupuesto). Dicho presupuesto anual, así como el monto de los GASTOS COMUNES, será determinado por el ADMINISTRADOR a su entera y absoluta discreción.

Las CUOTAS DE MANTENIMIENTO impuestas sobre cada PROPIEDAD serán calculadas mediante la división de los GASTOS COMUNES proyectados entre número total de PROPIEDADES sujetas al pago de CUOTAS DE MANTENIMIENTO más el número total de PROPIEDADES que razonablemente se estima estarán sujetas a dichas CUOTAS DE MANTENIMIENTO durante ese año fiscal. En la división de CUOTAS se aplicará un sistema proporcional de acuerdo a los metros cuadrados de superficie y a la tipología de uso que tenga cada PROPIEDAD.

El ADMINISTRADOR producirá una copia del presupuesto de GASTOS COMUNES y de la notificación del monto de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO fijadas para el próximo año, las cuales serán notificada a cada PROPIETARIO con al menos treinta días de anticipación del comienzo del año fiscal.

El presupuesto adoptado por el ADMINISTRADOR será efectivo de pleno derecho. Sin perjuicio de lo establecido, en caso que el ADMINISTRADOR no prepare un presupuesto para un año cualquiera, permanecerá en vigencia el presupuesto del año anterior, hasta tanto el ADMINISTRADOR produzca un presupuesto de conformidad a lo previsto en el presente documento. No obstante, al momento que el nuevo presupuesto entre en vigencia, el mismo operará de forma retroactiva, debiendo cada PROPIETARIO pagar el incremento retroactivo de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO si las hubiese, conjuntamente, al vencimiento del próximo pago.

11.11. CÁLCULO DE LAS CUOTAS DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA

Es obligación del ADMINISTRADOR preparar anualmente un presupuesto separado el cual refleje los GASTOS POR ÁREA COMÚN EXCLUSIVA que el ADMINISTRADOR estime que incurrirá para beneficio de las PROPIEDADES de dicha ÁREA COMÚN EXCLUSIVA durante el año fiscal subsiguiente.

Es facultad del ADMINISTRADOR fijar dicho presupuesto a su sola discreción, teniendo como única limitación el presente REGLAMENTO u otro REGLAMENTO SUPLEMENTARIO el cual autorice al ADMINISTRADOR la imposición de GASTOS DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA. Cualquier ÁREA COMÚN EXCLUSIVA podrá recibir servicios adicionales o servicios de estándares superiores sujetos a costos adicionales en el presupuesto del ÁREA COMÚN EXCLUSIVA.

Dicho presupuesto podrá incluir una contribución al capital estableciendo un fondo de reserva para reparación y sustitución de bienes de capital dentro del ÁREA COMÚN EXCLUSIVA, según sea necesario.

El monto a ser fijado por CUOTAS DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA para cada PROPIEDAD dentro de dicha ÁREA COMÚN EXCLUSIVA será determinado dividiendo la suma fijada como GASTOS DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA entre el número total de PROPIEDADES dentro de la misma, sujetas al pago de CUOTAS DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA más el número total de PROPIEDADES que razonablemente se estima estarán sujetas a dichas CUOTAS DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA durante ese año fiscal.

En la división de GASTOS se aplicará un sistema proporcional de acuerdo a los metros cuadrados de superficie y a la tipología de uso que tenga cada PROPIEDAD.

El ADMINISTRADOR producirá una copia del presupuesto de GASTOS DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA y de la notificación del monto de las CUOTAS DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA fijada para el próximo año, la cual será notificada a cada PROPIETARIO con por lo menos treinta días de anticipación del comienzo del año fiscal. En caso que el ADMINISTRADOR no produzca un presupuesto para un año cualquiera, permanecerá en vigencia el presupuesto del año anterior, hasta tanto dicho ADMINISTRADOR no produzca un presupuesto de conformidad a lo previsto en el presente documento.

11.12. CÁLCULO DE LAS CUOTAS DE CONDOMINIO

Es obligación de la ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIO preparar anualmente un presupuesto separado el cual refleje los GASTOS DE CONDOMINIO que la ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIO estime incurrirá para beneficio de las PROPIEDADES de dicho CONDOMINIO durante el año fiscal subsiguiente. Es facultad de la ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIO fijar dicho presupuesto a su sola discreción, teniendo como únicas limitaciones la Ley 5038, del veintiuno (21) de noviembre del año mil novecientos cincuenta y ocho (1958), G.O. 8308, el presente REGLAMENTO u otro REGLAMENTO SUPLEMENTARIO el cual autorice a la ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIO la imposición de GASTOS DE CONDOMINIO. Cualquier CONDOMINIO podrá recibir servicios adicionales o servicios de estándares superiores sujetos a costos adicionales en el presupuesto de CONDOMINIO. Dicho presupuesto podrá incluir una contribución al capital estableciendo un fondo de reserva para reparación y sustitución de bienes de capital dentro del CONDOMINIO, según sea necesario. El monto a ser fijado por CUOTAS DE CONDOMINIO para cada PROPIEDAD dentro de dicho CONDOMINIO será determinado dividiendo la suma fijada como GASTOS DE CONDOMINIO entre el número total de PROPIEDADES dentro del mismo, sujeto al pago de CUOTAS DE CONDOMINIO más el número total de PROPIEDADES que razonablemente se estima estarán sujetas a dichas CUOTAS DE CONDOMINIO durante ese año fiscal. En la división de GASTOS se aplicará un sistema proporcional de acuerdo a los metros cuadrados de superficie que tenga cada PROPIEDAD.

La ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIO producirá una copia del presupuesto de GASTOS DE CONDOMINIO y de la notificación del monto de la CUOTA DE CONDOMINIO fijada para el próximo año, la cual será notificada a cada PROPIETARIO con por lo menos treinta días de anticipación del comienzo del año fiscal. En caso que la ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIO no produzca un presupuesto para un año cualquiera, permanecerá en vigencia el presupuesto del año anterior, hasta tanto dicha ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIO no produzca un presupuesto de conformidad a lo previsto en el presente DOCUMENTO.

11.13. CÁLCULO DE LAS CUOTAS DE PROMOCIONES EXCLUSIVAS

Es obligación del ADMINISTRADOR preparar anualmente un presupuesto separado el cual refleje los GASTOS de la PROMOCIÓN EXCLUSIVA que el ADMINISTRADOR estime incurrirá para beneficio de dicha PROMOCIÓN EXCLUSIVA durante el año fiscal subsiguiente. Es facultad del ADMINISTRADOR fijar dicho presupuesto a su sola discreción, teniendo como única limitación el presente REGLAMENTO u otro REGLAMENTO SUPLEMENTARIO la cual autorice al ADMINISTRADOR la imposición de ciertos gastos como GASTOS de PROMOCIÓN EXCLUSIVA. Cualquier PROMOCIÓN EXCLUSIVA podrá recibir servicios adicionales o servicios de estándares superiores sujetos a costos adicionales en el presupuesto de la PROMOCIÓN EXCLUSIVA. Dicho presupuesto podrá incluir una contribución al capital estableciendo un fondo de reserva para reparación y sustitución de bienes de capital dentro de la PROMOCIÓN EXCLUSIVA, según sea necesario. El monto a ser fijado por CUOTAS DE PROMOCIONES EXCLUSIVAS para cada PROPIEDAD dentro de dicha PROMOCIÓN será determinado dividiendo la suma fijada como GASTOS de la PROMOCIÓN EXCLUSIVA entre el número total de PROPIEDADES dentro del mismo, sujeto al pago de CUOTAS DE PROMOCIONES EXCLUSIVAS más el número total de PROPIEDADES que razonablemente se estima estarán sujetas a dichas CUOTAS DE PROMOCIONES EXCLUSIVAS durante ese año fiscal. En la división de GASTOS se aplicará un sistema proporcional de acuerdo a los metros cuadrados de superficie que tenga cada PROPIEDAD.

El ADMINISTRADOR producirá una copia del presupuesto de GASTOS de PROMOCIÓN EXCLUSIVA y de la notificación del monto de las CUOTAS DE PROMOCIONES EXCLUSIVAS fijada para el próximo año, la cual será notificada a cada PROPIETARIO con por lo menos treinta días de anticipación del comienzo del año fiscal. En caso que el ADMINISTRADOR no produzca un presupuesto para un año cualquiera, permanecerá en vigencia el presupuesto del año anterior, hasta tanto dicho ADMINISTRADOR no produzca un presupuesto de conformidad a lo previsto en el presente documento.

11.14. CÁLCULO DE LAS CUOTAS ÚNICAS

El ADMINISTRADOR podrá fijar una CUOTA ÚNICA aplicable a cualquier PROPIETARIO o PROPIEDAD de forma individual como reembolso por gastos incurridos para adecuar al PROPIETARIO y su PROPIEDAD a las previsiones del presente REGLAMENTO, sus modificaciones, REGLAMENTO SUPLEMENTARIO, las REGLAS o los ESTÁNDARES COMUNITARIOS.

