



## **¡Bienvenidos a Las Cascadas!**

Estimado(a) Titular o Arrendatario(a):

A continuación, incluimos información de suma importancia para los titulares, inquilinos y residentes de nuestra comunidad. Los invitamos a leerlo en su totalidad, a acceder los documentos adjuntos y a visitar los enlaces recomendados. Esperamos que la información provista les sea de utilidad y les facilite el proceso de integración a nuestra comunidad.

Cordialmente,  
Junta Directiva  
Asociación de Titulares de Las Cascadas

### **Asociación de Titulares de Las Cascadas**

**Dirección Postal:** Asociación de Titulares de Las Cascadas  
Urb. Las Cascadas  
1586 Calle Aguas Frías  
Toa Alta, PR 00953

**Email:** [juntacascadas@gmail.com](mailto:juntacascadas@gmail.com)

**Página de internet** [www.cascadas1.com](http://www.cascadas1.com)

**Teléfono Caseta de Seguridad:** (787)-740-3501

### **Escritura de Condiciones Restrictivas y Reglamento de Las Cascadas:**

En el siguiente enlace pueden ver la copia electrónica de la Escritura de Condiciones Restrictivas y el Reglamento de Las Cascadas:

<http://www.cascadas1.com/condiciones-restrictivas.html>

**Escritura de Condiciones Restrictivas:** Este es el documento legal en el que se especifica lo siguiente:

- Poderes y responsabilidades de la Asociación de Titulares, Junta de Directores y Comité de Arquitectura (págs. 3-23).
- Reglas para el uso de las Áreas Comunes y Unidades de Vivienda (págs. 23-31).
- Cuotas Mantenimiento y multas (págs. 31-36)
- Otros temas y Disposiciones Generales (págs. 31-47)

**Reglamento:** Documento aprobado en Asamblea de Titulares que contiene información específica sobre el funcionamiento de la Asociación y reglas adicionales para conservar la seguridad y el orden en la comunidad.

**Nota:** La Escritura de Condiciones Restrictivas o el Reglamento contienen información y otros requerimientos que no se mencionan en esta guía por lo que le exhortamos a que las

**lea en su totalidad y que oriente a los demás residentes de su propiedad y a sus visitantes, según aplique, para asegurar el cumplimiento con todas las disposiciones establecidas.**

#### **Evidencia de Titularidad:**

Para poder proveerle los servicios que se ofrecen en nuestra urbanización todo titular o arrendatario debe proveer evidencia de Titularidad o Arrendamiento, identificación válida y llenar la Hoja de Registro.

Ambos documentos son requeridos por la Escritura de Condiciones Restrictivas. Para su referencia le listamos las secciones en las que se basa este requerimiento:

- Ver página 5 Artículo 1 Sección 1.1 Parte (i),
- Ver página 6 Sección 1.2,
- Ver página 11 Sección 1.9,
- Ver página 30 Artículo V, Sección 5.1, Partes (cc) y (dd)

Solo los Titulares y Arrendatarios registrados tienen los siguientes privilegios:

- Votar en Asambleas de Titulares Anuales o Extraordinarias (Solo Titulares o Arrendatarios con Proxy)
- Alquilar el Centro de Actividades.
- Adquirir Sellos del Sistema de Control de Acceso y tarjetas para entrar a la piscina.
- Hacer cambios a información en la Caseta de Seguridad para Control de Acceso a su propiedad.

Residentes en general:

- Acceso a la urbanización por entrada exclusiva de residentes.
- Uso de las facilidades recreativas.

Es necesario que:

1. Saque copia de las páginas de la Escritura de Compra Venta de su propiedad (las que tienen las iniciales y el sello de abogado) en donde aparece el nombre del (de la) titular y la identificación de la propiedad. La identificación de la propiedad usualmente aparece en la parte que comienza con "URBANA":...Num Solar \_\_\_ del bloque \_\_\_\_. Si es arrendatario debe entregar copia del contrato de arrendamiento. Puede tachar el # de seguro social si aparece.
2. Llene la Hoja de Registro de Residentes o Inquilinos provista en el siguiente enlace: <http://www.cascadas1.com/forma-registro-de-residentes-2.html>
3. Debe coordinar cita con la Junta Directiva para entregar dichos documentos.

Una vez se reciban estos documentos se procederá a proveerle los servicios solicitados y podrá disfrutar de los beneficios reservados para los titulares y residentes de nuestra urbanización.

#### **Pagos cuota de mantenimiento:**

Los titulares son responsables de pagar la cuota de mantenimiento mensual de \$135.00. La cuota se paga el día primero de cada mes.

