



REGLAMENTO DEL COMPLEJO ECOTURÍSTICO CACIMBAS DE LA MONTAÑA (CM)

Santo Domingo, R.D.
Noviembre, 2022

¡Qué descansada vida
la del que huye del mundanal ruido,
y sigue la escondida senda, por donde han ido
los pocos sabios que en el mundo han sido.

¡Oh monte, oh fuente, oh río!
¡Oh secreto seguro, deleitoso!

(Fray Luis de León, Vida retirada)

PREÁMBULO
EXPLICACIÓN DEL NOMBRE
CACIMBAS DE LA MONTAÑA

Desde principios del siglo XVI, en Hispanoamérica se intensificó la esclavitud de africanos cazados en sus respectivos países y traídos a América en las condiciones más deplorables. Los esclavos africanos tenían que trabajar hasta la extenuación, por lo que muchos prefirieron huir hacia las montañas en procura de su libertad. A estos exesclavos los llamaron cimarrones. En República dominicana, el cimarrón más famoso se llamó Sebastián Lemba Calembó (su escultura está frente al Museo del Hombre Dominicano, simbolizando la ruptura de las cadenas).

En las montañas, los exesclavos se reencontraron con la vida salvaje, pero insegura, si no encontraban fuentes de agua. Por suerte, tenían habilidad para encontrar agua subterránea: sabían hacer perforaciones en lugares donde su experiencia les indicaba que había acuíferos a poca profundidad y en el lecho de ríos secos o subterráneos. En algunos países, los exesclavos africanos también hacían cavidades en las rocas para recoger el agua de las lluvias. Esas fuentes de agua las llamaron cacimbas.

El nombre Cacimbas evoca el agua, la montaña, el retiro, el deleite, la osadía, el emprendimiento, la esperanza, la naturaleza pródiga, la ilusión, la libertad y el secreto de la vida. Complejo Ecoturístico Cacimbas de la Montaña es un espacio privilegiado lleno de luz, color y poesía. Se espera que quienes formen parte de esta comunidad de amantes de la naturaleza y del goce pleno de todos los sentidos se impregnen del espíritu de su nombre para que las vibraciones de sus almas se eleven al infinito entonando jubilosos estos versos: ¡Oh monte, oh fuente, oh río,! ¡Oh secreto seguro, deleitoso!

Capítulo I
FORMACIÓN, DOMICILIO,
OBJETIVO, ÁMBITO Y DURACIÓN

ARTÍCULO 1. *Formación y domicilio.* De conformidad con las disposiciones de la Ley 5038 del 21 de noviembre de 1958; y de la nueva a ley No. 479-08 sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, modificada por la Ley 31-11, se elabora el reglamento del *Complejo Ecoturístico Cacimbas de la Montaña*, con domicilio en la comunidad Mata Gorda, del distrito municipal Buena Vista, municipio de Jarabacoa, Provincia de la La Vega Real.

ARTÍCULO 2. *Objetivo.* Este reglamento tiene como objetivo garantizar el disfrute del Complejo Ecoturístico Cacimbas de la Montaña en armonía y seguridad; el funcionamiento, mantenimiento y mejora del Complejo; y las inversiones de los propietarios.

ARTÍCULO 3. *Ámbito de la aplicabilidad.* Todos los propietarios de los terrenos y de la infraestructura que componen el Complejo Ecoturístico Cacimbas de la Montaña están obligados a acatar y cumplir plenamente las disposiciones del presente reglamento, el cual también obligará a los que en el futuro entren a formar parte del Complejo, por cualquier título o medio reconocido de derecho.

ARTÍCULO 4. *Duración del complejo.* El Complejo Ecoturístico Cacimbas de la Montaña es por tiempo ilimitado. Solo podrá disolverse con la aprobación del 100% de los propietarios y de la Inmobiliaria Cacimba RD.

Capítulo II

DE LOS PROPIETARIOS Y DE TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 5. *Definición de propietario.* Será considerado propietario de una porción de terreno y/o de una infraestructura del *Complejo Ecoturístico Cacimbas de la Montaña* quien acredite el duplicado del título de propiedad del dueño expedido por el registrador de títulos de la Dirección General del Catastro Nacional, Municipio La Vega. Al efecto, todo propietario está obligado a presentar su título de propiedad a la Comisión Ejecutiva del Complejo Ecoturístico Cacimbas de la Montaña adentro de los sesenta días de su adquisición, señalándole su dirección con el fin de dar constancia en libro de propietarios.

