

N/C NÚM. _____

LAS CASCADAS I

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

SECCIÓN Bayamón III

Bufete
Carlos M. García Rullán c. s. p.
M&S Plaza - Suite 300
Ave. Ponce de León 255 - Hato Rey
San Juan, Puerto Rico 00917
Tel. 787-758-5151 Fax 787-758-5390

ESCRITURA NÚM. Sesenta y Cinco (65)

TIPO DE TRANSACCIÓN _____

CONDICIONES RESTRICTIVAS

26 de noviembre del ~~200~~ 2003

LCDO. Carlos M. García Rullán

NOTA AL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

FAVOR DE NOTIFICAR CUALQUIER FALTA DE ESTA ESCRITURA O IMPEDIMENTO PARA SU INSCRIPCIÓN AL BUFETE CARLOS M. GARCÍA RULLÁN POR CORREO POSTAL O POR E-MAIL AL CMGR@COQUI.NET.

-----ESCRITURA NÚMERO SESENTA Y CINCO (65)-----

-----CONDICIONES RESTRICTIVAS-----

---En San Juan, Puerto Rico, hoy veintiséis (26) de noviembre del año dos mil tres (2003).-----

-----ANTE MI-----

-----CARLOS M. GARCIA RULLAN-----

Abogado(a) y Notario Público para la Isla de Puerto Rico, con residencia en Guaynabo, Puerto Rico y oficina abierta en San Juan, Puerto Rico.

-----COMPARECE-----

---DE UNA SOLA PARTE: MORA DEVELOPMENT

CORPORATION, Identificación Patronal Número 66-0345438, una Corporación organizada y existente bajo las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, representada en este acto por DON CARLOS GUILLERMO SILVA GIL, también conocido como CARLOS G. SILVA GIL, mayor de edad, casado, ejecutivo y vecino de Guaynabo, Puerto Rico; debidamente autorizado(a) para comparecer en este otorgamiento, según surge de la Certificación de Resolución Corporativa, suscrita el día veintidós (22) de octubre del año dos mil tres (2003), bajo el Testimonio número 474, ante el Notario Público RAFAEL A. MALAVE LEBRON; en adelante denominada la "PROPIETARIA".-----

---DOY FE del conocimiento personal de los comparecientes y por sus dichos y mi creencia de sus circunstancias personales antes expresadas.

ME ASEGURAN tener, y a mi juicio tienen, la capacidad legal necesaria para este otorgamiento, en virtud de lo cual, libremente: -----

-----EXPONE-----

---PRIMERO: La "PROPIETARIA" manifiesta ser dueña en pleno dominio de la siguiente propiedad:





---"RUSTICA": PARCELA de terreno radicada en el Barrio MUCARABONES del término municipal de TOA ALTA, Puerto Rico, con una cabida superficial de **TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CERO CUARENTA Y CINCO PUNTO OCHENTA Y NUEVE (393,045.89) METROS CUADRADOS**, equivalentes a **CIEN PUNTO CERO CERO SIETE (100.007) CUERDAS**; colindando por el **NORTE**, con terrenos de Gerardo Fonalledas, con parcela segregada y vendida a Arelis Construction Corp. y un camino municipal que conduce de la carretera estatal número PR-2 a Toa Alta; por el **SUR**, con terrenos de la Autoridad de Carreteras de Puerto Rico y terrenos propiedad de Juan Hernández antes, Las Estancias II S.E. ahora; por el **ESTE**, con un camino público que conduce a la carretera estatal número PR-2; y por el **OESTE**, con un camino municipal que conduce de la carretera estatal número PR-2 a Toa Alta y terrenos propiedad de Juan Fernández antes, Las Estancias II S.E. ahora.-----

---**INSCRITA** al folio 281 del tomo 391 de Toa Alta, finca número 19754, inscripción primera Sección Tercera de Bayamón.-----

---**SEGUNDO: AFECTA** la descrita propiedad a **HIPOTECA** por la suma principal de **TRECE MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL DOLARES (\$13,150,000.00)**, constituida a favor de **BANCO SANTANDER DE PUERTO RICO** o a su orden, mediante la escritura número **CINCUENTA (50)**, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el veinticuatro (24) de julio del año dos mil uno (2001), ante el Notario Público **MANUEL CORREA CALZADA**. Esta **HIPOTECA** fue **AUMENTADA** a la suma de **VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS MIL DOLARES (\$23,500,000.00)**, según surge de la escritura número **SETENTA Y DOS (72)**, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día veinte (20) de diciembre del año dos mil dos (2002), ante el Notario Público **MANUEL CORREA CALZADA**.-----

---**TERCERO: ADQUIRIO** la **PROPIETARIA** la descrita propiedad, a virtud de la escritura número **SESENTA Y CUATRO (64)**, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el veinte (20) de diciembre del año dos mil dos (2002), ante el Notario Público **CARLOS M. GARCIA RULLAN**.-----



---CUARTO : La "PROPIETARIA" se propone desarrollar en la propiedad antes descrita un proyecto de viviendas residenciales, conocido como URBANIZACION "LAS CASCADAS", en lo sucesivo denominado EL PROYECTO DE VIVIENDAS. Con el propósito de garantizar a los futuros titulares (en lo sucesivo denominados colectivamente como LOS TITULARES o asamblea de titulares) el máximo disfrute de sus respectivas unidades de vivienda, protegiéndolas contra usos no armoniosos del terreno y vivienda mediante el establecimiento de un plan general de mejoras que preserve el carácter residencial permanente del vecindario y su valor a largo plazo en el mercado, la "PROPIETARIA" por la presente constituye sobre la propiedad antes descrita y todos los solares o parcelas en los cuales será segregada las siguientes:-----

-----CONDICIONES RESTRICTIVAS-----

-----ARTÍCULO I-----

-----"ASOCIACIÓN DE TITULARES"-----

-----SECCIÓN 1.1.-----

-----CREACIÓN, PODERES Y RESPONSABILIDADES-----

---La "PROPIETARIA" organizará una corporación sin fines de lucro bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en lo sucesivo denominada como LA ASOCIACIÓN DE TITULARES, de la Urbanización "LAS CASCADAS" (en adelante la----- Asociación de Titulares), la cual tendrá los siguientes poderes y responsabilidades:-----

----- (a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia, seguridad, conservación, mantenimiento, cuidado, reparación, funcionamiento, horario y uso de todas las áreas



comunes pertenecientes al PROYECTO DE VIVIENDAS, establecidas o que se establezcan en el futuro para el uso y disfrute común de todos los titulares, incluyendo, pero sin limitarse a:-----

- (i) áreas recreativas, si algunas, tales como gazebos, piscinas, parques, canchas, campos de golf y cualquier otra existente;-----
- (ii) áreas verdes;-----
- (iii) control de acceso, si alguno,----- incluyendo caseta de guardia de seguridad, portones automáticos, brazos mecánicos, sistema de comunicación telefónica de la caseta del guardia a las unidades de vivienda, y cualquier otro sistema, equipo o estructura que forme parte de o sea utilizado para la operación y funcionamiento del control de acceso;-----
- (iv) rótulos de identificación de las----- calles y del PROYECTO DE VIVIENDAS;-----
- (v) centro comunal o casa club, si alguno;-----
- (vi) estacionamientos;-----
- (vii) cualquier otra área, equipo o----- estructura existente o que pueda existir para el uso y disfrute común de los titulares.-----

----- (b) Negociar los términos y condiciones y-- contratar aquellos contratistas independientes que estime convenientes para cumplir con sus deberes.-----

----- (c) Emplear y despedir al personal, fijar las horas de trabajo y su compensación, mantener los registros y preparar y radicar los informes necesarios con relación al personal.-----

----- (d) Fijar, aumentar, disminuir y cobrar las cuotas para el mantenimiento y funcionamiento de

las áreas comunes del PROYECTO DE VIVIENDAS, y expedir certificaciones de deudas por tal concepto.-----

----- (e) Preparar un presupuesto anual de ingresos y gastos, fijando la contribución proporcional que corresponda a cada titular, para someterlo para aprobación de LOS TITULARES (los dueños de casas en este proyecto) en la asamblea anual.-----

----- (f) Mantener registros de contabilidad adecuados, archivando todos los comprobantes de ingresos y gastos, y el saldo en reserva disponible en todo momento, junto con los comprobantes correspondientes a los desembolsos.-----

----- (g) Establecer y mantener una cuenta bancaria a nombre de LA ASOCIACIÓN DE TITULARES y depositar todos los ingresos y efectuar todos los pagos.-----

----- (h) Mantener y preparar los registros e----- informes requeridos por las leyes o reglamentos estatales o federales y en la presente escritura.-----

----- (i) Llevar el registro de titulares, en el cual se anotará y mantendrá actualizado el nombre, número de teléfono residencial y de trabajo, dirección postal y residencial de todos los titulares, co-titulares, arrendatarios o----- usufructuarios de unidades de vivienda.-----

----- (j) Adoptar reglas para el mejor uso y----- disfrute de las áreas comunes del PROYECTO DE VIVIENDAS, por LOS TITULARES, invitados u ocupantes.-----