En adición, el ADMINISTRADOR podrá fijar CUOTAS ÚNICAS a ciertas PROPIEDADES, para cubrir costos (incluyendo sobrecargo y costos administrativos) por servicios provistos a dichas PROPIEDADES a solicitud de sus PROPIETARIOS, de acuerdo con un menú de servicios especiales que podrá ser ofertado por el ADMINISTRADOR. Dichas CUOTAS ÚNICAS podrán ser fijadas por adelantado a la prestación del servicio solicitado.

En caso de CUOTAS ÚNICAS por incumplimiento a uno cualquiera de los DOCUMENTOS el ADMINISTRADOR sumará un cargo administrativo equivalente al diez por ciento (10%) de la suma fijada, más los gastos adicionales en que haya tenido que incurrir por cuenta de cualquier PROPIETARIO en razón de dicho incumplimiento.

11.15. CÁLCULO DE CUOTAS EXTRAORDINARIAS

Aplicables a todos los PROPIETARIOS el ADMINISTRADOR podrá fijar CUOTAS EXTRAORDINARIAS por gastos no presupuestados o gastos que excedan a los montos presupuestados, incluyendo de forma enunciativa, mejoras capitales y reparación o deficiencias en los montos presupuestados debido a la necesidad urgente de proteger, preservar o reparar las ÁREAS COMUNES a causa de cualquier circunstancia inesperada o amenaza.

Las CUOTAS EXTRAORDINARIAS conforme a este párrafo serán pagaderos en la forma y la fecha establecidas por el ADMINISTRADOR, pudiendo extenderse dichos pagos más allá del término del año fiscal para el cual fueron establecidos.

11.16. ESTABLECIMIENTO DE PRIVILEGIOS

Todos las CUOTAS, conjuntamente con los intereses a una tasa que no exceda a la mayor permitida por la ley aplicable, calculada desde la fecha en que ocurra un atraso, las CUOTAS y multas que fuesen establecidos por el ADMINISTRADOR; costos y honorarios razonables de abogados podrán, en cumplimiento de la ley aplicable, convertirse en un privilegio sobre la PROPIEDAD contra la cual se impone dicha CUOTA, así como cualquier otro activo del PROPIETARIO. Dicho privilegio podrá ser ejecutado de acuerdo a las regulaciones específicas aprobadas por el ADMINISTRADOR o el DIRECTORIO en cumplimiento de todas las disposiciones y regulaciones legales aplicables a fin de inscribir dicho privilegio por ante el Registrador de Títulos de acuerdo con las disposiciones de las Leyes números 511, 1542 y 5038 del 1920, 1947 y 1958 respectivamente.

Cada CUOTA, conjuntamente con sus intereses, CUOTAS por mora, costos, y honorarios razonables de abogados, serán además la obligación de la PERSONA Propietaria de dicha PROPIEDAD al momento en que surgió la CUOTA, y su beneficiario debe ser conjunta y solidariamente responsable por dicha porción al vencimiento de la misma y momento de la entrega. Todos los pagos deben ser aplicados en primer lugar a los costos y honorarios de abogado, luego a intereses, luego a CUOTAS por atraso, luego a otras CUOTAS no pagadas según el orden de su vencimiento.

Las demandas para recuperar sumas en virtud de sentencias por CUOTAS no pagadas y honorarios de abogados serán mantenidas sin ejecutar o renunciando al privilegio que garantiza el mismo.

11.17. PRESUPUESTO DE RESERVA DE CAPITAL

El ADMINISTRADOR podrá incluir cada año en el presupuesto una reserva de reemplazo de capital, la cual podrá tomar en cuenta la cantidad y naturaleza de los bienes reemplazables, la expectativa de vida de cada bien y el costo estimado de reparación o reemplazo.

11.18. IMPUESTOS

Cada PROPIETARIO será directamente responsable del pago de impuestos, cuotas o cualquier otra cantidad impuesta o valorada en el presente o en lo adelante sobre cualquier PROPIEDAD por cualquier autoridad gubernamental local o nacional.

11.19. PROPIEDAD EXENTA

No obstante cualquier disposición establecida en contrario en el presente documento, toda ÁREA COMÚN, ÁREA DE RESPONSABILIDAD COMÚN, ÁREA COMÚN EXCLUSIVA y toda PROPIEDAD dedicada por el ADMINISTRADOR a compañías de servicios públicos o a autoridades gubernamentales estarán exentas del pago de CUOTAS DE MANTENIMIENTO, CUOTAS DE PROMOCIONES EXCLUSIVAS, CUOTAS ÚNICAS y CUOTAS EXTRAORDINARIAS.

11.20. TELECOMUNICACIONES, TELEVISIÓN POR CABLE Y SISTEMA DE VIGILANCIA

El ADMINISTRADOR se reserva para sí y sus sucesores, herederos, apoderados y beneficiarios de licencias el derecho de suscribir uno o más contratos para la provisión de uno o más sistemas maestros de recepción y distribución de telecomunicaciones, televisión por cable y sistemas de vigilancia electrónica (referido en lo adelante conjunta o parcialmente como el "Sistema") para toda o cualquier parte de la PROPIEDAD. La descripción exacta, localización y naturaleza del Sistema aún no han sido negociadas o determinadas. El ADMINISTRADOR se reservará para sí y sus sucesores, herederos, apoderados y beneficiarios de licencias un derecho exclusivo y perpetuo, privilegio, servidumbre y derecho a cruzar sobre y a través de la PROMOCIÓN, privilegio y usufructo de entrada y salida, acceso ilimitado, en y sobre el PROMOCIÓN para instalar, construir, inspeccionar, mantener, alterar, movilizar, mejorar y reemplazar facilidades y equipos que conformen el Sistema.

En el caso y siempre que los servicios provistos por el Sistema sirvan a todas las PROPIEDADES, el costo del Sistema puede ser un Gasto Común y deberá ser incluido en la CUOTA DE MANTENIMIENTO. Si cualquiera

de los servicios provistos por el Sistema son suministrados sólo a algunas y no a todas las PROPIEDADES, entonces el costo de tales servicios puede ser un gasto para el beneficio de las PROPIEDADES beneficiadas por el servicio y debe ser cargado como una CUOTA ÚNICA a dichas PROPIEDADES.

Se permitirá a los proveedores del Sistema pre-alambrar cada PROPIEDAD construida dentro de la PROMOCIÓN para los servicios del Sistema. Cada PROPIETARIO reconoce que el pre-alambrado instalado en cada PROPIEDAD será y permanecerá como PROPIEDAD personal del proveedor del Sistema. Los PROPIETARIOS no tendrán intereses sobre la PROPIEDAD en el pre-alambrado y el derecho al uso de los mismos permanecerá sólo a favor del proveedor del Sistema.

Cada PROPIETARIO al aceptar el título de PROPIEDAD de una PROPIEDAD, por este medio reconoce que el ADMINISTRADOR se reserva el derecho irrevocable, que puede ser asignado a cualquier proveedor del Sistema, de instalar y mantener el pre-alambrado en la PROPIEDAD y acuerda no permitir a ningún otro proveedor del Sistema utilizar el pre-alambrado sin el previo consentimiento por escrito del ADMINISTRADOR, cuyo consentimiento puede ser otorgado por el ADMINISTRADOR a su discreción.

El ADMINISTRADOR, sin estar obligado a ello, podrá mantener o dar soporte a ciertas actividades dentro de la PROMOCIÓN designadas para limitar el acceso a la PROPIEDAD y procurar que la PROPIEDAD sea más segura de cómo lo sería en caso contrario.

Ni el PROMOTOR INICIAL, ni ninguno de los sucesores del PROMOTOR o el ADMINISTRADOR pueden en ninguna forma ser considerados aseguradores o garantes de la seguridad dentro de la PROMOCIÓN, y tampoco puede el PROMOTOR, ningún sucesor del PROMOTOR ni el ADMINISTRADOR, ser responsables por alguna pérdida o daño por causa o por no proveer seguridad adecuada o ineficiencia de las medidas de seguridad tomadas. Todos los PROPIETARIOS y ocupantes de toda PROPIEDAD, y los inquilinos, huéspedes e invitados de todo PROPIETARIO, según aplique, reconocen que el ADMINISTRADOR, cualquier sucesor del mismo y el DIRECTORIO, no declaran ni garantizan que cualquier sistema de prevención de incendio, sistema de alarma antirrobo o cualquier otro sistema de seguridad designado por, o instalado de acuerdo a los lineamientos establecidos por el ADMINISTRADOR o el DIRECTORIO, no puedan ser debilitados o pasados por alto, que cualquier sistema de prevención de incendio, sistema de alarma antirrobo o cualquier otro sistema de seguridad evitará pérdidas por incendio, humo, robo, asalto, o de lo contrario, que tampoco los sistemas de prevención de incendio o antirrobo u otros sistemas de seguridad proveerán en todos los casos la detección o protección para la cual fueron diseñados o creados.

