

REGLAMENTO DE LA URBANIZACION RACQUET CLUB

PREAMBULO:

CONCEPTO DEL PROYECTO

CONSIDERANDO: El Residencial JARABACOA RACQUET CLUB es un proyecto vacacional edificado en una porción de terreno de cerca de 300,000 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Municipal de Buena Vista, Municipio de Jarabacoa y Provincia de La Vega, en los cuales ha sido diseñado y creado una unidad ambiental urbana de baja densidad, y han sido construidas las infraestructuras necesarias para desarrollar un complejo residencial, con todos los servicios públicos incluidos, para la convivencia más confortable, pacífica y con calidad de vida y el debido respeto a la naturaleza, destinados a la construcción de viviendas unifamiliares con las características que se detallan en el presente reglamento.

CONSIDERANDO: La urbanización Racquet Club es un Proyecto que contiene áreas verdes, áreas de calles interiores del proyecto, solares con casas ya construidas y áreas de solares que serán adquiridos por los Propietarios, los cuales realizarán en su momento, las labores de construcción e infraestructura, acorde a sus necesidades y las del proyecto.

OBJETIVO DEL REGLAMENTO

CONSIDERANDO: El presente REGLAMENTO tiene por objetivo proteger, mantener y preservar el CONCEPTO que se describe en este documento así como el desarrollo sostenible del complejo residencial Jarabacoa Racquet Clubque, que en lo adelante se denominará "EL PROYECTO"; por lo tanto, todo adquiriente de solar(es) se compromete y obliga a observar, respetar y acatar las regulaciones, normas y reglamentos expresados más adelante, a fin de corresponder con el propósito de las inversiones realizadas por los adquirientes y preservar el concepto arquitectónico de EL PROYECTO.

CAPITULO I

DEL ORGANISMO "DIRECTORIO PARA LA CONSTRUCCION" DE EL PROYECTO

ARTÍCULO PRIMERO: Para el cumplimiento cabal del presente reglamento establecidos para EL PROYECTO, existe una JUNTA DIRECTIVA en el Proyecto Jarabacoa Racquet Clubque se denominara en lo adelante el "JUNTA DIRECTIVA", como organismo

administrador y fiscalizador del cumplimiento cabal de los presentes reglamentos establecidos para EL PROYECTO. Dicha Junta Directiva tendrá a su cargo la revisión periódica de las normas y reglamentos para su fiel cumplimiento, quedando expresamente establecido que LA JUNTA DIRECTIVA es el único organismo que fiscalizará, velará y administrará o verificará la ejecución total del presente reglamento en EL PROYECTO, por todos los adquirientes y personas físicas o morales involucradas en el desarrollo del mismo, además de las autoridades públicas correspondientes.

PARRAFO I: La Junta de Vecinos designará los miembros de la JUNTA DIRECTIVA. En tal virtud, LA JUNTA DIRECTIVA, deberá incluir siempre al menos un ingeniero civil o un arquitecto para que formen parte de la Junta Directiva del Proyecto Jarabacoa Racquet Club.

ARTÍCULO SEGUNDO: La conformación de la JUNTA DIRECTIVA, en adición a las funciones que le han sido encomendadas por la Junta de Vecinos, tendrá dentro de su funciones, la supervisión sobre los proyectos de construcciones, de manera que se preserve la calidad y armonía en el desarrollo urbano del proyecto.

ARTÍCULO TERCERO: La JUNTA DIRECTIVA respecto de EL PROYECTO y frente a todos los adquirientes y personas involucradas en el mismo, tendrá las siguientes atribuciones:

1. Recibir los planos para construir cualquier edificación, anexo o alteración de las existentes, que le sean sometidos por parte de los adquirientes de Cabañas, solares o lotes dentro de EL PROYECTO, con el fin de evaluarlos y otorgar su aprobación o no respecto de los mismos, antes de ser dichos planos sometidos a los organismos reguladores o autoridades correspondientes, tales como lo son: el Ayuntamiento del Municipio de Buenas Vista, Jarabacoa o el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, según fuera el caso.
2. Tramitar ante todos los organismos la renovación de las resoluciones, permisos y licencias correspondientes o necesarias cada veinticinco (25) años, ante los organismos competentes legalmente, para garantizar el fiel cumplimiento de las normas, reglas, obligaciones y restricciones establecidas en el presente reglamento, de acuerdo a las delegaciones que establezca la Junta de Vecinos.
3. Aprobar todos los planos relacionados con las diversas construcciones de mejoras en los solares y lotes dentro de EL PROYECTO, de acuerdo a las reglamentaciones establecidas.
4. Proveer de cualquier permiso o autorización a los adquirientes para fines de la construcción de anexos, mejoras, remodelaciones o modificaciones de las mejoras o edificaciones ya existentes en los solares o lotes, de acuerdo a las reglamentaciones establecidas.
5. Recibir para fines de aprobación, los anteproyectos y memorias para las construcciones, anexos, mejoras o edificaciones existentes, de acuerdo a las reglamentaciones establecidas.

g) Para la toma de decisiones, LA JUNTA DIRECTIVA podrá asesorarse por técnicos de cualquier materia, bajo la aprobación de la Junta de Vecinos.

CAPÍTULO II

DE LOS PLANOS Y EJECUCION PARA LA CONSTRUCCION DE MEJORAS EN LOS LOTES O SOLARES

ARTÍCULO CUARTO: Todos los planos para construir cualquier edificación, anexo o alteración de las construcciones existentes, deberán ser sometidos vía la Junta de Vecinos, a la JUNTA DIRECTIVA, a los fines de su evaluación y aprobación.