----- (k) Negociar, contratar, transigir judicial





o extrajudicialmente, demandar o ser demandada, radicar querellas y ser el representante exclusivo de LOS TITULARES y única persona con legitimación activa ante foros judiciales, administrativos o de cualquier otra índole, sobre asuntos que afecten o puedan afectar o estén relacionados, directa o indirectamente, con las áreas comunes del PROYECTO DE VIVIENDAS, o para exigir el cumplimiento de cualquiera de las disposiciones de esta escritura o de los acuerdos tomados por los titulares en las asambleas celebradas.-----

----- (l) Comparecer y otorgar las escrituras y/o documentos que sean necesarias o convenientes para aceptar el traspaso de todas o cualesquiera áreas comunes del PROYECTO DE VIVIENDAS, en carácter de única dueña.-----

----- (m) Imponer multas a los titulares que violen las disposiciones de la presente escritura y de cualquier reglamento que se adopte por la Asociación de Titulares.-----

---SECCIÓN 1.2. COMPOSICIÓN Y AUTORIDAD SUPREMA---

---LA ASOCIACIÓN DE TITULARES estará compuesta por todos LOS TITULARES de las unidades del PROYECTO DE VIVIENDAS. La persona a cuyo nombre aparece inscrita la unidad de vivienda en el Registro de la Propiedad será considerada como titular de la misma para todos los efectos de la presente escritura. La asamblea de la Asociación de Titulares será la autoridad suprema y tendrá poder absoluto sobre el funcionamiento, propiedad y asuntos de dicha ASOCIACIÓN DE TITULARES.-----

---SECCIÓN 1.3. ASAMBLEA ANUAL-----

----- (a) La ASOCIACION DE TITULARES celebrará



una asamblea anual, la cual será convocada por la Junta de Directores, con un mínimo de diez (10) días y un máximo de treinta (30) días de antelación a la fecha fijada. La asamblea será celebrada el segundo (2do.) viernes del mes de mayo de cada año. Si tal día resultara un día feriado legal, la asamblea se celebrará el próximo viernes laborable. Los asuntos a tratarse serán la elección de los miembros de la Junta de Directores y del Comité de Arquitectura; la aprobación del presupuesto anual de ingresos y gastos; y, cualquier otro asunto que la Junta estime pertinente someter a la consideración de la asamblea de titulares.-----

----- (b) Si la asamblea anual no se celebra en el día designado, o si los asuntos a tratarse en la misma no se finalizan en el día señalado, o en cualquier aplazamiento, la Junta de Directores convocará a una asamblea extraordinaria de titulares tan pronto como sea posible. Cualquier asunto tratado en dicha asamblea extraordinaria tendrá el mismo valor y efecto que si se hubiera tratado en la asamblea anual.-----

---SECCIÓN 1.4. ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS-----

----- (a) La Junta de Directores podrá convocar a asamblea extraordinaria en cualquier momento, para tratar cualquier asunto que estime necesario.-----

----- (b) El Secretario convocará una asamblea--- extraordinaria a petición escrita de los titulares cuyas unidades representen por lo menos el veinte por ciento (20%) de las unidades de vivienda. La asamblea se celebrará en la fecha y lugar que determine la Junta de Directores, en un



término no menor de diez (10) días ni mayor de treinta (30) días después de recibir la petición. Si la Junta de Directores no fija la fecha y lugar de la asamblea, la asamblea se celebrará en la fecha y lugar fijados por el Secretario, dentro de los términos antes especificados.-----

----- (c) En las asambleas extraordinarias sólo se podrá discutir y votar sobre los asuntos especificados en la convocatoria.-----

----- (d) En situaciones de desastres, por actos de Dios o fuerza mayor, podrá convocarse una asamblea extraordinaria a celebrarse en un término de veinticuatro (24) horas a partir de que surja dicha situación, para tomar las medidas necesarias con relación a la misma. En tal caso, constituirán quórum LOS TITULARES presentes.-----

-----SECCIÓN 1.5.-----

-----CITACIÓN Y PROPÓSITO DE LAS ASAMBLEAS,-----

-----RENUNCIA A CITACIÓN-----

----- (a) Las convocatorias a asambleas deberán ser notificadas a LOS TITULARES por escrito, mediante entrega personal, por debajo de la puerta de entrada principal de la unidad de vivienda, depósito en su buzón de correo o correo ordinario o certificado. Si la convocatoria es notificada por correo deberá ser dirigida a la dirección del titular, según consta en el registro de titulares, a menos que el titular--- haya solicitado por escrito al Secretario, que le sea enviada a otra dirección.-----

----- (b) La convocatoria especificará el propósito, fecha, hora y lugar de la asamblea y una fecha y hora alterna para la celebración de



la asamblea en caso de que no pueda ser celebrada en la primera fecha por falta de quórum. Deberá dejarse un mínimo de dos (2) días y un máximo de diez (10) días de diferencia entre la primera (1ra.) y segunda (2da.) fecha.-----

----- (c) A diferencia de la convocatoria para la asamblea anual, la convocatoria para la asamblea extraordinaria no podrá contener una referencia general sobre los asuntos a discutir, tales como "asuntos misceláneos" u "otros asuntos".-----

----- (d) La convocatoria será notificada en un término no menor de diez (10) días ni mayor de treinta (30) días a la fecha fijada para la celebración de la asamblea.-----

----- (e) La comparecencia de un titular,----- personalmente o por apoderado, convalidará la notificación de la convocatoria a dicho titular.-

----- (f) LOS TITULARES podrán renunciar a su----- derecho a ser convocados a asamblea y reunirse válidamente sin convocatoria, siempre que concurren la totalidad de LOS TITULARES y así lo acuerden.-----

---SECCIÓN 1.6. QUÓRUM-----

----- (a) Para la celebración de una asamblea en la primera convocatoria constituirán quórum LOS TITULARES que representen la mitad más uno (1) de las unidades de vivienda en dicha Urbanización. De no cumplirse el requisito de quórum, LOS TITULARES presentes en la segunda convocatoria constituirán quórum.-----

----- (b) Para propósitos de determinar el quórum, se entenderá que un titular está presente en la asamblea cuando firme el registro de asistencia a la misma o cuando su apoderado



entregue el correspondiente "proxy".-----

-----SECCIÓN 1.7.-----

-----OFICIAL QUE PRESIDE, REDACCIÓN-----

-----DE MINUTAS, ORDEN DE LA AGENDA-----

----- (a) Las reuniones de LOS TITULARES serán--
presididas por el Presidente de la Junta de
Directores, o, si no estuviere presente, por el
Vice-Presidente. En su defecto, la mayoría de
los titulares presentes, designarán una persona
para que actúe como presidente.-----

----- (b) El Secretario, o en su ausencia, el
Vice-Secretario (de haberse nombrado a alguien en
este puesto), redactará las minutas de la misma.
En su defecto, los titulares presentes,
designarán una persona para que actúe como
secretario.-----

----- (c) El orden de la agenda de la asamblea
anual deberá contener entre otros, lo siguiente:--

----- (i) Declarar constituida la asamblea y--
presentar la convocatoria.-----

----- (ii) Determinación de quórum.-----

----- (iii) Lectura de las minutas de la última
asamblea.-----

----- (iv) Informes de la Junta de Directores;--

----- (v) Informes del Comité de-----
Arquitectura;-----

----- (vi) Elección de los miembros de la Junta
de Directores.-----

----- (vii) Elección de los miembros del Comité
de Arquitectura.-----

----- (viii) Aprobación del presupuesto.-----

----- (ix) Asuntos misceláneos.-----

---SECCIÓN 1.8. MAYORÍA Y VOTACIÓN-----

----- (a) Excepto cuando se indique lo contrario



en la presente escritura, todos los acuerdos de la asamblea de titulares serán tomados por mayoría de votos. Constituirá una mayoría la mitad más uno (1) de los votos de los titulares presentes.-----

----- (b) Cada titular tendrá derecho a un voto independientemente del número de unidades de vivienda de las que sea propietario.-----

----- (c) En caso de que dos (2) o más personas posean un interés en común proindiviso en cualquiera de las unidades, tales personas deberán designar un representante para que vote en su nombre, quien tendrá derecho a un voto.-----

----- (d) Si la unidad de vivienda estuviese sujeta a derecho de usufructo, se entenderá que el titular ha designado al usufructuario como su representante para efectos de la asistencia y votación, salvo instrucción escrita en contrario por el titular.-----

----- (e) Cuando una o más de las unidades de vivienda pertenecieren a una persona jurídica, ésta podrá designar a uno de los oficiales para que asista a las asambleas y ejerza su derecho al voto.-----

---SECCIÓN 1.9. REGISTRO DE TITULARES-----

----- (a) El Secretario custodiará un registro de titulares, en el cual anotará y mantendrá actualizado el nombre, número de teléfono residencial y de trabajo, dirección postal y----- residencial de todos los titulares, co-titulares, arrendatarios o usufructuarios de unidades de vivienda.-----