Cada PROPIETARIO, y ocupante de cualquier PROPIEDAD, y cada inquilino, huésped e invitado de cualquier PROPIETARIO, según aplique, reconoce y entiende que el PROMOTOR, o cualquier sucesor del ADMINISTRADOR y el DIRECTORIO no son aseguradores y que cada uno asume todos los riesgos de pérdida o daños a PERSONAS, PROPIEDADES y a los contenidos de las PROPIEDADES y, asimismo reconocen que el PROMOTOR, o cualquiera de sus sucesores, el ADMINISTRADOR y el DIRECTORIO no han hecho declaración o garantía alguna, ni han hecho que, ocupante, inquilino, huésped o invitado alguno confíe en declaración o garantía, expresa o implícita, incluyendo cualquier garantía, aptitud o comerciabilidad para cualquier propósito en particular, relativo a sistemas de incendio y/o de alarma antirrobo u otro sistema de seguridad recomendado o instalado o a cualquier medida de seguridad establecida dentro de la PROPIEDAD.

12. SEGURO POR FATALIDAD O CAUSA MAYOR

12.1. SEGURO DE LAS ÁREAS COMUNES Y ÁREAS DE RESPONSABILIDAD COMÚN

El ADMINISTRADOR, o su agente debidamente autorizado, obtendrán y mantendrán en vigencia una póliza de seguro flotante que cubra todos los riesgos, y si es razonablemente posible, para cubrir todas las mejoras asegurables en el ÁREA COMÚN y en el ÁREA DE RESPONSABILIDAD COMÚN. Si no se encuentra razonablemente disponible una póliza de seguro flotante comprensiva todo riesgo, entonces como mínimo se obtendrá una póliza de seguro que provea cobertura para incendio, huracán e inundación con cobertura extendida. Este seguro debe obtenerse en una cantidad suficiente para cubrir el Cien por ciento (100%) del costo de reemplazo de cualquier reparación o reconstrucción en el caso de daños o destrucción proveniente de un riesgo asegurable. Las primas de todo seguro sobre el ÁREA COMÚN y el ÁREA DE RESPONSABILIDAD COMÚN se considerarán como GASTOS COMUNES y serán incluidos dentro de la CUOTA DE MANTENIMIENTO.

12.2. SEGURO DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA

En adición al seguro todo riesgo de las ÁREAS COMUNES, el ADMINISTRADOR podrá, a su sola discreción o a solicitud de una Entidad de PROMOCIÓN EXCLUSIVA, obtener y mantener en vigencia una póliza de seguro flotante adecuada que cubra todos los riesgos, siempre y cuando sea razonablemente disponible, sobre todas las mejoras asegurables en el ÁREA COMÚN EXCLUSIVA dentro de la PROMOCIÓN EXCLUSIVA. Si el seguro todo riesgo no se encuentra razonablemente disponible, entonces se sustituirá por cobertura extendida de incendio, huracán e inundación. Esta cobertura debe ser de forma tal, como el ADMINISTRADOR lo considere apropiado, por el Cien por ciento (100%) del costo de reemplazo de todas las estructuras a ser aseguradas. Estos costos serán cargados como CUOTAS DE PROMOCIONES EXCLUSIVAS a los PROPIETARIOS de las PARCELAS dentro de la PROMOCIÓN EXCLUSIVA beneficiada. Todos estos seguros serán por el costo total de reemplazo y proveerán un certificado de seguro a ser suministrado al ADMINISTRADOR o a la ENTIDAD DE PROMOCIÓN EXCLUSIVA.

12.3. SEGURO CONTRA ACCIDENTES DE TRABAJO Y RESPONSABILIDAD CIVIL

En adición a los seguros requeridos en esta Sección, el ADMINISTRADOR obtendrá, como un Gasto Común, un seguro contra accidentes de trabajo, en caso y hasta el alcance requerido por la ley, cobertura de responsabilidad de directores y oficiales, si se encuentra razonablemente disponible, una fianza de fidelidad o fianzas sobre empleados y otras PERSONAS que manejen o sean responsables de fondos, y cualquier otro seguro que el ADMINISTRADOR, de acuerdo a su criterio de negocios determine aconsejable obtener. El ADMINISTRADOR también obtendrá una póliza de responsabilidad civil que cubra el ÁREA COMÚN, el ADMINISTRADOR y a los PROPIETARIOS por todo daño o lesión causada por la negligencia del ADMINISTRADOR o cualquier PROPIETARIO o agente. La póliza de responsabilidad civil tendrá los límites de responsabilidad establecidos por el ADMINISTRADOR cada cierto tiempo.

12.4. DEDUCIBLES DE PÓLIZAS DE SEGURO

Las pólizas pueden contener deducibles razonables, y en el caso de seguro de fuerza mayor, esta cantidad debe ser adicionada al monto base de la póliza, en el momento de determinar si el seguro cubre al menos los costos totales de reemplazo. El deducible será pagado por la parte que sería responsable por la pérdida o reparación en ausencia de seguro y, en el caso de varias partes responsables, será distribuida proporcionalmente a la responsabilidad de cada una de las partes causantes de la pérdida. La autoridad exclusiva para ajustar pérdidas bajo pólizas obtenidas sobre la PROMOCIÓN está atribuida al ADMINISTRADOR.

12.5. SEGURO DE LAS PROPIEDADES

Una vez el PROPIETARIO haya recibido la PROPIEDAD, se obliga a mantener vigentes las pólizas de seguro que amparen dicha PROPIEDAD con una compañía de seguros de primer orden de conformidad con el ranking de la Superintendencia de Seguros, la cual deberá ser reasegurada por una compañía de reaseguro internacional, La póliza arriba indicada será emitida por los montos globales mínimos que sean establecidos por el PROPIETARIO, en

el entendido que en ningún caso el monto asegurado podrá ser inferior a los valores necesarios para cubrir la responsabilidad que pudiere ser responsable el PROPIETARIO y/o el valor de reposición de tales mejoras.

El PROPIETARIO deberá suministrar al ADMINISTRADOR, un duplicado fiel de las referidas pólizas que evidencie la contratación de las pólizas de seguro que protejan La PROPIEDAD en las condiciones establecidas en el presente artículo. Dichas pólizas serán endosadas a favor del PROMOTOR o del ADMINISTRADOR en garantía del pago total de las sumas que les son adeudadas, bajo el entendido que el PROPIETARIO deberá entregar al PROMOTOR o al ADMINISTRADOR el original del endoso realizado a favor del PROMOTOR o del ADMINISTRADOR.

El PROMOTOR o el ADMINISTRADOR se compromete a presentar al PROPIETARIO las tres mejores propuestas presentadas por las compañías de seguro y de reaseguro a ser utilizadas para fines del presente Artículo, bajo el entendido que utilizar una misma compañía de seguro y reaseguro garantiza a los compradores de la PROMOCIÓN mayor rapidez en el proceso de respuesta a sus reclamos, precios competitivos en las primas, así como mejores propuestas para el pago de la póliza de seguro y reaseguro.

En el caso que el PROPIETARIO adquiera una PARCELA dentro de la PROMOCIÓN y decida realizar la construcción de mejoras en la misma, el PROPIETARIO deberá suministrar al PROMOTOR o al ADMINISTRADOR, conjuntamente, con la notificación de inicio de dichos trabajos, un duplicado fiel de la "póliza de todo riesgo de construcción" que evidencie la contratación de la cobertura a la que se refiere este Artículo. Dicha póliza será endosada a favor del PROMOTOR o del ADMINISTRADOR en garantía del pago total de las sumas que le son adeudadas, bajo el entendido del PROPIETARIO deberá entregar al PROMOTOR o al ADMINISTRADOR el original del endoso realizado a favor de éste.

Adicionalmente, el PROPIETARIO indemnizará y mantendrá indemne al PROMOTOR y al ADMINISTRADOR, sus ejecutivos y empleados contra todo daño y por cualquier reclamación, elevada por terceros contra el PROPIETARIO o sus empleados por motivo de cualquier demanda, reclamación, pérdida, daños, sentencias, penalidades y gastos que pudieran ser incurridos por o recaer sobre el PROMOTOR o el ADMINISTRADOR en razón de cualquier lesión, muerte o daño causado a terceros y/o sus PROPIEDADES por efecto de las mejoras a ser construidas por el PROPIETARIO dentro del ámbito de la PROPIEDAD sin que la presente enumeración sea limitativa. A estos fines, y bajo las mismas condiciones aplicables para las demás pólizas exigidas en el presente Artículo el PROPIETARIO deberá suscribir una "póliza de Responsabilidad Civil" o un producto similar que ofrezca cobertura total a todos los riesgos aquí indicados, la cual deberá mantener vigente hasta tanto se concluyan los trabajos de construcción y/o remodelación antes indicados.