ARTICULO QUINTO: La ejecución de la construcción toda vivienda, deberá efectuarse en un período no mayor de siete (7) años, a partir de la aprobación del mismo por parte de la JUNTA DIRECTIVA. En caso de que el periodo de construcción de la vivienda exceda del plazo antes dispuesto, EL PROPIETARIO se obliga a pagar a modo de penalidad, el equivalente a Dos (02) Cuotas de mantenimiento cada año, hasta la terminación total de dicha vivienda;

ARTÍCULO SEXTO: Previo al trámite requerido por las autoridades correspondientes, deberán prepararse y remitirse a La JUNTA DIRECTIVA, dos copias del bosquejo o anteproyecto y memorias descriptivas de la construcción, donde deberá indicarse:

1. Orientación y ubicación en el solar y el sector.
2. Plantas arquitectónicas.
3. Planta de techo indicando pendientes, material y color.
4. Solución de aguas pluviales.
5. Ubicación de depósito de tanque de gas.
6. Ubicación de calentador solar o paneles solares.
7. Ubicación de generación de energía eléctrica.
8. Ubicación y diseño de depósito de desechos sólidos.
9. Soluciones de áreas verdes y ambientación en general (ubicación arboles y tipos).
10. Diseño y materiales de verja.

PARRAFO I: La JUNTA DIRECTIVA procederá, en un plazo no mayor de quince (15) días laborables, luego de recibido el anteproyecto y lo indicado en el acápite anterior, a revisar y convocar las partes interesadas para presentar formalmente las conclusiones de la revisión conforme a las normas y estatutos de Urbanización Racquet Club, de modo que se pueda considerar el mismo.

PARRAFO II: Al someter los planos definitivos, el propietario enviará una copia extra para LA JUNTA DIRECTIVA, con el objetivo de este conservarla en sus archivos.

PARRAFO III: LA JUNTA DIRECTIVA se compromete a revisar los planos definitivos, conforme al anteproyecto aprobado por el Comité, y dar su respuesta por escrito en un término de Quince (15) días laborables y posteriores a la fecha del sometimiento de los mismos.

PARRAFO IV: Una vez aprobados los planos, no podrán ser modificados sin la aprobación por escrito de LA JUNTA DIRECTIVA.

CAPITULO III

USOS PERMITIDOS Y USOS PROHIBIDOS

ARTÍCULO SÉPTIMO: Todos los lotes o solares de EL PROYECTO deberán utilizarse para fines habitacionales exclusivamente, permitiéndose la construcción de una vivienda residencial unifamiliar, excluyendo de este tipo la construcción de edificios de apartamentos, casas dúplex o construcciones semejantes.

ARTÍCULO OCTAVO: Se prohíben las construcciones destinadas a usos comerciales, o aún para entidades con o sin fines de lucro, que no sean de uso familiar.

Todo adquiriente y sus causahabientes universales, a título universal o a título particular, solo podrán edificar en los inmuebles objeto del presente reglamento o del contrato de adquisición de derechos sobre el mismo, edificaciones unifamiliares, estándoles terminantemente prohibido construir en dicho inmueble, edificios de apartamentos o multifamiliares, dúplex, edificaciones con fines comerciales, industriales, de servicios tales como salones de belleza, de bailes o de festejos o cualesquiera otras actividades, de ventas de alimentos y bebidas de especie alguna, ni para el alquiler de oficinas de ningún tipo, ni de bienes raíces, clínicas, veterinarias, farmacias, ni de instituciones cooperativas, ni sindicatos, ni asociaciones, ni clubes, ni iglesias, ni ventas de billetes de loterías, bancas de juegos y apuestas, lotos, entidades de cambio de cheques, o monedas, ni moteles, pensiones, hoteles, restaurantes, discotecas, barras, ni comercios de ventas de bebidas ni similares, ni edificaciones similares o conexas a las anteriormente citadas.

ARTÍCULO NOVENO: Es obligación de todo adquiriente y sus causahabientes mantener por un periodo no menor de veinticinco (25) años, a partir de la fecha de la construcción que se levante sobre el inmueble objeto de este reglamento, como destino de la misma, única y exclusivamente para vivienda unifamiliar. Dicho plazo será extensivo o se mantendrá vigente, después de transcurridos los veinticinco (25) años, mientras no intervenga una resolución de la Sala Capitular del Ayuntamiento de Buena Vista, o en su caso de la autoridad correspondiente en ese momento, en sentido contrario o modificando o aumentando dicho plazo. Asimismo, y en tales virtudes, todo adquiriente y sus causahabientes y herederos o sucesores, o bien todo detentador que se encuentre ocupando a cualquier título uno o varios de los lotes o solares en EL PROYECTO, otorgan facultad a La Junta de Vecinos, para gestionar la obtención de una resolución de la Sala Capitular del Ayuntamiento del Municipio de Buena Vista, con el propósito de que sea mantenida esta restricción.

ARTÍCULO DÉCIMO: Ninguna remoción, reducción, corte, relleno o excavación del terreno, así como talas o cambios en la vegetación, podrán ser efectuados antes de obtener la aprobación por escrito de la LA JUNTA DIRECTIVA ni de los organismos correspondientes.

PÁRRAFO I: No se permitirá el corte de árboles existentes en los lotes individuales sin la autorización de los organismos gubernamentales y no-gubernamentales correspondientes.

PÁRRAFO II: En vista de que muchas casas son de madera y de la densa vegetación de la urbanización, quedan totalmente prohibidas las quemas de material vegetal, fogatas o cualquier tipo de quema de material en exterior que pudiera causar un incendio en la urbanización.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Ninguna estructura de carácter temporal, casa remolque, tienda de compañía o cualquier otra instalación similar podrá ser colocada en cualquier lote o solar en ningún momento, excepto los resguardos o casetas usadas por los contratistas durante la construcción, dejándose claramente entendido que ese resguardo provisional, no podrá ser usado en ninguna circunstancia como residencia, ni le será permitido permanecer en el solar una vez que la construcción haya terminado.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Ningún lote o solar podrá ser subdividido. La Subdivisión solo será permitida, siempre y cuando sea previamente aprobada por la JUNTA DIRECTIVA y solo en aquellos casos, en los que el solar resultante tuviere una extensión no menor de 400 metros cuadrados y el mismo sea destinado para la edificación de una vivienda unifamiliar.