----- (b) El registro de titulares constituirá--- prueba "prima facie" de quienes son los titulares

con derecho a examinar dicho registro o a votar en las asambleas.-----

---SECCIÓN 1.10.-----

CONSENTIMIENTO ESCRITO EN SUSTITUCIÓN DE ASAMBLEA

---No será necesaria la celebración de una asamblea de titulares para determinado propósito si la mayoría de los titulares con derecho a votar renuncian a su celebración y consienten por escrito a que se tome la acción propuesta. Se entenderá que los titulares que no hayan notificado su votación, han brindado su consentimiento a que se tome la acción propuesta.-----

-----ARTÍCULO II-----

-----JUNTA DE DIRECTORES-----

---SECCIÓN 2.1. FUNCIÓN Y NÚMERO DE MIEMBROS---

---La Junta de Directores es el organismo a cargo de ejercer los poderes y deberes, y administrar la propiedad y asuntos de LA ASOCIACIÓN DE TITULARES. La Junta de Directores rendirá cuentas de sus actuaciones y decisiones a la asamblea de titulares. Estará compuesta por un (1) Presidente, un (1) Vice-Presidente, un (1) Tesorero, un (1) Secretario y un (1) Vocal, electos por LOS TITULARES en asamblea convocada a esos efectos. LOS TITULARES en asamblea podrán crear nuevos cargos.-----

---SECCIÓN 2.2. TÉRMINO-----

---Los miembros de la Junta de Directores----- desempeñarán sus funciones por un (1) año o hasta que sus sucesores sean electos y tomen posesión de sus cargos.-----

---SECCIÓN 2.3. REQUISITOS DE SUS MIEMBROS-----

----- (a) Los miembros de la Junta de Directores





deberán ser titulares debidamente registrados en el registro de titulares.-----

----- (b) En caso de que el titular sea un menor o incapacitado podrá ser miembro de la Junta de Directores su tutor legal.-----

----- (c) En caso de que el titular sea una persona jurídica podrá ser miembro de la Junta de Directores su representante debidamente designado

----- (d) Los miembros de la Junta de Directores no podrán nombrar apoderados para actuar en su lugar.-----

----- (e) Ningún titular que adeude más de tres (3) meses de cuotas de mantenimiento será elegible para pertenecer a la Junta de Directores. En la contingencia de que durante su incumbencia algún miembro de la Junta de Directores adeude más de tres (3) meses de cuotas de mantenimiento, la Junta deberá requerirle por escrito que salde la deuda en un plazo no mayor de quince (15) días. Transcurrido dicho término sin haber saldado la deuda, su cargo quedará vacante inmediatamente.-----

---SECCIÓN 2.4. QUÓRUM-----

---Será necesaria la asistencia de la mayoría de los miembros de la Junta de Directores para constituir quórum y poder celebrar las reuniones. Constituirá mayoría más de la mitad de sus miembros. Si no se cumpliera el requisito de quórum, la mayoría de los presentes aplazará la reunión y se reunirá de tiempo en tiempo hasta que se logre el quórum.-----

---SECCIÓN 2.5. LUGAR DE REUNIÓN-----

---Tan pronto como sea posible después de la reunión anual de LOS TITULARES, la Junta de



Directores celebrará una reunión para determinar el lugar y fecha de sus reuniones.-----

---SECCIÓN 2.6. REUNIONES EXTRAORDINARIAS-----

---Las reuniones extraordinarias de la Junta de Directores podrán ser convocadas por el Presidente, Vice-Presidente o por dos (2) miembros de la Junta con dos (2) días de aviso.--

---SECCIÓN 2.7. AVISO DE REUNIÓN-----

---Podrá celebrarse una reunión de la Junta de Directores inmediatamente después de la asamblea anual de la ASOCIACION DE TITULARES. No será necesario notificar las reuniones ordinarias de la Junta de Directores que se celebren en las fechas fijadas por resolución de la Junta, ni las reuniones aplazadas. Las reuniones podrán celebrarse en cualquier momento, sin aviso, si todos los miembros de la Junta de Directores están presentes. El aviso de una reunión de la Junta de Directores no tiene que señalar el propósito de la misma, ni el asunto a tratarse. El aviso de cualquier reunión de la Junta de Directores podrá notificarse personalmente, por teléfono, por correo, por "faccimil" o por "E-Mail".-----

---SECCIÓN 2.8. VOTACIÓN-----

---Cada miembro de la Junta de Directores tendrá un voto para cada asunto sometido a votación. Todos los acuerdos se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes. Constituirá mayoría el voto de más de la mitad de los----- miembros.-----

---SECCIÓN 2.9. COMPENSACIÓN-----

---Los miembros de la Junta de Directores no recibirán compensación alguna por sus servicios.



Sin embargo, LOS TITULARES podrán acordar en asamblea eximir a los miembros de la Junta de Directores del pago de cuotas de mantenimiento.--

---SECCIÓN 2.10. RENUNCIA, DESTITUCIÓN O MUERTE---

---Si el cargo de cualquier miembro de la Junta de Directores quedara vacante, debido a renuncia, destitución o muerte de alguno de sus miembros, los miembros restantes deberán elegir su sucesor, el cual ocupará dicha plaza vacante hasta la próxima asamblea anual. Los miembros de la Junta podrán renunciar en cualquier momento. En caso de que cualquier miembro cese de ser titular por el traspaso de su unidad de vivienda, dicho traspaso será considerado como su renuncia. LOS TITULARES tendrán el derecho de destituir en cualquier momento a cualesquiera o todos los miembros de la Junta de Directores, con o sin causa, y elegir nuevos miembros.-----

--SECCIÓN 2.11. DEBERES Y PODERES DE LOS MIEMBROS

----- (a) El Presidente de la Junta de Directores tendrá los siguientes deberes y poderes:-----

----- (i) Será el oficial ejecutivo principal de la Junta;-----

----- (ii) Presidirá todas las asambleas de LOS TITULARES y las reuniones de la Junta de Directores;-----

----- (iii) Comparecerá en el otorgamiento de todos los contratos autorizados por la Junta de Directores o LOS TITULARES;-----

----- (iv) Velará porque los libros, informes, estados y certificados sean mantenidos y radicados de conformidad con las disposiciones de las leyes o reglamentos estatales o federales aplicables o de la presente escritura;-----



----- (v) Someterá a LOS TITULARES un informe anual de las operaciones de LA ASOCIACIÓN DE TITULARES en su asamblea anual;-----

----- (vi) Periódicamente informará a la Junta de Directores todos los asuntos de su competencia que en el interés de LA ASOCIACIÓN DE TITULARES, deban ser llevados a la consideración de dicha Junta o que la misma pudiera solicitar;-----

----- (vii) Realizará todas las funciones y tendrá todos los deberes inherentes a su cargo y las que le sean asignadas por la Junta de Directores o por LOS TITULARES en asamblea.-----

----- (b) El Vice-Presidente tendrá los siguientes deberes y poderes:-----

----- (i) Ejercerá las funciones y tendrá los deberes del Presidente en ausencia de éste.-----

----- (ii) Ayudará al Presidente y realizará todas las funciones y tendrá todos los deberes inherentes a su cargo y las que le sean asignadas por la Junta de Directores o por LOS TITULARES en asamblea.-----

----- (c) El Tesorero tendrá los siguientes deberes y poderes:-----

----- (i) Tendrá a su cargo la supervisión y custodia de los fondos de LA ASOCIACIÓN DE TITULARES;-----

----- (ii) Velará porque se mantengan al día y en orden los libros de contabilidad y porque todas las sumas y demás efectos de valor se depositen a nombre de LA ASOCIACIÓN DE TITULARES, en el Banco designado por la Junta de Directores;-----

----- (iii) Supervisará los desembolsos de los fondos de LA ASOCIACIÓN DE TITULARES que fueran



ordenados por la Junta de Directores, conservando los comprobantes adecuados;-----

-----**(iv)** Rendirá cuentas de sus actuaciones como Tesorero y situación financiera de LA ASOCIACIÓN DE TITULARES al Presidente y a la Junta de Directores en las reuniones ordinarias de la Junta o cuando se lo requieran;-----

-----**(v)** Realizará todas las funciones y tendrá todos los deberes inherentes a su cargo y las que le sean asignadas por la Junta de Directores o por LOS TITULARES en asamblea.-----

-----**(d)** El Secretario tendrá los siguientes poderes y deberes:-----

-----**(i)** Redactará y notificará las convocatorias a las reuniones de las asambleas de titulares y de la Junta de Directores.-----

-----**(ii)** Redactará y mantendrá en el libro correspondiente las actas de las asambleas de titulares.-----

-----**(iii)** Certificará conjuntamente con el Presidente las actas de cada asamblea de titulares y las minutas de la Junta de Directores

-----**(iv)** Expedirá con vista al libro de actas todas las certificaciones que sea necesarias, con la aprobación del Presidente o de la Junta de Directores.-----

-----**(v)** Notificará a los titulares todas las resoluciones adoptadas.-----

-----**(vi)** Custodiará y tendrá a disposición de los titulares toda la documentación relacionada con las reuniones de la asamblea de titulares y de la Junta de Directores.-----

-----**(vii)** Realizará todas las funciones y tendrá todos los deberes inherentes a su cargo y

las que le sean asignadas por la Junta de Directores o por LOS TITULARES en asamblea.-----