Adicionalmente, el PROPIETARIO indemnizará y mantendrá indemne al PROMOTOR y al ADMINISTRADOR, sus ejecutivos y empleados contra todo daño y por cualquier reclamación, elevada por terceros contra el PROPIETARIO o sus empleados por motivo de cualquier demanda, reclamación, pérdida, daños, sentencias, penalidades y gastos que pudieran ser incurridos por o recaer sobre el PROMOTOR o el ADMINISTRADOR en razón de cualquier acto u omisión del PROPIETARIO en el uso del mismo sin que la presente enumeración sea limitativa.

Del mismo modo, Las Partes convienen que el PROPIETARIO deberá suministrar al PROMOTOR o al ADMINISTRADOR evidencia de la renovación de las pólizas correspondientes, según aplique, dentro de los Diez (10) días anteriores a la fecha de vencimiento de la misma. No obstante, lo anteriormente indicado, el PROMOTOR o el ADMINISTRADOR está autorizado, sin estar obligado a ello, a renovar por cuenta del PROPIETARIO la referida póliza de seguro.

El PROPIETARIO autoriza al PROMOTOR y al ADMINISTRADOR a contratar y/o renovar por cuenta de él, la póliza de seguro antes mencionada para el caso en que el PROPIETARIO no lo haga por sí mismo, cobrando en todo caso el PROMOTOR o el ADMINISTRADOR intereses en razón del Uno Punto Cinco por ciento (1.5%) mensual sobre el monto desembolsado, además de las sumas o valores que el PROMOTOR o el ADMINISTRADOR desembolse para el mantenimiento de esta póliza, cuyo reembolso, conjuntamente con el pago de los intereses correspondientes, será efectuado por el PROPIETARIO en un plazo de Treinta (30) días, contados a partir de la fecha del desembolso realizado por el PROMOTOR o el ADMINISTRADOR y la solicitud por escrito a el PROPIETARIO del referido pago.

El PROPIETARIO no permitirá que se verifique ninguna condición que pudiera invalidar, total o parcialmente, las coberturas a las que se refiere el presente Artículo.

En caso de siniestro, el PROPIETARIO tendrá la obligación de aplicar las sumas recibidas por concepto de las pólizas de seguro antes indicadas a la reparación del inmueble objeto del presente contrato.

Cada PROPIETARIO reconoce y acuerda además que en el evento de daño o destrucción de la PROPIEDAD, el PROPIETARIO diligentemente procederá a reparar o a reconstruir la PROPIEDAD de manera consistente con la construcción original o con otros planos y especificaciones aprobados por escrito por el DIRECTORIO. El PROPIETARIO no permitirá que se verifique ninguna condición que pudiera invalidar, total o parcialmente, las coberturas a las que se refiere el presente Artículo.

En caso de siniestro, el PROPIETARIO tendrá la obligación de aplicar las sumas recibidas por concepto de las pólizas de seguro antes indicadas a la reparación del inmueble objeto del presente contrato. Alternativamente, el PROPIETARIO limpiará y mantendrá la PARCELA en condición ordenada y atractiva, consistente con los ESTÁNDARES COMUNITARIOS. El PROPIETARIO pagará cualquier costo que no esté cubierto por el seguro.

13. SERVIDUMBRES Y OTROS DERECHOS

Es propósito del ADMINISTRADOR que cualquier entidad de PROMOCIÓN EXCLUSIVA, los clubes y los PROPIETARIOS se les permita la entrada y salida de la PROMOCIÓN o de partes de la PROMOCIÓN, en relación al ejercicio de los derechos y en cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos, y en cualquier REGLAMENTO SUPLEMENTARIO. El ADMINISTRADOR, mediante instrumentos separados a ser inscritos en el REGISTRO podrá conceder servidumbres exclusivas y no exclusivas en, sobre, a través y bajo la PROMOCIÓN para que, entre otras cosas, sean usadas para los siguientes propósitos:

a) Uso del ÁREA COMÚN para todo propósito apropiado y ordinario establecido en este REGLAMENTO;

b) Ingresar, egresar y acceder desde y hacia, a través y entre la PROMOCIÓN;

c) Inspección de cualquier construcción, mejoras o construcción de propuestas;

d) Reparación o mantenimiento de la PROMOCIÓN y cualquier instalación o mejoras de ésta;

e) Instalación y mantenimiento de los servicios públicos y drenaje de la PROPIEDAD;

f) Usurpaciones por imprecisiones menores en tasaciones, construcción o reconstrucción o debido a hundimiento o movimiento;

g) Pelotas de golf errantes;

h) Mantenimiento, instalación, construcción y reparación de servicios públicos y facilidades;

i) Derecho a acceder a cada PARCELA a favor del ADMINISTRADOR o de una Entidad de PROMOCIÓN EXCLUSIVA o de los clubes para mantenimiento, reparación, reemplazo y preservación del ÁREA COMÚN o de la PROPIEDAD del club. No obstante, la ausencia de un DOCUMENTO registrado, los derechos establecidos en esta Sección aún existirán para los propósitos destinados en los DOCUMENTOS o como esté provisto en cualquier REGLAMENTO SUPLEMENTARIO.

14. AUSENCIA DE PARTICIÓN

Excepto en los casos permitidos por este REGLAMENTO o cualquier modificación al mismo, no se realizará partición judicial alguna del ÁREA COMÚN o de alguna parte de la misma, tampoco ninguna PERSONA que adquiera un interés en la PROMOCIÓN o en alguna parte de la misma buscará partición judicial a menos que haya sido removido del ámbito de aplicación de las disposiciones del presente REGLAMENTO. Este Artículo no se interpretará de manera que prohíba al ADMINISTRADOR adquirir y disponer de PROPIEDAD mobiliaria tangible, ni adquirir PROPIEDAD inmobiliaria la cual pueda estar o no sujeta a este REGLAMENTO.

15. HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY

15.1. PROPIEDAD DEL HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY

La PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY es PROPIEDAD privada operada por el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY, la cual no constituye parte del ÁREA COMÚN descrita en el presente documento. El HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY tiene el derecho exclusivo de determinar periódicamente, a su absoluta discreción y sin necesidad de notificación o aprobación de cualquier cambio, cómo y por quiénes la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY puede ser utilizada. Por ejemplo, no de manera limitativa, el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY tiene el derecho de aprobar usuarios y determinar la elegibilidad para el uso, de reservarse derechos de uso para futuros compradores de PROPIEDADES dentro de la PROMOCIÓN , de terminar alguno o todos los derechos de uso, de cambiar, eliminar o cesar las operaciones de alguna o todas las partes de la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY, de transferir alguno o todos sus derechos de la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY o de las operaciones del mismo a cualquiera y en cualquier término que considere apropiado, de limitar la disponibilidad de privilegios de uso, y de requerir pagos de precio de compra, cuota de iniciación, depósito de membresía, cuotas y otros cargos de privilegios de uso.

Ser PROPIETARIO de una PROPIEDAD o de alguna parte de la PROMOCIÓN no otorga derecho de servidumbre, de prescripción o de cualquier otra naturaleza de utilizar la PROPIEDAD o de adquirir una PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY y tampoco otorga derecho de PROPIEDAD o de membresía en éste o en la PROPIEDAD del mismo.

Cada PROPIETARIO, por la aceptación de un certificado de PROPIEDAD o contrato de venta registrado de una PROPIEDAD, reconoce:

a) Que los privilegios de utilizar la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY estarán sujetos a los términos y condiciones de los DOCUMENTOS de membresía del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY, así como a las modificaciones introducidas periódicamente (los "DOCUMENTOS del Plan de Membresía del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY").

b) Que la adquisición de una membresía en el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY requiere el pago de un precio de adquisición de membresía denominado contribución de membresía o depósito de membresía, así como cuotas y cargos de membresía. Estas cantidades serán determinadas por el PROMOTOR y/o el ADMINISTRADOR y/o el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY tal y como se establece en los DOCUMENTOS del Plan de Membresía para el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY.

c) No obstante el hecho que la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY sea un espacio abierto o un área de recreación, para fines de reglamentos y regulaciones de zonificación, cada PROPIETARIO, al adquirir título de una PROPIEDAD descarga y libera para siempre al PROMOTOR, al ADMINISTRADOR, al HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY y a sus MIEMBROS, oficiales, directores, empleados, agentes y afiliados, de:

    1. Cualquier reclamación que la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY es, o debe ser, PROPIEDAD de y/o debe ser operada por el ADMINISTRADOR o por los PROPIETARIOS, y/o,

    2. Cualquier reclamación que los PROPIETARIOS tienen derecho a utilizar la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY en virtud de ser titulares de una PROPIEDAD sin haber adquirido una membresía en el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY, pagado la contribución de membresía, hecho el depósito de membresía aplicable, pagado las cuotas y cargos establecidos por el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY periódicamente y cumplido con los términos y condiciones de los

DOCUMENTOS del Plan de Membresía para el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY.