El pago lo hace cada titular directamente a la compañía **Preferred Home Services (PHS)**.

El titular debe comunicarse directamente con ellos para que actualice la información de su cuenta y pueda realizar los pagos a tiempo.

**PHS Website:** [www.phscollect.com](http://www.phscollect.com)

**PHS Dirección Electrónica:** [phs@phscollect.com](mailto:phs@phscollect.com)

**PHS Servicio al cliente:** 787-740-7900

**PHS Fax:** 787-269-7845

**PHS Dirección Postal:**

Preferred Home Services, Inc.  
PO Box 4069 Bayamón, PR 00958-1069

**PHS Dirección Física:**

Carretera 840, Km 1.0,  
Royal Town, Bayamón 00958

La cuota se paga el día primero de cada mes. Pagos recibidos después del día 5 del mes incurrirán en un cargo por demora.

El sistema de control de acceso y las tarjetas de entrada a la piscina serán suspendidos a titulares que adeuden 3 plazos o más de cuota de mantenimiento. Se aplicará un cargo de reactivación que será cargado directamente a la cuota de mantenimiento del titular.

Cheques devueltos incurrirán en un cargo de \$25.00

**Sistema de Control de Acceso:**

Solamente los titulares registrados estarán autorizados a realizar cambios a la información en el Sistema de Control de acceso. El titular registrado debe llenar la Hoja para actualizar en Seguridad la información relacionada al control de acceso. La misma se encuentra en: <http://www.cascadas1.com/registro-control-de-acceso.html>

Si desea adquirir Sellos para el Sistema de Control de Acceso AVI debe enviarnos un email a [juntacascadas@gmail.com](mailto:juntacascadas@gmail.com) para coordinar la venta y entrega de los mismos.

En caso de robo de auto o pérdida de sellos favor de notificarlo a Seguridad a la mayor brevedad para desactivarlo y coordinar reemplazo.

**IMPORTANTE:** La velocidad máxima para vehículos dentro de la urbanización es 10 MPH.

**Horario Áreas Recreativas:**

Canchas de Baloncesto – Todos los días luces encendidas hasta las 10:00PM.

Canchas de Tenis - Todos los días de 8:00AM a 10:00PM

Playground – Todos los días luces encendidas hasta las 10:00PM.

Piscina - Todos los días de 8:00AM a 10:00PM.

Si las luces de las canchas están apagadas y desea utilizar las canchas favor de comunicarse con Seguridad para que las enciendan.

#### **Tarjetas acceso a piscina:**

Si desea adquirir tarjetas de acceso a la piscina debe enviarnos un email a [juntacascadas@gmail.com](mailto:juntacascadas@gmail.com) para coordinar la venta y entrega de las mismas.

En caso pérdida de tarjeta favor de notificarlo a Seguridad a la mayor brevedad la desactivarla y coordinar reemplazo.

#### **Cambios a la fachada exterior de residencias, verjas, excavaciones, etc.:**

En el siguiente enlace podrán encontrar información sobre el Comité de Arquitectura y sobre los procedimientos que deben seguir al considerar cambios al exterior de la residencia: <http://www.cascadas1.com/comiteacute-de-arquitectura1.html>

Para comunicarse con el Comité de Arquitectura puede escribir a [cascadasarquitectura@gmail.com](mailto:cascadasarquitectura@gmail.com).

#### **Colores de pintura en el exterior de residencias:**

Muy importante que verifiquen la carta de colores vigente para Las Cascadas. En el siguiente enlace pueden ver los colores que aplican **a su modelo** de residencia: <http://www.cascadas1.com/carta-de-colores-2012.html>

#### **Horarios de Ruido:**

Los trabajos que con lleven ruido como, por ejemplo, construcción, corte de grama, lavados a presión, etc., deberán regirse por el siguiente horario:

- 1. Lunes a Viernes 7:00 am a 6:00 pm**
- 2. Sábado, Domingo y feriados 8:00 am a 6:00 pm**

#### **Limpieza luego de corte de grama y trabajos de construcción:**

Los titulares son responsables de que los desperdicios generados por estas actividades sean recogidos y que la calle y las residencias de sus vecinos no se vean afectadas por los mismos.

#### **Mascotas:**

El Artículo V Sección 5.1 Parte (z) de las Condiciones Restrictivas (pág. 29) que estipula que las mascotas (perros, gatos y otros animales domésticos) deben mantenerse dentro de los solares de sus dueños y no pueden perturbar la paz y tranquilidad de otros residentes. No pueden mantenerse mascotas para propósitos comerciales. No se permite sacar o dejar salir a sus mascotas para que hagan sus necesidades biológicas en las áreas verdes comunes o de otros vecinos.