----- (e) El vocal tendrá los siguientes deberes y poderes:-----

----- (i) Ayudará a la Junta de Directores y realizará todas las funciones y tendrá todos los deberes asignadas por éstos o por LOS TITULARES en asamblea.-----

-----ARTÍCULO III-----

-----COMITÉ DE ARQUITECTURA-----

---SECCIÓN 3.1. FUNCIÓN, ELECCIÓN Y COMPOSICIÓN---

---El Comité de Arquitectura es un organismo perteneciente a LA ASOCIACIÓN DE TITULARES, el cual tendrá los poderes y deberes otorgados en la presente escritura. Estará compuesto por un mínimo de tres (3) titulares, los cuales serán electos por LOS TITULARES en su asamblea anual.---

---SECCIÓN 3.2. TÉRMINO-----

---Los miembros del Comité de Arquitectura desempeñarán sus funciones por un (1) año o hasta que sus sucesores sean electos y tomen posesión de sus cargos.-----

---SECCIÓN 3.3. REQUISITOS DE SUS MIEMBROS-----

----- (a) Los miembros del Comité de Arquitectura deberán ser titulares debidamente registrados en el registro de titulares, pero no podrán ser miembros de la Junta de Directores.-----

----- (b) En caso de que el titular sea un menor o incapacitado podrá ser miembro del Comité de Arquitectura su tutor legal.-----

----- (c) En caso de que el titular sea una persona jurídica podrá ser miembro del Comité de Arquitectura su representante debidamente designado.-----





----- (d) Los miembros del Comité de Arquitectura no podrán nombrar apoderados para actuar en su lugar.-----

----- (e) Ningún titular que adeude más de tres (3) meses de cuotas de mantenimiento será elegible para pertenecer al Comité de Arquitectura. En la contingencia de que durante su incumbencia algún miembro adeude más de tres (3) meses de cuotas de mantenimiento, la Junta de Directores deberá requerirle por escrito que salde la deuda en un plazo no mayor de quince (15) días. Transcurrido dicho término sin haber saldado la deuda, su cargo quedará vacante inmediatamente.-----

---SECCIÓN 3.4. QUÓRUM-----

---Será necesaria la asistencia de la mayoría de los miembros del Comité de Arquitectura para constituir quórum y poder celebrar las reuniones. Si en cualquier reunión del Comité de Arquitectura no hubiera el quórum requerido, la mayoría de los presentes aplazará la reunión y se reunirá de tiempo en tiempo hasta que se logre el quórum.-----

---SECCIÓN 3.5. RADICACIÓN DE SOLICITUDES-----

---Dentro de los próximos treinta (30) días de ser electo, el Comité de Arquitectura notificará por escrito a LOS TITULARES y a la Junta de Directores el lugar en donde deberán radicar las solicitudes correspondientes para la aprobación del Comité.-----

---SECCIÓN 3.6. REGLAMENTO-----

---El Comité de Arquitectura podrá aprobar un reglamento sobre los requisitos que deben cumplir las solicitudes sometidas para su aprobación.---



---SECCIÓN 3.7. VOTACIÓN-----

---Cada miembro del Comité de Arquitectura tendrá un voto para cada asunto sometido a votación. Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes. Constituirá mayoría el voto de dos (2) de los miembros presentes.-----

---SECCIÓN 3.8. COMPENSACIÓN-----

---Los miembros del Comité de Arquitectura no recibirán compensación alguna por sus servicios.-

---SECCIÓN 3.9. RENUNCIA, DESTITUCIÓN O MUERTE---

---Si el cargo de cualquier miembro del Comité de Arquitectura quedara vacante, debido a renuncia, destitución o muerte de alguno de sus miembros, el remanente de sus miembros podrán nombrar un sucesor, el cual ocupará dicha plaza vacante hasta la próxima asamblea anual. Los miembros podrán renunciar en cualquier momento. En caso de que cualquier miembro cese de ser titular por el traspaso de su unidad de vivienda, dicho traspaso será considerado como su renuncia. LOS TITULARES tendrán el derecho de destituir en cualquier momento a cualesquiera o todos los miembros del Comité de Arquitectura, con o sin causa, y elegir nuevos miembros.-----

---SECCIÓN 3.10. DEBERES Y PODERES-----

----- (a) El Comité de Arquitectura tendrá a su cargo la aprobación de toda construcción, edificación, alteración, ampliación, colocación de estructuras o cualquier cambio a la fachada o exterior de las unidades de vivienda de esta----- Urbanización y sus solares, incluyendo, pero sin limitarse a, la instalación o cambio de rejas, pintura exterior de las unidades de vivienda, construcción de muros, verjas, paisajismo



("landscaping") del patio frontal, excavaciones y contenedores de basura.-----

-----**(b)** El Comité de Arquitectura tendrá a su cargo la aprobación de toda construcción, edificación, alteración, ampliación, colocación de estructuras, cambios a la fachada y cambios en el exterior o interior de las estructuras y áreas comunes pertenecientes a LA ASOCIACIÓN DE TITULARES, establecidas para el uso y disfrute común de los titulares.-----

-----**(c)** La aprobación del Comité de Arquitectura será exclusivamente desde el punto de vista estético, considerando la armonía de dicha obra con el resto del PROYECTO DE VIVIENDAS, calidad de trabajo y materiales.-----

-----**(d)** El Comité de Arquitectura podrá requerirle al solicitante, ya sea el titular o la Junta de Directores, que someta los planos de construcción y sus especificaciones, los planos demostrativos de la ubicación y elevación arquitectónica de la obra, y cualquier otro documento que estime conveniente para determinar si aprueba la obra.-----

-----**(e)** El Comité de Arquitectura deberá emitir su decisión por escrito, en el término de treinta (30) días computados a partir de la fecha en que se radique la solicitud. En la eventualidad de que el Comité de Arquitectura no tome una decisión dentro de dicho término, la solicitud se considerará aprobada.-----

-----**(f)** Antes de comenzar la obra, el solicitante tendrá que obtener los permisos y endosos requeridos por las normas y reglamentos de la Administración de Reglamentos y Permisos

(ARPE), Junta de Planificación de Puerto Rico y cualquier otra agencia gubernamental que regule la construcción, y con las leyes y reglamentos aplicables.-----

---SECCIÓN 3. 11. APELACIÓN DE LA DECISIÓN-----

----- (a) El Comité de Arquitectura responderá--- exclusivamente y sus decisiones serán apelables solamente por LOS TITULARES en asamblea de la Asociación de Titulares, celebrada a esos efectos.-----

----- (b) Cualquier titular, incluyendo el----- solicitante de la obra, o la Junta de Directores podrá apelar la decisión del Comité de Arquitectura. La solicitud de apelación deberá ser radicada por escrito ante el Secretario de la Junta de Directores y notificada al Comité de Arquitectura, dentro del término de veinte (20) días de haber sido emitida la decisión. La decisión del Comité quedará paralizada hasta que la asamblea de la Asociación de Titulares resuelva la apelación.-----

----- (c) El Secretario de la Junta de Directores convocará, dentro de los próximos cinco (5) días de la radicación de la solicitud de apelación, a asamblea extraordinaria para resolver la misma. La asamblea deberá ser celebrada en un plazo no mayor de veinte (20) días computados a partir de la radicación de la apelación.-----

----- (d) La decisión de la asamblea de la Asociación de Titulares sobre la apelación será--- final y firme desde la fecha en que sea emitida, prohibiéndose expresamente la revisión judicial.-

----- (e) El Comité de Arquitectura mantendrá un expediente sobre las solicitudes radicadas y sus



determinaciones en cuanto a las mismas, el cual estará disponible para examen por cualquiera de los titulares y la Junta de Directores.-----

----- (f) En la asamblea anual el Comité de-----
Arquitectura informará a LOS TITULARES sobre las decisiones tomadas durante el año.-----

-----ARTÍCULO IV-----

-----EL ADMINISTRADOR-----

---SECCIÓN 4.1. La Junta de Directores podrá contratar, despedir y fijar la compensación de una persona natural o jurídica, que administre aquellos asuntos de LA ASOCIACIÓN DE TITULARES que la Junta de Directores o la asamblea de titulares le asigne.-----

-----ARTÍCULO V-----

-----SECCIÓN 5.1.-----

-----REGLAS PARA EL USO DE LAS ÁREAS COMUNES-----

-----Y UNIDADES DE VIVIENDA-----

----- (a) Uso de los solares: Todos los solares se utilizarán exclusivamente para fines residenciales, con viviendas para una sola familia. No se podrá construir, erigir, alterar, colocar o permitir estructura alguna en los solares que no cumpla con dicho uso. No se permitirá el uso de los solares o residencias para fines comerciales.-----

----- (b) Normas mínimas: Toda construcción,-----
ampliación o remodelación deberá cumplir con las normas y reglamentos de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), Junta de-----
Planificación de Puerto Rico y cualquier otra agencia estatal o federal que regule la construcción, y con las leyes y reglamentos estatales o federales aplicables.-----





