

REGLAMENTOS DE USOS Y CONVIVENCIA EN EL RESIDENCIAL COSTA BAVARO

En el interés de promover estándares de usos y convivencia que permitan apoyar y mantener la armonía integral del Residencial Costa Bávaro (*El Residencial*), se emiten los presentes Reglamentos cuyo contenido forma parte sustancial del Contrato de Compraventa del Inmueble (*El Inmueble*) que encabeza este Documento, así como de cualquier contrato o acuerdo de arrendamiento o de ocupación a cualquier título que pueda convenir el Propietario de *El Inmueble* con terceros. Las disposiciones de presente Documento se establecen en adición y como complemento a las reglas de convivencia que se establezcan en el Contrato de Compraventa y su aplicabilidad se extiende a todo *El Residencial*.

1.- ADMINISTRADOR, TÉRMINO, FACULTADES. 1.- **ADMINISTRADOR, TÉRMINO, FACULTADES.** El administrador del Residencial Costa Bávaro (RCB) lo será **INVERSIONES FLORIPES, S.R.L.**, no obstante, podrá renunciar a este derecho en cualquier momento, sin responsabilidad alguna frente al Residencial Costa Bávaro o cederlo a favor de cualquier otra persona o entidad a cualquier título.

2. -OBLIGACIONES Y FACULTADES DEL ADMINISTRADOR. Serán obligaciones y facultades del administrador, las siguientes:

- A)** Gestionar todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del Residencial Costa Bávaro y en general con todo lo relativo al mantenimiento, limpieza y reparación de las cosas, elementos y servicios del residencial.
- B)** Realizar las gestiones de cobro relativas a los servicios que se ofrecen al Residencial Costa Bávaro.
- C)** Reclamar, informar u transmitir por escrito a cualquier propietario que infringiere las disposiciones relativas al presente reglamento o a las normas de convivencia.

- D)** Dirigir y supervisar las labores asignadas al personal y/o firmas controladas para brindar servicios al residencial, todos los servicios de vigilancia, recogida de basura, suplidoras eléctricas, etc.

- E)** Resolver, siéndole posible, toda divergencia entre los propietarios u otros ocupantes del Residencial Costa Bávaro.

- F)** Velar por el mantenimiento de un inventario de repuestos y material gastable que garantice la continuidad de los servicios de mantenimiento del buen funcionamiento de los servicios que se brindan al residencial.

- G)** Dar cumplimiento a la disposición contenida en el contrato, los usos prohibidos y permitidos y este Reglamento.

- H)** Mantener un personal capacitado para atender las necesidades de los propietarios o inquilinos residentes.

3- VIOLACIONES DEL REGLAMENTO. PODERES DE LA ADMINISTRACION. La administración por propia iniciativa, o a pedido de cualquier interesado, intimará a todo propietario u ocupante que infringiere las presentes disposiciones o normas de convivencia, al cese inmediato de la violación comprobada, ello sin perjuicio de las indemnizaciones que proceden como consecuencia de tales faltas.

4.- DERECHO DE LOS PROPIETARIOS.-

El propietario de cada unidad exclusiva lo es con relación a la superficie y espacio que le corresponden individualmente según su título de propiedad, planos registrados y lo que dispone este reglamento.

Queda claramente entendido que el uso de los servicios e infraestructura como electricidad, acueductos, teléfonos, cable, cancha de tenis, basketball, playa carreteras, calles internas y demás facilidades del residencial serán otorgadas única y exclusivamente por EL

RESIDENCIAL COSTA BAVARO

ADMINISTRADOR, por el tiempo, forma y las condiciones que estime pertinentes y condicionadas a que los beneficiarios se encuentren al día en el pago de los servicios y cumplan con los presentes reglamentos.

En el entendido de que el derecho a paso a la playa y uso de las instalaciones deportivas del residencial, estará siempre sujeto a la decisión que tome la propietaria de los mismos, la sociedad **EQUINOCCIO, SRL**, conforme su derecho constitucionalmente establecido, con la cual **INVERSIONES FLORIPES, SRL** posee un acuerdo para facilitar su uso a los propietarios residentes del residencial, bajo las excepciones convenidas con las sociedades **PROMOTORA INTERCARIBE, S. A. e INMOBILIARIA INTERCARIBE**, promotoras y gestoras del residencial.

5- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIAS EN CASO DE VENTAS En caso de venta o transferencia de su unidad exclusiva, cada propietario se obliga a:

- A)** Comunicar a La Administración el nombre, apellido, teléfono y domicilio del adquirente.
- B)** Exigir que el adquirente otorgue en el acto de transferencia, su expresa conformidad a las cargas y gastos comunes del presente reglamento y a las eventuales modificaciones posteriores.
- C)** Saldar al momento de la venta o traspaso de su propiedad las deudas o atrasos que contenga con la administración sobre el pago de los servicios. En caso de no hacerlo, los montos adecuados serán transferidos al nuevo propietario.
- D)** El nuevo propietario no tendrá derecho a la interconexión de los servicios si hubiera alguna cuenta pendiente al anterior propietario.

6. CASO DE AUSENCIA DEL PROPIETARIO En caso de que un propietario este ausente y se produzca cualquier siniestro o eventualidad que se origine en o que amenace su unidad exclusiva, La Administración podrá entrar a la misma, a fin de tomar las medidas de protección y control oportunas.

7- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS EN CASO DE ARRENDAMIENTO Aunque se reconoce que cada propietario tiene derecho de arrendar su unidad exclusiva, no obstante deberá:

- A) Informar a La Administración, la celebración del contrato de arrendamiento
- B) Responder de la moralidad, buenas costumbres y cumplimiento del reglamento por parte del arrendamiento.
- C) Pagar los costos que fije la administración por concepto de los servicios que se brindan en el residencial, siendo el propietario único responsable de dicho pago frente a La Administración.
- D) Hacer constar en el contrato de arrendamiento, que el arrendamiento conoce este reglamento y las demás bases de su contrato y que se obliga a acatarlas y cumplirlas en todas sus disposiciones, al igual que cualquier modificación que le pueda ser introducida en el futuro al presente reglamento

8.- OBLIGACIONES GENERALES: De manera enunciativa y no limitativa, las principales obligaciones con respecto a todos los usos, actividades y servicios que tengan lugar en *El Residencial*, serán las siguientes:

8.2 Mantener en todas las facilidades y áreas de *El Residencial*, así como en *El Inmueble*, un comportamiento que no afecte el decoro, la tranquilidad de las personas, las buenas costumbres y las leyes de la República Dominicana.

8.3 No utilizar *El Inmueble* para establecer operaciones comerciales de ningún tipo. Se entenderá por operación comercial la instalación y/u operación de oficinas, negocios de ventas de comida, de ropa o de cualquier tipo, bares, restaurantes, hoteles, salas de baile, gimnasios, sin que esta enunciación resulte limitativa.

8.4 Mantener al día el pago de todos los servicios ofrecidos por LA ADMINISTRACION, así como de las cuotas correspondientes a los mismos, para cuyos fines se hará llegar a *El Inmueble* la factura correspondiente. Todos los servicios, así como las instalaciones de plomería deberán ser empleados sólo para los fines autorizados, no debiendo ser dedicados a fines distintos de aquellos para los que fueron construidos o provistos.

8.5 No tender ropas en la fachada exterior de *El Inmueble*, ni colocar objetos en balcones o árboles. Sólo podrán colocarse macetas de flores y/o adornos de tamaño reducido y en cantidades limitadas.

8.6 Todo ocupante de *El Inmueble* deberá reparar cualquier daño que haya sido ocasionado a terceros y/o a propiedades de terceros dentro de *El Proyecto*. El Propietario de *El Inmueble* responderá por los daños que causaren a terceros y/o propiedades de éstos, el mismo, sus dependientes, sus invitados, huéspedes o inquilinos y/o animales domésticos.

8.7 Ningún ocupante de *El Inmueble*, ni cualquier otra persona que no se encuentre, debidamente autorizada a tales efectos por el personal facultado de LA ADMINISTRACION, podrá portar armas de cualquier tipo dentro de *El Proyecto*.