A falta de cumplimiento a lo señalado en el párrafo anterior, se reputará propietario para los fines de las citaciones y votaciones en la Asamblea General de Propietarios, a la persona que figure registrada en el libro de propietarios.

ARTÍCULO 6. *Derechos del propietario.* Cada propietario lo es con relación a la porción de terreno adquirida, según su título de adquisición, y a las superficie y espacio de las construcciones realizadas, según planos registrados y lo que dispone este reglamento. Podrá también disfrutar de las áreas e instalaciones del Complejo que sean de uso común. Dentro de ese ámbito, podrá ejercer todos los derechos inherentes al dominio en cuanto no afecte las disposiciones de la Ley 5038 del 21 de noviembre de 1958 y la Ley No. 479-08 que rige las sociedades inmobiliarias ni a otras reglamentaciones legales relativas al derecho de propiedad, ni al presente reglamento ni a las normas de convivencia.

ARTÍCULO 7. *Usufructo de la propiedad y del complejo.* El disfrute y aprovechamiento de cualquier propiedad y del Complejo tendrá que sujetarse obligatoriamente, al destino que se le haya asignado, debiendo adecuar su conducta, al orden, disciplina, moralidad, decoro y normas de convivencia establecidas por la Ley y este Reglamento. Todo propietario es responsable directo de las violaciones a las normas de convivencia, de los daños y molestias ocasionados a los demás vecinos y a las áreas e instalaciones comunes por sus visitas, inquilinos empleados, personas que ocupen su propiedad por cualquier título, mascotas y animales.

PÁRRAFO: En ningún caso, los lotes son divisibles en extensiones menores a las que están establecidas en la lotificación, por lo que ningún adquirente podrá subdividir sus lotes ni para la venta ni para construcciones independientes ni para ningún otro fin que afecte la integridad de la extensión del lote.

ARTÍCULO 8. Tipos de construcción. Los adquirentes de cualquier porción de terreno dentro del *Complejo Ecoturístico Cacimbas de la Montaña* podrán realizar en el mismo obras que armonicen con la naturaleza y fines del Complejo, tales como: 1) villas turísticas, cabañas, bungalows, gazebos y enramadas campestres. Además de obras accesorias, tales calzadas, áreas verdes, senderos, verjas ecológicas, puertas, áreas de recreación, etc. En ningún caso, estos tipos de construcción pueden violar las especificaciones de los Artículos 25, 27, 28 y 35 de este Reglamento.

PÁRRAFO I: Solo se podrá hacer una edificación independiente por cada 1500 m² (mil metros cuadrados) de terreno. Por tanto, las propiedades con una extensión mayor de 3000 m² (tres mil metros cuadrados) podrán ser divididas en secciones iguales o mayores 1,500 M² (mil quinientos metros cuadrados) cada una, para construcciones independientes.

PÁRRAFO II: Los propietarios de uno o más lotes podrán usufructuarlos en actividades esporádicas como camping, aún sin realizar ninguna construcción. Para esto podrían usar de manera transitoria casas de campaña, carpas, glamping, etc. En ningún caso, estas instalaciones podrían ser permanentes, sino ad hoc. Queda sobreentendido que no se aceptan tarantines ni ningún otro género de instalaciones móviles que puedan arrabalizar el proyecto.

ARTÍCULO 9. De las construcciones: Cuando se inicie una construcción esta no se puede detener hasta su culminación.

PÁRRAFO: Sin embargo, sí se pueden edificar módulos aprovechables con cierta independencia, como parte de un diseño o planos generales de la construcción global final. Por ejemplo, salones de entretenimiento, piscinas, gazebos, baños.

ARTÍCULO 10. De la distancia entre construcciones: La distancia mínima que debe mediar entre la construcción y los linderos (bornes) es de cinco metros.

PARRAFO: Este artículo no aplica para construcciones de infraestructuras accesorias, tales como gazebos, piscinas, miradores, etc.

ARTÍCULO 11. Otros tipos de construcción. Cualquier otro tipo de construcción distintos a los especificados en el artículo tendrá que ser sometido por la Inmobiliaria Cacimbas RD. Para ser aprobada una propuesta en ese sentido se requerirá del aval tanto de la Inmobiliaria Cacimba RD, como de la Comisión Ejecutiva.

