---NUMERO DOS---

----CONSTITUCION DE RESTRICCIONES DE USO Y------ -------EDIFICACION EN URBANIZACION GRAN VISTA----

---En la ciudad de San Juan, Puerto Rico, a los-- trece días del mes de noviembre de mil novecientos ochenta y seis.---

---ANTE MI:---

---JOSE RAMON QUIÑONES COLL---

---Abogado y Notario Público con oficina abierta-- en el Edificio Centro de Seguros, Oficina Cuatro-cientos Siete, Avenida Ponce de León Número Sete-cientos Uno, Parada Doce, en Miramar, Santurce--- Puerto Rico; y vecino de San Juan, --- Puerto Rico.---

---COMPARECE:---

---DE UNA SOLA PARTE: FERMARAL INVESTMENT, INC.--- una corporación debidamente organizada bajo las Le-yes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, re-- presentada en este acto por su Gerente General, DON JOSE ANTONIO RUBERT DEL VALLE, mayor de edad, sol-- tero, propietario y vecino de San Juan,--- Puerto Rico, quien asegura estar debidamente facul-tado para llevar a cabo el presente otorgamiento en el carácter y representación que ostenta, hecho que dice estar dispuesto a acreditar, donde, como y --- cuantas veces fuere menester.---

50

JOSE RAMON QUIÑONES COLL
Puerto Rico
ABOGADO - NOTARIO

gáj. 110

---PRIMERO: Que FERMARAL es dueña en pleno do--
minio de la parcela, en adelante denominada la--
"PROPIEDAD", que se describe a continuación:-----

---"FINCA URBANA que radica en el Barrio Navarro del término municipal de Gurabo, Puerto Rico, con cabida de TRESCIENTOS DIEZ Y NUEVE MIL CUARENTI-UNO PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (319,041.40), equivalentes a OCHENTA Y UNO PUNTO CIENTO SETENTA Y TRES CUERDAS (81.173 cdas.) en lindes por el Norte mil ciento setenta y uno punto cuatrocientos doce metros (1,171.412) en varias alineaciones descontinuadas con terrenos de Antonio González, lote-- número Dos (2), Félix Muñoz, David Montañez, ---- Félix Jurado, lote número Seis (6), lote número-- siete (7), lote número Ocho (8), José González--- Mena, Luis R. González, Luz M. González, José J.- González, Pepito González, José A. Morales, Antonio González, Carmelo Nieves, Víctor M. Hernández y Angel Luis Monserrate; por el SUR, en mil ochenta y dos punto doscientos ochenta y siete metros (1,082.287) en varias alineaciones descontinuadas con terrenos de Maqui Development Incorporado y-- San José Diary; por el ESTE, en doscientos treinta y dos punto cuatrocientos setenta metros------ (232.470) en varias alineaciones descontinuadas-- con terrenos de la Sucesión de Manuel Jiménez---- Cruz y de la Sucesión A. Roig; por el OESTE, en-- trescientos veinte y cuatro punto ochocientos diecisiete metros (384.817) en varias alineaciones-- descontinuadas con la Carretera Estatal Número--- Novecientos Treinta y Uno (31).----------

---

----------TITULO----------

---Que FERMARAL adquirió la PROPIEDAD por compra a DIANIK CORPORATION, según consta de la escritura número NUEVE (9), de fecha cinco (5) de septiembre de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada ante el Notario Público, Roberto Lefranc Romero la cual se encuentra debidamente presentada para su inscripción al tomo ciento noventa y ocho (198)--- del folio doscientos ochenta y cuatro (284), asiento quinientos sesenta y ocho (568), Sección ------ Segunda, del Registro de la Propiedad de Caguas,-- el día doce (12) de noviembre de mil novecientos--- ochenta y seis (1986).----------

----------CARGAS Y GRAVAMENES:----------

---La propiedad está afecta a hipoteca, a servi-- dumbres de utilidad pública y a las restricciones de uso y edificación que se constituyen mediante