PARRAFO: Los caminos peatonales y las vías de acceso sólo podrán ser modificados o restringidos con la aprobación de la Junta de Vecinos, LA JUNTA DIRECTIVA y previa resolución de la Sala Capitular del Ayuntamiento de Buena Vista.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: En ningún lugar dentro del área de EL PROYECTO, podrán colocarse letreros, avisos particulares, promocionales o publicitarios sin autorización previa de LA JUNTA DIRECTIVA, excepto durante la construcción, y que no excedan de 2.5 x 4 pies en tamaño; haciéndose pasible el infractor de las penalidades que sean de lugar, sin perjuicio de los derechos y acciones que puedan emprender.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Se considera responsabilidad exclusiva de cada propietario, prevenir el desarrollo de cualquier condición indeseable, como acumulación de basura o suciedad, etc., que conlleve al deterioro de edificaciones o terrenos en algún lote o solar particular dentro de EL PROYECTO. Ninguna actividad nociva u ofensiva tendente a causar perturbación, inconformidad o fastidio al vecindario, deberá ejercerse ni será permitida, incluyendo alguna actividad generadora de ruidos mayores de 80 decibeles y a 30 pies de distancia de la Fuente. No podrán mantenerse ninguna planta, animal o cosa de cualquier clase o naturaleza cuya existencia o actividad normal, sea de alguna manera nociva, peligrosa, disforme o de una naturaleza tal que pueda alterar el equilibrio ecológico de la zona o de cualquier modo disminuir el disfrute alguna otra propiedad por sus usuarios. En tales sentidos, se prohíbe el ocasionar daños, molestias, ruidos, u otras acciones que afecten la tranquilidad del vecindario, tales como los equipos de música, amplificadores de audio, radios ya sean megáfonos, sean estos de vehículos o no, y las plantas eléctricas sin los dispositivos que silencien los ruidos causados por estas. Dicha violación será sancionada con las penalidades establecidas en las leyes números 64-00, Ley General Sobre Medio Ambiente y Ley No. 90-19 que modifica la Ley No.287-04, del 15 de agosto

de 2004, sobre Prevención, Supresión y Limitación de Ruidos Nocivos y Molestos que Producen Contaminación Sonora. G. O. No. 10939 del 15 de abril de 2019, así como cualquier otra que aplique para los casos contemplados en la presente cláusula; todo ello sin perjuicio de los derechos y acciones que puedan emprender la Junta de Vecinos.

PARRAFO I. Cuando las violaciones a las disposiciones contenidas en la presente cláusula, fueren cometidas por Terceros, Inquilinos o usuarios de la vivienda, La Junta de Vecinos se reserva el derecho de limitar o restringir el acceso al Proyecto a dichas personas.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Asimismo, queda expresamente prohibido los perros de la raza "Pitbull" u otros animales que puedan ser considerados peligrosos o agresivos, así como también ningún animal no doméstico. Se permitirán caballos siempre y cuando el propietario tenga una caballeriza con los estándares de higiene requeridos por el ministerio de salud pública y los mantenga bajo su total resguardo.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Los usuarios del inmueble no podrán conservar dentro de la propiedad, materiales inflamables, explosivos, anti higiénicos, que pudieran tener un olor ofensivo o poner en peligro la salud de la comunidad. No se permitirá la instalación de alambres eléctricos, antenas de televisión, parábolas, tinacos, máquinas o alguna otra clase artefactos que puedan afectar o cambiar de alguna manera el aspecto exterior de las edificaciones y consecuentemente la calidad del entorno, por lo que los mismos tendrán que ubicarse en un lugar no visible desde la parte frontal. Las violaciones de esta disposición serán sancionadas con las penalidades establecidas en la ley 64-00, sin perjuicio de los derechos y acciones que puedan emprender La Junta de Vecinos.

PÁRRAFO I: El adquiriente o usuario, aun y cuando no haya iniciado la edificación de mejoras en el inmueble, deberá activarse como miembro de la Junta de Vecinos del Proyecto e iniciar el pago de las cuotas correspondientes al mantenimiento de las áreas comunes de forma inmediata a la firma del Acuerdo de Compra con la urbanizadora y/o Propietario del Solar o Vivienda, de manera que su propiedad se pueda mantener desyerbada, libre de escombros y en óptimas condiciones de limpieza. Asimismo, no podrá utilizar su inmueble como granjas, criadero de animales, aun sea de manera provisional.

PÁRRAFO II: El adquiriente o usuario, aun y cuando estuviere levantando cualquier tipo de mejoras dentro de su propiedad, tendrá prohibido ocupar las aceras, calles, áreas verdes o comunes con materiales de construcción, o cualquier tipo de escombros.

PÁRRAFO III: El adquiriente o usuario, aun y cuando estuviere levantando cualquier tipo de mejoras dentro de su propiedad, tendrá prohibido mezclar concreto en las calles, las aceras, áreas verdes o comunes, drenar inmuebles, o realizar cualquier trabajo que pueda deteriorar las calles, las aceras, demás inmuebles, áreas verdes o comunes; y será responsable de cualquier daño que por su negligencia o imprudencia, o la de sus empleados, contratistas o de alguna forma relacionados, pueda causar a las aceras, contenes, calles, áreas verdes, áreas comunes, o demás solares o propietarios de la urbanización.

PÁRRAFO IV: Los propietarios o usuarios del inmueble no podrán mantener en la propiedad parqueos de bote, trailers, remolques, etc., en una localización que obstruya las aceras o el libre flujo vehicular de las vías.

PÁRRAFO V: En vista de que el proyecto tiene un concepto ecológico, se permitirán el desarrollo de huertos y siembras de vegetales y frutas para consumo propio de los propietarios siempre y cuando dichos cultivos no tengan vocación comercial y no afecten la estética visual del frente de cada propiedad.

CÁPITULO IV

A.- ESPECIFICACIONES DE LAS CONSTRUCCIONES

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: Las normas, especificaciones y lineamientos para la construcción dentro del complejo residencial son las siguientes:

1. Linderos mínimos permitidos: toda edificación deberá retirarse, de la línea de propiedad del solar o lote donde se edifique, por lo menos las distancias siguientes:

Frontal (hacia vías de accesos).....3 (tres) metros

Laterales.....3 (tres) metros.