Según establecido en el Reglamento, no se permiten mascotas en las áreas recreativas, en específico la parte posterior de la piscina, playground y la cancha de tenis. Los excrementos deben ser recogidos. Deben estar acompañadas por su dueño y con collar.

#### **Limite de Velocidad y Estacionamiento:**

El límite máximo de velocidad dentro de la urbanización es de 10 mph.

Estacionamiento – Los vehículos no pueden estar a menos de 3 pies de la entrada de otra residencia.

#### **Recogido de Basura:**

El servicio de recogido de basura se realiza todos los lunes temprano en la mañana. Los zafacones deben sacarse a la calle el domingo en la tarde o noche y guardarse lo más pronto posible una vez se haya recogido la basura. El martes en la mañana no deben haber zafacones en la parte frontal de las residencias.

#### **Recogido de Escombros:**

El servicio de recogido de escombros lo ofrece el municipio de Toa Alta. Si tiene escombros debe llamar a la oficina de Obras Públicas del Municipio de Toa Alta, Tel. 787-870-3920 ó 787-870-3940, para coordinar el recogido. **Note que el Reglamento especifica que los escombros no pueden permanecer frente a la residencia por más de 48 horas así que esto se debe tomar en consideración cuando coordine el recogido.** Por lo regular vienen miércoles alternos por la mañana. Los escombros deben sacarse a la acera el martes por la noche. Si el camión no viene hay que sacar los escombros de la acera nuevamente.

#### **Si alquila su propiedad:**

Favor de referirse a la Escritura de Condiciones Restrictivas, página 30 Artículo V, Sección 5.1, Partes (cc) y (dd) para cumplir con los requerimientos establecidos.

Poner Reglamento y que se va a desactivar sellos si no entregan contratos vigentes.

#### **Centro de actividades:**

La información del Centro de Actividades y la solicitud de Alquiler la encontrará en el siguiente enlace: <http://www.cascadas1.com/centro-de-actividades1.html>

#### **Recomendaciones para una Sana Convivencia Vecinal:**

1. Mantenga limpios los alrededores de tu residencia. Elimine envases que puedan acumular agua y convertirse en criaderos de mosquitos (como el del Dengue).
2. Corte la grama y pode los árboles con regularidad.
3. Controle el volumen de radio, música, televisión y cualquier otro ruido de manera que no estorbe la paz de sus vecinos.
4. Realice los trabajos que hacen ruido en horas que no afecten el descanso y tranquilidad de los vecinos.
5. Mantenga los perros, gatos y otras mascotas bien atendidos en el área de la residencia. No lleve o permita que estos hagan sus necesidades en los patios de los vecinos o en las áreas comunales.
6. Los zafacones de basura se deben sacarse la noche antes de pasar el camión de la basura.
7. Evite echar latas con pintura líquida en las bolsas de basura ya que si se rompen el líquido puede manchar las calles.
8. Asista a las Asambleas y participe en los comités de trabajo de la Asociación y de las actividades programadas. Pon tus habilidades y conocimientos al servicio de nuestra comunidad.
9. Paga tu cuota a tiempo ya que con tu cuota mensual mantenemos nuestras áreas comunes y el control de acceso funcionando en óptimas condiciones.

10. Puede enviarnos cualquier otra sugerencia a nuestro email: [juntacascadas@gmail.com](mailto:juntacascadas@gmail.com)

### **Sugerencias para ayudar a la Seguridad Vecinal**

1. Respete la velocidad máxima para vehículos dentro de la urbanización es 10 MPH. Oriente a los demás residentes de su propiedad y a sus visitantes sobre este límite.
2. Conoce a tus vecinos y mantente alerta a lo que ocurre en la calle.
3. Mantener a la mano los teléfonos de emergencia así como de los vecinos.
4. Referir y ayudar en los problemas de tu calle: focos fundidos, tubos rotos, hoyos en las aceras.
5. Mantener las puertas y los portones de la casa cerrados.
6. Evitar dejar artículos de valor en marquesinas abiertas o en vehículos que pernoctan en el exterior.
7. Mantener las mascotas en un lugar seguro para evitar que se escapen y puedan sufrir o causar algún daño.
8. Puede enviarnos cualquier otra sugerencia a nuestro email: [juntacascadas@gmail.com](mailto:juntacascadas@gmail.com)