JOSE RAMON QUIÑONES CCUL
Puerto Rico
ABOGADO - NOTARIO

esta escritura.----------

---SEGUNDO: Que FERMARAL se halla actualmente en el proceso de urbanizar la PROPIEDAD y de establecer allí el proyecto residencial GRAN VISTA y por medio de esta escritura impone las restricciones de uso y edificación aplicables al referido proyecto.----------

---TERCERO: Estas restricciones se extenderán a los solares que eventualmente sean segregados de la PROPIEDAD para dedicarse a uso residencial y a todos los paseos, pero no a los solares designados a otros fines como lo son las áreas comunes y los parques.----------

---CUARTO: Que las mencionadas restricciones de uso y edificación son las siguientes:--------

---UNO: (1) - <u>USOS Y ESTRUCTURAS</u>: Los solares sólo podrán utilizarse para fines residenciales. En los solares sólo podrán constuirse estructuras que sirvan de vivienda para una sola familia.----------

---Para que pueda realizarse alguna edificación o ampliación de una unidad residencial, será necesario que la misma cumpla con todos los requisitos dispuestos por los Reglamentos de Zonificación y Edificación aprobados por la Junta de Planificación y de tratarse de alguna ampliación, deberá guardar armonía con la arquitectura, material y color de la vivienda existente.--------

---En ningún momento podrán segregarse los solares comprendidos en la Urbanización Gran Vista para que resulten en una cabida menor de NOVECIENTOS METROS CUADRADOS (900 m/c) por solar.---

---Ninguna vivienda, ni parte de ésta, se utilizará para fines comerciales o industriales, no

JOSE RAMON QUIÑONES CCUL ★ Puerto Rico ★ ABOGADO - NOTARIO

pág 112

importa su naturaleza, ni tampoco para hospitales, iglesias, cementarios, instituciones para dementes, sanatorios, parques de bombas, estaciones de radio, talleres de mecánica, o para clubes u organizaciones similares aunque no tengan un fin comercial.----------

---Ninguna lancha, bote, remolque u objeto similar podrá estacionarse en las calles u otras áreas-- comunes de este proyecto.----------

---En los solares no podrá efectuarse ninguna--- actividad ofensiva que cause inconvenientes o molestias al vecindario y será obligación de todo dueño o residente de cada solar el proveer---- regularmente para el mantenimiento y desyerbo adecuado del mismo.----------

---En los solares no podrá utilizarse, construirse, o ubicarse, temporal ni permanentemente, ningún remolque "(trailer"), tienda de campaña, cabaña ("shack") o estructura de igual o similar naturaleza.----------

---No se permitirá la entrada, tránsito o el es- estacionamientos de vehículos pesados en las calles o solar del proyecto Gran Vista, con excepción de aquello vehículos pesados cuyos propósitos sean el entregar mercancía o prestar algún servicio a los residentes o dueños de los solares.----------

---Ninguna cerca o verja contigua a una colindancia podrá ser objeto de aberturas o perforaciones de índole alguna.----------

---DOS: (2) - ALTERACIONES Y AMPLIACIONES: --- Hasta tanto la Junta de Planificación y cual-- quier otra Agencia con jurisdicción apruebe---- los correspondientes planos y especificaciones-- debidamente certificados por un ingeniero o ar-

JOSE RAMON QUIÑONES COLL
Puerto Rico
ABOGADO - NOTARIO

quitecto, debidamente licenciados en Puerto----- Rico, en ningún solar podrá construirse estructura alguna, ni tampoco podrá realizarse alteración o ampliación al exterior de cualquier es-- tructura que pueda existir en alguno de dichos solares.----------

---TRES: (3) - COSTO Y TAMAÑO DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES: Ninguna unidad residencial podrá construirse a un costo de tasación inferior a---- TREINTA Y SEIS MIL DOLARES ($36,000.00), cuya--- suma se determinará tomando en consideración los costos prevalecientes en el mercado a la fecha-- en que este instrumento público sea inscrito. El propósito de esta restricción es lograr que todas las unidades residenciales sean de una -- alta calidad.----------

---El área del suelo de la estructura principal, en ningún caso será menor de mil doscientos----- (1,200) pies cuadrados en las unidades residenciales.----------