Trasero (hacia otro solar).....5 (cinco) metros.

2. Niveles o pisos permitidos:

En lo que respecta a los solares o lotes ubicados en EL PROYECTO, no se podrán construir más de Tres niveles por vivienda; aunque si podrá edificarse sótanos de un solo nivel.

3. Verjas:

a) En el lindero frontal de tres (3) metros no se permitirá ningún tipo de verja, pero las verjas laterales, en caso de ser construidas, solo se permitirán a partir de los puntos de construcción de la vivienda o a una altura máxima de 50 cm dentro de los 3 metros de separación frontal hacia la calzada; aunque sí podrán sembrarse plantas ornamentales. En el resto del contorno del lote o solar, la cerca sólida o maciza (blocks, piedras, etc.) no excederá de 2.20 metros En las verjas no podrá colocarse cascos de botellas, alambres de púas o elementos similares. Exceptuando aquellos solares o lotes que colinden con los límites del proyecto, los cuales podrán edificar verjas solidas de mayor altura y colocar en las mismas los elementos de seguridad que consideren pertinentes.

4. Techos:

LA JUNTA DIRECTIVA aprobará las texturas de los recubrimientos de los techos, que deberán siempre guardar relación visual con el entorno.

5. Jardines, hortalizas y patios:

1. Queda terminantemente prohibido la siembra de todo tipo de árboles, hortalizas o plantas que generen plagas y/o enfermedades que hagan peligrar la salud humana, el ecosistema, flora y fauna de la zona'.
2. Queda prohibido el establecimiento de viveros, invernaderos, o estructuras de cualquier tipo con el propósito de cultivos de plantas con fines lucrativos, por lo que solo se permitirán los mismos en la intimidad del patio posterior de la propiedad, y siempre y cuando no sean con fines lucrativos.
3. El área de secado de ropa (tendedero) deberá ser especificada previamente en los planos arquitectónicos de la edificación con un criterio estético y de discreción, y aprobado por la JUNTA DIRECTIVA y posteriormente, el propietario no podrá secar ropa en otro lugar. Siempre deberá estar contemplada y establecida en el patio posterior de la propiedad y en un lugar que nunca sea el frente ni se vea la ropa en secado, desde el frente de la vivienda ni desde la calle.

6. Área de piscinas:

a) Las piscinas deberán construirse en los patios posteriores de las residencias.

2. Todo accesorio tales como trampolines, toboganes u otros pertenecientes al área de la piscina, no deberá sobrepasar en ningún caso de la altura de las paredes medianeras. Asimismo, ninguna construcción adicional, como lo serian gazebos, pérgolas, baños, kioscos, u otros similares, podrá ser realizada o hecha fuera de los límites de altura establecidos más arriba o sin respetar los linderos para la construcción.
3. Siempre deberán ser sometidos los planos para su aprobación previa por parte de LA JUNTA DIRECTIVA, antes de ser sometidos a las autoridades correspondientes y antes de ser efectuadas las referidas construcciones.

B.- LINEAMIENTOS GENERALES PARA EL PROCESO DE CONSTRUCCION

ARTICULO DECIMO OCTAVO: Se dispone con carácter obligatorio, la adopción de las siguientes normas y lineamientos de carácter general, las cuales deberán regir respecto de todo proceso de construcción de mejoras y viviendas dentro del Proyecto,

1. El propietario comunicará por escrito a la Junta Directiva el aviso de inicio de la construcción o remodelación de la vivienda, suministrando el nombre y datos del ingeniero a cargo de la obra. La Junta Directiva se encargará de avisar a los vecinos circundantes el inicio del proyecto.

2. El propietario de la edificación realizará sus mayores esfuerzos para que la obra sea concluida en un tiempo razonable (no mas de Siete años), dentro de la naturaleza de esta.
3. La Junta Directiva deberá concertar una reunión con el ingeniero a cargo de la construcción, para dilucidar cualesquiera aclaraciones que tenga que ver con este Reglamento y dejar un canal de comunicación abierto entre la Junta de Vecinos y el propietario de la obra.
4. El encargado de la obra comunicará por anticipado a la Junta Directiva y a los vecinos circundantes el inicio de cualquier trabajo que involucre maquinarias o equipos de alta potencia que puedan ocasionar molestias de ruido o movimiento.
5. Las maquinarias o equipos con alta incidencia de ruido serán colocados dentro de la construcción, en un lugar donde causen menos molestias a los vecinos.
6. Durante la construcción sólo estará permitido que duerman dos (2) personas dentro de la obra. Los guardianes de seguridad de la Urbanización darán seguimiento al cumplimiento de esta limitación, realizando chequeos sorpresivos periódicamente.
7. El encargado de la construcción estará en la obligación de requerir de su personal obrero un comportamiento adecuado durante la jornada de trabajo y mientras permanezca dentro de la urbanización.
8. El encargado de la construcción procurará que los escombros generados por la obra sean colocados en un lugar donde no obstruya las áreas comunes y dispondrá el bote de estos en el menor tiempo posible.
9. El propietario de la obra deberá reconstruir todas las áreas comunes que sean dañadas durante el periodo de la construcción, como son calles, contenes, aceras, etc., dejándolas en las mismas condiciones en que las encontró. En caso de que decidiera no hacer la reconstrucción, el Propietario quedará obligado a pagar y/o restituir íntegramente, el costo total que se deriven de la reparación de las áreas comunes afectadas;
10. Durante el periodo de la construcción el uso de planta de energía eléctrica de emergencia estará limitado al tiempo que EDESUR no suministre el servicio.
11. Los propietarios de residencias de la urbanización que se encuentren deshabitadas en proceso de venta o alquiler no deberán asignar la custodia de estas a personas con familia (esposas e hijos), sino por guardianes o serenos que designe dicho propietario.

12. Las inobservancias a este reglamento deben ser comunicadas con la mayor brevedad posible a la Junta Directiva por parte de los vecinos que se sientan afectados. La Junta Directiva será una instancia de conciliación entre las partes cuando surjan estas quejas.