d) Que cada PROPIETARIO de manera conjunta y solidaria deberá indemnizar, y mantener libre de responsabilidad al PROMOTOR, al HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY, al ADMINISTRADOR y a sus MIEMBROS, empleados, agentes, directores, accionistas, oficiales y afiliados, así como a sus sucesores, herederos y apoderados, e igualmente reembolsará al PROMOTOR, al HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY, al ADMINISTRADOR y a sus MIEMBROS, empleados, agentes, directores, accionistas, oficiales y afiliados al interponerse una demanda, o reclamación por pérdida, costos, gastos, obligaciones, responsabilidades, daños, recuperaciones, y deficiencias, incluyendo, sin limitación, intereses, penalidades, honorarios y gastos de abogados y paralegales (aún en el caso de apelación), que el PROMOTOR , el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY, el ADMINISTRADOR y sus MIEMBROS, empleados, agentes, directores, accionistas, oficiales y afiliados incurran o sufran como resultado de una reclamación debido a que la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY fuera considerada un espacio abierto o un área de recreación para fines de los reglamentos y regulaciones aplicables de zonificación, la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY deba ser PROPIEDAD y/o deba ser operada por el ADMINISTRADOR o los PROPIETARIOS y/o que los PROPIETARIOS pudieran utilizar la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY sin adquirir membresía en el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY conforme a los DOCUMENTOS del Plan de Membresía del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY y sin el pago de la contribución o depósito de membresía, y cuotas y cargos establecidos por el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY de manera periódica.

e) Que cualquier ingreso a la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY sin permiso del mismo podrá ser considerada como una violación de PROPIEDAD, y cada PROPIETARIO deberá abstenerse y procurar que todos los ocupantes de la PROPIEDAD de dicho PROPIETARIO, sus huéspedes e invitados se abstengan de la entrada no autorizada a la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY;

f) Que la proximidad de PROPIEDADES y ÁREA COMÚN a la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY implica ciertos riesgos previsibles, incluyendo riesgos de daños o lesiones de pelotas de golf perdidas o recuperación de las mismas, y que el uso y disfrute de cada PROPIETARIO de su PROPIEDAD y del ÁREA COMÚN puede limitarse en consecuencia, y que ni el PROMOTOR, ni el ADMINISTRADOR, ni el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY tendrán ninguna obligación de tomar medidas para remover o disminuir dichos riesgos, ni tampoco tendrán responsabilidad alguna frente a PROPIETARIOS u ocupantes de PROPIEDADES, sus huéspedes o invitados, por daños o lesiones resultantes de pelotas de golf perdidas que golpeen alguna PROPIEDAD o ÁREA COMÚN por recuperación de la misma;

g) Que el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY y sus designados podrán añadir, remover o de lo contrario modificar los jardines, árboles, y otras características de la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY, incluyendo cambiar la localización, configuración, tamaño y elevación de hoyas de arena, caminos y áreas verdes y cercados de construcción, y que ni el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY, ni el PROMOTOR, ni el ADMINISTRADOR, tendrán ninguna responsabilidad frente al PROPIETARIO como resultado de tales modificaciones a la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY;

h) Que no existen servidumbres expresas ni implícitas sobre la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY para fines de vista panorámica, y que ni el PROMOTOR ni el ADMINISTRADOR ni ninguna otra PERSONA declara ni garantiza que preservará la vista panorámica de o a través de la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY, sin ninguna alteración, y que ni el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY, ni el PROMOTOR ni el ADMINISTRADOR tendrán obligación alguna de podar o reducir árboles u otros paisajismos para preservar las vistas panorámicas en la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY;

i) Que no se ha otorgado ninguna declaración o garantía contraria a esta Sección, de manera verbal o escrita, por el PROMOTOR, el ADMINISTRADOR o el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY ni PERSONA alguna actuando en nombre de o en representación parte de ninguno de los mencionados; y,

j) Que el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY puede contener uno o más lagos dentro de la PROPIEDAD. A pesar de la pertenencia de tales lagos, el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY puede utilizar todos los lagos dentro de la PROPIEDAD para fines de riego y mantenimiento de la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY, lo cual puede ocasionar que el nivel de agua de dichos lagos varíe periódicamente. Cada PROPIETARIO de una PROPIEDAD reconoce dicho derecho de parte del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY y conviene en no iniciar ninguna demanda u otro procedimiento que envuelva al HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY basado en el ejercicio de dicho derecho o que por el contrario interfiera con el mismo. En el caso que existan niveles de agua insuficientes para satisfacer las necesidades de riego de la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY y todas las demás áreas de la PROPIEDAD, sujeto a los permisos y requerimientos gubernamentales aplicables, la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY tendrá prioridad de riego, seguida por el ÁREA COMÚN, cualquier otra ÁREA DE RESPONSABILIDAD COMÚN, y cualquier ÁREA COMÚN EXCLUSIVA dentro de una PROMOCIÓN EXCLUSIVA.

15.2. DERECHO DE ACCESO Y ESTACIONAMIENTO

HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY, siempre que obtenga una autorización temporal y por escrito emitido por el ADMINISTRADOR de la PROMOCIÓN, podrá utilizar las calles de la PROMOCIÓN y estacionar sus vehículos de forma que no impida la libre circulación en dichas calles, a horas razonables, durante los torneos deportivos llevaos a cabo en el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY.

15.3. ASUNCIÓN DE RIESGO E INDEMNIZACIÓN

Cada PROPIETARIO al comprar una PROPIEDAD asume expresamente los riesgos asociados con la PROPIEDAD del CLUB DE GOLF (independientemente de si el PROPIETARIO está utilizando o no la misma) y conviene que ni el PROMOTOR, ni el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY, ni el ADMINISTRADOR, ni ninguno de sus afiliados o agentes ni ninguna otra entidad que diseñe, construya, posea o maneje la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY o planifique o construya la PROMOCIÓN, será responsable frente al PROPIETARIO o frente a cualquier otra PERSONA que reclame alguna pérdida o daño, incluyendo, sin limitación alguna, pérdida o daño indirecto, especial o consecuencial proveniente de lesiones personales, destrucción de PROPIEDAD, pérdida de la vista panorámica, contaminación por ruido, o cualquier otra molestia visual o audible, o entrada sin autorización o cualquier otro daño reclamado o derecho a subsanar en base a, debido a, procedente de o de cualquier forma relacionado a la proximidad de la PROPIEDAD del PROPIETARIO o del ÁREA COMÚN respecto a la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY, incluyendo, sin limitación, cualquier reclamación proveniente, parcial o totalmente, de la negligencia del PROMOTOR, o de cualquier otra entidad que diseñe, construya, posea o administre la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY o planifique o construya la PROPIEDAD del PROPIETARIO. Cada PROPIETARIO por este medio conviene en indemnizar y mantener libre de responsabilidad al PROMOTOR, al ADMINISTRADOR y a cualquier otra entidad que posea o administre la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY contra alguna o toda reclamación de huéspedes e invitados del PROPIETARIO.

15.4. SERVIDUMBRE DE JARDINES

Al registrarse el presente REGLAMENTO, el PROMOTOR o el ADMINISTRADOR por este medio se reserva para sí, para el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY y los MIEMBROS del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY, una servidumbre perpetua alienable y transferible sobre, a través de y en todas y cada una de las PARCELAS adyacentes o contiguas a la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY para fines de operación y mantenimiento de la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY, incluyendo, sin que sea limitativo, la utilización usual y común de equipos de riego, mantenimiento y jardinería, cuya

servidumbre específicamente constituirá una parte de la PROPIEDAD del CLUB DE GOLF. Por ejemplo, de manera no limitativa, dicha servidumbre permitirá la entrada a la PARCELA con la finalidad de sembrar grama, aplicar fertilizantes, podar, ribetear y remover cualquier maleza, basura, escombros y árboles.

15.5. SERVIDUMBRE DE JUEGO DE GOLF

Al registrar este REGLAMENTO, el PROMOTOR o el ADMINISTRADOR por este medio se reserva para sí, para el HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY y los MIEMBROS del mismo, una servidumbre perpetua alienable y transferible sobre, a través de y en todas y cada una de las PARCELAS adyacentes o contiguas a la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY para fines de realizar todo acto necesario y apropiado para el juego de Golf en la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY, la cual incluirá, sin que la presente enunciación sea limitativa, la recuperación de pelotas de golf de cualquier PARCELA, el vuelo de pelotas de golf sobre y en cualquier PARCELA, el nivel de ruido usual y común creado por el juego de golf, y las actividades comunes y usuales asociadas con la operación y mantenimiento de la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY. Ninguna disposición establecida en este documento, no obstante, será interpretada como permisible de jugar golf en cualquier PARCELA, sino que la intención de esta servidumbre es que el juego de golf se encuentre limitado a la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY.