ARTÍCULO 12. Todas las construcciones deberán disponer de un sistema de tratamiento de las aguas residuales que evite la contaminación del subsuelo, especialmente de capa freática del Complejo. Entre los componentes imprescindibles de ese sistema de tratamiento de las aguas residuales están un séptico y la colocación de por los menos cuatro recámaras antisépticas.

PÁRRAFO: Cada propietario es responsable de clasificar los residuos en recipientes debidamente identificados; y colocarlos en un lugar visible y accesible en su propiedad y en los días y horarios establecidos, a fin de que la administradora del Complejo pueda retirarlos y depositarlos en el lugar preparado para esos fines en el mismo Proyecto.

ARTÍCULO. 13. *La aprobación de los diseños de las construcciones.* Los diseños de las construcciones deben ser aprobados por la Inmobiliaria Cacimba RD, para verificar que se correspondan con los estándares establecidos en este Reglamento.

ARTÍCULO. 14: Las construcciones no podrán pasar de dos pisos por encima del nivel más alto del terreno del lote donde se construyan.

ARTÍCULO 15. *Otros usos de las propiedades.* Ningún propietario podrá variar el destino dado a sus instalaciones sin contar con el previo consentimiento de Inmobiliaria Cacimba RD.

ARTÍCULO 16. *Inspecciones en caso de molestias.* En caso de situaciones particulares que afecten la paz y el ambiente del complejo, el responsable de alterar la paz debe permitir una inspección a sus instalaciones. El coordinador de la Comisión Ejecutiva o el Presidente de la Inmobiliaria Cacimba RD comunicará al propietario por escrito el objetivo de la inspección, la fecha y el día en que se realizará. El propietario deberá permitir la entrada a sus instalaciones, a las personas encargadas de evaluar, inspeccionar o realizar cualquier obra de interés general, tanto cuando afecten los bienes comunes, como a las instalaciones individuales. Las inspecciones y/o reparaciones deberán realizarse en el tiempo y forma que produzca menos molestias a los ocupantes.

ARTÍCULO 17. *Daños a terceros.* Cada titular tiene la obligación de ejecutar con la premura que el caso requiera, en su propiedad, todas aquellas reparaciones o modificaciones cuya omisión pueda producir daños y dificultades a sus vecinos o al complejo en su totalidad.

ARTÍCULO 18. *Cambios en las instalaciones.* El propietario que quiera hacer modificaciones dentro de su propiedad, deberá ponerlo en conocimiento de la Inmobiliaria Cacimba RD, si el propósito es realizar obras mayores o que puedan afectar la estructura general del Complejo o su armonía, tales como variación en la estructura de las instalaciones, anexos, nuevas edificaciones, etc. La comunicación deberá estar acompañada de los planos de la obra. Inmobiliaria Cacimba RD tendrá que dar respuesta en un plazo de 20 días

ARTÍCULO. 19. *Reparaciones de daños.* Cada propietario pagará íntegramente los gastos que ocasionen las obras de mejoramiento, estética, reparaciones y demás obras ordinarias y extraordinarias, interiores y exteriores que requieran sus edificaciones.

ARTÍCULO 20. *Obras menores.* Las obras menores que sea necesario realizar en una edificación, tales como obstrucciones de los salideros de agua y servicio sanitarios, cambio de zapatillas de llaves o arreglos de estas, reparaciones eléctricas, cambios de luces, limpieza, pintura, decoraciones interiores, instalaciones de seguridad, reparación de piscinas, así como las demás que se requieran también correrán por cuenta del propietario. Todas obras de este tipo se realizarán sin que se perturbe el usufructo y el goce legítimo del Complejo.

ARTÍCULO 21. *Venta de una propiedad.* En caso de que un miembro del Consorcio se proponga vender una propiedad, deberá comunicarlo previamente al Presidente o al Vicepresidente Ejecutivo de la Inmobiliaria Cacimba RD, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 31 de la Ley 5038, y saldar cualquier deuda pendiente por concepto de gastos de servicios comunes, de mantenimiento o para cubrir eventualidades. En caso de que su propiedad esté hipotecada, debe recabar previamente, el consentimiento del acreedor.