CÁPITULO V

LOS SERVICIOS A SER PRESTADOS

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: En los archivos de la JUNTA DIRECTIVA reposarán los planos correspondientes del diseño de la toma y empalmes de los diversos servicios por solares en EL PROYECTO. LA JUNTA DIRECTIVA deberá ponerlo a la disposición de los adquirientes para que estos lo tomen en cuenta al momento de la elaboración de los planos de las construcciones de sus respectivas viviendas. Por consiguiente, todo adquiriente deberá proceder a la elaboración de los planos arquitectónicos y demás, de su vivienda, conforme al plano general de solares y respetando las tomas y empalmes definidos en el plano general de EL PROYECTO, para dichos fines, por solares.

1. Suministro de agua: Mientras el proyecto no cuente con el abastecimiento de agua de un acueducto, cada propiedad deberá tener un pozo profundo con su bomba.
2. Electricidad: Toda toma y distribución de electricidad dentro de los lotes deberá ser de acuerdo a toda norma de seguridad existente. De igual forma, el empalme y colocación del contador deberán ser instalados dentro del lote y ser disimulados. En caso de almacenamiento en baterías, estas deberán estar ubicadas en un depósito adecuado, el cual no permita la salida de sustancias nocivas al ambiente en caso de derrame y donde a la vez se mantenga ventilado.
3. Teléfono: Toda toma y distribución del servicio dentro de los lotes deberán ser soterradas, debiendo tener sus registros necesarios dentro del lote.
4. Televisión y radio: Toda toma y distribución de señales de televisión y radio, deben ser soterradas, con sus registros dentro del lote y de la manera más discreta y disimulada posible.
5. Basura: está prohibida la construcción de depósitos soterrados o superficiales para la acumulación de residuos sólidos, en las zonas frontales de los solares. Cada propietario deberá establecer su propio espacio para estos residuos dentro de las áreas de servicio de cada vivienda, respetando las normas de sanidad y convivencia establecidas en este documento. Sera responsabilidad de la Junta de Vecinos proveer los servicios necesarios para la disposición final de estos residuos.
6. Gas: Deberá construirse un depósito el cual permita la colocación de tanques de almacenamiento a una distancia adecuada de la vivienda y que prevea la explosión de estos.
7. Limpieza de las calles y frentes de las casas: Para poder conservar las calles en buen estado, queda prohibido tirar materiales de construcción en las aceras y calzadas, preparar mezclas o dejar tirada basura en las calles. De igual modo se prohíbe picar el asfalto de las calles o romper los contenes sin previa autorización dela JUNTA DIRECTIVA, si en algún momento fuere necesario. Asimismo, en todo momento,

cada propietario deberá ocuparse de la limpieza del frente de su propiedad así como de las aceras y contenes que bordean su propiedad.

CÁPITULO VI

GASTOS DE MANTENIMIENTO DE AREAS COMUNES

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: Se establecen las siguientes normas para lo referente al mantenimiento de las áreas comunes:

1. Todo adquiriente de solares o lotes dentro de EL PROYECTO, estará obligado al pago de los gastos de mantenimiento de las áreas comunes de la Urbanización. Esta obligación nacerá inmediatamente se adquiera la cabaña, el lote o solar, independientemente de que no haya nada construido sobre el mismo. Con los gastos de mantenimiento se creará un fondo para ser utilizado única y exclusivamente en el mantenimiento de las áreas comunes de la Urbanización o EL PROYECTO, así como para cubrir las costas de cobro de las cuotas de mantenimiento, y las costas de administración.
2. Los fondos serán cobrados a los adquirientes y administrados por la Junta de Vecinos, la cual abrirá una cuenta bancaria a nombre de RACQUET CLUB que será subtitulada "Gastos de mantenimiento", y otorgará poderes a las miembros de La JUNTA DIRECTIVA en la manera que estos consideren más conveniente.
3. Queda entendido sin embargo, que dichos fondos no producirán interés o rédito alguno por concepto de depósito en manos de La Junta de Vecinos, ni de las personas en las cuales se subdelegaren las funciones de administración y cobro de las referidas costas de mantenimiento.
4. La Junta de Vecinos, tendrá la obligación de presentarle un INFORME ANUAL, a los adquirientes de solares o lotes en EL PROYECTO, un informe del modo que considere más apropiado, donde se reflejen los ingresos y egresos y el estado de situación en torno a dichos fondos.
5. El monto mensual de los gastos de mantenimiento y los procedimientos de pago de los mismos a ser pagados por los adquirientes o por la propietaria de dichos solares, serán establecidos por La Junta de Vecinos, y los mismos les serán comunicados a todo adquiriente de solares o lotes en EL PROYECTO.

PARRAFO I: SE ACUERDA con carácter obligatorio para todos los Propietarios de Cabañas en el proyecto, el pago de una Cuota Anual de DIECIOCHO MIL PESOS DOMINICANOS (RD\$18,000.00) para fines de cubrir los Gastos de Mantenimiento del Proyecto, desde la fecha de conformación misma de la Junta de Vecinos, el pasado 17 de septiembre del año 2018 hasta 13 del mes de Junio del año 2020; quedando establecido que a partir de esta fecha, la cuota anual ascenderá a un monto de VEINTE MIL PESOS DOMINICANOS (RD\$20,000.00) anualmente. Los Propietarios de Solares, quedarán obligados al pago del CINCUENTA (50%) de la Cuota Anual establecida; La cuota de mantenimiento solo podrá

ser ajustada previa decisión adoptada por la Asamblea General de Propietarios tomando en cuenta las necesidades y gastos perentorios del proyecto

PARRAFO II. El pago de la cuota anual convenida, deberá ser realizada en su totalidad a mas tardar el día Treinta (30) del mes de Marzo de cada año; En caso de pago mensual, la cuota correspondiente deberá ser a mas tardar los días Veinticinco (25) de cada mes;

PARRAFO III. En caso de retrasos en el pago de la CUOTA de mantenimiento, por mas de Diez (10) de las fechas pre-establecidas, dicha cuota vencida producirá una mora de un tres por ciento (3%) por cada mes o fracción de mes, el cual estará vigente mientras se mantenga el incumplimiento;