8.8 El Propietario de *El Inmueble* se obliga a hacer del conocimiento a los arrendatarios, invitados, usuarios u ocupantes a cualquier título del mismo que deben cumplir con el presente Documento, siendo el Propietario responsable del cumplimiento de los presentes lineamientos.

8.9 No podrán ser realizadas en *El Inmueble* actividades religiosas o culturales de forma masiva y actividades políticas de cualquier tipo.

9. MANEJO DE RESIDUOS:

9.1 No estará permitido depositar basuras o cualquier tipo de desperdicios o desechos en

RESIDENCIAL COSTA BAVARO

Fundas plásticas no traslúcidas, cajas y/o en cualquier otro recipiente que no sea el lugar y recipiente destinados para tales fines por LA ADMINISTRACION.

9.2 No estará permitido el mantenimiento en *El Inmueble* de materia prima, materiales o preparados químicos inflamables, explosivos, antihigiénicos, residuos o desperdicios que produzcan humedad, olor ofensivo, humos o cualquier clase de molestias a usuarios, visitantes o propietarios en *El Residencial* o que puedan atentar contra la salud de terceros o la integridad de *El Residencial*. Tampoco deberán ser realizados actos o experimentos químicos o físicos que puedan poner en peligro la seguridad de *El Inmueble* o de *El Residencial* o atentar contra la integridad física de terceras personas.

9.3 Los desperdicios deberán ser depositados en fundas herméticamente cerradas en los contenedores de basura sugeridos por LA ADMINISTRACION para estos fines.

9.4 ZONAS: SE COLOCARA EL PRODUCTO PARA ELIMINAR ROEDORES EN : SOLARES Y COLECTORES DE BASURA los tres primeros días de cada mes.

PRECAUCIONES: OBSERVAR ESPECIAL CUIDADO CON MASCOTAS Y NINOS

EVITE LA POLIFERACION DE ROEDORES Y PLAGAS:

- ✓ Empacando en bolsas plásticas los desechos, asegurándose de que están debidamente cerradas al momento de dejarlas en los colectores de basura.
- ✓ Utilizando los zafacones
- ✓ Recogiendo los desechos de su mascota
- ✓ NO llenando los contenedores de basura con poda ni desechos de obra.
- ✓ Reportando a la administración las situaciones que vayan en contra de la seguridad y bienestar de todos

9.5 FUMIGACION:

- Todos los días a partir de las 6:00 PM con humo
- Un sábado de cada mes se aplica humo y químico

NORMAS

9.6 RECOLECCION DE BASURA: Todos los días

NO se deben usar los zafacones ni contenedores de la basura, para colocar desechos de poda ni de construcción; ya que esta práctica quita el espacio reservado para los desechos normales de las casas, dando como resultado que la basura se desborde con las consecuencias de incremento en malos olores, bichos y roedores.

NO se recogerán desechos de construcción, estos deberán ser recogidos por quien los genere el mismo día

NO se permite hacer uso de las zonas públicas como depósito de materiales de construcción, en caso de incurrir en esta práctica se aplicará una multa de USD\$100.00, por daños a las instalaciones del residencial

9.7 RECOLECCION DE PODA:

Miércoles y jueves. La poda debe estar debidamente empacada en bolsas negras hasta un máximo de dos (2)

Se aplicará un cargo de USD \$30.00 a la propiedad que genere desechos de poda superior a dos (2) bolsas negras y hasta un máximo de 4 bolsas negras, evitando así que sean todos los residentes quienes paguen este sobre costo

El residente deberá informar al residencial con mínimo 48 horas de antelación, si los trabajos de poda de su propiedad generaran más de 5 bolsas de basura, con el fin de programar la recolección y no afectar la recolección rutinaria del residencial. Aplica un cargo de USD \$100.00

NO se recogerán desechos de poda que no estén debidamente empacadas.

10. INSTALACIONES:

10. 1 No se deberán instalar en las fachadas de *El Inmueble* objetos o letreros que puedan originar un cambio en la armonía arquitectónica establecida para *El Residencial*. El Propietario

interesado en instalación de objetos o letreros en la fachada de *El Inmueble*, podrá contactar previamente al Departamento de Arquitectura de LA ADMINISTRACION para las verificaciones de lugar.

10.2 No se deberá realizar en *El Inmueble* ninguna obra de construcción que pueda originar un cambio en la armonía arquitectónica de *El Proyecto*, ni construir niveles o pisos adicionales a *El Inmueble*, salvo autorización previa y expresa de la Regulación de LA ADMINISTRACION. Para ejecutar modificaciones de cualquier naturaleza en las dependencias o instalaciones de *El Inmueble*, se deberá avisar previamente a LA ADMINISTRACION y obtenerse las aprobaciones pautadas en *El Contrato* y sus anexos a tales efectos.

10.3 La instalación en *El Inmueble* de equipos mecánicos tales como cajas de interruptores, aperturas, equipos de aire acondicionado, entre otros, deberá ser realizada de manera que se minimice su visibilidad.

10.4 Las unidades condensadores de aire acondicionado deberán ser ocultadas por paredes integradas al diseño de la mejora que sea construida en *El Inmueble*. No se deberán ubicar aires acondicionados montados en ventanas. Todos los equipos de servicio exterior serán ocultados de la vista de las demás propiedades así como de la calle.

10.5 Todo equipo mecánico deberá estar recubierto por cobertura vegetal.

10.6 No se deberán colocar en *El Inmueble* antenas exteriores. Si se requiere una antena para una función eléctrica en particular, deberá ser colocada dentro de *El Inmueble* o ser coordinada previamente con LA ADMINISTRACION. Las parábolas digitales deberán estar disimuladas de todas las vistas exteriores y su instalación deberá ser efectuada en coordinación el Departamento de Ingeniería de LA ADMINISTRACION.

10.7 No se deberán instalar cables eléctricos, telefónicos, de televisión o de otro tipo en la parte exterior de *El Inmueble* o en cualquier otra parte de *El Residencial*, de manera distinta a la establecida en los planos y especificaciones aprobadas por los estamentos gubernamentales correspondientes y la aprobación del LA ADMINISTRACION.

10.8 No se deberá obstruir de cualquier forma o cubrir con letreros las aceras, muros o cualquier mejora levantada fuera de *El Inmueble*.

10.9 No se deberá marcar, pintar, taladrar, pegar clavos, o de cualquier otra forma dañar, mutilar o desfigurar cualquier mejora levantada fuera de los límites de *El Inmueble*, incluyendo muros, letreros, estacionamientos, entre otros, sin la previa autorización expresa y escrita de LA ADMINISTRACION.

11. CIRCULACION VEHICULAR:

11.1 No se deberá obstruir, aún temporalmente, con objetos de cualquier naturaleza, el acceso a *El Inmueble*, caminos, escaleras y accesos de uso general a *El Residencial*, áreas verdes y otras facilidades del mismo.

11.2 En los espacios destinados a la circulación de vehículos de cualquier tipo, no se podrán estacionar éstos en ningún momento, ni dejar objetos que entorpezcan el paso. El parqueo de vehículos sólo será permitido en zonas que al efecto hayan sido designadas y autorizadas por el administrador.

11.3 Los vehículos sólo deberán ser estacionados en el parqueo correspondiente a *El Inmueble*, no debiendo ser estacionados vehículos o dejados objetos que puedan obstruir el estacionamiento perteneciente a otro inmueble.

11.4 Todo ocupante de *El Inmueble* deberá respetar las regulaciones de tránsito vehicular que al efecto se establezcan. Todo conductor de vehículos de cualquier tipo, deberá respetar las normas de circulación y velocidad que sean dictadas por LA ADMINISTRACION, las cuales estarán a gratuita disposición en la Oficina de Servicios de LA ADMINISTRACION.

11.5 La facultad para el manejo dentro de *El Residencial* de vehículos de cualquier naturaleza, estará sujeta a las previsiones que al efecto establezcan las leyes vigentes en la República Dominicana y los lineamientos que indique LA ADMINISTRACION para mantener la seguridad

en *El Proyecto*. No será permitida la conducción de vehículos por parte de menores de edad que no dispongan de su permiso de aprendizaje o de licencia de conducir.

11.6 Los vehículos de recreación tales como carritos de golf, four wheels, entre otros, sólo deberán ser conducidos dentro de *El Residencial* por personas mayores de 16 años de edad, lo cual podrá ser verificado por personal autorizado. Tales vehículos de recreación sólo deberán transportar la cantidad de personas para la que están destinados.

12. RUIDOS:

En adición a las leyes vigentes, los siguientes lineamientos deberán ser observados en *El Residencial*:

12.1 No se deberán producir ruidos o molestias, ni ocasionados daños o actos que perturben la tranquilidad de los propietarios o usuarios de *El Residencial*.

12.2 Los aparatos de radio, televisión, consolas de juegos electrónicos, reproductores de discos compactos, equipos de entretenimiento y/o instrumentos musicales deberán ser graduados en su intensidad a fin de que no afecten la tranquilidad de las propiedades vecinas o usuarios de *El Residencial*.

12.3 En caso de realizarse festejos privados, deberá cuidarse que los ruidos no afecten la tranquilidad de las propiedades vecinas o usuarios de *El Residencial*.

12.4 Las obras que sean ejecutadas en *El Inmueble* o las mejoras del mismo, para la conservación, reparación, estética, higiene, seguridad y mejoras, deberán ser realizadas sin que perturben el uso y goce legítimo de los demás inmuebles o los clientes o visitantes a *El Residencial*.

13. MASCOTAS:

En adición a las leyes vigentes, los siguientes lineamientos deberán ser observados en *El Residencial*:

13.1 Todo Propietario podrá tener hasta dos (02) animales domésticos en *El Inmueble*, debiendo asegurar su dueño que los mismos no ofrezcan peligro para la salud y seguridad de los vecinos o residentes en, ni sean causa de molestia para éstos.

13.2 Los propietarios serán los responsables de tener sus mascotas debidamente vacunadas y los vermífugos al día, con miras de evitar problemas de enfermedades o plagas que puedan afectar la armonía, convivencia y salud de los residentes y visitantes de *El Residencial*.

13.3 Todo animal que se circule dentro de *El Proyecto* deberá tener cadena. Los animales con tendencia agresiva deberán usar bozal.

13.4 Cuando los animales domésticos deban salir *El Inmueble*. Deberán ser conducidos por una persona no menor de Quince (15) años de edad. El propietario del animal deberá cuidar que el mismo no ensucie las áreas tanto fuera como dentro de *El Inmueble*. Cada propietario será responsable de la recogida de desperdicios y/o heces fecales de sus mascotas.

De no cumplirse esas reglas puede ser sancionados en metalico.

14. RECURSOS NATURALES:

14.1 No se deberán talar los árboles existentes en las áreas fuera de *El Inmueble* ni cambiarse las zonas destinadas a jardines y áreas verdes sin la previa aprobación escrita del LA ADMINISTRACION

15- USO DE LA PLAYA

15.1 Todos los propietarios y sus invitados pueden penetrar a la playa privada por la vía de acceso indicada según la planificación del proyecto, la cual puede variar de acuerdo a las necesidades.

15.2 Está prohibido llevar:

- A) Comida, BBQ, neveritas de playa, etc.;

- B) Está prohibido utilizar la playa para acciones indecorosas y que vaya en contra de la moralidad, la legalidad y las buenas costumbres;

- C) Está prohibido vender, comercializar, dar servicio y utilizar el área de playa para un fin distinto que el que su disfrute normal;

- D) El uso de los chaiselouges de propiedad del Hotel está terminantemente prohibido; a tales fines, el residencial tendrá a disposición de los residentes chaiselouges, y cobrará un cargo por su uso;

- E) Los propietarios o residentes deberán de respetar las reglas establecidas por el hotel para el uso de la playa.

16. INGRESO DE LANCHAS

No se permite el ingreso de lanchas de ningún tipo de embarcación al residencial, no se permite el uso de las calles principales ni internas, ni de solares vacíos para el parqueo de lanchas o embarcaciones de ningún tipo.

17. MUDANZAS

HORARIO MUDANZAS:

Lunes a viernes 7:00 am a 6:00 PM

Sábado: 7:00 am a 12:00 M

Domingo: No se podrán realizar, salvo casos especiales autorizados por la administración

El propietario y/o representante deberá informar mínimo con 48 horas de antelación la programación de una MUDANZA, indicando No. propiedad, fecha de la mudanza y hora aproximada, No. placa vehículo y/o persona autorizada para llevarla a cabo.

18. INGRESO VEHICULOS PESADOS

EJECUCION DE TRABAJOS FILTRANTES Y/O LIMPIEZA DE FOSAS,

El propietario y/o representante deberá informar mínimo con 48 horas de antelación la programación de un trabajo de este tipo en su propiedad, indicando No. propiedad, fecha programada de trabajo, hora aproximada, No. placa vehículo y/o persona y/o compañía autorizada para llevarla a cabo.

INGRESO PERSONAL EXTERNO PARA EJECUCION DE TRABAJOS DE CONSTRUCCION Y/O REMODELACION DE PROPIEDADES

El propietario y/o representante deberá informar mínimo con 48 horas de antelación la programación de un trabajo de este tipo en su propiedad, indicando No. propiedad, fecha programada de trabajo, hora aproximada, No. placa vehículo y/o persona y/o compañía autorizada para llevarla a cabo.

Los elementos de seguridad en todos los casos, solicitaran para el ingreso la entrega de un documento de identidad a cada trabajador y/o contratista y proveerán un carnet de visitante

HORARIOS: De lunes a sábado hasta las 6:00PM

19.- CONSTRUCCIONES:

Las construcciones a realizarse en los solares del Residencial Costa Bávaro deberán estar aprobadas por LA ADMINISTRADORA según los requerimientos por ella establecidos.

Toda contracción realizada en el Residencial Costa Bávaro deberá regirse por las políticas, construcción y manejo de obra establecida por *La Administración*.

Todo propietario es responsable por todos los empleados que están laborando en su construcción.

20.- DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO.-

En caso de que en el futuro sea requerido por las autoridades correspondientes, la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales para el residencial, será obligación de los propietarios a partir de la entrada en funcionamiento de dicha planta de tratamiento de aguas residuales, conectarse a la misma con el correspondiente pago de los derechos de conexión, así como los pagos mensuales por servicios de dicha planta de tratamiento.

21.- ACATAMIENTO DE LAS PROPIEDADES DEL REGLAMENTO.

Todo propietario presente o futuro de las unidades exclusivas de que compone el residencial Costa Bávaro, están obligados a acatar y cumplir plenamente las disposiciones de este reglamento y sus futuras modificaciones.

El presente reglamento sustituye y modifica a todos los reglamentos anteriores a la presente fecha. En el entendido de que la sustitución de este reglamento por parte de la administración y sus modificaciones, será obligatorias frente a los causahabientes de los propietarios a título particular y oponible a los terceros.

22.- INSCRIPCION DE LOS PRESENTES REGLAMENTOS.-

El propietario autoriza a la administración a requerir al Registro de Títulos correspondiente o al Tribunal de Tierras la inscripción en su Certificado de Título, que ampara sus derechos de propiedad sobre su unidad, el presente reglamento.

23. Misceláneos

Si cualquiera de las provisiones establecidas en este Documento resultare nula, anulable o inejecutable, por un tribunal u otra autoridad de jurisdicción competente, el resto de este Documento seguirá en plena vigencia y efecto y de ninguna manera la validez del mismo en su conjunto quedará afectada por dicha circunstancia.

RESIDENCIAL COSTA BAVARO

En la localidad de Bávaro, Distrito Municipal Berón-Bávaro-Punta Cana, Municipio de Villa Salvaleón de Higüey, Provincia de La Altagracia, República Dominicana, a los un (1) días del mes noviembre del año Dos Mil Nueve (2009).

Leído, Entendido y Aceptado Conforme: _____