---CUATRO: (4) - ROTULOS: En ningún solar se-- permitirán rótulos de índole alguna a la vista-- pública, salvo aquellos rótulos de doscientos --- cuarenta (240) pulgadas cuadradas o menos que---- anuncien el nombre de la familia y el número del solar y los rótulos de ocho (8) pies cuadrados o menos que anuncien la venta o arriendo de las-- unidades residenciales. Los rótulos solo podrán estar iluminados por una luz blanca no resplandeciente.----------

---CINCO (5) - BASURA Y DESPERDICIOS: La basura y los desperdicios no podrán ser arrojados o---- depositados en los terrenos de los solares, calles u otras áreas de la urbanización. Estos se colo-

JOSE RAMON QUIÑONES CCLL ★ Puerto Rico ★ ABOGADO - NOTARIO

carán dentro de los solares en recipientes cerrados útiles para esos propósitos, de forma tal que la agencia gubernamental concernida los recoja.----------

---SEIS (6) - VERJAS Y DESAGUE: La condición natural del suelo lo será aquella que el comprador vio al momento de hacer su adquisición. No se construirá verja, cerca, pared o alguna otra edificación que obstruya el desague o que impida el funcionamiento de cualquier estructura diseñada para facilitar el desague.----------

---SIETE: (7) - EL COMITE DE CONTROL ARQUITECTONICO Y MANTEMIENTO PARA LA URBANIZACION GRAN VISTA: Con el propósito de poner en vigor las condiciones restrictivas que se imponen a las unidades residenciales que puedan ser construídas en la urbanización GRAN VISTA, y así mismo, con el propósito de que se provea un mantenimiento, cuidado y/o supervisión adecuada de todas las áreas comunes, parques, cualesquiera otras facilidades para uso o beneficio común que se ubiquen en dicha urbanización, se creará, compuesta por los titulares de la urbanización GRAN VISTA una corporación local de fines no pecuniarios ("la CORPORACION"). La CORPORACION designará un comité conocido como el Comité de Control Arquitectónico y Mantenimiento de la urbanización GRAN VISTA ("el Comité"), al que por la presente se le confiere autoridad para poner en vigor las restricciones aquí constituídas y para implantar un sistema para el mantenimiento, cuido y supervisión de áreas comunes, parques y facilidades, incluyendo la facultad de cobrar a cada uno de los titulares de la urbanización, una cuota men

JOSE RAMON QUIÑONES COLL
Puerto Rico
ABOGADO - NOTARIO

sual para tales propósitos, cuya cuota, hasta---tanto ésta sea modificada por disposición del comité, lo será la suma mensual de DIEZ DOLARES---- ($10.00) por solar. Todo titular de algún solar vendrá obligado a satisfacer la referida cuota mensual según ésta sea modificada, de tiempo en tiempo, por el Comité. La falta de pago de las referidas cuotas en tiempo, constituirá un gravamen sobre el solar de cada dueño y por lo tanto, la persona natural o jurídica que tenga a su---cargo el mantenimiento, conservación, cuido o---supervisión de tales áreas comunes, parques y---facilidades, podrá efectuar el cobro de dichos cargos en cualquier forma que sea legalmente aceptable.----------

---Al venderse la mitad de los solares que comprenden el desarrollo de la urbanización GRAN VISTA, por lo menos uno de los dueños con título inscrito de los solares pasará a formar parte del Comité y se iniciará la transferencia del--control de la CORPORACION y del Comité a los---- dueños con título inscrito de los solares. Una vez transferido el control de dicha CORPORACION y del Comité a los dueños con título inscrito--- de los solares, ni FERMARAL, ni sus agentes----- representantes, oficiales o empleados tendrán--- obligación o responsabilidad alguna en relación al mantenimiento, cuidado y/o supervisión de las áreas comunes, parques y/o facilidades de la urbanización ni tampoco, en cuanto a la implementación de las condiciones restrictivas aquí constituídas. Sin embargo, FERMARAL se reserva el--derecho de exigir a cualquiera de los residentes o titulares de la urbanización el cumplimiento de las condiciones restrictivas aquí constituídas en cualquier momento, aún y cuando el control de la CORPORACION y/o del Comité se haya transferido