PARRAFO IV: La JUNTA DIRECTIVA quedará facultada para gestionar y contratar, una Oficina Legal que se encargue de gestionar el Cobro de las Cuotas de Mantenimiento vencidas así como para cualquier otro asunto que se considere de interés del Proyecto;

ARTICULO VIGESIMO: LA JUNTA DIRECTIVA quedará facultada para discutir, negociar e imponer el pago de una CUOTA DE MANTENIMIENTO a los Propietarios de Solares, Cabañas y/o Proyectos de Lotificación en desarrollo, cuya única vía de Acceso o Servidumbre de paso, se genere a través de las calles o vías de Acceso de Proyecto Racquet Club, como forma de preservar la seguridad, conservación, mantenimiento y reparación de las calles y entornos del proyecto. La cuota a imponer en ningún caso podrá ser inferior al equivalente a Cinco (05) Cuotas Anuales, para los casos de Propietarios de Proyectos de Lotificación y/o desarrolladores de proyectos residenciales; Para los demás casos, esto es, Propietarios individuales de Solares y/o Cabañas, la cuota a imponer será equivalente al Cincuenta (50%) por ciento de la cuota anual establecida.

CAPITULO VII **DE LA JUNTA DE VECINOS**

ARTÍCULO VIGESIMO: De conformidad con lo establecido en la Ley No. 122-05 de fecha tres (3) de mayo del año dos mil cinco (2005), que regula y fomenta la asociaciones sin fines de lucro, JUNTA DE VECINOS URBANIZACIÓN RACQUET CLUB, se constituye como una persona jurídica conformada por todos los propietarios de bienes de dominio particular, cuyo nacimiento ocurre desde el 17 de septiembre del año 2018;

ARTÍCULO VIGESIMO PRIMERO: Dicha persona jurídica tendrá como objeto lo siguiente:

1. Administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes.
2. Manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados.
3. Cumplir y hacer cumplir la ley y el presente reglamento. Para lograr el cabal cumplimiento de su objeto, la persona jurídica tendrá capacidad para realizar todos los actos y contratos que sean necesarios para el logro de sus fines y los que tengan como

objetivo ejercer los derechos y cumplir las obligaciones derivadas de su existencia y actividad.

ARTÍCULO VIGESIMO SEGUNDO: Dicha persona jurídica es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como de todo aquel que le autorice la ley que la incorpora.

ARTÍCULO VIGESIMO TERCERO: Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

CAPITULO VIII

ALCANCE DE ESTE CONVENIO PROTECTOR

ARTÍCULO VIGESIMO CUARTO: El presente reglamentó, en su calidad de convenio protector, tiene el alcance conforme a lo detallado a continuación:

1. Todas las normas, reglas, restricciones y obligaciones aquí señalados deberán aplicarse a todos los Propietarios de cabañas, solares o lotes de terrenos dentro del proyecto residencial, aceptándose a la vez que tanto el propietario o arrendatario como sus herederos, causahabientes, representantes legales, administradores y cesionarios, estarán limitados y sujetos a todos y cada uno de los términos y condiciones expresados en el presente reglamento y en consecuencia de todas las normas, reglas, restricciones y obligaciones señalados en el mismo, de forma conjunta, solidaria e indivisible.
2. La Junta de Vecinos se reserva el derecho de rechazar la aprobación de planos y especificaciones para cualquier edificación, así como también rechazar su localización y ubicación si se consideran condiciones indeseables para EL PROYECTO, incluyendo condiciones puramente estéticas, que alteren la uniformidad del residencial las cuales serán decididas a la completa y única discreción de La JUNTA DIRECTIVA. En caso de inconformidad con las decisiones que en este sentido adopte la JUNTA DIRECTIVA, el Propietario que resulte afectado con la decisión adoptada, podrá elevar una reclamación en manos de la propia JUNTA DIRECTIVA la cual se encargará de someter la misma a la consideración de la ASAMBLEA de Propietarios, para que ésta, en una instancia superior, conozca de la reclamación elevada, pudiendo ratificar, derogar o modificar la decisión adoptada por la Junta Directiva. Esta reclamación deberá ser cursada dentro de los Sesenta (60) días posteriores a la notificación de la decisión adoptada por la Junta Directiva.
3. Cada norma, obligación o restricción señalada aquí, deberá ser considerada independiente y como un acuerdo separado; y en caso de que cualquiera de estos convenios, obligaciones o restricciones, por cualquier causa o razón, resultare inválido, nulo o quede sin efecto, todos los de más convenios, normas, reglas, obligaciones y restricciones permanecerán en plena vigencia y efecto. Asimismo, queda expresamente entendido que todas y cada una de las normas y regulaciones

contenidas en este reglamento, se aplicaran a todos los Propietarios de cabañas, solares o lotes de terrenos que formen parte de EL PROYECTO, asi como a todos los adquirientes de los mismos, no importando la cantidad de solares o lotes adquiridos por estos.

4. Para el caso de que el (la) (los) adquiriente(s) decida(n) vender el(los) inmueble(s) o lote(s) en la urbanización "Urbanizacion Racquet Club", deberá(n) notificarlo y ofertarlo(s) en primer término a la comunidad de propietarios, a través de la Junta de Vecinos, y deberá el mismo estar al día con los pagos por mantenimiento u otros, de forma tal que la Junta tenga la capacidad de objetar la venta del inmueble por falta de cumplimiento de los compromisos adquiridos por el propietario. Cualquier miembro o adquiriente de Cabañas u otros solares o lotes en el proyecto Urbanización Racquet Club, tendrá un derecho de preferencia sobre toda otra persona, siempre que oferte en igualdad de condiciones y precio que un Tercer adquiriente No Propietario dentro del Proyecto Racquet Club. Para ello, el Propietario del inmueble en venta, deberá hacer una comunicación por escrito depositada en la "Junta de Vecinos" la cual se encargará de tramitar la comunicación a los demás propietarios de Racquet Club y la misma deberá dar respuesta a esta comunicación en un plazo no mayor de treinta (30) días y a todo otro miembro o adquiriente de otros solares o lotes en el proyecto Urbanizacion Racquet Club.