----- (c) Edificaciones: Todos las edificaciones o construcciones serán ubicadas en el solar observando los patios mínimos que se indican en el plano de inscripción-registrado para cada solar y/o en el "plot plan", el cual "plot plan" se entregó al comprar el primer comprador su casa al Desarrollador de esta Urbanización y/o a la Propietaria.-----

----- (d) Obras: Se prohíbe erigir, construir, alterar, colocar estructuras y realizar ampliaciones o excavaciones de cualquier índole en las estructuras o áreas comunes del PROYECTO DE VIVIENDAS, solares o unidades de vivienda, y cambios en la fachada o exterior de las unidades de vivienda, incluyendo, pero sin limitarse a, la instalación o cambio de rejas, pintura exterior de las unidades de vivienda, construcción de muros, verjas, paisajismo ("landscaping") del patio frontal, excavaciones, contenedores de basura, sin la aprobación previa del Comité de Arquitectura.-----

----- (e) Verjas: Se prohíbe la construcción de verjas en el patio frontal de los solares. Sólo se permitirá la construcción de verjas en los patios laterales de las unidades de vivienda y en el patio posterior. Dichas verjas no podrán tener una altura mayor de seis punto cinco pies (6.5'). Toda construcción, modificación, remodelación o alteración de verjas deberá ser aprobada por el Comité de Arquitectura.-----

----- (f) Remoción de verjas: Se prohíbe remover las verjas construidas por LA PROPIETARIA o entidad que desarrolle EL PROYECTO DE VIVIENDAS, aún cuando las mismas no estén en las



colindancias de los solares. Se hace constar que dicha construcción puede haberse debido a la existencia de algún río, quebrada, risco, terraplén u otra condición similar.-----

----- (g) Solares en esquinas: No se permitirán arbustos, setos vivos, verjas, muros, ni cualquier tipo de construcción, dentro de los solares o en las áreas del PROYECTO DE VIVIENDAS, que obstruya la visibilidad en las esquinas de las calles. Para la siembra o construcción en éstas áreas deberá obtenerse la aprobación del Comité de Arquitectura.-----

----- (h) Faja de siembra: El dueño de cada solar será responsable de mantener y sembrar la faja de siembra de la calle a lo largo del frente de su solar y del lado, si es solar de esquina, cuando LA ASOCIACIÓN DE RESIDENTES no haya contratado una compañía para realizar dichas labores.-----

----- (i) Servidumbres: Se prohíbe todo tipo de construcción sobre las servidumbres constituidas para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos y drenaje, excepto según se indica en los planos registrados en el Registro de la Propiedad.-----

----- (j) Drenaje y desagüe: La condición natural del terreno es la que encuentra el comprador al momento de adquirir su unidad de vivienda. Se prohíbe construir verjas, paredes o cualquier otra estructura que pueda obstruir el flujo natural de las aguas o el sistema de drenaje y desagüe desarrollado por LA PROPIETARIA.-----

----- (k) Lectura de contadores: Se prohíbe

obstruir de cualquier forma, permanente o temporalmente, la lectura del contador de energía eléctrica o de agua.-----

----- (1) Casapattios: Restricciones especiales:

Se denominan "casapattios" a las casas en que una de sus paredes colinda con el solar adyacente. Con el propósito de que se le pueda dar mantenimiento y pintar las mencionadas paredes, se constituyen las siguientes restricciones especiales.-----

----- (i) Se prohíbe construir sobre la----- servidumbre de paso de un metro (1.00 m.) de ancho constituida en el solar colindante (en lo sucesivo denominado predio sirviente) a lo largo de la pared y a favor del propietario de la pared (en lo sucesivo denominado predio dominante). Sin embargo, el propietario del predio sirviente podrá construir un portón de acceso hacia la servidumbre, con la aprobación del Comité de Arquitectura.-----

----- (ii) Se prohíbe alterar, extender o abrir huecos o ventanas en la pared medianera de las "casapattios", y fijar objetos en dicha pared por el lado que da hacia el predio sirviente.-----

----- (iii) El propietario del predio dominante será responsable de pintar y darle mantenimiento a la pared medianera, para lo cual tendrá derecho de acceso a la referida servidumbre de paso, mediante notificación con por lo menos cinco (5) días de antelación al propietario del predio----- sirviente. El propietario del predio dominante deberá tomar medidas para evitar inconvenientes innecesarios al propietario del predio sirviente.-----



----- (m) Excavaciones: Se prohíbe realizar-----
excavaciones a menos de diez pies (10') de
distancia de muros o verjas. Se requerirá la
recomendación de un ingeniero licenciado
especializado en geotecnia para construir sobre
esa área.-----

----- (n) Labores de construcción: Se prohíbe---
mezclar o almacenar materiales de construcción
directamente sobre el rodaje de las calles. Toda
labor de construcción deberá realizarse dentro
del área del solar en que se construye.-----

----- (o) Estructuras provisionales: Se prohíbe-
tener en los solares, estructuras de carácter
temporero, casas rodantes, sótanos, casas de
campaña, cobertizos, garaje o cualquier otra
edificación que no sea la vivienda principal.-----

----- (p) Disposición de desperdicios: Se
prohíbe utilizar los solares para almacenar
basura o como depósitos de desperdicios. El
almacenaje y disposición de la basura deberá
cumplir con las leyes y reglamentos aplicables.
Se prohíbe la instalación de contenedores de
basura soterrados en el área de la faja de
siembra entre la calle y los solares. Los
contenedores de basura deberán ser aprobados por
el Comité de Arquitectura y colocados en el área
indicada en los planos registrados en el Registro
de la Propiedad y/o en los "plot plans",
entregados por la PROPIETARIA al primer comprador
de dicha casa, en su defecto, en el área aprobada
por dicho Comité. Los contenedores deberán ser
mantenidos limpios y en condiciones sanitarias
adecuadas.-----

----- (q) Pintura de las unidades de vivienda:





La pintura de las unidades de vivienda deberá ser mantenida en todo momento en buen estado y apariencia por sus respectivos titulares. Todo cambio en el color original de las unidades de viviendas deberá ser aprobado por el Comité de Arquitectura, quien podrá seleccionar nuevas cartas de colores para las mismas.-----

----- (r) Rótulos: Se prohíbe la instalación de rótulos comerciales en los solares, excepto un rótulo que no mida más de tres pies (3') cuadrados anunciando la venta o alquiler de la unidad de vivienda. LA PROPIETARIA o la persona o entidad que advenga dueña del PROYECTO DE VIVIENDAS podrá colocar los rótulos del tamaño que estime necesarios para anunciar este proyecto durante su período de construcción y venta, u otro proyecto que vaya a tener acceso por las calles de este proyecto.-----

----- (s) Identificación de las calles: Los rótulos de las calles deberán ser mantenidos visibles y en buen estado, por la Asociación de Titulares, sustituyendo los que se averíen. Los cambios en el diseño, color, tamaño o forma de los rótulos originales de las calles deberán ser aprobados por el Comité de Arquitectura.-----

----- (t) Aceras: El dueño de cada solar será----- responsable de mantener limpias las aceras a lo largo del frente de su solar y del lado, si es solar de esquina.-----

----- (u) Estacionamiento de vehículos: Se----- prohíbe estacionar o dejar vehículos abandonados o que no se encuentren en condiciones de transitar por las vías públicas, camiones de carga, "trailers", casas rodantes, botes y

vehículos recreativos en las áreas públicas, rodajes de calles o en la parte del frente de los solares. Los botes y vehículos recreativos podrán ser estacionados en el área trasera o lateral de los solares, siempre que no invadan la parte del frente del solar, ni excedan la altura de la unidad de vivienda.-----

----- (v) Reparación de vehículos: Se prohíbe realizar trabajos de hojalatería o mecánica dentro del proyecto, incluyendo los solares.-----

----- (w) Antenas: Se prohíbe la instalación de antena de televisión o platos satélites de más de cuatro pies (4') de diámetro.-----

----- (x) Molestias: Se prohíbe todo acto o evento contrario a la ley, la moral y el orden público. Se prohíbe los ruidos innecesarios o llevar a cabo actos que puedan perturbar la paz o tranquilidad o causar inconvenientes o molestias a cualquier titular.-----

----- (y) Equipos ruidosos: Los compresores de aire acondicionado, plantas eléctricas, ventiladores mecánicos u otros equipos que produzcan ruido deberán ser instalados a más de seis pies (6') de las colindancias.-----

----- (z) Animales: Se prohíbe criar, reproducir o mantener animales dentro del PROYECTO DE VIVIENDAS o sus solares, excepto perros, gatos y otros animales domésticos que sean mantenidos dentro de los solares de sus respectivos titulares, no perturben la paz y tranquilidad de los residentes, ni sean criados o mantenidos para propósitos comerciales.-----

----- (aa) Uso de áreas comunes: LOS TITULARES y sus invitados podrán usar y disfrutar de las



áreas comunes del PROYECTO DE VIVIENDAS, de conformidad con las disposiciones de la presente escritura y de las reglas o resoluciones emitidas por la Junta de Directores o la asamblea de titulares.-----

----- (bb) Deber de indemnizar: El titular que viole cualquiera de las disposiciones de la presente escritura tendrá el deber de indemnizar a LA ASOCIACIÓN DE TITULARES por los daños y perjuicios que su conducta ocasione.-----