JOSE RAMON QUIÑONES COLL ★ Puerto Rico ★ ABOGADO - NOTARIO

6

a los residentes. Hasta que la CORPORACION designe sus miembros, el Comité estará compuesto por el señor José Antonio Rubert Del Valle, el señor Jorge Colón y la señora Aida Lynn Reyes. Una mayoría del Comité puede designar un representante para actuar en su lugar. En caso de muerte o renuncia de algún miembro del Comité, la CORPORACION tendrá facultad absoluta para nombrar un sucesor. Ni los miembros del Comité, ni sus representantes autorizados, ni la CORPORACION tendrán derecho a compensación alguna por los servicios efectuados de conformidad con esta escritura. En cualquier momento, los dueños con título inscrito sobre la mayoría de los solares estarán capacitados para otorgar e inscribir el correspondiente instrumento público mediante el cual podrán cambiar la composición de la CORPORACION o del Comité, despojar a la CORPORACION o al Comité de los poderes y deberes aquí conferidos o en su defecto, restituírselos.----------

---Ni FERMARAL, ni sus representantes, agentes, oficiales y/o empleados tienen obligación o responsabilidad alguna por el cuido, mantenimiento o supervisión de cualquiera facilidades de vigilancia que puedan estar ubicadas en la urbanización GRAN VISTA. Tampoco, hay obligación o responsabilidad alguna por parte de FERMARAL, sus representantes, agentes, oficiales y/o empleados, de implementar un sistema de vigilancia y seguridad o de contratar y hacer el pago de un servicio de guardia o vigilancia para la urbanización GRAN VISTA. Sin embargo, una vez la CORPORACION designe sus miembros y [illegible]

JOSE RAMON QUIÑONES COLL
Puerto Rico
ABOGADO - NOTARIO

la urbanización GRAN VISTA, dicha CORPORACION y/o el Comité, así compuestos, estarán facultados, a su discreción, para poner en uso tales facilidades, implementando o contratando un sistema de---vigilancia y seguridad para dicha urbanización.-----La CORPORACION y/o el Comité, así integrados, tendrá poder y facultad para convocar a los residentes y/o titulares de la urbanización GRAN VISTA y reunirse con éstos, a los fines de tomar acuerdos en lo relativo a la implementación o contratación de un sistema de vigilancia, seguridad y/o mantenimiento para dicha urbanización. De igual--forma, la CORPORACION y/o el Comité podrá contratar con aquellos residentes y/o titulares de la urbanización GRAN VISTA que deseen participar---- y aportar a un programa de vigilancia y seguridad para dicha urbanización. Para poner en vigor estos poderes la CORPORACION y/o el Comité estarán facultados para: (1) cobrar las cuotas a los residentes y/o titulares de la urbanización GRAN VISTA que hayan contratado con la CORPORACION y/o el--- Comité para establecer un programa de vigilancia y seguridad, (2) contratar con aquellas compañías de seguridad que provean servicio de guardia----- y vigilancia; (3) hacer los pagos a éstos y---- (4) mantener y cuidar las facilidades y áreas--- comunes. En general, sin que esta enumeración implique limitación, la CORPORACION y/o el Comité podrá tomar cualquier tipo de decisión en lo concerniente a la vigilancia, seguridad, supervisión, cuido y mantenimiento de áreas y facilidades comunes de la urbanización.----------

---OCHO: (8) - VIOLACIONES: La violación de cualquiera de las condiciones o restricciones---

JOSE RAMON GUIÑONES COLL * Puerto Rico * ABOGADO - NOTARIO

aquí expuestas podrá ser corregida por FERMARAL, el Comité o la CORPORACION. Todos los gastos en-- que se incurra incluyendo, sin implicar limitación, los honorarios de ingenieros y abogados, será por cuenta y cargo del dueño del solar que haya in-- currido en la violación. Este remedio será alter- nativo o cumulativo a los que se mencionan en el siguiente párrafo:----------