El derecho de preferencia que aquí se estipula a favor de cualquier miembro o adquiriente de otros solares o lotes en el proyecto Urbanizacion Racquet Club, sobre toda otra persona en igualdad de condiciones y precio, deberá ser ejercido por estos en un plazo no mayor de treinta (30) días contados a partir de la fecha de recepción del aviso escrito, que a tales fines dirigirá el adquiriente interesado en vender, con indicación del precio ofrecido y las condiciones de la venta o traspaso.

Este derecho de preferencia no aplicara, en los casos en los que el o los adquirientes del inmueble, sean parientes o familiares directos del Propietario de la Cabaña.

En caso de que ningún Propietario haga uso del Derecho de Preferencia aqui estipulado, el Propietario-Vendedor quedará obligado a notificar a la JUNTA DIRECTIVA, el nombre asi como los datos personales del "futuro adquiriente", a fin de que la Junta Directiva pueda agotar el proceso de depuración y/o due diligence correspondiente, a fin de garantizar la debida solvencia moral y reputación del adquiriente. La Junta Directiva podrá hacer las observaciones, recomendaciones y/o objeciones que considere al proceso de Venta en curso, cuando compruebe documentalmente y de forma fiable y certera, que el "nuevo adquiriente" posee antecedentes penales o ha estado involucrado en actos reñidos por la ley y la moral, vinculados al narcotráfico, trata de blancas, terrorismo o cualquier otro hecho grave, previsto por la ley;

5. En fecha 13 del mes de junio del año 2020, mediante Asamblea debidamente constituida, se delegó la potestad a la Junta Directiva de la Junta de Vecinos del Racquet Club, elaborar un "Reglamento para Alquileres" que regule los alquileres de propiedades de corto y mediano plazo asi como el acceso a la urbanización por parte de

los inquilinos y sus invitados. Dicho reglamento aparece en anexo del presente reglamento general y forma parte integral del mismo. El Reglamento de Alquileres solo podrá ser modificado mediante asamblea de propietarios debidamente constituida y por votación mayoritaria.

6. El incumplimiento de cualquiera de las normas, disposiciones, reglamentos, obligaciones, restricciones y demás estipulaciones incluidas en el presente reglamento por parte de cualquier Propietario o adquiriente en EL PROYECTO, dicho Propietario se compromete a pagar, a título de penalidad, una suma equivalente a DOSCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 00/100 (US\$200.00) O SU EQUIVALENTE EN PESOS DOMINICANOS diarios, a favor de la Junta de Vecinos, mientras dure la violación de la norma o el incumplimiento de la obligación establecida en este reglamento, todo independientemente de cualesquiera otras acciones que pudiere iniciar la Junta de Vecinos, en perjuicio del Propietario, adquiriente o sus herederos y sucesores o causahabientes de este, que hayan infringido la norma o hayan incurrido en el incumplimiento de la misma o de la obligación puesta a su cargo conforme al presente reglamento.
7. La JUNTA DIRECTIVA quedará facultada para revisar, conciliar e incluso, eximir el pago de la penalidad acordada como consecuencia del Incumplimiento a las previsiones contenidas en el presente Reglamento, siempre que de acuerdo a las circunstancias y evaluaciones realizadas respecto de cada caso, se considere pertinente dicha reconsideración;

8. NORMAS DE CONVIVENCIA.-

9. Esta prohibido la instalación de nuevos negocios en el Proyecto, en adición al ya existente.
10. Los Propietarios deberán velar por el buen comportamiento de sus invitados.
11. La Velocidad máxima para transitar en Vehículo de Motor dentro del Proyecto, es de 25 kilómetros por hora. Es responsabilidad de los Propietarios hacer cumplir esta disposición a sus invitados.
12. Todo Propietario tiene derecho a organizar en su casa eventos sociales, siempre y cuando lo haga dentro de las normas vigentes establecidas por la ley, nunca irrespetando el derecho de los demás. Por consiguiente, es necesario ponerse de acuerdo con los vecinos mas cercanos antes de realizar una actividad.
13. La Junta Directiva velara por el buen funcionamiento y cumplimiento del acuerdo entre los vecinos, en los casos en los que se realice una actividad festiva.
14. La Junta de Vecinos representa al PROYECTO JARABACOA RACQUET CLUB en su totalidad. No habrá otras Juntas o dirección paralela.

15. Los Propietarios podrán conformar Bloques de Miembros , dependiendo de las áreas o calles donde se ubiquen; pudiendo adoptar decisiones para beneficio y mejoras colectivas del área que habitan; Sin embargo, dichas decisiones o ejecutorias no podrán interferir ni contravenir disposiciones emanadas de la Junta Directiva, ni tampoco podrán eximir, exonerar o impedir el pago personal e individual de la cuota de mantenimiento acordada a cargo de cada Miembro Titular.
16. El uso de Four Wheel, Go Karts, Buggie o cualquier otro tipo de vehículo motorizado y/o deportivo dentro del perímetro interior del Proyecto o sus calles interiores será permitido siempre y cuando los mismos no excedan una velocidad de veinte y cinco (25 km/h) kilómetros por hora y que no realicen aceleraciones innecesarias que representan un peligro y uno fuente de ruidos molestos.
17. Los daños que ocasione un Propietario, su inquilino, empleado, invitado o contratista a una propiedad privada o a áreas comunes, incluyendo las vías de acceso, aceras, el tendido eléctrico, desagües, casetas, letreros, portón y cualquier otra mejora, deberán ser resarcidos por este a favor del afectado y/o LA JUNTA DE VECINOS según la naturaleza de los daños, dentro del plazo que establezca y determine la Junta Directiva.
18. Se prohíbe toda actividad de quema de basura, hojas, yerbas, arboles o cualquier otro material. Asimismo, queda prohibido todo corte, poda o desmonte de arboles ubicados dentro del perímetro de las áreas comunes. El corte y poda de arboles dentro de los solares privados, deberá realizarse ajustado a las disposiciones de la Ley 64-00, sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales.