ARTÍCULO 22. *Cuando la venta se consuma.* En caso de venta o transferencia, el propietario está obligado a:

- a) Comunicar al Presidente o al vicepresidente Ejecutivo de la Inmobiliaria Cacimba RD el nombre, apellido y domicilio del adquirente.
- b) Exigir que el adquirente dé en el acto de transferencia, su expresa conformidad al presente Reglamento, a las Normas de convivencia que pudieran surgir y a las eventuales modificaciones posteriores.
- c) Ceder al nuevo adquirente su cuotaparte en los fondos de reservas para la atención de los gastos comunes y extraordinarios, conforme a la certificación que al efecto expedirá el Presidente de Inmobiliaria Cacimba RD .

ARTÍCULO 23. *En caso de peligro.* En caso de que el propietario de una instalación o edificación esté ausente y se produzca cualquier siniestro o eventualidad que se origine en su propiedad o que amenace a la misma, cualquier miembro de la Comisión Ejecutiva del Complejo o Gerente de Inmobiliaria Cacimba RD, podrá autorizar entrar a la propiedad a inspeccionar.

ARTÍCULO 24. *Limitaciones en el usufructo del complejo.* En el entendido de que el derecho individual está limitado por el derecho colectivo, el uso o disfrute de cada propiedad en particular y del complejo en general, estará limitado a las siguientes reglas.

- a) Ningún titular podrá establecer en su propiedad ninguna otra forma de usufructo que no sea las especificadas en este reglamento, a menos que la Inmobiliaria Cacimba RD, lo autorice,

- b) No se producirán ruidos o molestias, ni se causarán daños, ni se ejecutarán actos que perturben la tranquilidad de los titulares o de los inquilinos.
- c) No se utilizarán las instalaciones individuales con fines distintos a los que se establecen en estos reglamentos.

ARTÍCULO 25. *Renta de las instalaciones exclusivas o particulares.* Se reconoce el derecho de los propietarios a rentar sus instalaciones bajo cualquier modalidad que no rompa con la armonía del Complejo ni lo estipulado en las normas de convivencias contempladas en este reglamento.

ARTÍCULO 26. *Exigencias cuando se rentan las instalaciones exclusivas o particulares.* Los propietarios estarán obligados a cumplir con las siguientes exigencias cuando renten sus instalaciones.

- a) Hacer constar en el contrato de arrendamiento que el arrendatario conoce este Reglamento y las normas de convivencia que pudieren surgir y que asume la obligación de cumplirlas en todas sus disposiciones.
- b) Si se trata de contratos en línea con empresas intermediarias usos como Airbnb-friendly, las normas de la empresa intermediaria serán adjetivas con respecto este Reglamento. Esto implica que si hay contradicciones entre las dos normativas, prevalecerá la del Complejo Ecoturístico Cacimbas de la Montaña.
- b) Darles instrucciones a sus inquilinos para que a la entrada, se registren y recojan las llaves en la garita y las dejen en ese mismo lugar, a su salida, salvo que el propietario tenga su propio personal a cargo de su propiedad.

PARRAFO: Cuando el alquiler de una propiedad exceda los 30 (treinta días) se considerarán inquilinos permanentes. En estos casos, deberá ponerse en conocimiento de Inmobiliaria Cacimba RD, vía su Vicepresidente Ejecutivo, quien lo notificará a la comunidad de propietarios por la vía que estime pertinente, a fin de velar por la integridad de sus bienes y del Complejo.

Capítulo III

COMISIÓN EJECUTIVA DEL COMPLEJO

ARTÍCULO 27. *Designación la Comisión Ejecutiva.* La Comisión Ejecutiva del Complejo Ecoturístico Cacimbas de la Monta es designada y removida por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Cacimba RD y ratificada por la aceptación, vía consulta, de al menos el 50% de los propietarios. Durará dos años en sus funciones y puede ser ratificada indefinidamente.. Continuará en el ejercicio de sus funciones aún después de la expiración del término para el cual fue elegido, sino se han designados los nuevos miembros.

PÁRRAFO I. Para fines de consulta, 1500 (mil quinientos metros) metros cuadrados, se considera un voto. Las fracciones menores de a 1500 (mil quinientos) metros cuadrados, no se tomarán en cuenta. Por ejemplo, si una persona tiene una propiedad de 3,900 (tres mil novecientos) metros cuadrados, su opinión equivale a dos votos para la confirmación o rechazo de los miembros de la Comisión Ejecutiva del Complejo.

PÁRRAFO.II: Si una persona tiene dos o más lotes, para fines de opinión se sumarán las áreas de todos los lotes, y la suma resultante, se dividiría entre 1,500 (mil quinientos) para obtener el valor en votos de su opinión.