---NUEVE: (9) - EJECUCION: Las restricciones-- aquí establecidas podrán ponerse en vigor a través de cualquier procedimiento de ley o equidad. Tal procedimiento podrá ser iniciado por FERMARAL, sus sucesores, cesionarios, por cualquier dueño de un solar, por el Comité o por la CORPORACION,---- contra la persona y personas que violaren o tra-- taren de violar cualquier restricción, bien sea para detener dicha violación para obtener resar- cimiento por daños y perjuicios, o ambos, inclu- yendo siempre el pago de honorarios de abogados.-

---DIEZ: (10) ----- SEPARABILIDAD: Las condicio- nes y restricciones aquí establecidas permanece- rán en pleno vigor y no serán afectados en-------- modo alguno por la invalidación, por juicio o por orden de corte, de cualquiera de las cláusulas--- anteriores.----------

---ONCE: (11) --- SERVIDUMBRES: Los solares--- estarán afectos a servidumbres a favor de la--- Autoridad de Energía Eléctrica, de la Autoridad de Comunicaciones, el Municipio de Gurabo y de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.-------

---DOCE: (12) ----- TERMINO: Estas restriccio- nes gravarán el terreno y obligarán, en conse--- cuencia, a los dueños de las unidades residencia- les, quienes quiera que éstos sean, durante los veinte---

JOSE RAMON QUIÑONES COLL ★ Puerto Rico ★ ABOGADO - NOTARIO

(20) años a partir de la fecha en que esta escritura se inscriba. Al cabo de este término, dichas restricciones se extenderán automáticamente en-- períodos sucesivos de diez (10) años, a menos que la mayoría de los dueños de solares, mediante--- escritura debidamente inscrita, convengan cambiarlas en su totalidad o en parte.----------

---TRECE: (13) - MODIFICACION DE LAS CONDICIONES RESTRICTIVAS: Renuncia: FERMARAL se reserva el derecho de modificar, eliminar, o enmendar, en cualquier momento, las condiciones restrictivas constituídas mediante esta escritura.-- Lo anterior en ningún modo afectará los derechos de los dueños de solares a hacer cumplir las condiciones restrictivas existentes, de tiempo en-- tiempo, bien sea personalmente o a través del--- Comité o la CORPORACION. El no ejercitar tales derechos en determinado momento no constituirá-- una renuncia al derecho de hacer cumplir las restricciones aquí establecidas.----------

----------ACEPTACION:----------

---Así lo dice y otorga el compareciente ante mí, el Notario, luego de haber renunciado al derecho que le advertí tenía de requerir la presencia de testigos instrumentales para este otorgamiento.-- ---Hechas por mí, el Notario, las advertencias-- legales pertinentes y habiendo sido leída esta escritura por el otorgante, en la misma se ratifica y la firma, habiendo puesto además sus iniciales en cada una de las páginas de esta escritura, de lo cual y de todo lo demás consignado en este instrumento público, así como del conocimiento---

----

JOSE RAMON QUIÑONES COLL
Puerto Rico
ABOGADO - NOTARIO

pag. 120

personal del otorgante y por sus dichos, de sus circunstancias personales, yo, el Notario autorizante, DOY FE.----------

---**FIRMADO**: JOSE ANTONIO RUBERT DEL VALLE----

---**FIRMADO**, SIGNADO, SELLADO Y RUBRICADO: JOSE RAMON QUIÑONES COLL----------

---Las iniciales del otorgante aparecen estampadas en cada uno de los folios del original.----------

---Hay cancelados en el original los correspondientes sellos de rentas internas e impuesto notarial.----------

---**CERTIFICO** que la que precede es copia fiel y exacta de su original, que bajo el número **DOS (2)**, obra en mí protocolo de instrumentos públicos para el año mil **novecientos ochenta y seis** (1986), la cual contiene **DOCE (12)** folios.----------

---**EN TESTIMONIO DE LO CUAL**, expido la TERCERA COPIA CERTIFICADA a solicitud de la **Asociación de Gran Vista, Inc.**, en San Juan, Puerto Rico, hoy día veintidos (22) de julio de dos mil dos (2002).----------

JOSE RAMON QUIÑONES COLL
NOTARIO PUBLICO

JOSE RAMON QUIÑONES COLL
Puerto Rico
ABOGADO - NOTARIO