19. USO DE LAS CALLES

20. Los Propietarios deberán estacionarse dentro del perímetro de sus residencias, en las áreas de parqueos habilitadas. Los Propietarios o sus invitados, no podrán estacionar sus vehículos en áreas que impidan o limiten el tránsito vehicular por las calles o que impidan el libre acceso de otros Propietarios a sus residencias o cabañas.
21. Las calles interiores del Proyecto, no podrán ser utilizadas como lavaderos de carros ni como taller de mecánica, ni por los Propietarios ni tampoco, por sus invitados.

22. NORMAS ESPECIALES

23. La basura deberá colocarse en tanques o recipientes adecuados que garanticen y faciliten la recolección de forma fácil y rápida. No podrá realizarse bote de basura, desperdicios o materiales de construcción en las calles o áreas comunes del Proyecto.
24. Las mascotas o animales domésticos, deberán permanecer dentro del perímetro de las cabañas de su propietario. Las mismas no deberán pasear libremente y sin vigilancia en las áreas comunes del Proyecto. Todo daño que ocasione, será de la exclusiva responsabilidad de su propietario.
25. Los vendedores ambulantes no podrán penetrar al Proyecto.

26. Queda prohibido el toque de bocinas en las calles interiores del Proyecto.
27. Todas las actividades ilegales, dañinas o ilícitas, peligrosas e insalubres, están terminantemente prohibidas en las cabañas y áreas del Proyecto.
28. Es de carácter OBLIGATORIO, el pago de la CUOTA DE MANTENIMIENTO a cargo de todo Propietario, por cada cabaña, vivienda o solar, aun cuando no estuviere edificado.
29. La Junta Directiva es el órgano competente para solucionar cualquier conflicto que surja dentro del perímetro del Proyecto. Esta tomara las acciones que considere de lugar, para una pronta solución del problema o impasse que se presente.
30. Los Propietarios que alquilen sus viviendas o cabañas, deberán poner en conocimiento de la Administración, el nombre y datos de los Inquilinos beneficiados, debiendo hacer de su conocimiento las reglas y normas del Proyecto, a fin de asegurar y garantizar su estricto cumplimiento.
31. Salvo los Propietarios y empleados debidamente identificados, queda prohibido el acceso después de las 7.00 pm, de terceros o personas ajenas al Proyecto en Motocicletas.
32. El horario permitido para accesar a la urbanización y a las construcciones en proceso por parte del personal de construcción, suplidores y contratistas será el siguiente:
Lunes a viernes desde las 8:00 am hasta las 6:00 pm.
Sábados de 8:00am a 12:00 del mediodía.
Sábados en la tarde y Domingos día completo: Prohibido todo tipo de construcción incluyendo reparaciones de carpintería, tala de arboles y jardinería motorizada.

33. CABAÑAS VACIAS Y SOLARES NO EDIFICADOS

34. 28.- Los Miembros Titulares propietarios de cabañas no ocupadas o de Solares No Edificados, ubicados dentro del perímetro del Proyecto, tendrán la obligación de cumplir las estipulaciones contenidas en el presente Reglamento.

35. NORMATIVAS DE SEGURIDAD

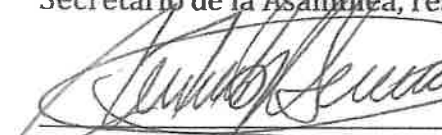
36. Todo invitado al Proyecto, deberá especificar el nombre de la persona y el numero de la vivienda a la cual se dirige.
37. Los Visitantes deberán suministrar una identificación o dato de identidad al Guardián o seguridad, para poder penetrar al Proyecto.
38. Es obligatorio notificar al Guardián o Seguridad, las mudanzas y cualquier mercancía que se pretenda sacar del Proyecto.

39. El Guardián o Seguridad queda facultado para impedir la salida de todo artículo, mercancía o mobiliario que no haya sido previamente notificado por el Propietario.
40. Toda persona que sea contratada por un Propietario para la realización de trabajos privados, deberá especificar la vivienda y propiedad a la cual presta sus servicios, antes de penetrar al Proyecto. Igual información deberá suministrar el Propietario contratante del servicio.
41. El Guardián o Seguridad quedara asimismo facultado para restringir el acceso de personas no autorizadas o limitar la entrada respecto de aquellos terceros que no cumplan o se sujeten a las normas de convivencia antes detalladas. Así mismo, el guardián o seguridad quedara facultado para hacer la revisión interna y del baúl de cualquier vehículo que entre o salga del proyecto que no sea vehículo de un propietario del residencial.

42. SERVICIOS DE VIGILANCIA

43. Los servicios y obligaciones de los Guardianes y demás empleados del Proyecto, serán instruidas o supervisadas únicamente por la Junta Directiva. Solo el Presidente y el encargado designado por la Directiva, tienen autoridad para dar instrucciones de trabajo a los empleados del Proyecto.

El presente reglamento ha sido redactado y aprobado por la Junta de Vecinos Jarabacoa Racquet Club, segun consta en Acta de Asamblea General Ordinaria celebrada por la Junta de Vecinos en en el Distrito Municipal de Buena Vista, Municipio de Jarabacoa , Municipio y Provincia de La Vega, República Dominicana, a los Tres (03) dias del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021) y cuyas fojas han sido rubricadas al margen por el Presidente y Secretario de la Asamblea, respectivamente, en señal de conformidad y aceptación.


SR. FERANDO SURIEL
Presidente


SR. FRANCISCO MONEGRO SANTOS
secretario

El suscrito, señor FRANCISCO MONEGRO SANTOS, en su condición de Secretario de la Asamblea, **CERTIFICA Y DA FE** de que los documentos que anteceden son exactos y verdaderos. En el Distrito Municipal de Buena Vista, Municipio de Jarabacoa, Provincia La Vega, Republica Dominicana, a los Tres (03) dias del mes de Abril del Año Dos Mil Veintiuno (2021).


SR. FRANCISCO MONEGRO SANTOS
Secretario