ARTÍCULO 28. *Composición de la Comisión Ejecutiva del Complejo:* La Comisión Ejecutiva del Complejo Ecoturístico Cacimbas de la Montaña, estará compuesta por un gerente de la Inmobiliaria Cacimba RD y por dos representantes de los propietarios.. El representante de la Inmobiliaria Cacimba RD será quien coordine la Comisión Ejecutiva del Complejo Los dos representantes de los propietarios las funciones veedores y colaboradores.

ARTÍCULO 29. *Funciones de la Comisión Ejecutiva del Complejo:* Serán obligaciones y facultades de la Comisión Ejecutiva del Complejo Ecoturístico Cacimbas de la Montaña, las siguientes:

- a) Ser enlace entre Inmobiliaria Cacimba RD y la comunidad de propietarios.

- b) Colaborar con la Inmobiliaria Cacimba RD para la administración, vigilancia y funcionamiento del Complejo, y en general con todo lo relativo a las cosas y elementos de usufructo común y los servicios generales del Complejo.
- c) Demandar ante el Tribunal de Tierras, conjuntamente con Inmobiliaria Cacimba RD, el cese de las violaciones a las normas de convivencia, cuando no lo hubieren hecho los interesados.
- d) Participar conjuntamente con Inmobiliaria Cacimba RD en la elaboración del presupuesto anual de ingresos y gastos, el cual debe especificar la contribución proporcional de cada propietario.
- e) Participar conjuntamente con Inmobiliaria Cacimba RD en la elaboración del plan de trabajo anual, el cual será enviado a cada propietario.

PÁRRAFO I: Mientras se designe formalmente la Comisión Ejecutiva del Complejo o en ausencia de esta por cualquier motivo, la Inmobiliaria Cacimba RD asumirá la responsabilidad de mantener el buen funcionamiento del Complejo Ecoturístico Cacimbas de la Montaña.

PÁRRAFO II: Ante la infuncionalidad o inexistencia de la Comisión Ejecutiva del Complejo, la Inmobiliaria Cacimba RD asumirá todas sus funciones.

Capítulo IV
DE LOS ELEMENTOS COMUNES

ARTÍCULO 30. *Usufructo de los elementos comunes.* Los propietarios e inquilinos tienen derecho al goce de las cosas comunes o bienes del complejo de usufructo común, los cuales están descritos en este reglamento:

- a) Todas todas las zonas reservadas para jardines, áreas verdes, senderos, accesos al río Camú, miradores, gazebos, estacionamiento, tanque del acueducto del Complejo, reservorio de agua, bombas de agua, cámaras de vigilancia, garita, etc.
- b) Instalaciones eléctricas, calles, aceras, contenes, alcantarillas, , depósitos de agua, tuberías, etc.
- c) Las verjas, empalizadas arborizadas, puerta de acceso y las Cacimbas del Arroyo.

ARTÍCULO 31. *Verjas de cada propiedad.* Los propietarios tienen derecho a cercar sus propiedades, si lo desean; pero tendrá que ser con verjas estéticas, ecológicas y en armonía con el entorno interno y externo. No deben levantarse verjas de blocks y o de concreto ni de ningún material que rompa la armonía del interior del Complejo ni de su entorno. Tampoco las verjas pueden obstaculizar el libre flujo del viento.

ARTÍCULO 32. *Colindancia con verjas ecológicas y empalizadas.* Para mantener la armonía perimetral, los propietarios de terreno que colinden con las verjas ecológicas perimetrales, si quieren modificar el segmento de verja correspondiente a su propiedad, tendrán que someter una solicitud a Inmobiliaria Cacimba RD y a la Comisión Ejecutiva del Complejo, acompañada de la propuesta de modificación. Inmobiliaria Cacimba RD y la Comisión Ejecutiva del Complejo, aprobarán con o sin modificación la solicitud., o la rechazarán.

PÁRRAFO 1: La inmobiliaria Cacimba RD establecerá los criterios de diseño de verjas que sustituyan un segmento de la empalizada perimetral del Complejo, en aquellas propiedades cuya parte trasera termine en la empalizada perimetral arborizada. Los criterios tendrían como finalidad mantener la armonía de la cerca completa del Complejo y preserva la mayor cantidad posible de árboles.