----- (cc) Notificación de adquisición: Toda persona que adquiera el título de una unidad de vivienda notificará por escrito a la Junta de Directores su nombre, dirección postal y residencial, teléfono residencial y de trabajo, fecha en que adquirió la unidad y copia de la escritura de adquisición, dentro del término de treinta (30) días siguientes a la fecha de adquisición.-----

----- (dd) Notificación de arrendamiento: Todo titular que arriende su unidad de vivienda notificará por escrito a la Junta de Directores su nueva dirección postal y residencial, teléfono residencial y de trabajo, fecha en que arrendó la unidad y copia del contrato de arrendamiento, dentro del término de treinta (30) días siguientes a la fecha de arrendamiento. Además, le notificará a la Junta de Directores la información antes mencionada con relación al arrendatario. El titular arrendador seguirá----- siendo el responsable exclusivo del pago de su participación en los gastos de administración y mantenimiento de LA ASOCIACIÓN DE TITULARES; y, responderá por los incumplimientos por parte del



arrendatario de cualquiera de las disposiciones de esta escritura o las órdenes o resoluciones de la Junta de Directores o la asamblea de titulares ----- (ee) Documento de enajenación o arrendamiento: En el documento de enajenación o arrendamiento de una unidad de vivienda se hará constar que el nuevo adquirente o arrendatario conoce y observará plenamente las disposiciones de esta escritura.-----

-----ARTÍCULO VI-----

-----CONTRIBUCIONES PARA EL PAGO DE GASTOS-----

-----DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO-----

----- (a) La "PROPIETARIA" (mientras esté----- administrando las áreas comunes de este proyecto) y luego la asamblea de titulares, fijará una cuota por la cantidad que estime conveniente para cubrir los gastos de administración, mantenimiento y reparación de las áreas comunes del PROYECTO DE VIVIENDAS, incluyendo seguros de dichas áreas, honorarios de abogado y cualquier otro gasto atribuible a las mismas, en lo sucesivo denominada la cuota de mantenimiento.---

----- (b) La cuota de mantenimiento se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y será pagadera en plazos mensuales, por adelantado, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, sin más requerimiento o notificación.-----

----- (c) Los titulares de las unidades de vivienda se obligan a pagar en el plazo fijado la cuota de mantenimiento. La obligación del pago total de la cuota de mantenimiento fijada para cada titular comenzará desde la fecha del





otorgamiento de la escritura de compraventa de la
unidad, independientemente de que:-----

-----**(i)** El titular no haya comenzado a
ocupar la unidad de vivienda;-----

-----**(ii)** La unidad de vivienda tenga o pueda
tener vicios de construcción o se haya otorgado
la escritura de compraventa sin que la unidad
haya sido terminada;-----

-----**(iii)** Cualquiera de las áreas comunes del-
PROYECTO DE VIVIENDAS que no haya sido
construida, no esté en funcionamiento o tenga o
pueda tener vicios de construcción;-----

-----**(iv)** LA PROPIETARIA se encuentre-----
administrando LA ASOCIACIÓN DE RESIDENTES.-----

-----**(d)** LOS TITULARES de las unidades de
vivienda contribuirán a un fondo de reserva para
la operación y mantenimiento del PROYECTO DE
VIVIENDAS, el cual se mantendrá en una cuenta a
favor de LA ASOCIACIÓN DE TITULARES. La cantidad
fijada por tal concepto será pagada al momento
del otorgamiento de la correspondiente escritura
de compraventa entre el titular y LA PROPIETARIA,
o cuando sea requerido por la Asociación de
Titulares aprobado en asamblea.-----

-----**(e)** Ningún titular podrá eximirse de pagar
la cuota de mantenimiento o contribuir al fondo
de reserva por renuncia al uso o disfrute de las
áreas comunes o por abandono de su unidad de
vivienda.-----

-----**(f)** La persona que adquiriera una unidad de
vivienda será responsable solidariamente con el
anterior titular por las cuotas de mantenimiento
adeudadas hasta el momento del traspaso, sin-----
perjuicio del derecho de nivelación del nuevo

adquirente.-----

----- (g) La Junta de Directores está facultada para tomar las acciones que estime pertinentes para el cobro de las cuotas de mantenimiento adeudadas, incluyendo contratar, bajo los términos y condiciones que estime convenientes, personas o entidades que gestionen el cobro de cuotas de mantenimiento.-----

----- (h) Las cuotas que los titulares no paguen dentro del plazo fijado devengarán intereses al tipo máximo legal fijado por la Junta Reguladora de Tasas de Interés para préstamos personales concedidos por la banca comercial. La falta de pago de tres (3) o más plazos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente a uno por ciento (1%) mensual del total adeudado.---

----- (i) Se le requerirá por escrito el saldo total de la deuda al titular moroso, mediante notificación personal, entregando la misma por debajo de la puerta de entrada principal de la unidad, depositándola en su buzón de correo o por correo, advirtiéndole que de no efectuar el pago en un plazo de quince (15) días a partir del recibo de la notificación, se le podrá exigir el pago por la vía judicial. En caso de que se acuda al Tribunal para el cobro de la deuda, el deudor moroso deberá pagar las costas del litigio y una suma equivalente al treinta y tres por ciento (33%) del total adeudado, por concepto de honorarios de abogado, cuya suma no será menor de \$500.00. La sentencia que se obtenga podrá--- ser presentada ante el Registro de la Propiedad para que grave todas las propiedades del deudor.-

----- (j) El deudor moroso por la presente acepta





y se allana a que el tribunal emita orden para el embargo preventivo de sus bienes, sin prestación de fianza, bastando la presentación de una declaración jurada por el Tesorero de la Junta de Directores acreditando el monto de la deuda.-----

-----**(k)** Los titulares que adeuden tres (3) o más meses de cuotas de mantenimiento no podrán votar en las asambleas de titulares, ni utilizar las áreas o estructuras recreativas y se les desactivará el sistema de llamada para acceso (si alguno) y/o tendrán que entregar el "beeper" y/o tarjeta de control de acceso, hasta que satisfagan la totalidad de la deuda, incluyendo los intereses acumulados, costas y honorarios de abogado incurridos para el cobro de la deuda.-----

-----**(l)** El titular moroso que tenga arrendada su unidad de vivienda por la presente acepta y se allana a que el Tribunal ordene que el arrendatario consigne judicialmente a favor de LA ASOCIACIÓN DE TITULARES la cantidad total por concepto de cánones de arrendamiento, hasta saldar la deuda del titular.-----

-----**(m)** La Junta de Directores podrá convocar, cuando lo estime apropiado, a asamblea extraordinaria de la Asociación de Titulares para proponer un aumento en la cuota de mantenimiento.-----

-----**(n)** Las deudas por concepto de cuotas de mantenimiento, incluyendo sus intereses, penalidades, costas y gastos de honorarios de abogado incurridos para el cobro de las mismas--- constituirán un gravamen sobre la unidad de vivienda del titular moroso.-----

-----**(o)** Las deudas por concepto de cuotas de---

mantenimiento, incluyendo sus intereses, penalidades, costas y gastos de honorarios de abogado incurridos para el cobro de las mismas constituirán una hipoteca-para todos los fines legales, por lo que los adquirentes voluntarios o involuntarios serán responsables solidariamente por el pago de las mismas.-----

----- (p) Las deudas por concepto de cuotas de--- mantenimiento, incluyendo sus intereses, penalidades, costas y gastos de honorarios de abogado incurridos para el cobro de las mismas, podrán ser notificadas a las entidades o agencias de crédito.-----

-----ARTÍCULO VII-----

-----MULTAS-----

---El incumplimiento de cualquiera de los términos y condiciones del Artículo V de la presente escritura, sobre "Reglas para el Uso de las Áreas Comunes y Unidades de Vivienda", conllevará la imposición de una multa al titular, por parte de la Junta de Directores, cuya suma no será menor de Cincuenta Dólares (\$50.00) ni mayor de Quinientos Dólares (\$500.00), por cada día de violación, previa notificación por escrito a esos efectos. Dicha notificación deberá advertir sobre la violación incurrida, el término concedido y la multa que se impondrá de no corregir la misma. La multa constituirá, para todos lo fines legales, parte de la cuota de mantenimiento, gravará la unidad de vivienda y deberá ser satisfecha en los plazos fijados para el pago de las cuotas. La mora en su pago generará los mismos intereses, cargos, penalidades y demás obligaciones y consecuencias



que la mora en el pago de las cuotas de mantenimiento. En caso de que el titular no corrija dicha violación la Junta de Directores podrá acudir al Tribunal para solicitar los remedios que procedan en derecho, adicionales al cobro de la multa.-----

-----ARTÍCULO VIII-----

-----ADMINISTRACIÓN INTERINA-----

---SECCIÓN 8.1. ENTIDAD ENCARGADA-----

---LA PROPIETARIA será LA ADMINISTRADORA INTERINA del PROYECTO DE VIVIENDAS y LA ASOCIACIÓN DE TITULARES, hasta la fecha en que traspase la administración a LOS TITULARES, de conformidad con las disposiciones de la presente escritura. En caso de que el PROYECTO DE VIVIENDAS sea vendido durante el período de administración interina, el nuevo dueño asumirá las obligaciones, responsabilidades y derechos del anterior administrador interino.-----