16. CLUB DE PLAYA CANA BAY

16.1. LA PROPIEDAD DEL CLUB DE PLAYA CANA BAY

La PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA es PROPIEDAD privada operada por el CLUB DE PLAYA, la cual no constituye parte del ÁREA COMÚN descrita en el presente documento. El CLUB DE PLAYA tiene el derecho exclusivo de determinar periódicamente, a su absoluta discreción y sin necesidad de notificación o aprobación de cualquier cambio, cómo y por quiénes la PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA puede ser utilizada. Por ejemplo, no de manera limitativa, el CLUB DE PLAYA tiene el derecho de aprobar usuarios y determinar la elegibilidad para el uso, de reservarse derechos de uso para futuros compradores de PROPIEDADES dentro de la PROMOCIÓN, de terminar alguno o todos los derechos de uso, de cambiar, eliminar o cesar las operaciones de alguna o todas las partes de la PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA, de transferir alguno o todos sus derechos de la PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA o de las operaciones del mismo a cualquiera y en cualquier término que considere apropiado, de limitar la disponibilidad de privilegios de uso, y de requerir pagos de precio de compra, cuota de iniciación, depósito de membresía, cuotas y otros cargos de privilegios de uso.

Ser PROPIETARIO de una PROPIEDAD o de alguna parte de la PROMOCIÓN no otorga derecho de servidumbre, de prescripción o de cualquier otra naturaleza de utilizar la PROPIEDAD o de adquirir una PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA y tampoco otorga derecho de PROPIEDAD o de membresía en este o en la PROPIEDAD del mismo.

Cada PROPIETARIO, por la aceptación de un certificado de PROPIEDAD o contrato de venta registrado de una PROPIEDAD, reconoce:

a) Que los privilegios de utilizar la PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA estarán sujetos a los términos y condiciones de los DOCUMENTOS de membresía del CLUB DE PLAYA, así como a las modificaciones introducidas periódicamente (los "DOCUMENTOS del PLAN DE MEMBRESÍA DEL CLUB DE PLAYA").

b) Que la adquisición de una MEMBRESÍA en el CLUB DE PLAYA requiere el pago de un precio de adquisición de membresía denominado contribución de membresía o depósito de membresía, así como cuotas y cargos de membresía. Estas cantidades serán determinadas por el PROMOTOR, el ADMINISTRADOR, y/o el CLUB DE PLAYA tal y como se establece en los DOCUMENTOS del PLAN DE MEMBRESÍA DEL CLUB DE PLAYA. No obstante el hecho que la PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA sea un espacio abierto o un área de recreación para fines de reglamentos y regulaciones de zonificación, cada PROPIETARIO, al adquirir un título de una PROPIEDAD descarga y libera para siempre al PROMOTOR, al ADMINISTRADOR, al CLUB DE PLAYA y a sus MIEMBROS, oficiales, directores, empleados, agentes y afiliados, de:

    1. Cualquier reclamación que la PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA es, o debe ser, PROPIEDAD de y/o debe ser operada por el ADMINISTRADOR o por los PROPIETARIOS, y/o,

    2. Cualquier reclamación que los PROPIETARIOS tienen derecho a utilizar la PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA en virtud de la PROPIEDAD de una PROPIEDAD sin haber adquirido una membresía en el CLUB DE PLAYA, pagado la contribución de membresía, hecho el depósito de membresía aplicable, pagado las cuotas y cargos establecidos por el CLUB DE PLAYA periódicamente y cumplido con los términos y condiciones de los DOCUMENTOS del PLAN DE MEMBRESÍA DEL CLUB DE PLAYA.

c) Que cada PROPIETARIO de manera conjunta y solidaria deberá indemnizar, y mantener libre de responsabilidad al PROMOTOR, al CLUB DE PLAYA, al ADMINISTRADOR y a sus MIEMBROS, empleados, agentes, directores, accionistas, oficiales y afiliados, así como a sus sucesores, herederos y apoderados, e igualmente reembolsará al PROMOTOR, al CLUB DE PLAYA, al ADMINISTRADOR y a sus MIEMBROS, empleados, agentes, directores, accionistas, oficiales y afiliados al interponerse

una demanda, o reclamación por pérdida, costos, gastos, obligaciones, responsabilidades, daños, recuperaciones, y deficiencias, incluyendo, sin limitación, intereses, penalidades, honorarios y gastos de abogados y paralegales (aún en el caso de apelación), que el PROMOTOR, el CLUB DE PLAYA, el ADMINISTRADOR y sus MIEMBROS, empleados, agentes, directores, accionistas, oficiales y afiliados incurran o sufran como resultado de una reclamación debido a que la PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA fuera considerada un espacio abierto o un área de recreación para fines de los reglamentos y regulaciones aplicables de zonificación, la PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA deba ser PROPIEDAD y/o deba ser operada por el ADMINISTRADOR o los PROPIETARIOS y/o que los PROPIETARIOS pudieran utilizar la PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA sin adquirir membresía en el CLUB DE PLAYA conforme a los DOCUMENTOS del Plan de Membresía del CLUB DE PLAYA y sin el pago de la contribución o depósito de membresía, y cuotas y cargos establecidos por el CLUB DE PLAYA de manera periódica.

d) Que cualquier ingreso a la PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA sin permiso del mismo podrá ser considerada como una violación de PROPIEDAD, y cada PROPIETARIO deberá abstenerse y procurar que todos los ocupantes de la PROPIEDAD de dicho PROPIETARIO, sus huéspedes e invitados se abstengan de la entrada no autorizada a la PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA;

e) Que la naturaleza y las actividades deportivas, náuticas y acuáticas que pueden desarrollarse en el CLUB DE PLAYA implica ciertos riesgos previsibles, incluyendo riesgos de daños o lesiones del ejercicio de dichas actividades, y que el PROMOTOR, ni el ADMINISTRADOR, ni el CLUB DE PLAYA tendrán ninguna obligación de tomar medidas para remover o disminuir dichos riesgos, ni tampoco tendrán responsabilidad alguna frente a PROPIETARIOS u ocupantes de PROPIEDADES, sus huéspedes o invitados, por daños o lesiones resultantes del uso y disfrute de las instalaciones del CLUB DE PLAYA, incluida los eventos que pudieran suceder en la costa marítima y sus aguas.

f) Que el CLUB DE PLAYA y sus designados podrán añadir, remover o de lo contrario modificar las construcciones, instalaciones, piscinas, terrazas, jardines, árboles, y otras características de la PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA, y que ni el CLUB DE PLAYA, ni el PROMOTOR, ni el ADMINISTRADOR, tendrán ninguna responsabilidad frente al PROPIETARIO como resultado de tales modificaciones a la PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA;

g) Que no existen servidumbres expresas ni implícitas sobre la PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA para fines de vista panorámica, y que ni el PROMOTOR ni ninguna otra PERSONA declara ni garantiza que preservará la vista panorámica de o a través de la PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA, sin ninguna alteración, y que ni el CLUB DE PLAYA, ni el PROMOTOR ni el ADMINISTRADOR tendrán obligación alguna de podar o reducir árboles u otros paisajismos para preservar las vistas panorámicas en la PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA; y,

h) Que no se ha otorgado ninguna declaración o garantía contraria a esta Sección, de manera verbal o escrita, por el PROMOTOR, el ADMINISTRADOR o el CLUB DE PLAYA ni PERSONA alguna actuando en nombre de o en representación parte de ninguno de los mencionados.

16.2. DERECHO DE ACCESO Y ESTACIONAMIENTO

El CLUB DE PLAYA, siempre que obtenga una autorización temporal y por escrito emitido por el ADMINISTRADOR de la PROMOCIÓN, podrá utilizar las calles de la PROMOCIÓN y estacionar sus vehículos de forma que no impida la libre circulación en dichas calles, a horas razonables, durante las actividades especiales y otras funciones anunciadas llevadas a cabo en el CLUB DE PLAYA.

16.3. ASUNCIÓN DE RIESGO E INDEMNIZACIÓN

Cada PROPIETARIO al comprar una PROPIEDAD asume expresamente los riesgos asociados con la PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA (independientemente de si el PROPIETARIO está utilizando o no la misma) y conviene que ni el PROMOTOR, ni el CLUB DE PLAYA, ni el ADMINISTRADOR, ni ninguno de sus afiliados o agentes ni ninguna otra entidad que diseñe, construya, posea o maneje la PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA será

responsable frente al PROPIETARIO o frente a cualquier otra PERSONA que reclame alguna pérdida o daño, incluyendo, sin limitación alguna, pérdida o daño indirecto, especial o consecuencial proveniente de lesiones personales, destrucción de PROPIEDAD, pérdida de la vista panorámica, contaminación por ruido, o cualquier otra molestia visual o audible, o entrada sin autorización o cualquier otro daño reclamado o derecho a subsanar en base a, debido a, procedente de o de cualquier forma relacionado al uso y disfrute del CLUB DE PLAYA, incluyendo, sin limitación, cualquier reclamación proveniente, parcial o totalmente, de la negligencia del PROMOTOR, o del ADMINISTRADOR, o de cualquier otra entidad que diseñe, construya, posea o administre la PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA. Cada PROPIETARIO por este medio conviene en indemnizar y mantener libre de responsabilidad al PROMOTOR, al ADMINISTRADOR y a cualquier otra entidad que posea o administre la PROPIEDAD del CLUB DE PLAYA contra alguna o toda reclamación de huéspedes e invitados del PROPIETARIO.

17. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR

17.1. PROPÓSITO

El propósito de este Artículo es reconocer ciertos derechos del ADMINISTRADOR, y referirse, para facilidad de referencia, a otros derechos del ADMINISTRADOR establecidos en este REGLAMENTO. El presente Artículo no limitará en forma alguna, cualquier otro derecho conferido al ADMINISTRADOR mediante el presente REGLAMENTO.

17.2. DURACIÓN DE LOS DERECHOS

Los derechos del ADMINISTRADOR establecidos en este REGLAMENTO, se establecen a perpetuidad.

17.3. RECONOCIMIENTO SOBRE LOS DERECHOS DEL ADMINISTRADOR PARA DESARROLLAR Y CONSTRUIR MEJORAS EN LA PROPIEDAD

Cada PROPIETARIO en su propio nombre y en nombre de sus herederos, representantes personales, sucesores, causahabientes, acreedores hipotecarios, acreedores prendarios y cesionarios, reconoce y acepta que la terminación de la PROMOCIÓN puede ocurrir sobre un período de tiempo extendido y que debido a tal desenvolvimiento y a la construcción relacionada con la misma, podrá ser afectado temporalmente el uso y disfrute pacífico de la PROMOCIÓN y que cada parte de la misma puede verse temporalmente interrumpida por los trabajos de desenvolvimiento y construcción que estén siendo realizados en dichas partes de la PROMOCIÓN.

Cada PROPIETARIO, en nombre de sus herederos, cesionarios, representantes personales, sucesores, acreedores hipotecarios y acreedores prendarios, por este medio renuncia a toda reclamación por concepto de interrupción con dicho disfrute y uso pacífico como resultado del desenvolvimiento y construcción de cualquier parte de la PROMOCIÓN. Cada PROPIETARIO, en nombre de sus herederos, cesionarios, representantes personales, sucesores, acreedores hipotecarios y acreedores prendarios, acepta que la PROMOCIÓN, construcción y terminación de la PROMOCIÓN puede interferir con su vista panorámica actual y original, disminuir la entrada de luz y aire, y que cada uno de estos PROPIETARIOS en sus propios nombres, en nombre de sus herederos, cesionarios, representantes personales, sucesores, acreedores hipotecarios, y acreedores prendarios otorgan, descargo al PROMOTOR y al ADMINISTRADOR, sus sucesores y terceros sobre toda reclamación que pudiese surgir en relación a las situaciones descritas en el presente Artículo.

17.4. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR EN RELACIÓN A LA PROMOCIÓN

El ADMINISTRADOR, sus sucesores, causahabientes, herederos y apoderados se encargarán de los trabajos de construcción de edificios y mejoras relacionadas con la PROMOCIÓN. Los PROPIETARIOS deberán abstenerse de realizar acciones que interfieran con las actividades del ADMINISTRADOR. Las disposiciones contenidas en este REGLAMENTO o cualquier modificación al mismo, no se entenderán o interpretarán en el sentido que impidan al ADMINISTRADOR, sus sucesores, cesionarios, contratistas o subcontratistas y sus representantes a:

a) Realizar en cualquier PROPIEDAD que posea(n), todo aquello establecido como necesario o aconsejable en relación a la terminación de dichos trabajos, incluyendo sin limitación, la alteración de sus planos de construcción y diseños de acuerdo a como el ADMINISTRADOR considere aconsejable en el curso del desenvolvimiento (todos los modelos o bosquejos que muestren planos de futuras PROMOCIONES pueden ser modificados por el ADMINISTARDOR en cualquier momento y periódicamente, sin necesidad de notificación);

b) Gravar cualquier PROPIEDAD que le pertenezca con el propósito de obtener financiamiento a ser usado para continuar las actividades del ADMINISTRADOR;

c) Erigir, construir y mantener sobre la PROPIEDAD del ADMINISTRADOR, o la PROPIEDAD controlada por ésta, o por sus sucesores, cesionarios, contratistas o subcontratistas, aquellas estructuras

que sean necesarias de manera razonable para la conducción del negocio de finalización de dichos trabajos y establecer la PROMOCIÓN como una copropiedad y disponer del mismo por medio de la venta, alquiler o cualquier otro medio; o,

d) Realizar en cualquier PROPIEDAD perteneciente o controlada por el ADMINISTRADOR, sus sucesores o cesionarios, sus negocios de PROMOCIÓN, subdivisión, clasificación y construcción de mejoras de dicha PROPIEDAD y de disponer de PROPIEDADES por medio de la venta, reventa, alquiler o cualquier otro medio.

El ADMINISTRADOR de manera expresa se reserva el derecho de conceder servidumbres y gravámenes sobre y a través de las ÁREAS COMUNES; sobre y a través de toda PROPIEDAD del ADMINISTRADOR, siempre que ésta sea dueña de alguna parte de la PROMOCIÓN primordialmente para fines de desenvolvimiento y/o reventa; con la condición que dichas servidumbres, gravámenes (ya sea antes o después de la puesta en ejecución de este REGLAMENTO) o el derecho de paso otorgados no interfieran de manera significativa con el uso por parte de los PROPIETARIOS de las ÁREAS COMUNES. En el caso en que el PROMOTOR y/o ADMINISTRADOR haya consentido o en el futuro consienta en otorgar un gravamen sobre la PROPIEDAD que le pertenece y dicho gravamen sea ejecutado resultando en la terminación del presente REGLAMENTO con respecto a una porción de la PROMOCIÓN, esta mantendrá toda su vigencia con respecto a las porciones restantes de la PROMOCIÓN, RESORT o la PROPIEDAD que no esté afectada, y ninguno de los PROPIETARIOS podrá reclamar o alegar que la terminación parcial del presente REGLAMENTO afectará en forma alguna la validez en lo que respecta a la PROMOCIÓN o cualquier otra PROPIEDAD de la cual este REGLAMENTO no ha llegado a su término; siempre y cuando dicha terminación parcial no impacte materialmente o interfiera adversamente con el uso o el acceso de dicho PROPIETARIO a su PROPIEDAD.

17.5. SERVIDUMBRES FUTURAS Y MODIFICACIONES

El ADMINISTRADOR se reserva el derecho de conceder, modificar o suscribir servidumbres, acuerdos, licencias, uso exclusivo, restricciones, reservaciones, pactos y servidumbres para modificar las líneas limítrofes y plantear o replantear deslindes de partes de la PROMOCIÓN, para el desenvolvimiento de la misma. Cada PROPIETARIO de una parte de la PROMOCIÓN conviene ejecutar y cumplir con todos los acuerdos, documentos, deslindes, planos e instrumentos que sean necesarios o deseados para lograr el mismo.

17.6. CONSTRUCCIÓN Y MERCADEO

Reconociendo el hecho que el ADMINISTRADOR tendrá una participación sustancial y continua en el desenvolvimiento y administración de la PROMOCIÓN, el ADMINISTRADOR por este medio se reserva en su provecho, en el de sus sucesores, herederos, causahabientes y apoderados, el derecho de conceder servidumbres sobre, debajo y a través, así como de utilizar el ÁREA COMÚN y de utilizar todas las demás partes de la PROMOCIÓN conjuntamente y como parte de su programa de venta, alquiler, construcción, mercadeo, y PROMOCIÓN de cualquier PROPIEDAD del ADMINISTRADOR , o controlada por la misma, sus sucesores, designados o cesionarios, incluyendo, sin que la presente enunciación sea limitativa, el derecho de llevar a cabo construcciones, suscribir y transar negocios, mantener oficinas administrativas, mantener modelos y oficinas de ventas, reventas y alquileres, colocar letreros, emplear personal de venta y alquiler, mostrar PROPIEDADES, y utilizar partes de la PROMOCIÓN, de las PROPIEDADES propiedad del PROMOTOR o el ADMINISTRADOR y otras mejoras para propósitos establecidos anteriormente y para almacenar material de construcción, y para construcción y ensamblaje de componentes de construcción sin costo alguno para el ADMINISTRADOR y sus sucesores, nominados y asignados para dichos derechos y privilegios.

Adicionalmente, el ADMINISTRADOR, sus sucesores, herederos, causahabientes y apoderados, tendrán el derecho de construir, mantener y utilizar las oficinas de venta, reventa, alquiler, administración y construcción en toda la PROMOCIÓN. Todo modelo, área de venta, centro de venta, reventa o alquiler, oficinas administrativas, áreas de estacionamiento, oficinas de construcción, letreros y cualquier otra área designada u otra PROPIEDAD pertinente a los esfuerzos de venta, construcción y mercadeo de la PROMOCIÓN, no serán parte del ÁREA COMÚN o del ÁREA COMÚN EXCLUSIVA y permanecerán como PROPIEDAD del ADMINISTRADOR o sus nominados, según sea el caso.