PÁRRAFO II: En caso de impasse con la Comisión Ejecutiva del Complejo, inexistencia o inoperancia de esta, la Inmobiliaria Cacimba RD será la responsable de aprobar con o sin modificaciones las solicitudes, o de rechazarlas, en cuyo caso, explicaría las razones y los artículos de este Reglamento en los que se ampara.

ARTÍCULO 33. *Condiciones de usufructo de los elementos comunes.* Los propietarios, los inquilinos permanentes, los ocupantes transitorios, y los visitantes, podrán utilizar los elementos comunes del Complejo de acuerdo con su destino, naturaleza y uso, con toda moderación y prudencia tratando de conservarlos en la mejor forma posible, y de manera que no impida, restrinja o estorbe el legítimo derecho de los demás propietarios, ocupantes, inquilinos o visitantes.

ARTÍCULO 34. *Mantenimiento del Complejo.* El mantenimiento de la infraestructura del Complejo y las reparaciones de averías en los elementos comunes, tales como verja perimetral, empalizada arborizada, tuberías, estacionamientos, calles, senderos, alcantarillas, etc., corresponde a Inmobiliaria Cacimba RD, para lo cual los propietarios pagarán la cuota correspondiente. Cualquier deterioro será reportado a la Inmobiliaria Cacimba RD por la Comisión Ejecutiva del Complejo o por cualquier propietario o inquilino. .

PÁRRAFO I: En caso de que las reparaciones no estén incluidas en el presupuesto del período, las reparaciones urgentes se las se cubrirán con los fondos de reservas; y las demás, se incluirán en el plan de trabajo y en el presupuesto del año siguiente.

PÁRRAFO II: La cuota de operación y de mantenimiento del Complejo deberá pagarse, independientemente de que los propietarios hayan realizado sus construcciones; o de que las construcciones que se hayan realizado estén ocupadas o no.

ARTÍCULO 35. *Pago de cuota para mantenimiento.* Cada propietario pagará un cuota mensual para cubrir el mantenimiento del Complejo y el pago de los servicios comunes, tales como: agua, vigilancia las veinticuatro horas del día, alumbrado de las calles y áreas comunes, limpieza del entorno, servicios secretariales, recepcionistas, etc.

PARRAFO I: El monto de la cuota de mantenimiento y del pago de los servicios comunes lo fijará Inmobiliaria Cacimba RD, previo acuerdo con la Comisión Ejecutiva del Complejo, en consonancia con los gastos operativos y los planes reparaciones o de mejoras que se quieran ejecutar y en proporción a la extensión de la propiedad y a los metros cuadrados de construcción.

PÁRRAFO II: La Inmobiliaria Cacimba RD podrá suspender los servicios, demandar en los tribunales y embargar los inmuebles de los propietarios morosos o que se niegan a pagar el monto de la cuota establecida.

ARTÍCULO 36. *Realización de nuevas instalaciones comunes.* Con la aceptación de por lo menos el 75% de la comunidad de propietarios, la Inmobiliaria Cacimba RD podría realizar nuevas obras de infraestructuras de usufructo común que no colidan con ninguno de los artículos de este Reglamento, en cuyo caso especificaría el presupuesto y la cuota requerida en proporción a la extensión y metros cuadrados de cada propiedad.

PÁRRAFO: En caso de que la mayoría de la comunidad de propietarios no responda a la consulta que le haga, la Inmobiliarias Cacimba RD determinará si procede o no la realización de nuevas instalaciones, en cuyo caso es obligación de todos los propietarios acogerse a las resoluciones de la Inmobiliaria.

Capítulo V
NORMAS DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 37. *Actividades en el Complejo.* Los propietarios, los inquilinos en cualquier modalidad y todas las personas alojadas en Complejo podrán realizar todo tipo de actividades que NO interrumpen la paz del entorno ni pongan en riesgo la integridad de las personas ni de las infraestructuras comunes y exclusivas o particulares.

PÁRRAFO: Es parte de la filosofía de Inmobiliaria Cacimba RD mantener la armonía con el entorno natural y social, por lo que todos los que se alojen en el Complejo Ecoturístico Cacimbas de la Montaña deben tratar con respeto y consideración el entorno natural y a los pobladores de Mata Gorda. Inmobiliaria Cacimba RD, como administradora del Complejo, podrá prestar algunos servicios a la comunidad sin que esto afecte la eficiencia de los servicios a los propietarios y usuarios del Complejo.

ARTÍCULO 38. *Deberes en el usufructo del Complejo.* Para mejor convivencia de quienes se alojen o visiten el *Complejo Ecoturístico Cacimbas de la Montaña*, se establecen estas normas de convivencia adicionales a las que ya se han establecido.

- a) Es deber de cada propietario conservar su propiedad en buenas condiciones físicas y de higiene.
- b) Si un propietario tiene animales, debe evitar que estos causen daños o molestias a los vecinos o a quienes estén alojados en el Complejo.
- c) Los visitantes o arrendatarios de propiedades deben identificarse en la garita de la puerta de acceso.
- d) Todo propietario debe velar por el respeto y por el cumplimiento de las disposiciones de este reglamento para preservar la seguridad, la naturaleza y la integridad del Complejo.
- e) Los visitantes o arrendatarios de propiedades deben identificarse en la garita de la puerta de acceso.

- f) Al entrar al Complejo y conducir en el mismo, se debe reducir la velocidad a un máximo de 30 km por hora.
- g) En las calles del complejo no se deben lavar vehículos. Sin embargo, los propietarios, sus visitas o sus inquilinos lo pueden hacer frente a las instalaciones que ocupan.
- h) Ni en las calles ni en las áreas comunes del Complejo se deben lavar vehículos.

ARTÍCULO 39. *Prohibiciones.* Para el disfrute armonioso del Complejo, se hace necesario limitar los elementos perturbadores. Por eso, se prohíbe.

- a) Usar amplificadores de sonidos o instrumentos de música en forma que perturben o incomoden a los vecinos.
- b) Dejar deambular animales por la zonas comunes del Complejo.
- c) Sonar bocinas y escuchar música a alto volumen en los estacionamientos o áreas comunes.
- d) Andar desnudos o ebrios por el complejo o vestimenta indecorosa
- h) Colocar cables u objetos de ninguna especie que contaminen la visión de una parte del complejo o de este en su totalidad.
- i) Acumular objetos en las áreas comunes.
- j) Dejar vehículos en las áreas comunes.
- k) Botar basuras fuera de los contenedores colocados para esos fines.
- l) Preparar y almacenar químicos inflamables, explosivos, materias antihigiénicas o que produzcan humedad, malos olores, humos o cualquier clase de molestias a los demás propietarios o a quienes estén alojados en el Complejo.

Capítulo VI

MORAS, FONDO DE RESERVAS, SEGUROS Y RENUNCIA

ARTÍCULO 40. *Pago de moras.* Los propietarios que se atrasen en pago de la cuota de mantenimiento que la Inmobiliaria Cacimba RD y la Comisión Ejecutiva del Complejo pagarán una mora de un diez por ciento (10%) mensual sobre las cantidades que se adeudan. Los fondos que se recauden se dedicarán a conjugar los déficits, a saldar las cuentas por pagar, y en su defecto, a engrosar el Fondo de Reservas. Inmobiliaria Cacimba RD, conjuntamente con la Comisión Ejecutiva del Complejo podrán embargar los inmuebles de los morosos, cuando el caso lo requiera.

ARTÍCULO 41 *Fondo de reservas.* Se constituirá un Fondo de Reservas para la atención de gastos extraordinarios o fuera de presupuesto, así como para las obras urgentes, ordinarias o extraordinarias o, innovaciones que redunden en beneficio del Complejo, y que no puedan esperar a ser incluidas en plan de trabajo y en el presupuesto del años siguiente. Este fondo se nutrirá de un 10% de recargo por mora de las contribuciones ordinarias que se vea obligado a pagar cada propietario y de alguna utilidad que pueda generar Complejo.

ARTÍCULO 42. *Cuenta bancaria.* Al fondo se le abrirá una cuenta especial en un banco nacional. Esa cuenta será administrada por la Comisión Ejecutiva del Complejo y la Inmobiliaria Cacimba RD.

ARTÍCULO 43. *Uso de los fondos de reservas.* La Comisión Ejecutiva del Complejo y la Inmobiliaria Cacimba RD de común acuerdo tomarán las decisiones pertinentes en relación con la administración o inversión del fondo de reserva. De no existir la Comisión Ejecutiva del Complejo o no mostrar interés en participar en la administración de los fondos de reservas, corresponderá a la Inmobiliaria Cacimbas RD asumir esa responsabilidad.

ARTÍCULO 44. *Contratación de seguros.* El Complejo Ecoturístico Cacimbas de Montaña completo o por propiedad podrá ser asegurado contra los riesgos de incendios, ciclones, inundaciones, terremotos o de cualquier otra eventualidad por el valor que acuerde la Inmobiliaria Cacimba RD, cuando se trate del Complejo en su totalidad; y por el valor que acuerde cada propietario, cuando se trate de propiedades individuales. .

ARTÍCULO 45. *Cobro del seguro.* Si se produce un siniestro que afecte las áreas de uso común, la indemnización será pagada a la Inmobiliaria Cacimba RD, la cual usará esos fondos exclusivamente para la reparación de los daños.

ARTÍCULO 46. *Seguro individual.* Independientemente de lo expresado en el artículo 45, cada propiedad puede ser asegurada individualmente y en caso de ocurrencia del siniestro, la indemnización será pagada a quien corresponda según la póliza.

ARTÍCULO 47. *Enajenación de una propiedad.* Los dueños titulares de una propiedad registrada bajo el régimen de la Ley 5038 del 21 de noviembre de 1958 pueden renunciar a sus beneficios o enajenar la propiedad mediante acto auténtico o por acto bajo firma privada en el cual las firmas de los propietarios se encuentran legalizadas por un notario público, siempre que todas las unidades de propiedad exclusiva estén libres de gravámenes y no existan deudas de cualquier naturaleza con la administración del Complejo, en cuyo caso, se pagará la cuota correspondiente de la deuda común, antes de la renuncia a la propiedad. Aceptada la renuncia o enajenación de una propiedad, el acto auténtico o bajo firma privada será sometido al Registrador de Títulos para que proceda a cancelar el Certificado de Título y a sustituirlo de conformidad con la ley.

Capítulo VII

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 48. *Registro del reglamento.* El presente Reglamento se registrará en el instancia jurídica correspondiente y obligará a todos los causahabientes de los propietarios. La Inmobiliaria Cacimba RD tomará las providencias necesarias a fin de que cada propietario tenga una copia fiel y exacta del mismo.

ARTÍCULO 49. *Modificación del reglamento.* El presente Reglamento podrá ser sustituido o modificado únicamente, por Inmobiliaria Cacimba RD, con el consentimiento de la mayoría absoluta (75%) de la comunidad de Propietarios debidamente consultada.

PÁRRAFO: 1 En caso de la disolución de Cacimba RD, será prerrogativa solo de la Asamblea General de Propietarios la modificación de este reglamento.

PÁRRAFO II: La consulta y consentimiento de la comunidad de propietarios se podrá hacer por vía escrita o mediante encuentros virtuales o presenciales. Pero siempre deberá haber constancia inequívoca de la decisión de cada propietario.

ARTÍCULO 50 *Aplicación de las modificaciones.* La sustitución, modificación y adición no surtirá efecto alguno, mientras no se haya registrado en la instancia legal correspondiente una copia certificada de la nueva versión de este Reglamento. Esa acta deberá ser a su vez certificada por notario público. Mientras la sustitución, modificación y adición en entre en vigor, seguirá en toda su vigencia el presente Reglamento.

ARTÍCULO 51. *Aspectos no previstos en este Reglamento.* Todas las demás cuestiones no previstas en el presente Reglamento, serán resueltas de conformidad con las disposiciones de la Ley número 5038 del 21 de noviembre del 1958, Gaceta Oficial No. 8308; ley No. 479-08 sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, modificada por la Ley 31-11 y de los Reglamentos que pudieren ser dictados para la aplicación de esa ley.

Hecho y firmado en Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, sobre cien (100) originales, 37 para entregarle uno a cada propietario o propietaria del del Complejo Turístico Cacimbas de la Montaña; tres para ser depositados en el Registrador de Títulos de la provincia La Vega, el juzgado de paz de Jarabacoa y en el Ayuntamiento Buena Vista, respectivamente; y los restantes 60, para ser guardados por Inmobiliaria Cacimba RD la Comisión Ejecutiva del Consorcio para para reparar posibles pérdidas y para la difusión entre posibles inquilinos o nuevos adquirentes. Hoy día 05 del mes de noviembre del año 2022.

Dr. Bartolo García Molina

Presidente de Inmobiliaria Cacimba RD

Licdo. Amaurys G. García Molina

Vicepresidente de Inmobiliaria Cacimba RD