---SECCIÓN 8.2. DEBERES Y PODERES-----

---LA ADMINISTRADORA INTERINA tendrá todas las obligaciones, responsabilidades y derechos de LA ASOCIACIÓN DE TITULARES, la Junta de Directores y el Comité de Arquitectura. LA ADMINISTRADORA INTERINA tendrá plena facultad para ejercer sus poderes, sin notificación o consentimiento de LOS TITULARES, ni convocatoria a asambleas ordinarias o extraordinarias.-----

-----SECCIÓN 8.3.-----

----CUOTAS DE MANTENIMIENTO, FONDO DE RESERVA----

-----YMULTAS-----

----- (a) La ADMINISTRADORA INTERINA tendrá pleno poder y discreción para fijar el monto y cobrar la cuota de mantenimiento, fondo de reserva y





multas provistas en la presente escritura. La ADMINISTRADORA INTERINA podrá aumentar dichas sumas en cualquier momento que estime conveniente, sin notificación o consentimiento de LOS TITULARES, ni convocatoria a asambleas ordinarias o extraordinarias.-----

----- (b) La ADMINISTRADORA INTERINA deberá pagar cuotas de mantenimiento por cada unidad de vivienda que no haya vendido, comenzando el segundo (2do.) mes de haber obtenido el permiso de uso de la misma, lo cual aplicará cuando la PROPIETARIA entregue la Administración y el mantenimiento de las áreas comunes a la Asociación de Titulares.-----

----- (c) La ADMINISTRADORA INTERINA podrá----- adelantar, en calidad de préstamo, las sumas de dinero que estime convenientes, para completar el pago de los gastos de mantenimiento y administración de las áreas comunes del PROYECTO DE VIVIENDAS. La ADMINISTRADORA INTERINA podrá recobrar dichos adelantos tan pronto existan fondos disponibles en la cuenta bancaria de LA ASOCIACIÓN DE TITULARES.-----

---SECCIÓN 8.4. COMPENSACIÓN Y REEMBOLSO-----

---La ADMINISTRADORA INTERINA tendrá derecho a cobrar mensualmente un cargo de cinco por ciento (5%) del presupuesto mensual de gastos de mantenimiento y administración, por sus servicios de administración del PROYECTO DE VIVIENDAS y LA ASOCIACIÓN DE RESIDENTES.-----

---SECCIÓN 8.4. TRASPASO DE ADMINISTRACIÓN-----

----- (a) La ADMINISTRADORA INTERINA podrá, en el uso de su discreción exclusiva, traspasar a LOS TITULARES, y éstos estarán obligados a aceptar,--

la administración del PROYECTO DE VIVIENDAS y de LA ASOCIACIÓN DE TITULARES, una vez vendida por lo menos el **cincuenta y uno (51%) por ciento** de las unidades de vivienda del proyecto.-----

----- (b) La ADMINISTRADORA INTERINA podrá traspasar parcialmente la administración a LOS TITULARES mediante el otorgamiento de un contrato de traspaso de administración. En dicho contrato se incluirán, entre otros asuntos, los siguientes

----- (i) Nombre de los miembros del Comité de Transición que representan a LOS TITULARES en todos los trámites relacionados con el traspaso de la administración, de conformidad con lo provisto en el Artículo IX de la presente escritura.-----

----- (ii) Fecha en que LOS TITULARES comenzarán a administrar LA ASOCIACIÓN DE TITULARES, incluyendo el cobro de las cuotas de mantenimiento.-----

----- (iii) La ADMINISTRADORA INTERINA le entregará al Comité de Transición, dentro del término de ciento veinte (120) días computados a partir del otorgamiento del referido contrato, los libros de contabilidad de LA ASOCIACIÓN DE TITULARES, debidamente auditados por un contador público autorizado independiente.-----

----- (iv) El Comité de Transición examinará y notificará cualquier objeción que tenga con relación a los libros de contabilidad, dentro del término de treinta (30) días computados a partir de que La ADMINISTRADORA INTERINA le entregue los mismos. Luego de transcurrido dicho término el Comité de Transición no podrá presentar objeción alguna al contenido de los libros, entendiéndose





que los mismos han sido aprobados para todos los fines legales.-----

----- (v) En la contingencia de que La----- ADMINISTRADORA INTERINA tenga cuentas por cobrar, por concepto de adelantos realizados para cubrir los gastos de administración y mantenimiento de las estructuras o áreas comunes del PROYECTO DE VIVIENDAS, ésta retendrá el derecho de continuar, a su discreción, las gestiones de cobro de cuotas de mantenimiento adeudadas a la fecha del traspaso. Dichas deudas serán responsabilidad exclusiva de cada titular moroso y no de LA ASOCIACIÓN DE TITULARES. La ADMINISTRADORA INTERINA entregará a LA ASOCIACIÓN DE TITULARES cualquier suma cobrada en exceso de su acreencia, luego de deducir los gastos incurridos en el cobro de la misma, incluyendo los honorarios de abogado. En la alternativa de que LA ADMINISTRADORA INTERINA no tenga cuentas por cobrar a la fecha del traspaso de administración, se establecerá en el contrato que el Comité de Transición será responsable de iniciar o continuar los trámites de cobro.-----

----- (vi) La ADMINISTRADORA INTERINA no será-- responsable por las deudas de cuotas de----- mantenimiento adeudadas por los titulares, ni por la violación a cualquier cláusula o disposición de la presente escritura por parte de los titulares, independientemente de que LA ADMINISTRADORA INTERINA no haya tomado acción en contra de dichos titulares para exigir el cumplimiento de la misma.-----

----- (vii) Los contratos con terceras personas-- para el funcionamiento, operación,-----

mantenimiento y administración de cualquiera de las áreas comunes podrán ser terminados por el Comité de Transición en un término de treinta (30) días computados a partir del traspaso de la administración a la Administración de Titulares. LA ASOCIACIÓN DE TITULARES continuará siendo responsable por el pago de los servicios brindados durante esos treinta (30) días.-----

-----**(viii)** El Comité de Transición relevará y exonerará a La ADMINISTRADORA INTERINA, así como a sus corporaciones matrices, subsidiarias, afiliadas, asociaciones, asociaciones especiales, directores, accionistas, socios, empleados o agentes de toda y cualesquiera causas de acción a las que pudieran tener derecho, que surjan o puedan surgir como consecuencia de las gestiones de administración del PROYECTO DE VIVIENDAS y de La ASOCIACIÓN DE TITULARES, excepto en los asuntos pendientes, si algunos, que se especifiquen en el contrato.-----

-----**(ix)** Se especificarán todos los asuntos que no hayan sido finalizados antes del traspaso parcial de la administración y se establecerá el término en el cual deberán ser finalizados. Una vez esto ocurra, se otorgará una enmienda al contrato de traspaso haciendo constar que los asuntos pendientes han sido terminados o transigidos, especificando los términos de la transacción.-----

-----**ARTÍCULO IX**-----

-----**COMITÉ DE TRANSICIÓN**-----

---**SECCIÓN 9.1. ELECCIÓN**-----

---Previo al traspaso de la administración a LOS TITULARES, La ADMINISTRADORA INTERINA convocará a





asamblea extraordinaria para la elección de un máximo de tres (3) titulares, que compondrán el Comité de Transición. El Comité elegirá un Presidente entre sus miembros.-----

----SECCIÓN 9.2. TÉRMINO-----

---Los miembros del Comité de Transición desempeñarán sus funciones hasta que finalice el traspaso de administración.-----

---SECCIÓN 9.3. REQUISITOS DE SUS MIEMBROS-----

----- (a) Los miembros del Comité de Transición--
deberán ser titulares debidamente registrados en
el registro de titulares.-----

----- (b) En caso de que el titular sea un menor
o incapacitado podrá ser miembro del Comité de
Transición su tutor legal.-----

----- (c) En caso de que el titular sea una
persona jurídica podrá ser miembro del Comité de
Transición su representante debidamente designado

----- (d) Los miembros del Comité de Transición
no podrán nombrar apoderados para actuar en su
lugar.-----

----- (e) Ningún titular que adeude más de tres
(3) meses de cuotas de mantenimiento será
elegible para pertenecer al Comité de Transición.

En la contingencia de que durante su incumbencia algún miembro adeude más de tres (3) meses de cuotas de mantenimiento, LA ADMINISTRADORA INTERINA deberá requerirle por escrito que salde la deuda en un plazo no mayor de quince (15) días. Transcurrido dicho término sin haber saldado la deuda, su cargo quedará vacante inmediatamente.-----

---SECCIÓN 9.4. QUÓRUM-----

---Será necesaria la asistencia de la mayoría de-

los miembros del Comité de Transición para constituir quórum y poder celebrar las reuniones. Si en cualquier reunión del Comité de Transición no hubiere el quórum requerido, la mayoría de los presentes aplazará la reunión y se reunirá de tiempo en tiempo hasta que se logre el quórum.---

---SECCIÓN 9.5. VOTACIÓN-----

---Cada miembro del Comité de Transición tendrá un voto para cada asunto sometido a votación. Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes. Constituirá mayoría el voto de dos (2) de los miembros presentes.-----

---SECCIÓN 9.6. COMPENSACIÓN-----

---Los miembros del Comité de Transición no recibirán compensación alguna por sus servicios.--

---SECCIÓN 9.7. RENUNCIA, DESTITUCIÓN O MUERTE---

---Si el cargo de cualquier miembro del Comité de Transición quedara vacante, debido a renuncia, destitución o muerte de alguno de sus miembros, los miembros restantes del Comité elegirán un sucesor. Los miembros podrán renunciar en cualquier momento. En caso de que cualquier miembro cese de ser titular por el traspaso de su unidad de vivienda, dicho traspaso será considerado como su renuncia. LOS TITULARES en asamblea celebrada, tendrán el derecho de destituir en cualquier momento a cualesquiera o todos los miembros del Comité de Transición, con o sin causa, y elegir nuevos miembros.-----

---SECCIÓN 9.8. DEBERES Y PODERES-----

---El Comité de Transición tendrá los siguientes deberes y poderes:-----

----- (a) A nombre y representación de LOS-----
TITULARES, tendrá facultad plena y exclusiva para





negociar, transigir y otorgar contratos, bajo los términos y condiciones que estime convenientes, sobre cualquier reclamación relacionada con las estructuras o áreas comunes, cuotas de mantenimiento o fondo de reserva del PROYECTO DE VIVIENDAS o de LA ASOCIACIÓN DE TITULARES; y, para el traspaso de la administración a LA ASOCIACIÓN DE TITULARES. Dichos contratos obligarán a todos LOS TITULARES.-----

----- (b) Inspeccionarán las estructuras y áreas comunes del PROYECTO DE VIVIENDAS y prepararán un listado de deficiencias para negociar las mismas con LA ADMINISTRADORA INTERINA.-----

----- (c) Examinarán y presentarán las objeciones si algunas, a los libros de contabilidad de la ASOCIACIÓN DE TITULARES, dentro del término de treinta (30) días computados a partir de que LA ADMINISTRADORA INTERINA le entregue los mismos, debidamente auditados por un contador público autorizado independiente.-----

----- (d) El Comité de Transición ejercerá sus poderes sin que sea necesaria la aprobación o ratificación de sus actuaciones o decisiones, incluyendo el otorgamiento de contratos, por parte de la asamblea de titulares.-----

-----**ARTÍCULO X**-----

-----**ENMIENDAS A LA ESCRITURA**-----

---La presente escritura podrá ser enmendada o derogada por voto de por lo menos dos terceras (2/3) partes de LOS TITULARES presentes en la asamblea convocada a esos efectos. La enmienda deberá hacerse constar mediante escritura y ser registrada ante el Registro de la Propiedad correspondiente. La misma entrará en vigor en la

fecha de presentación de la escritura, ante el Registro de la Propiedad.-----

-----ARTÍCULO XI-----

-----DISPOSICIONES GENERALES-----

---SECCIÓN 11.1. CONTROL DE ACCESO-----

---Como parte de las áreas comunes del PROYECTO DE VIVIENDAS, LA PROPIETARIA establecerá un control de tráfico de vehículos de motor y del uso público de las vías públicas, de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada.-----

-----SECCIÓN 11.2.-----

-----TÉRMINO DE LAS CONDICIONES RESTRICTIVAS-----

---Las condiciones restrictivas establecidas por la presente escritura se imponen sobre todo el terreno antes descrito y obligan a todos LOS TITULARES de los solares por un período de veinte (20) años, computados a partir de la fecha en que se presente esta escritura en el Registro de la Propiedad. Dicho término será extendido automáticamente por períodos de diez (10) años, a menos que las mismas sean derogadas de conformidad con lo establecido en el Artículo X de la presente escritura.-----

---SECCIÓN 11.3. ENMIENDAS POR LA PROPIETARIA---

---La PROPIETARIA se reserva el derecho de enmendar en cualquier momento la presente escritura con el propósito de añadir terrenos, solares y/o unidades de vivienda adicionales al PROYECTO DE VIVIENDAS.-----

---SECCIÓN 11.4. NUEVOS PROYECTOS-----

---La PROPIETARIA se reserva el derecho de paso para construir o desarrollar, en cualquier momento, en el remanente de la finca principal o



solares o fincas adyacentes, que sean de su propiedad o adquiriera en el futuro. Dichos proyectos podrán ser parte de este PROYECTO DE VIVIENDAS, tener acceso a través de las calles del mismo y tener derecho a utilizar su control de acceso y áreas comunes, incluyendo las áreas recreativas.-----

---SECCIÓN 11.5. TRASPASO DE DERECHOS-----

---Todos los derechos y obligaciones establecidos en la presente escritura a favor de LA PROPIETARIA serán adquiridos por la persona o entidad que adquiriera EL PROYECTO DE VIVIENDAS.---

---SECCIÓN 11.6. CAUSAS DE ACCIÓN-----

---El cumplimiento de las condiciones restrictivas establecidas en esta escritura podrá ser exigido mediante procedimientos de ley o equidad ante el foro de jurisdicción competente, contra cualquier persona o personas que violen o intenten violar cualquier disposición, con el propósito de evitar la violación u obtener indemnización por los daños sufridos.-----

---SECCIÓN 11.7. SEPARABILIDAD-----

---En la contingencia de que algún tribunal con jurisdicción determine que alguna de las cláusulas o condiciones de la presente escritura, según redactadas, sea nula por ser demasiado amplia u onerosa el ámbito de su aplicación o por cualquier otra razón, La PROPIETARIA manifiesta que es su deseo e intención que, en tal caso, el tribunal modifique y limite los términos de dicha cláusula o disposición hasta la máxima aplicación legal permitida. Si a pesar de lo antes señalado, alguna de las cláusulas o disposiciones de la presente escritura fuera declarada ilegal,



nula o inoperante por un tribunal con jurisdicción, se considerará que dicha cláusula o disposición nunca ha formado parte de la escritura, continuando en pleno vigor y efecto las restantes cláusulas y disposiciones.-----

---SECCIÓN 11.8. DEROGACIÓN O RENUNCIA TÁCITA---

---Ninguna restricción, condición, obligación o disposición contenida en la presente escritura se entenderá derogada o renunciada como consecuencia de que la misma no haya sido puesta en vigor, independientemente del número de violaciones o incumplimientos que puedan ocurrir.-----

-----ARTICULO XII-----

---SECCION 12.1 Los titulares de la Urbanización "LAS CASCADAS", tendrán la obligación de pagar además, una cuota de mantenimiento a:-----

-----a) A la Asociación de Residentes de esta Urbanización para las facilidades vecinales ubicadas en dicha Urbanización.-----

-----b) Para el mantenimiento, gastos y costas de la caseta y guardia de seguridad.-----

-----ACEPTACIÓN-----

---La parte compareciente manifiesta su conformidad con esta escritura por encontrarla redactada de acuerdo a lo convenido y pactado. --

---Yo, el(la) Notario les hice las advertencias legales pertinentes al acto de otorgamiento.----

---Así lo dice y otorga ante mí la parte aquí compareciente, luego de haber renunciado al derecho que le advertí de requerir la presencia de testigos al acto. -----

---Leída la presente escritura por la parte otorgante, en uso del derecho que le informé tenía, manifiesta quedar bien enterados de su



contenido, ratifica la misma y firman al final
escribiendo, además, sus iniciales al margen de
todos los folios de este original. -----
---De todo lo cual -Yo, el(la) Notario
Autorizante, DOY FE. -----



A) : Cond-Res. Esc
Las Cascadas/26785

-----Se hallan cancelados en el original, los correspondientes sellos de Rentas Internas e Impuesto Notarial.-----

-----Aparecen las iniciales de los otorgantes en todos y cada uno de los folios y sus firmas de al final, así como la rúbrica, signo, sello y firma del Notario Autorizante, en el original de esta escritura.-----

-----La que precede es copia fiel y exacta del original de su contenido obrante en mi protocolo de instrumentos públicos del año en curso a que me remito, la cual (incluyendo los documentos anejos al original) contiene cuarenta y siete (47) folios.-----

-----EN TESTIMONIO DE LO CUAL, expido esta **PRIMERA** copia certificada a petición de:-----

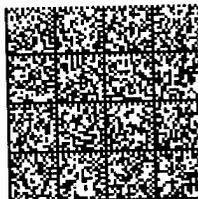
MORA DEVELOPMENT CORPORATION

-----En San Juan, Puerto Rico, hoy 30 de abril
del año 2013.-----

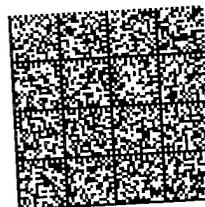



NOTARIO PUBLICO





5120
02/04/2013
\$0.50
Sello Rentas Internas
50005-2013-0204-65019879



5115
04/30/2013
\$1.00
\$1 Impuesto Notarial
50005-2013-0430-50515398