El ADMINISTRADOR tendrá el derecho de construir, mantener y reparar estructuras, jardines y otras mejoras localizadas en cualquier parte de la PROPIEDAD del PROMOTOR o el ADMINISTRADOR, tal y como ésta lo considere necesario o apropiado para el desenvolvimiento de cualquier parte de la PROMOCIÓN. La utilización por parte del ADMINISTRADOR de cualquier porción de la PROMOCIÓN de la manera expuesta en esta Sección no constituirá una violación de los Documentos.

17.7. ALCANCE

Los derechos y privilegios del ADMINISTRADOR, sus sucesores, herederos, causahabientes y apoderados, establecidos o indicados precedentemente en el presente documento, son adicionales y de ninguna forma limitan los derechos y privilegios existentes del PROMOTOR, sus sucesores, designados y cesionarios, en virtud de cualquier otro de los Documentos. Las disposiciones mencionadas precedentemente, al igual que otras disposiciones en este REGLAMENTO, conceden o reservan derechos en favor del ADMINISTRADOR que no pueden ser suspendidos, sustituidos o modificados en ninguna forma a menos que el ADMINISTRADOR así lo consienta; tales derechos pueden ser cedidos por escrito por el ADMINISTRADOR total o parcialmente, tal y como el ADMINISTRADOR lo considere necesario. De la manera utilizada en el presente REGLAMENTO, los términos “sus sucesores o cesionarios” específicamente no incluyen compradores de PROPIEDADES, a menos que sean designados de manera específica como tales en un REGLAMENTO SUPLEMENTARIO.

17.8. DERECHO DE ADMISIÓN

El ADMINISTRADOR, a su entera y absoluta discreción, se reserva el derecho de admisión, de cualquier PERSONA, huésped o visitante de los PROPIETARIOS de una PROPIEDAD, a cualquiera de las infraestructuras de la PROMOCIÓN, incluyendo, de manera enunciativa y no limitativa, todos sus clubes, áreas sociales, restaurantes y demás instalaciones ubicadas dentro del ámbito de la PROMOCIÓN.

18. GENERALIDADES

18.1. ENMIENDA

El ADMINISTRADOR tendrá la facultad de enmendar este REGLAMENTO a su entera y absoluta discreción en cualquier momento si a su juicio tal enmienda es:

a) Necesaria para que cualquier provisión establecida en la misma se encuentre en cumplimiento con estatutos, reglas o regulaciones gubernamentales, o determinaciones judiciales;

b) Necesaria para permitir a cualquier compañía de seguros acreditada a emitir una cobertura de seguro de PROPIEDAD sobre una PROPIEDAD;

c) Requerida por un prestamista institucional o una institución hipotecaria gubernamental o un comprador de préstamos hipotecarios, para permitir a los mismos realizar, asegurar o solicitar préstamos hipotecarios sobre una PROPIEDAD;

d) Necesaria para permitir a cualquier institución, agencia gubernamental o compañía privada de seguros acreditada asegurar préstamos hipotecarios sobre una PARCELA que se sujete a este REGLAMENTO;

e) Necesaria para corregir cualquier error de taquigrafía, del redactor o algún error de naturaleza similar; siempre que, dicha enmienda no afecte adversamente el título de la PROPIEDAD, a menos que el PROPIETARIO así lo consienta por escrito; o

f) Necesaria para mejorar la comunicación entre las partes.

El ADMINISTRADOR tendrá la facultad de enmendar el presente REGLAMENTO a su entera y absoluta discreción para cualquier fin, con la condición que la enmienda no tenga efecto material adverso sobre los derechos de cada PROPIETARIO de una PROPIEDAD.

18.2. INDIVIDUALIDAD DE LAS DISPOSICIONES

La invalidación o declaración en nulidad de cualquier artículo del presente REGLAMENTO, en virtud de alguna sentencia, fallo u orden judicial, no afectará en manera alguna las demás disposiciones, las cuales permanecerán en pleno vigor y efecto.

18.3. INACCIÓN

La inacción de parte del PROMOTOR, el ADMINISTRADOR o el DIRECTORIO para sancionar cualquier violación a una o varias disposiciones del presente REGLAMENTO, jamás podrá ser interpretada como una renuncia al derecho de hacer cumplir dicha disposición.

18.4. RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Toda demanda, desacuerdo, o reclamación resultante de estas regulaciones o pertinentes a las mismas, a su falta de cumplimiento, o a la interpretación o aplicación de las mismas, deberá ser sometido para revisión al DIRECTORIO, que intentará una resolución amistosa, luego de un examen cuidadoso del asunto, y emitirá una decisión final y obligatoria para todas las PERSONAS envueltas en la demanda.

18.5. USO DEL TÉRMINO Y DE LA MARCA “CANA BAY” Y OTRAS MARCAS PROPIEDAD DEL ADMINISTRADOR

El término o nombre comercial “CANA BAY”, así como su marca, es propiedad del ADMINISTRADOR y por ende ninguna PERSONA puede utilizar el término “CANA BAY” o derivativo del mismo en ningún material

impreso o promocional, sin el previo consentimiento por escrito del ADMINISTRADOR. Sin embargo, los DESARROLLADORES y los PROPIETARIOS pueden utilizar el término "CANA BAY" en materiales impresos cuando dicho término sea utilizado solamente para especificar que una PROPIEDAD en particular está localizada dentro de la PROMOCIÓN.

Asimismo, ninguna PERSONA puede utilizar los nombres comerciales y marcas de fábrica propiedad del ADMINISTRADOR, en ningún material impreso o promocional, sin el previo consentimiento por escrito del ADMINISTRADOR. Sin embargo, los PROPIETARIOS pueden utilizar nombres comerciales propiedad del ADMINISTRADOR, en materiales impresos cuando dicho término sea utilizado solamente para especificar que una PROPIEDAD en particular está localizada dentro de la PROMOCIÓN.

18.6. CESIÓN DE DERECHOS

El ADMINISTRADOR tendrá la facultad, a su entera y absoluta discreción, de ceder todos o parte de sus derechos en virtud de este REGLAMENTO.

18.7. NOTIFICACIÓN DE ACCIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO

En el caso que un PROPIETARIO desee hipotecar su PROPIEDAD, dicho PROPIETARIO debe solicitar que la hipoteca estipule de manera específica que en caso de ejecución de la misma o del ejercicio de algún recurso establecido en la hipoteca, el adquiriente de la PROPIEDAD a través de pública subasta, continuará sometido al presente REGLAMENTO.

18.8. DESARROLLADORES INDEPENDIENTES

La PROMOCIÓN es una copropiedad planificada bajo un plan maestro a ser desarrollado por el ADMINISTRADOR. Las edificaciones individuales construidas dentro de la PROMOCIÓN pueden ser construidas por el PROMOTOR, el ADMINISTRADOR, u otros DESARROLLADORES o contratistas independientes que compren PARCELAS sin mejoras al PROMOTOR. Si una PERSONA o entidad que no sea el PROMOTOR o el ADMINISTRADOR construye una edificación, el PROMOTOR y/o el ADMINISTARDOR no tendrá responsabilidad de ningún tipo, por las actividades de dicho DESARROLLADOR o constructor, directa o indirectamente, incluyendo, sin ser limitativo, el mercadeo o la construcción de las edificaciones o las acciones de algún oficial, fideicomisario, socio, agente o subcontratista principal.

18.9. AUSENCIA DE SERVIDUMBRE PARA VISTA PANORÁMICA

Cada PROPIETARIO reconoce además, que ni el PROMOTOR, ni el ADMINISTRADOR, ni ningún DESARROLLADOR, o PERSONA alguna actuando en nombre del PROMOTOR o de algún DESARROLLADOR, ha realizado o se encuentre autorizado a realizar, declaraciones o compromisos que se preservarán, protegerán o permanecerán sin obstrucción las vistas panorámicas de la PROPIEDAD del HARD ROCK GOLF CLUB AT CANA BAY, y no existen servidumbres expresas o implícitas con la finalidad de preservar las vistas panorámicas pertinentes a alguna PARCELA.

18.10. PODER ESPECIAL

Cada PROPIETARIO por medio del presente documento, de manera incondicional e irrevocable designa al ADMINISTRADOR como su apoderado especial, para un determinado interés, a fin de ejecutar todos y cada uno de los DOCUMENTOS, y emprender todas las acciones necesarias o deseadas para lograr los propósitos e intenciones de este REGLAMENTO.

EN VIRTUD DE LO CUAL, los abajo suscritos, han firmado el presente REGLAMENTO, en las fechas y lugares abajo descritos.

LEIDO Y FIRMADO, en serial de aceptación y aprobación, en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes contratantes, y otro para ser depositado en el Registro de Títulos de Higüey, conjuntamente con el Contrato de Compraventa de Inmueble(s) correspondiente.

DADO en la República Dominicana, _____, a los _____s (___) días del mes de

_____ del año dos mil _____ (20_____).

Por el VENDEDOR:

_____

Nombre:

Título:

Por el COMPRADOR:

_____

Nombre:

Título:

Por el ADMINISTRADOR:

_____

Nombre:

Título: