

ANTECEDENTES DE LA DECLARACIÓN.- Cap Cana, S. A., sociedad organizada y existente bajo las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social ubicado en la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana, en su calidad de propietaria y Promotora de la Propiedad (*tal como se define más adelante*), ha redactado la presente Declaración a fin de proveer las estructuras administrativas, así como el sistema de estándares y procedimientos para el desarrollo, administración, mantenimiento y preservación de la Propiedad. Esta Declaración deberá ser firmada por cada Propietario de Unidades dentro del Proyecto CAP CANA, así como por cualquier otra persona que posea algún interés sobre una Unidad o propiedad inmobiliaria dentro del Proyecto CAP CANA.

ÁMBITO DE LA DECLARACIÓN.- La Propiedad está siendo desarrollada, administrada, vendida y transferida sujeta a las siguientes regulaciones, restricciones, reservas, valoraciones y otras disposiciones establecidas en la presente Declaración, las cuales se adhieren a la Propiedad; obligan a todas las partes poseedoras de algún derecho, título o interés en cualquier parte de la Propiedad, sus sucesores y cesionarios; y, aplican en beneficio de cada Propietario (*tal como se define más adelante*). El reconocimiento de esta Declaración por parte del Propietario de una Unidad (*tal como se define más adelante*) es una condición indispensable para la transferencia de cualquier interés en cualquier Unidad. Las personas que adquieran derechos de propiedad, los inquilinos, beneficiarios de concesiones, usuarios, o beneficiarios a cualquier título, estarán sometidos a las disposiciones de esta Declaración. Todos los certificados de títulos, así como los contratos de transferencia de cualquier derecho de cualquier parte de la Propiedad deberán llevar anexo una copia de esta Declaración y contener una cláusula que estipule el cumplimiento con la misma.

ARTICULO 1 DEFINICIONES

1. Administrador, se refiere a la entidad responsable de la operación, mantenimiento y administración del Proyecto en general. Inicialmente, el Administrador será Cap Cana, S.A., sus sucesores, cesionarios, o cualquier entidad relacionada que sea designada por ésta para tales efectos.
2. Administrador de Villa, se refiere a la compañía autorizada por Cap Cana para prestar los servicios de conserjería y de mantenimiento de inmuebles dentro del Proyecto de acuerdo a un contrato suscrito con la Promotora para tales fines.
3. Administrador del Condominio, se refiere a la persona física o moral responsable de la operación, mantenimiento y administración de un Condominio (*tal como se define más adelante*). En principio, el Administrador del Condominio es Cap Cana, S.A., la cual actuará en representación del Consorcio de Condóminos indefinidamente, pudiendo renunciar en cualquier momento, en cuyo caso, el nuevo Administrador del Condominio será designado y removido por la Asamblea, previo consentimiento unánime de los Propietarios de las Unidades que componen el Condominio. El Administrador del Condominio es el encargado de asignar a los Propietarios de las Unidades que componen el Condominio, los gastos asociados exclusivamente al mismo conforme al Reglamento de Copropiedad y de la Administración y Declaración del Condominio correspondiente.
4. Agencia Oficial de Corretaje o Agencia Oficial de Corretaje para la Venta o Reventa de Productos de Cap Cana, se refiere y significa la agencia o la compañía designada, contratada y autorizada por Cap Cana, S.A. para llevar a cabo la venta o la reventa de Productos inmobiliarios dentro del Proyecto.

5. Área Común o Áreas Comunes, significa la propiedad inmobiliaria dentro del Proyecto CAP CANA, conjuntamente con cualquier mejora y propiedad mobiliaria que sea designada en cualquier momento como tal por la Promotora, para el uso y disfrute común de todos los Propietarios.
6. Área Común Exclusiva, significa y se refiere a las zonas designadas por la Promotora como *áreas comunes de un Sector Residencial* en particular para el uso y disfrute de los Propietarios de las Unidades que componen dicho sector. El Área Común Exclusiva, incluyendo cualquier mejora y accesorios de la misma, forma parte del área común de un Condominio, en virtud de una Declaración de Sector Residencial o un Reglamento de Copropiedad y Declaración de Condominio. Todos los costos asociados con el mantenimiento, reparación, reemplazo y seguro del Área Común Exclusiva serán cargados únicamente a los Propietarios de las Unidades beneficiadas por dicha Área Común Exclusiva.
7. Área de Responsabilidad Común, significa y se refiere al Área Común, conjuntamente con aquellas áreas (de existir alguna) bajo la responsabilidad del Administrador, incluyendo, sin limitación alguna, canales, lagos, pantanos y otras áreas públicas ubicadas dentro de, o adyacentes a la Propiedad designada por la Promotora como parte del Área de Responsabilidad Común; o, aquellas áreas de un Solar, si existiesen, cuya obligación de mantenimiento, reparación, o reemplazo se encuentre a cargo del Administrador.
8. Cargos, se refiere a todos los cargos en general que sean impuestos a las Unidades según el total de metros cuadrados de las mismas a los fines de cubrir los Gastos Comunes, los Gastos de Sectores Residenciales, así como cualquier otro gasto designado por el Administrador, el cual podrá incluir Cargos Comunes, Cargos Especiales y Cargos de Sectores Residenciales, según aplique.
9. Cargos de Condominio, significa y se refieren a los cargos impuestos por el Administrador del Condominio a todos los condóminos o Propietarios de las Unidades, para los fines de cubrir, financiar y pagar los Gastos del Condominio según el Reglamento de Copropiedad y Declaración de Condominio correspondiente.
10. Cargos Comunes, significa y se refieren a los cargos que son responsabilidad de los Propietarios a fin de soportar los Gastos Comunes. La Administradora facturará los Cargos Comunes a los Propietarios a partir de la fecha de entrega de sus Unidades, de conformidad con las disposiciones de los contratos de compraventa particulares.
11. Cargos de Sectores Residenciales o Cargo de Sector Residencial, significan los cargos impuestos por el Administrador a las Unidades de un Sector Residencial para los fines de financiar los Gastos del Sector Residencial.
12. Cargos Especiales y/o Extraordinarios, significan y se refieren a los cargos impuestos de conformidad con el Artículo 6to, Sección 6 de esta Declaración.
13. Club o Clubes, se refieren y significan las instalaciones y amenidades privadas, semi-privadas, de acceso general o "resort" construidas en la Propiedad para beneficio de los Propietarios de Unidades dentro del Proyecto, quienes tendrán acceso a dichas amenidades según la categoría de membresía adquirida. Los Clubes, en principio, son propiedad de la Promotora, salvo que ésta decida vender o traspasar alguno de éstos a favor de un tercero; en el entendido que la Promotora

también se reserva el derecho de ceder los Clubes en operación a favor de una tercera entidad contratada por ésta.

14. Condominio, significa una edificación horizontal o vertical, de uno o más pisos, dividida Villas y/o en Unidades de apartamentos independientes, las cuales tendrán entrada y salida a los corredores internos del edificio, y cuya propiedad puede pertenecer a personas diferentes quienes detentarán un derecho específico y exclusivo de propiedad sobre cada Unidad, y en su totalidad tendrán un derecho conjunto de propiedad de los elementos comunes y necesarios para el uso y disfrute de cada Unidad de apartamento, en virtud de las disposiciones de la Ley 5038, del veintiuno (21) de noviembre del año mil novecientos cincuenta y ocho (1958), G.O. 8308.
15. Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo, o: Consejo, o: Consejo de Dirección, Se refiere al cuerpo directivo integrado por representantes de las áreas comerciales, de desarrollo y arquitectura del Proyecto, el cual se crea, principalmente, para regir la planificación y administración del Proyecto en general. El Consejo será el responsable de diseñar e implementar reglas comunes y particulares aplicables a todos los Sectores Residenciales, Áreas Comunes, amenidades y establecimientos dentro de la Propiedad, así como de hacer cumplir la presente Declaración y los demás Documentos del Proyecto, de manera que éste sea desarrollado y operado de manera armónica y estandarizada.
16. Declaración, se refiere el presente documento, así como las modificaciones y suplementos de que pudiera ser objeto periódicamente.
17. Declaración de Condominio, significa las regulaciones de copropiedad y administración y otras condiciones, restricciones y disposiciones (si se determinasen) elaborada con respecto a un Condominio, que será registrada de conformidad con las disposiciones de la Ley 5038, del veintiuno (21) de noviembre del año mil novecientos cincuenta y ocho (1958), G.O. 8308.
18. Declaración de un Sector Residencial, significa las regulaciones de copropiedad y administración, y otras condiciones, restricciones y disposiciones (si se determinasen) creadas por la Promotora sobre uno o más Sectores Residenciales. La Declaración de un Sector Residencial será instrumentada siempre y cuando no aplique una Declaración de Condominio, es decir, la Declaración de un Sector Residencial aplicará para los casos de Unidades que no estén constituidas en Condominio bajo la Ley 5038, del veintiuno (21) de noviembre del año mil novecientos cincuenta y ocho (1958), G.O. 8308. Siempre que sea permitido por ley, el Propietario de una Unidad dentro de un Sector Residencial autoriza al Registrador de Títulos a inscribir tanto la Declaración del Sector Residencial como la presente Declaración, a fin de anotar las disposiciones administrativas aplicables con respecto a sus Unidades.
19. Desarrollador, significa toda Persona que adquiera una porción de terreno dentro de la Propiedad a los fines de llevar a cabo un desarrollo inmobiliario para su posterior reventa a terceros de acuerdo a los términos y condiciones previamente convenidas con la Promotora, y en cumplimiento a los Documentos del Proyecto (*tal como se define más adelante*).
20. Documentos, significa y se refiere a la presente Declaración, las Regulaciones Comerciales, los Lineamientos de Diseño y las Regulaciones Constructivas de Cap Cana que rijan la Propiedad, cualquier modificación, anexo o apéndice de los mismos, así como cualquier regulación adicional que afecte las operaciones de la Propiedad y las resoluciones del Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo, que por su naturaleza pueda ser considerada de aplicación general.

21. Documentos de Sector Residencial, significa y se refiere a una Declaración de Sector Residencial o una Declaración de Condominio, conjuntamente con las reglas y regulaciones o cualquier otro documento regulatorio que sea creado de tiempo en tiempo para estandarizar y reglamentar el Sector Residencial o el Condominio de que se trate.
22. Entidad de Sector Residencial, se refiere a la asociación u otra entidad responsable de la operación, mantenimiento y administración de un Sector Residencial. El Administrador, la Entidad del Sector Residencial y el Administrador del Condominio (si existiere) tendrán jurisdicción competente sobre dicho Sector Residencial en sus respectivos ámbitos. La Entidad de un Sector Residencial tendrá autoridad para asignar a los Propietarios de las Unidades dentro de dicho Sector Residencial, gastos asociados exclusivamente con este de conformidad con los Documentos del mismo. La Entidad del Sector Residencial es, en principio, Cap Cana, S.A., en el entendido que ésta podrá delegar esta función en cualquier otro tercero bajo los términos acordados con dicho tercero.
23. Estándares Comunitarios, se refiere a los estándares de conducta, mantenimiento, seguridad u otra actividad responsabilidad de los Propietarios y de la Promotora, creados con el objetivo de fomentar las comunicaciones informales entre los vecinos de una comunidad, a los fines de promover la calidad de vida para todos los residentes y Propietarios de Unidades dentro del Proyecto. Dichos Estándares Comunitarios generalmente prevalecen a través del Proyecto, y por tanto, serán determinados más específicamente por el Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo. Estos Estándares Comunitarios intentarán optimizar la comunicación entre todos los residentes del Proyecto, mejorando el sentido de comprensión y colaboración entre los vecinos, así como educar a todos los residentes para que cualquier situación que pudiera presentarse pudiera ser resuelta mediante la implementación de tales Estándares Comunitarios.
24. Gastos Comunes, son los costos y gastos, presentes y estimados, incurridos o a ser incurridos por el Administrador para el beneficio general de todos los Propietarios, incluyendo toda reserva razonable para el mantenimiento diferido, reparaciones o reemplazos que el Administrador considere necesarios y apropiados para el correcto mantenimiento de las Áreas Comunes.
25. Gastos Comunes del Condominio, son los costos y gastos, presentes y estimados, incurridos o a ser incurridos por el Administrador del Condominio para el beneficio de los Propietarios de las Unidades que componen los Condominios, incluyendo toda reserva razonable para el mantenimiento diferido, reparaciones o reemplazos que el Administrador del Condominio considere necesarios y apropiados para el correcto mantenimiento de las Áreas Comunes Exclusivas de dicho Condominio. Estos Gastos Comunes del Condominio incluirán los Gastos Comunes a ser pagados a la Promotora en nombre y representación de los Propietarios del Condominio.
26. Gastos del Sector Residencial, son los gastos, presentes o estimados, incurridos o a ser incurridos por el Administrador, principalmente para el beneficio de los Propietarios de Unidades dentro un Sector Residencial en particular que no estén constituidos en Condominio, los cuales pueden incluir una reserva razonable para el mantenimiento diferido, reparación y reemplazos, tal como sea específicamente autorizado periódicamente por el Administrador. Estos Gastos del Sector Residencial incluirán los Gastos Comunes a ser pagados a la Promotora en nombre y representación de los Propietarios del Sector Residencial.
27. Lineamientos de Diseño, significan los lineamientos arquitectónicos, de diseño y construcción y los procedimientos de aplicación y revisión de los mismos, como son las modificaciones y

suplementos de que pudiesen ser objeto periódicamente. Los Lineamientos de Diseño serán instrumentados por el Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo, el cual velará su debido cumplimiento según lo dispuesto en esta Declaración.

28. Mora. Se refiere al cargo que se genera por la falta de cumplimiento en las obligaciones de pago generadas dentro del tiempo establecido.
29. Notificación. Se refiere a la comunicación (oficial y/o formal) a ser notificada a una parte en virtud de unos estándares comunitarios, un órgano judicial o de una de las partes intervinientes, como resultado de un contrato o de uno de los Documentos del Proyecto. Dicha Notificación, según las disposiciones del documento que la origine, puede ser enviada de forma física o electrónica o de acuerdo a las disposiciones del contrato en cuestión.
30. Operador del Sector Residencial. se refiere a la asociación o entidad responsable de la operación, mantenimiento y administración de un Sector Residencial en virtud de una autorización o delegación expresa de Cap Cana. El Administrador, el Operador del Sector Residencial y el Administrador del Condominio (si aplicase) tendrán jurisdicción competente sobre dicho Sector Residencial en sus respectivos ámbitos. El Operador de un Sector Residencial tendrá autoridad para asignar a los Propietarios de las Unidades dentro de dicho Sector Residencial, gastos asociados exclusivamente con este, de conformidad con los Documentos del mismo.
31. Operadores de Programa de Renta. se refiere a la sociedad comercial que cuenta con la autorización requerida del Administrador para tener acceso a los Propietarios de Unidades terminadas a los fines de ofertar un programa de renta según los términos y condiciones que sean previamente pactadas con la Promotora.
32. Reglas de Comunidad. al igual que los Estándares Comunitarios, las Reglas de Comunidad significa las reglas de conducta, mantenimiento, u otra actividad generalmente prevaleciente dentro del Proyecto. Dichas reglas podrán ser determinadas más específicamente por el Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo.
33. Persona. significa cualquier persona, física o moral; individuo, corporación u otra entidad que cuente con la capacidad requerida para obligarse.
34. Plan Maestro. significa y se refiere al plan de desarrollo de la Propiedad e incluye la delimitación territorial y la ubicación de los diferentes Productos, componentes e instalaciones del Proyecto, así como las modificaciones y suplementos que la Promotora introduzca periódicamente. La inclusión de propiedad en el Plan Maestro no obligará a la Promotora a someter dicha propiedad a la presente declaración ni tampoco la omisión de propiedad del Plan Maestro impedirá su posterior sometimiento a esta Declaración.
35. Promotora. significa y se refiere a Cap Cana, S. A. o a uno de sus sucesores o cesionarios, siempre y cuando dicho sucesor o cesionario sea designado en calidad de Promotor por la entidad inmediatamente anterior en un documento escrito. La Promotora podrá ceder la totalidad o parte de los derechos contenidos en el presente documento sin la necesidad de requerir una autorización previa de los compradores de Unidades.
36. Propiedad. se refiere a la propiedad inmobiliaria que la Promotora desarrolla bajo la denominación de Proyecto Cap Cana de conformidad con el Plan Maestro.

37. Propiedad Adicional. significa la propiedad inmobiliaria que pudiese ser sometida, en cualquier momento, a la presente Declaración por la Promotora, a su total y absoluta discreción de conformidad con los términos de esta Declaración.
38. Propiedad del Club. significa toda propiedad inmobiliaria o mobiliaria que constituye el Club, poseída por Cap Cana, S.A. o sus sucesores o cesionarios, incluyendo sin que esta enunciación sea limitativa, todas las instalaciones recreativas y sociales construidas en el Club, los campos de golf, los clubes de playa, entre otras edificaciones y amenidades, en el entendido que la Propiedad del Club no forma parte del Área Común del Proyecto, sino que tendrán acceso a estas amenidades los beneficiarios de membresías según la categoría de membresía adquirida.
39. Propietario. se refiere al Propietario registrado o inscrito en virtud del título de propiedad de una Unidad o en virtud de un Contrato de Compra-venta de Inmueble suscrito con la Promotora directamente. En caso de reventa, la Promotora reconocerá al Propietario siempre y cuando dicha reventa sea realizada de conformidad con los términos y procesos establecidos en esta Declaración. La presente definición no incluye cualquier persona o parte que posea algún interés sobre una Unidad a título de garantía para el cumplimiento de una obligación.
40. Proveedor de Servicios Autorizados. significa y se refiere a una Persona que sea previamente autorizada para prestar distintos tipos de servicios dentro del Proyecto de conformidad con lo convenido a tales efectos con la Promotora
41. Proyecto. significa el Proyecto Cap Cana que está siendo desarrollado en la Propiedad, conjuntamente con aquella propiedad adicional que sea sometida a esta Declaración mediante una Declaración Suplementaria.
42. Registro. significa el Registro de Títulos de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana o el organismo responsable del registro de toda propiedad inmobiliaria en el área en que se encuentra ubicada la Propiedad.
43. Reglas. se refiere a toda decisión, estándares, normas y regulaciones que sean creadas por la Promotora y/o el Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo para regir el uso de la Propiedad, en adición a las contenidas en esta Declaración y en los Estándares Comunitarios, las cuales serán obligatorias para todos los Propietarios, invitados, huéspedes o residentes temporales en el Proyecto.
44. Representante. significa y se refiere a la Persona designada por el Propietario como su agente autorizado para que le represente frente a la Promotora para todos los aspectos relacionados a su Unidad, en virtud de un poder especial debidamente firmado y legalizado a conformidad de la Promotora.
45. Sanción. se refiere a la consecuencia o efecto a ser aplicada o impuesta a una Persona como resultado de una infracción a una norma, convención legal, reglamento u obligación asumida, según las disposiciones del documento que regula dichas obligaciones y del perjuicio ocasionado, pudiendo existir sanciones de tipo civiles, penales o administrativas según el tipo de norma violada y la extensión del perjuicio ocasionado.
46. Sector Residencial. significan aquellas Unidades y áreas comunes asociadas entre sí, las cuales han sido designadas como un Sector Residencial por la Promotora, en la cual los Propietarios pudiesen tener intereses particulares distintos a los intereses comunes de la universalidad de los

Propietarios dentro del Proyecto, como por ejemplo: características de entrada, nombre del Sector Residencial, Áreas Comunes del Sector Residencial, establecimientos y otras características no disponible para el uso de la universalidad de los Propietarios. Un Sector Residencial estaría compuesto por un grupo de Solares, puntos de villas, o igual pudiera formar parte de un Condominio.

47. **Solar**, significa una porción de terreno dentro de la Propiedad, la cual está designada para la construcción de una vivienda individual para el uso y ocupación familiar o para la construcción de un desarrollo inmobiliario por parte de un Desarrollador autorizado por la Promotora. La Propiedad del Club o cualquier parte de la misma no será considerada como un Solar.
48. **Trabajos de Urbanización o Trabajos de Infraestructura Urbana**, son los servicios y utilidades del Proyecto que incluyen acceso a servicios de electricidad, agua potable, aguas negras, telecomunicaciones, vías de acceso y demás servicios de infraestructuras requeridas para el desarrollo del Proyecto a ser suministradas por la Promotora en la forma y los tiempos convenidos con cada comprador en particular.
49. **Unidad o Unidades**, se refiere a cualquier tipo de propiedad inmobiliaria dentro del Proyecto cuyo uso sea destinado a residencia. Salvo disposición en contrario, se considera Unidad: los Solares y cualquier estructura de los mismos que hayan sido vendidos para la construcción de viviendas unifamiliares; villas, townhomes, bungaloes y casas conjuntamente con su jardinería y cercado; viviendas individuales; adosadas; condominios; entre otros; en el entendido que si una estructura contiene viviendas múltiples, cada vivienda por separado será considerada como una Unidad.

ARTICULO 2 PLAN DE DESARROLLO DE LA PROPIEDAD

1. PLAN GENERAL PARA EL DESARROLLO.- La Promotora se encuentra desarrollando la Propiedad en distintas fases, en virtud del Plan Maestro del Proyecto y según sea permitido por las autoridades gubernamentales pertinentes.

La Promotora, a su discreción, se reserva el derecho de modificar el Plan Maestro periódicamente, para lo cual no requiere el consentimiento previo de los Propietarios; en el entendido que se reserva el derecho de someter a la presente Declaración y al Administrador cualquier Propiedad Adicional que sea determinada como tal por la Promotora. En este sentido, la Promotora: (a) podrá cambiar un área destinada para ser vendida como Solar a fin de que sea vendida y desarrollada como unidades de condominio, villas y viceversa; (b) podrá variar la vocación de utilidad del inmueble; (c) podrá cambiar la forma de registro y titulación; (d) podrá disponer limitaciones o afectaciones en áreas específicas, así como crear nuevas o modificar las vías y accesos de comunicación.

Como resultado de lo antes expuesto, la Promotora podrá realizar las modificaciones que entienda necesarias en el Master Plan, incluyendo reformas en el diseño de los lagos, trampas de arena, calles de los campos de golf, viales, infraestructuras o cualquier otro diseño que requiera modificación para mantener la calidad del Proyecto, evitar daños climatológicos, fallas en el terreno, o cualquier otro inconveniente, en el entendido que la Promotora hará sus mejores esfuerzos a fin de mantener el Proyecto tal y como se presenta en el Plan Maestro, maquetas y demás materiales promocionales.

2. MODIFICACIONES Y SUPLEMENTOS A LA DECLARACIÓN.- La Promotora, a su discreción, tendrá el derecho de, en cualquier momento, modificar o incluir nuevas disposiciones a la presente Declaración a fin de, sin que esta enunciación sea limitativa: (a) imponer usos específicos a toda o parte de la Propiedad; (b)

designar áreas o unidades como parte de un Sector Residencial; (c) imponer restricciones adicionales sobre una parte de la Propiedad; (d) ceder algunos o todos los derechos y obligaciones establecidas en este documento a favor y a cargo de la Promotora; (e) de ser necesario, someter ciertas porciones o toda la Propiedad Adicional a esta Declaración; entre otras actuaciones responsabilidad de la Promotora.

Según sea permitido por Ley, la Promotora tendrá el derecho de anotar e inscribir en el Registro los derechos de servidumbre y demás disposiciones establecidas en la presente Declaración con respecto a los Solares y las Unidades adquiridas por los Propietarios.

3. DECLARACIÓN DE SECTOR RESIDENCIAL.- En caso de que una porción de terreno dentro de la Propiedad sea declarada como un Sector Residencial por la Promotora u otra Persona autorizada por ésta, la misma estará sometida tanto a esta Declaración como a la Declaración de dicho Sector Residencial. En caso de conflicto entre ambas declaraciones, las disposiciones de esta Declaración prevalecerán.

ARTICULO 3 USO Y ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD

1. DEL USO EN GENERAL.- La Propiedad estará sujeta a usos determinados en la presente Declaración o en cualquier Documento del Proyecto, según lo establezca la Promotora. Salvo cualquier disposición en contrario adoptada por la Promotora, la Propiedad será utilizada exclusivamente para la construcción de Unidades, proyectos hoteleros (*los cuales se rigen por la Declaración Maestra de Regulaciones Hoteleras*) y edificaciones, instalaciones y amenidades destinadas a dar servicios a dichas Unidades y complejos hoteleros, según aplique.

Sin perjuicio del derecho que mantiene la Promotora de modificar el Plan Maestro, la Propiedad podrá ser utilizada de la siguiente manera:

- a. **Áreas Residenciales:** Son las designadas en el Plan Maestro para uso residencial, las cuales incluirán Unidades y mejoras asociadas con fines residenciales, incluyendo calles, entradas, aceras, vías de entradas, iluminación de calles, espacios abiertos, estacionamientos, paisajismo, piscinas y otras instalaciones recreativas pertenecientes a las Unidades.
- b. **Áreas Comerciales:** Son las designadas en el Plan Maestro para usos comerciales, incluyendo áreas de hoteles, servicios, tiendas al detalle, restaurantes, etc. La Promotora regulará las actividades y las áreas comerciales pudiendo imponer restricciones según las áreas determinadas. Ciertas partes de la Propiedad podrán ser utilizadas como centro de ventas, reventas o alquiler de Unidades previa autorización escrita de la Promotora.
- c. **Áreas Recreativas:** Son las designadas en el Plan Maestro para esparcimiento, incluyendo campos de golf, instalaciones de práctica de golf, clubes de playa, áreas ecológicas, marinas, casas clubes, etc. La Promotora podrá someter las áreas recreativas a restricciones, condiciones y convenios adicionales.
- d. **Área Común, Área Común Exclusiva:** Son las designadas en el Plan Maestro como un área común. Cada Propietario tendrá el derecho de servidumbre no exclusivo para el uso y disfrute en y hacia el Área Común de acuerdo a esta Declaración.
 - (i) **Administración y Operación del Área Común:** La administración y operación del Área Común será responsabilidad del Administrador, salvo que éste (total o parcialmente) ceda o delegue dicha responsabilidad en la forma y con la Persona que considere apropiada.
 - (ii) **Ciertos Derechos de la Promotora:** La Promotora determinará las mejoras del Área Común y podrá modificar los límites y usos de la misma, así como cualquier mejora,

servidumbres y derechos de usos, siempre y cuando la calidad general del Plan Maestro no sea sustancialmente modificada en su detrimento.

- (iii) *Área Común Exclusiva:* Ciertas porciones del Área Común pueden designarse como Exclusivas para el uso de Propietarios y ocupantes de Unidades dentro de un Sector Residencial particular.

2. DESACUERDOS EN CUANTO AL USO.- En caso de que surja cualquier desacuerdo con respecto a las disposiciones de la presente Declaración y su aplicación, el mismo será referido a la Promotora siempre que ésta mantenga el derecho de propiedad de alguna porción de la Propiedad; y en su defecto, la controversia será referida al Administrador. La decisión adoptada por la Promotora o el Administrador, según aplique, será definitiva y ejecutoria para las partes envueltas.

3. EL ADMINISTRADOR.- El Administrador, que inicialmente será la Promotora, es el encargado de operar y administrar el Proyecto. El Administrador tendrá la facultad de ceder todo o parte de sus atribuciones y responsabilidades mediante documento escrito. Las funciones del Administrador, a título enunciativo, mas no limitativo, serán las siguientes:

- a. Manejar los asuntos relacionados a la operación del Proyecto;
- b. Asegurar el suministro de los Trabajos de Infraestructura al Proyecto y sus Áreas Comunes;
- c. Mantener el Área Común de conformidad con el Plan Maestro y los Estándares Comunitarios;
- d. Dirigir los asuntos financieros de la operación de las Áreas Comunes, manteniendo libros y registros de los ingresos y egresos así como el destino de los fondos provenientes de los Cargos y de las cuentas de reservas;
- e. Preparar el presupuesto anual de los Gastos Comunes; determinar y cobrar Cargos a los Propietarios según corresponda;
- f. Dar aviso a los Propietarios de violaciones al pago de los Gastos mediante una Notificación, en virtud de violaciones a los Documentos
- g. Realizar o procurar la gestión de cobros de los Cargos e imponer Sanciones a los Propietarios por falta de pago de los Cargos o por incumplimiento a los términos de esta Declaración y de los Documentos del Proyectos;
- h. Ejecutar cualquier medida legal disponible y aplicable a fin de perseguir los pagos atrasados de los Propietarios, incluyendo el registro de privilegios en caso de mora, según medidas legales aplicables;
- i. Contratar y despedir empleados en cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables;
- j. Mantener un registro actualizado de los Propietario
- k. Pagar las prestaciones laborales correspondientes a ex-empleados de acuerdo a la tabla de compensación de trabajadores establecida por la Secretaría de Estado de Trabajo;
- l. Someter a la Secretaría de Estado de Trabajo dentro de los primeros diez (10) días de cada año calendario la Planilla de Empleados Fijos y el Libro de Visitas del Inspector;
- m. Registrar en y pagar las sumas establecidas por la ley para el Consejo Nacional de Seguridad Social y someter toda la información necesaria en relación a empleados permanentes que califiquen para cobertura del Seguro Social;
- n. Cumplir con cualquier otra obligación relacionada con la legislación laboral;
- o. Ejecutar los términos de los Documentos;
- p. Realizar todas las demás acciones y ejercer toda autoridad otorgada a éste por los Documentos o en base a la necesidad y que sean apropiados para la operación continua y exitosa del Proyecto tal y como sea determinado por la promotora o el Administrador.

4. CONSEJO DE DIRECCIÓN, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO.- El Proyecto, su desarrollo y planificación estará regido por el Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo, el cual, conjuntamente

Página 9

Declaración Maestra de Cap Cana

con la Promotora, será responsable de establecer los Estándares Comunitarios, los Lineamientos de Diseño así como cualquier otro asunto que le sea delegado por la Promotora, el Administrador o por la presente Declaración.

El Consejo estará compuesto por al menos tres (3) miembros, concedores de las áreas de ingeniería, administrativas, arquitectura, planeamiento, leyes, turismo u operaciones. Los miembros serán elegidos, designados y sustituidos por la Promotora.

Las funciones del Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo serán, a título enunciativo más no limitativo, las siguientes:

- a. Establecer los Lineamientos de Diseño, Planificación y de Construcción, y determinar los Estándares Comunitarios, y sus modificaciones, según entienda necesarias. A tales fines el Consejo tendrá el derecho de promulgar e imponer los Estándares Comunitarios o Reglas adicionales, y en lo sucesivo modificar, alterar, enmendar, y aumentar cualquiera de los mismos con respecto al uso, operación y disfrute de todo o parte de la Propiedad, el Área Común, el Área Común Exclusiva y cualquier mejora localizada en la misma, incluyendo, sin que la presente enunciativo sea limitativa, el establecimiento de honorarios razonables para el uso de las instalaciones y el establecimiento de horas y maneras de operación;
- b. Revisar los planos que le sean sometidos por los Propietarios para la construcción de cualquier Unidad, o una modificación o alteración a las ya existentes, incluyendo los diseños y los estilos de los buzones y herrajes, a los fines de otorgar o no su aprobación, o solicitar una revisión a los mismos. A tales fines, los planos sometidos por los Propietarios deberán contener toda la información necesaria para definir la construcción propuesta: localización del terreno, plano topográfico, ubicación indicando árboles mayores y niveles del terreno, ubicación de la edificación, estructuras, vías, accesos y áreas de parqueos, plantas, instalaciones eléctricas y sanitarias. Asimismo, con los planos de construcción, se deberá someter al Consejo un plano de paisajismo y acondicionamiento del terreno, incluyendo la localización de árboles existentes;
- c. Revisar los planos que le sean sometidos por los Desarrolladores de un proyecto inmobiliario dentro del Proyecto a fin de otorgar o no su aprobación, o solicitar una revisión a los mismos. El Consejo se reserva el derecho de rechazar cualquier propuesta de planos que le sea sometida, por cualquier causa atendible, incluyendo condiciones puramente antiestéticas;
- d. Revisar y aprobar o no los modelos de contratos de compraventa o de arrendamiento de Unidades dentro del Proyecto;
- e. Autorizar por escrito cualquier remoción, reducción, corte, relleno o excavación de terreno, así como talas de árboles o cambios en la vegetación. Dicha autorización deberá ser concedida mediante documentos escrito por más mínimo que resulte el movimiento de tierra o el cambio en la vegetación solicitado;
- f. Asistir al Administrador en la implementación de la presente Declaración y los demás Documentos del Proyecto;
- g. Asistir a las reuniones de las Entidades del Sector Residencial y/o del Club a las que sea invitado; y,
- h. Ejecutar las demás acciones que le sean atribuidas por los Documentos o delegadas por la Promotora o el Administrador.

ARTICULO 4 RESTRICCIONES DE USO

1. GENERALIDADES.- El Proyecto está concebido para desarrollos residenciales, comerciales, recreativos, turísticos y demás objetivos relacionados. Dentro de dichos desarrollos se podrán incluir

Página 10

Declaración Maestra de Cap Cana

oficinas para el Administrador, oficinas de negocios, de ventas o bienes raíces manejadas y/o autorizadas por la Promotora, así como otros negocios que sean parte o que beneficien al Proyecto. Toda Declaración Suplementaria o convenios adicionales impuestos sobre cualquier Sector Residencial, podrá imponer estándares más estrictos a los contenidos en el presente Artículo. Todos los estándares y las Reglas creadas y modificadas por la Promotora serán obligatorias para todos los Propietarios, ocupantes, invitados, huéspedes y usuarios de las Unidades, a cualquier título.

Prohibiciones dentro del Proyecto:

- a. **Almacenamiento de Combustible.** Está prohibido conservar gasolina u otros carburantes. No obstante, los tanques de almacenamiento de combustible para hornillos, hornos, secadoras, calentadores de agua, moradas, piscinas, parrillas de gas y equipos similares están permitidos si se instalan debajo de la tierra o sean apropiadamente ocultados, y su ubicación aprobada por el Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo. En ese orden, está prohibida la tenencia de preparados químicos inflamables o materia antihigiénicas que produzcan humedad, humo, malos olores o cualquier molestia a los demás Propietarios o que puedan atentar contra la salud o la naturaleza.
- b. **Animales y Mascotas.** No se permite la cría o permanencia de aves, animales reptiles, ganado, animales salvajes o peligrosos en ninguna parte de la Propiedad, salvo en el área que sea expresamente determinada por la Promotora para actividades ecuestres. Sin embargo, se permitirán peces y hasta un límite de dos (2) mascotas caseras, usuales y comunes, como perros y gatos, siempre que no excedan las 50 libras. Las mascotas domésticas deben estar vacunados y no deben andar en el Proyecto sin estar acompañados de sus propietarios. Cada Propietario es el responsable de mantener todas las áreas del Proyecto limpias de las necesidades de sus mascotas, a la vez de ser responsable por cualquier daño que causen sus animales dentro de la Propiedad. En caso de que el Administrador o el Consejo entiendan que la mascota de un Propietario ponga en peligro la salud, la armonía y la seguridad de los demás Propietarios, podrán requerir al Propietario que retire su mascota del Proyecto.
- c. **Antenas, Parábolas de Satélite.** Salvo autorización expresa del Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo, la colocación de antenas de radio y comunicación o parábolas de satélites en la Propiedad está prohibida.
- d. **Áreas y Equipos de Juego, Coches de Niños.** Las bicicletas, triciclos, motocicletas, skateboards, y otros equipos de juego, flotadores de piscinas, coches de bebés y artículos similares serán guardados de manera que no se encuentren visibles desde la calle o la propiedad adyacente a cada Unidad. El Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo, a su discreción, podrá autorizar la instalación de columpios y equipos permanentes de juego. Ni la Administradora, ni la Promotora, ni el Club serán responsables frente a ninguna persona por concepto de cualquier reclamación, daño o perjuicio, que ocurra con cualquiera de los juegos que sean instalados dentro de la Propiedad, ya que los mismos serán instalados para el beneficio y riesgo de los usuarios.
- e. **Áreas Húmedas, Lagos y Corrientes de Agua.** Todas las aguas no navegables dentro de la Propiedad serán instalaciones de retención de agua de lluvia o amenidades estéticas solamente, y no se permitirá ningún otro uso de las mismas, incluyendo, sin limitación alguna, pesca, natación, juegos, o uso de instrumentos de flote personal, salvo que lo anterior sea permitido por el Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo. La Promotora, ni el Administrador ni el Club serán responsables por las pérdidas, daños, o perjuicios a cualquier persona o propiedad originada por el uso de lagos, estanques, corrientes o línea costera dentro de la Propiedad.

- f. **Armas de Fuego y Objetos Afilados.** Queda prohibida el uso de todo tipo de armas de fuego dentro de la Propiedad, sin importar el tamaño, incluyendo pistolas de perdigones. Únicamente el personal designado por el Administrador podrá portar armas de fuego con su respectiva licencia emitida por la Secretaría de Estado de Interior y Policía de conformidad con la Ley No. 136 del 1965. Los objetos afilados de más de tres pulgadas de largo y ½ pulgada de ancho, tales como cuchillos, espadas, machetes, etc. están a su vez prohibidos, exceptuando aquellas personas y obreros autorizados por la Promotora o el Administrador para los trabajos de construcción que se emprenden en el Proyecto.
- g. **Aviones, Planeadores y Objetos Similares.** Salvo autorización previa otorgada por la Promotora, se prohíbe la operación de instrumentos mecánicos, de combustión, aparatos de hélice u objetos similares dentro del espacio aéreo sobre la Propiedad.
- h. **Ventanas.** La colocación de "hurricane shutters" debe ser previamente aprobada por el Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo. Asimismo, las cortinas instaladas en ventanas visibles desde las calles y áreas comunes deberán tener fondo blanco o que se mezcle con el exterior de la Unidad. No están permitidas las cortinas de ventanas reflectoras.
- i. **Construcción.** El suministro de materiales de construcción, como hormigón armado, bloques de hormigón y agregados (por ej. grava, gravilla y arena) así como cualquier material de construcción serán suplidos únicamente por la compañía designada por La Promotora. Sin embargo, en caso de que el Propietario desee adquirir dichos materiales de una compañía distinta a la designada por la Promotora, deberá cursar su solicitud por escrito a La Promotora proveer su autorización por escrito a fin de dicha compañía suplir materiales de construcción sujeto a las regulaciones aplicables dentro del Proyecto.
- j. **Distancia en las intersecciones para visibilidad.** Las propiedades localizadas en las intersecciones de las calles deben contener un diseño exterior y de jardín cuya densidad permita visibilidad segura a través de las esquinas de las calles.
- k. **Drenaje.** Las cuencas, represas y áreas de drenaje están destinadas únicamente para fines del flujo natural del agua. Se prohíbe la desviación u obstrucción de las mismas. Únicamente la Promotora, el Administrador o el Club podrán obstruir o redirigir el flujo del drenaje luego de la ubicación e instalación de los canales de drenaje, alcantarillas de tormentas, o drenaje de tormentas. La Promotora por este medio se reserva para sí misma, el Administrador y el Club una servidumbre perpetua a través de la Propiedad para los fines de alterar el drenaje y flujo del agua.
- l. **Estacionamiento.** Los vehículos deben ser estacionados únicamente en los garajes o en las entradas de vehículos, si existiese alguna, correspondientes a las Unidades; o en espacios y áreas designadas, sean o no asignados. En caso de que los diseños de las Unidades incluya garaje, las puertas de dicho garaje deben permanecer cerradas en todo momento, excepto durante las entradas y salidas. El Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo se reserva el derecho de remolcar cualquier vehículo mal estacionado.
- m. **Iluminación.** Se podrá requerir a cada Propietario o Desarrollador que ilumine el exterior de su Unidad según lo determine el Consejo. Los Propietarios de las Unidades que se sirvan de dicha iluminación serán los responsables de mantenerla, y el Administrador tendrá el derecho, al costo y gasto del Propietario, de mantener dicha iluminación en caso de que el Propietario incumpla en hacerlo. Toda iluminación exterior debe ser aprobada por el Consejo antes de su instalación, a

excepción de las luces de estación decorativas razonables a ser colocadas durante el período de navidad.

- n. **Irrigación.** Se prohíbe la instalación, construcción y operación de sistemas de rociado o irrigación de cualquier tipo y por cualquier Persona, el cual se alimente de corrientes de agua dentro de la Propiedad, sin contar con el consentimiento previo de la Promotora o del Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo. La Promotora podrá requerir que todas las parcelas desarrolladas tengan un sistema de irrigación soterrado.
- o. **Letreros y astas de Banderas.** Salvo autorización expresa del Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo, está prohibida la colocación de letreros, carteleras, anuncios o astas de banderas en el exterior de las Unidades.
- p. **Mantenimiento de Unidades.** Los Propietarios deben mantener las Unidades de conformidad con los Lineamientos de Diseño y los Estándares Comunitarios, y sus modificaciones.
 - **Paisajismo:** El Propietario de cada Unidad deberá mantener sus jardines y áreas exteriores en perfecto estado, quedando prohibido el crecimiento de raíces y maleza.
 - **Pintura:** Todas las Unidades deberán estar debidamente pintadas en su exterior, con colores parejos evitando grietas y mondaduras excesivas.
 - **Techos:** Todos los tipos de techos deben ser mantenidos en óptimas condiciones de limpieza.
 - **Mantenimiento por parte del Administrador.** En caso de que un Propietario incumpla en el mantenimiento de su Propiedad, el Administrador tendrá la facultad, sin estar obligado a ello, de entrar en dicha Unidad y realizar las mejoras y correcciones que sean necesarias, cuyo costo más un diez por ciento (10%) deberá ser pagado por el Propietario como un Cargo Especial.
- q. **Molestias.** Se prohíbe almacenar cualquier tipo de artículos en cualquier porción de la Propiedad, que pudiesen generar sucio y que sea ofensivo o molesto a la vista; así como el mantenimiento de sustancias, cosas o materiales, que emitan olores pestilentes o desagradables, o que ocasionen ruido que sobrepase los sesenta (60) decibeles a treinta (30) pies de distancia de la fuente emisora de dicho sonido. No está permitida cualquier condición que perturbe o pudiese perturbar la paz, quietud, seguridad, confort o serenidad de los ocupantes de Unidades. Están prohibidas las actividades y el mantenimiento de plantas e instrumentos de cualquier tipo, que de alguna manera sea nocivo, peligroso, ilegal, ofensivo, déforme, desagradable o de naturaleza tal que pudiese disminuir o destruir alguna porción de la Propiedad.
- r. **Pesca y Caza.** Se prohíbe la pesca y la caza dentro de la Propiedad, salvo que sea permitido por la Promotora o el Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo en un área exclusiva determinada para dicho propósito, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
- s. **Piscinas y Pozos.** Se prohíbe la construcción, levantamiento o instalación de piscina sobre el nivel del suelo, en los Solares, salvo que el Consejo apruebe los Spas y Jacuzzis sobre el nivel del suelo. Por otro lado, no se permiten pozos privados en ningún solar sin el consentimiento previo del Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo.
- t. **Remoción de Árboles.** Se prohíbe la remoción de árboles, al menos que se cuente con la autorización previa y escrita del Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo. Los restos que resulten de árboles estropeados por actos de fuerza mayor deben ser removidos por, y al solo costo del Propietario de la Unidad y/o del responsable del área donde se encontrare dichos árboles (por ej. el Propietario; y/o el Representante del Propietario; y/o el Administrador de la

Unidad; y/o el Operador del Sector Residencial; y/o la Promotora). En caso de discrepancia o duda sobre el responsable de la remoción, el Administrador se reserva el derecho de decidir quién sería el responsable.

- u. **Subdivisión y Refundición de Solares o de Unidades.** Se prohíbe la subdivisión de la Unidad, la modificación sus linderos o líneas de los límites divisorios, así como la alteración de caminos peatonales y vías de acceso, salvo previa aprobación del Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo. Del mismo modo, no se permitirán trabajos en los solares o lotes que modifiquen la topografía del terreno, ni la utilización de rellenos que modifiquen el nivel del terreno ni la extensión de los límites establecidos para la propiedad en cuestión. En otro orden, salvo autorización expresa del Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo, no se podrán refundir dos o más solares o porciones de terrenos adquiridas para la construcción de una vivienda unifamiliar.
- v. **Tendederos, Botes de Basura y Tanques.** Los tendederos, botes de basura y tanques de almacenamiento, equipos mecánicos incluyendo sin limitación medidores eléctricos, medidores de gas, compresores de aire acondicionados u otros artículos similares deben estar colocados de manera que sean ocultados a la vista de las Unidades vecinas, calles y la Propiedad del Club. Todo desperdicio, basura y desechos deben ser mantenidos en contenedores apropiados con tapas y ser removidos regularmente, quedando prohibida su acumulación. Todos los aros de básquetbol, tableros, tiendas de almacenamiento, equipos mecánicos, estructuras de almacenamiento de botes de basura y otros artículos similares estarán sujetos a la aprobación del Consejo.
- w. **Tiendas de Campaña, Casas Rodantes y Estructuras Temporales.** Salvo permitido por el Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo, durante la construcción inicial dentro de la Propiedad, los Propietarios u ocupantes deben abstenerse de colocar o permitir la colocación de tiendas de campaña, cobertizo de utilidades, chozas, casas rodantes u otra estructura de naturaleza temporal dentro de la Propiedad. No obstante lo anterior, durante la construcción se podrá mantener un pequeño trailer de oficina de trabajo, previamente autorizado por el Consejo, a ser localizado en el lugar de la construcción, no permitiendo hospedaje temporales de obreros o propietarios. En ese mismo orden, las conexiones de agua permanente y temporal, así como los sanitarios móviles que permitan durante la construcción, deberán ser alejados de las demás propiedades y deben ser mantenidos en perfecto estado de limpieza.
- x. **Uso de Negocio.** Se prohíbe la conducción de negocios o comercios en o desde la Unidad. Sin embargo, cualquier Propietario pudiera conducir actividades de negocios lícitos dentro de la misma siempre que: (i) la existencia u operación del negocio no sea aparente o detectable a la vista, desprenda olores, o se escuche desde el exterior de la Unidad; (ii) la actividad de negocio vaya acorde con los Estándares Comunitarios y se ajuste a los requerimientos de la zona; (iii) el negocio no incluya promoción de puerta a puerta de residentes; (iv) la actividad no incluya el almacenamiento o colocación de ninguna herramienta de un comercio en particular en áreas visibles; (v) la actividad de negocio no presente molestias, peligro u ofensa a los otros residentes, según sea determinado por el Consejo; (vi) el negocio no se comercialice abiertamente, en el entendido que queda prohibida la colocación de letreros, avisos particulares, promociones que pudiera relacionarse con la misma; (vi) que el negocio se limite a la representación y no a la venta de productos o servicios propiamente dicho; y, (vii) que la actividad no sea perjudicial o esté en conflicto con los negocios o intereses de la Promotora.

Para fines del presente documentos, los términos "negocios" y "comercio" serán interpretados bajo el significado generalmente aceptado, e incluirá, sin limitación alguna, toda ocupación, trabajo o actividad llevada a cabo sobre la base de la continuidad que envuelva el suministro de bienes o servicios a Personas distintas a la familia del proveedor y por los cuales el proveedor reciba honorarios, compensación u otra forma de pago, sin tomar en consideración si: (i) dicha actividad se realiza a tiempo completo o a medio tiempo; (ii) dicha actividad está destinada a generar beneficios; (iii) se requiera una licencia para la misma. No obstante lo anterior, el arrendamiento de una Unidad no será considerado como comercio o negocio dentro del significado de esta sección. La presente sección no aplicará a ninguna actividad conducida por la Promotora con respecto al desarrollo y venta de la propiedad o el uso de cualquier Solar o Unidad que posea dentro de la Propiedad.

- y. **Vehículos.** El uso de todo tipo de vehículos motorizados (incluyendo carros de golf privados) dentro de la Propiedad se permitirán según establezca el Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo en cumplimiento de las Reglas. Está prohibido llevar a cabo competencias de vehículos motorizados, o cualquier otro vehículo que pudiera atentar con la seguridad de los Propietarios. Asimismo, están prohibidos los vehículos comerciales, vehículos contentivos de leyendas comerciales en su exterior, vehículos utilizados o designados para fines comerciales, camiones de recolección, tractores, casas rodantes, vehículos recreativos, remolques (con o sin ruedas), casas rodantes de acampados, botes y otros artefactos de agua y remolques de botes, los cuales deben ser estacionados únicamente en los garajes designados a cada Unidad o en el área de estacionamiento común que sea designada por el Consejo de Dirección. No serán permitidos dentro de la Propiedad los vehículos guardados e inoperantes, o que no posean licencia de operación vigentes, excepto en los garajes, entendiéndose como tal los vehículos cubiertos con un tela impermeable y se mantiene sobre bloques por catorce (14) días calendarios consecutivos. Todo vehículo que se encuentre estacionado en violación a este párrafo podrá ser remolcado con una grúa a expensas del Propietario. El presente párrafo no aplicará a ningún vehículo comercial que preste servicios o realice entregas en nombre de la Promotora, el Administrador, el Club o sus designados.
- z. **Vertimiento.** Se prohíbe a toda Persona esparcir remanentes de césped luego del corte del mismo, hojas u otras partículas, productos de petróleo, fertilizantes u otras sustancias tóxicas o potencialmente peligrosas en cualquier lugar de la Propiedad, excepto los fertilizantes y sustancias tóxicas para el control de plagas que pudiesen ser aplicados al paisajismo en Solares, siempre y cuando se tomen las medidas pertinentes para minimizar el esparcimiento, previa autorización de la Promotora.

No obstante cualquier disposición contraria, la Promotora, el Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo y el Club, están exentos de la aplicación de las disposiciones y prohibiciones establecidas en este Artículo en general.

2. TRANSACCIONES DE TRASPASO E INTERCAMBIOS DE UNIDADES.- En caso de que los Propietarios tengan interés de vender sus Unidades, la Promotora tendrá el derecho de primera opción de compra de las mismas. En consecuencia, si el Propietario desea vender o de otra forma transferir la propiedad de la Unidad, deberá notificar a la Promotora mediante una *Notificación de Opción Preferencial*, la cual deberá describir las condiciones en que se encuentra la Unidad, el precio de venta, así como los demás términos en los cuales el Propietario se encuentra en la disposición de vender.

El Propietario de las Unidades podrá revender las Unidades a través de la Agencia Oficial de Corretaje de la Promotora, y en el caso de que opte por no hacerlo a través de la misma, deberá indicarlo expresamente

en la Notificación de Opción Preferencial. La fecha en que la Promotora reciba la notificación de opción preferencial, se conocerá en lo adelante como la "Fecha de la Notificación".

2.1 Plazo para el ejercicio de la opción.- La Promotora tendrá un plazo de quince (15) días a partir de la Fecha de la Notificación, para ejercer su Derecho de Primera Compra. Vencido el referido plazo sin que la Promotora haya ejercido su derecho de primera opción de compra, la Unidad podrá ser puesta en venta en la Agencia Oficial de Corretaje o por la persona o compañía designada por el Propietario para la reventa. No obstante la vía o procedimiento a ser utilizado por el Propietario para la reventa de su Unidad, la Promotora podrá siempre participar en la oferta a ser realizada para la compra de la Unidad, junto a cualquier otro interesado en la compra de la misma.

2.2 Incumplimiento en el proceso de reventa.- En el caso de que el Propietario no cumpliera con el proceso de Notificación de Opción Preferencial, la Promotora estará imposibilitada, y por ende no dará acceso al Proyecto al nuevo comprador de la Unidad.

2.3. Términos de venta.- La venta de la Unidad a cualquier tercero, deberá ser realizada bajo los mismos términos y condiciones que las pactadas entre el Propietario vendedor y la Promotora, es decir, el nuevo comprador deberá asumir los deberes asumidos por el Propietario frente a la Promotora, la Administradora y el Club en virtud de su contrato de compraventa, esta Declaración y los Documentos del Proyecto. En este sentido, en caso de que la Unidad vendida sea un solar, el nuevo adquirente deberá cumplir con los mismos plazos establecidos en el contrato de compraventa original, suscrito entre el Propietario vendedor y la Promotora, para la construcción a ser levantada en dicho solar.

Todas las restricciones impuestas en esta sección 2 son establecidas a los fines de mantener la seguridad dentro de la Propiedad, y como medida de mantener la inversión realizada por los Propietarios.

2.4. Recompra de un Solar por parte de la Promotora.- En caso de que Unidad a ser vendida por el Propietario sea un solar y que a su vez, la Promotora optara por ejercer el derecho de primera opción otorgado en esta sección, las Partes acuerdan lo siguiente: (a) si el Solar es vendido sin haber construido la villa, pero dicha venta se produce dentro de la vigencia del plazo otorgado en el Contrato de Compraventa para realizar dicha construcción, La Promotora recomprará el Solar en estas condiciones por el valor de venta en el mercado del Inmueble, debiendo pagar al Propietario el valor de recompra en un plazo de ciento veinte (120) días a partir de la fecha en que ejerza su opción de recomprar; (b) si el Solar es vendido sin haber construido la villa, pero dicha venta se produce luego de haber vencido el plazo otorgado en el Contrato de Compraventa para realizar dicha construcción, La Promotora recomprará el Solar en estas condiciones por el valor de venta original del mismo por parte de Cap Cana al Propietario, debiendo pagar al Propietario el valor de recompra en un plazo de ciento veinte (120) días a partir de la fecha en que ejerza su opción de recomprar.

La Promotora podrá compensar contra el valor del Solar las sumas que le adeudare el Propietario en virtud del contrato de compraventa suscrito sobre el referido Solar, o cualquier otra suma adeudada por cualquier concepto.

Si la Promotora rechaza expresamente la opción de compra o no realiza las notificaciones indicadas en el inciso (2 a) más arriba, se acuerda lo siguiente:

(i) El tercero adquirente de la Unidad deberá asumir expresamente en adición a todas las obligaciones impuestas al Propietario en virtud de esta Declaración y del contrato de compraventa sobre dicha Unidad, las obligaciones establecidas en los incisos 1, 2 y 3 más abajo, salvo autorización expresa de La Promotora, a saber:

1-Salvo que el Contrato de Compraventa de la Unidad en cuestión establezca lo contrario, iniciar la Construcción de una villa sobre el Solar dentro de los dos (2) años contados a partir de la fecha en que sean completados los Trabajos de Urbanización del área de que se trate. Los dos (2) años antes descritos comenzarán a contar a partir de la primera compra por el Propietario inicial y continuarán vigentes con los subsiguientes contratos de compraventa que se suscriban sobre el referido Solar;

2-Salvo que el Contrato de Compraventa de la Unidad en cuestión establezca lo contrario, completar la construcción de la villa dentro de los catorce (14) meses a partir de la fecha de inicio de la construcción de dicha villa; y,

3- Salvo que el Contrato de Compraventa de la Unidad en cuestión establezca lo contrario, no detener la construcción iniciada en el Solar por más de quince (15) días calendarios consecutivos, excluyendo los días que por ley o uso generalizado en el país se consideren no laborables, salvo casos de fuerza mayor no imputable al tercero adquirente, o durante el feriado de Navidad. Por Fuerza Mayor se entenderá únicamente actos de la naturaleza como huracanes, terremotos, maremotos, tormentas, inundaciones, tornados u otros como huelga o paros de trabajadores (que no sean trabajadores del tercero adquirente) y que efectivamente entorpezca las labores de construcción, guerra, motines, hostilidades, sabotajes, actos terroristas o de guerrilla e incendios.

(ii) Una vez se ejecute la transferencia del Solar, el primer Propietario cede en garantía a la Promotora todos los créditos que se generen de la venta del Solar al tercero adquirente, y éste último será el responsable del pago de las sumas y compensaciones requeridas en el contrato de compraventa originalmente suscrito con el primer Propietario.

(iii) El primer Propietario estará obligado a incluir en el contrato de compraventa a suscribirse con el tercero adquirente las cláusulas necesarias que garanticen la aceptación del mismo de las disposiciones indicadas en esta Declaración. En caso contrario el primer Propietario expresa e irrevocablemente acepta constituirse en fiador solidario de las sumas que se generen como consecuencia de la transferencia de la Unidad, renunciando expresamente a los beneficios de división y excusión.

2.5. Condiciones Precedentes para la venta de Unidades.- Las siguientes condiciones deben ser cumplidas por el Propietario como condición precedente para la venta de su Unidad:

- (i) Estar al día en los pagos de todas sus Propiedades por conceptos de Cargos u otras obligaciones frente a la Promotora, el Administrador o el Consejo.
- (ii) Solicitar y hace causar que el tercer adquirente de la Unidad reconozca y acepte expresamente en el documento de traspaso, todos los Cargos aplicables a la Unidad así como cualquier Cargo pendiente a la fecha y cualquier otro posible cargo subsiguiente; y
- (iii) Someter al Administrador, para fines de aprobación previa y escrita, el contrato de compra y venta para la venta de la Unidad. Dicho contrato de compraventa deberá incluir (a) que el Propietario reconoce esta Declaración, y cualquier otra regulación aplicable a la Unidad; y, (b) que el Propietario y/o el tercero adquirente se obliga a cumplir con todas las disposiciones que fuesen enmendadas periódicamente.

2.6. Intercambio de Propiedades.- Previo requerimiento del Propietario, la Promotora podría, a su discreción, aceptar el intercambio de Unidades sujeto a un aumento de la inversión en la Unidad recibida en intercambio siguiendo las condiciones de las "Políticas de Intercambio de Propiedades" de la Agencia Oficial de Corretaje de la Promotora o de la agencia de corretaje designada por ésta para esos fines; bajo el entendido de que cuando no se trate de la Agencia Oficial de Corretaje de la Promotora, la agencia

designada deberá regirse por los lineamientos indicados por la Promotora para la venta y reventa de cualquiera de las unidades ubicadas dentro del Proyecto.

Salvo que la Promotora establezca lo contrario, el referido intercambio de unidades o "Trade Up" será realizado de la forma que se describe a continuación:

- La nueva propiedad adquirida (recibida a cambio de la Unidad original) deberá tener un valor mínimo de US\$300,000.00 mayor que el precio de la propiedad que se está intercambiando. (Para estos fines la Promotora no asume el pago de tasaciones).
- El intercambio podrá realizarse por cualquier combinación fabricada (condominio, villa, casa o cabaña) o por un terreno en bienes raíces.
- El propietario deberá pagar todos los costos y honorarios relacionados con los traspasos de títulos y los trabajos legales.
- La Promotora puede re-vender (cambiar por) la propiedad intercambiada a cualquier precio que la Promotora desee.
- El propietario deberá estar al día en el pago de sus obligaciones de todas sus Propiedades frente a Cap Cana, así como frente al Administrador, al Condominio (si aplicase), al Club (si aplicase) y a las empresas de servicios de operan dentro del Proyecto (si aplicase).

Queda expresamente entendido que salvo disposición en contrario establecida por Cap Cana, S. A., para cada caso en particular, los intercambios no estarán disponibles en aquellas Unidades que cumplan con cualesquiera de las siguientes condiciones: (i) que se corresponda con Unidades adquiridas por un Desarrollador dentro del Proyecto Cap Cana; (ii) que se correspondan con Unidades que al momento de realizarse o requerirse el intercambio estén sujetos a acuerdos financieros con instituciones financieras o de inversión (ya sea, que los mismos hayan sido objeto de cesión de crédito por parte de CAP CANA, o se encuentren financiados o en proceso de financiamiento por entidades financieras); (iii) que se correspondan con Unidades que hayan sido objeto anteriormente de un Intercambio; (iv) que se correspondan con Unidades ya entregadas, o registradas contablemente o transferidas a favor del adquirente original.

3. ARRENDAMIENTO DE UNIDADES.- Para fines de la presente Declaración, el *Arrendamiento* se define como una ocupación regular exclusiva de una Unidad por cualquier persona o personas distintas al Propietario, por cuyo concepto éste reciba una retribución o beneficio, incluyendo, sin que la presente enunciación sea limitativa, una tarifa, servicio, gratificaciones o pago de cualquier clase.

- a. **Disposiciones del Arrendamiento.**- Si en cualquier momento y de manera periódica el Propietario decide ofrecer en arrendamiento una Unidad, y llegado este momento la Promotora o su afiliado o concesionario ofrece servicios debidamente acreditados de corretaje de bienes raíces para inmuebles dentro de la Propiedad con los acuerdos de corretaje compartido usuales dentro de la industria de bienes raíces de complejos turísticos, el Propietario deberá suscribir un acuerdo reconociendo el derecho exclusivo de arrendamiento de la Promotora, afiliado o concesionario para el arrendamiento de dicha Unidad. No obstante lo anterior, a fin de arrendar su Unidad, el Propietario podrá suscribir un acuerdo con una Operadora de Programa de Rentas debidamente registrada y aprobada por la Promotora.
- b. **Limitaciones en los Arrendamientos.**- En cualquier caso de arrendamiento, las Unidades sólo podrán ser arrendadas en su totalidad quedando prohibido el arrendamiento parcial de Unidades. No se permitirá subarrendamiento de Unidades ni cesión de los arrendamientos salvo que sea previamente aprobado por la Promotora o el Administrador. Todos los arrendamientos deberán llevar anexo copia de la presente Declaración así como de todas las Reglas y Documentos aplicables a la Unidad, y

deberán requerir que el inquilino acuse recibo de dichos Documentos y que declare cumplir con las disposiciones de los mismos. En caso de incumplimiento a los Documentos del Proyecto y a los Estándares Comunitarios, el Administrador tendrá la facultad, en adición a otros recursos disponibles en su favor, de desalojar al inquilino en nombre del Propietario y especialmente imponer todos los costos asociados con el mismo contra el inquilino.

- c. **Notificación del Inquilino.**- El Propietario se compromete y se obliga a notificar a la Promotora y al Administrador el inquilino que estará ocupando su Unidad, en el entendido que dicho inquilino deberá cumplir con los Estándares Comunitarios a la vez que deberá mantener comportamientos apegados a las buenas costumbres y que no afecten la seguridad y tranquilidad de los demás Propietarios dentro del Proyecto, so pena de que la Promotora pueda solicitar al Propietario la inmediata cancelación del contrato de alquiler correspondiente.

3. EXONERACIONES Y APROBACIONES.- La Promotora, el Administrador, el Consejo, el Club y cualquier otro de sus agentes tienen la facultad de otorgar, retener o negar su consentimiento, permiso o aprobación en cualquier instancia, cuando su consentimiento, permiso o aprobación sea permitida o requerida a su entera discreción. Cada consentimiento, permiso o aprobación por parte de la Promotora, el Administrador, el Consejo, el Club o de cualquiera de sus agentes en virtud de la presente Declaración debe ser expresado por escrito y será de ejecución obligatoria sobre todas las Personas. Como resultado de cualquier aprobación o exoneración concedida, el Propietario solicitante, su Representante u otra persona relacionada acuerda indemnizar, y mantener a la Promotora, el Administrador, el Consejo, el Club y cualquier otro de sus agentes, libre de cualquier responsabilidad por cualesquiera y todos los daños resultantes de los mismos, incluyendo, sin que la presente enunciación sea limitativa, costos de procedimientos y honorarios de abogados.

4. RECONOCIMIENTO DE LOS PROPIETARIOS.- Todos los Propietarios y ocupantes de Unidades serán informados de que el uso de sus Unidades se encuentra limitado de la manera establecida en la presente Declaración, en las Reglas y Declaraciones Suplementarias. Cada Propietario, mediante la suscripción del contrato de compraventa y/o la aceptación de un certificado de título, reconoce y acepta que el uso, disfrute y la comerciabilidad de su Propiedad puede ser afectada por esta disposición y que la Declaración y Reglas pueden variar periódicamente.

ARTICULO 5 ESTÁNDARES ARQUITECTÓNICOS Y REVISIONES

1. GENERAL.- Toda construcción de mejoras y modificaciones de una Propiedad o Unidad deberá cumplir (i) con el Plan Maestro, con (ii) las regulaciones y disposiciones establecidas por las autoridades gubernamentales, según aplique periódicamente, así como con (iii) los Lineamientos de Diseño, Construcción y Paisajismo que sean establecidos por el Consejo de tiempo en tiempo. Cada Propietario y Desarrollador reconoce que previo a someter una solicitud de permiso o licencia de construcción ante las autoridades competentes, ya sea para cualquier construcción o mejora, cambio o remodelación del interior o exterior de una unidad, según aplique, todos los planos para dicha construcción o mejora deberán ser sometidos a la revisión y aprobación del Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo.

2. ESTÁNDARES Y LINEAMIENTOS DE DISEÑO.- El Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo tendrá total autoridad para preparar, aprobar y modificar los Lineamientos de Diseño. Los Lineamientos de Diseño deberán estar disponibles para los Propietarios y Desarrolladores a fin de que cuenten con los parámetros requeridos para cada zona en particular de manera que éstos lleven a cabo el diseño y la construcción de conformidad con dichos parámetros.

Página 19

Declaración Maestra de Cap Cana

El Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo tendrá jurisdicción exclusiva para revisar y aprobar construcciones en cualquier parte de la Propiedad. Se prohíbe (i) la construcción (*término que incluye, sin limitación alguna, introducción de estacas, aclarado, excavación, nivelado, y otros trabajos de lugar*), la (ii) modificaciones de exteriores y de mejoras existentes, la (iii) remodelación o decoración de la Unidad, si aplicase, así como la (iv) plantación o remoción de plantas, árboles o arbustos, hasta tanto se cuente con la aprobación del Consejo y se hayan cumplido las formalidades señaladas en esta misma sección. Salvo que el Contrato de Compraventa suscrito con el Propietario en cuestión indique lo contrario, todas las estructuras construidas en cualquier parte de la Propiedad deben ser diseñadas y construidas de conformidad con los planos y especificaciones aprobadas por el Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo. En caso de que dicho Consejo no responda a la solicitud de aprobación, o no solicite información adicional razonablemente requerida dentro de sesenta (60) días contados a partir del sometimiento del mismo, entonces el Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo tendrá un período de treinta (30) días laborales adicionales para responder al sometimiento, y en caso contrario, la solicitud se considerará aprobada.

El Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo podrá establecer honorarios razonables por concepto de la revisión de solicitudes de aprobación en virtud de este documento, en cuyo caso serían pagados en su totalidad por el Propietario solicitante antes de la revisión de cualquier solicitud. *Este Artículo no aplica a las construcciones, mejoras o modificaciones efectuadas por o en nombre de la Promotora.*

3. NO RENUNCIA- NEGACIÓN DE APROBACIONES FUTURAS.- Cada Propietario reconoce que las personas que revisan las solicitudes en virtud de este Artículo podrán cambiar frecuentemente, y que en consecuencia, las opiniones sobre asuntos de estética y de interpretación de los Lineamientos de Diseño podrán variar. Además, cada Propietario reconoce que no siempre será posible identificar características objetables hasta que el trabajo sea finalizado, caso en el cual no sería razonable solicitar cambios a las mejoras envueltas, pero el Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo podrá rechazar la aprobación de propuestas similares en el futuro. Las aprobaciones de las solicitudes o planos, o cualquier otro asunto que requiera aprobación, no serán considerados como una renuncia al derecho de retener la aprobación, en relación a planos o cualquier asunto sometido posteriormente o en adición a los que se encuentren en proceso de aprobación.

4. EXCEPCIONES.- El Consejo podrá autorizar excepciones al cumplimiento de los Lineamientos de Diseño y a los procedimientos establecidos cuando existan circunstancias para ello, tales como topografía, obstrucciones naturales, dificultades, o consideraciones estéticas o ambientales así lo requieran, sin que ésta enunciación sea limitativa. Dichas excepciones podrán ser otorgadas únicamente mediante documento escrito. Ninguna excepción otorgada deberá considerarse como un impedimento al Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo para negar una excepción en otras circunstancias similares en el futuro. Para los fines de esta Sección, la incapacidad de obtener la aprobación de cualquier entidad comunitaria y/o gubernamental, la emisión de cualquier permiso o los términos de cualquier financiamiento no se considerarán justificativos que condicionen situaciones que garanticen una excepción.

5. AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD DEL CONSEJO DE DIRECCIÓN, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO.- La revisión y aprobación por parte del Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo no implicará o constituirá una responsabilidad u opinión por parte de éste, ni de la Promotora, el Administrador o cualquier otra parte, con respecto al diseño o los elementos de construcción, incluyendo a modo de ejemplo, la integridad estructural de requisitos de vida o seguridad.

El alcance de dichas revisiones y aprobaciones por parte del Consejo está limitado únicamente a si los planos o el trabajo reúnen ciertos requerimientos, estándares y lineamientos relacionados a la estética, la

Página 20

Declaración Maestra de Cap Cana

armonía y la compatibilidad de las mejoras propuestas en el Proyecto. En ese mismo orden, la revisión o aprobación por parte del Consejo a un diseño sometido, no creará responsabilidad alguna para sí mismo, y frente a ninguna otra Persona o parte.

Cada Propietario que someta planos al Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo para fines de aprobación, acuerda no interponer ninguna acción y renuncia desde ahora y para siempre a cualquier demanda contra el Consejo, la Promotora, el Administrador o cualquier otra parte, para resultar resarcida en daños. En tal virtud, el Propietario por este medio descarga, libera, renuncia a reclamaciones y conviene no demandar ni ejercer acciones legales que puedan surgir de, o en relación con este Artículo, renunciando además por este medio a las disposiciones de cualquier ley que establezca que un descargo general no se extiende a las reclamaciones, demandas, y acciones legales no conocidas al momento en que sea otorgado el descargo.

6. ACCESO A LA UNIDAD.- Los Propietarios de Solares y de Sectores Residenciales se comprometen a no utilizar ni ocupar su Unidad hasta tanto no estén sustancialmente terminados los Trabajos de Urbanización en el punto de la Unidad que le corresponda según su Contrato de Compraventa. En este sentido, los Propietarios acuerdan no autorizar el acceso a dicha Unidad a ningún diseñador independiente, decorador, agentes, empleado o contratista suyo hasta tanto no hayan sido sustancialmente concluidos los Trabajos de Urbanización, salvo que cumpla con las siguientes condiciones, según aplique: 1) Obtenga autorización previa por escrito por parte de La Promotora respecto a los planos constructivos y los diseños de acuerdo con los Lineamientos de Diseño y esta Declaración Maestra; 2) Cumpla con todos los requisitos gubernamentales necesarios para iniciar la construcción; y 3) Provea por sí mismo sus medios para llevar a cabo la construcción o los trabajos descritos en el presente Artículo previa coordinación con los constructores de La Promotora a fin de no interferir con los Trabajos de Urbanización de esta última. Una vez iniciados cualesquiera trabajos autorizados por el Consejo, los Propietarios tienen la obligación de permitir en forma gratuita el acceso a su Unidad en horas laborables a aquellas personas debidamente autorizadas por la Promotora, para inspeccionar el estado de limpieza y el avance de los trabajos de construcción, previa coordinación con los constructores o trabajadores de cada Propietario.

Asimismo, el Propietario autorizará a la Promotora y/o a los terceros que ésta pudiera comisionar a tales fines para acceder a la Unidad de cada Propietario, sin previo aviso y a cualquier hora, en casos de emergencias, entendiéndose como tal aquellos casos en que podría resultar afectado El Proyecto.

En caso de que la construcción no cumpla con todos los requisitos gubernamentales necesarios para iniciar la construcción y/o con los Lineamientos de Diseño y Construcción del Proyecto, el Propietario reconoce que la Promotora podrá ordenar y/o ejecutar medidas con respecto a la misma, incluyendo la demolición de la construcción. El Propietario será responsable de cualesquiera costos de demolición y/o remoción de escombros. Del mismo modo, los Propietarios se obligan a indemnizar y mantener indemne a la Promotora por cualesquiera reclamos que pudieran resultar en razón de la entrada y/o acciones tomadas con respecto a la propiedad de la Promotora a dicha Unidad.

7. CUMPLIMIENTO.- Cualquier Propietario, Desarrollador, o contratista, subcontratista, agente o empleado de los mismos que no cumplan con los términos y disposiciones de los Lineamientos de Diseño y procedimientos promulgados por el Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo podrá ser sancionado y/o excluido de la Propiedad sin responsabilidad frente a ninguna Persona, así como cualquier mejora construida en violación a esta Sección podrá ser demolida por la Promotora sin necesidad de pago o responsabilidad frente a Persona alguna.

8. DERECHOS DEL CLUB.- Con al menos quince (15) días de anticipación a la fecha efectiva de cada reunión, la Dirección Administrativa del Club deberá ser notificada sobre todas las reuniones del Consejo

de Dirección, Planificación y Desarrollo con respecto a aquellas reuniones en las que se delibere sobre la construcción o el desarrollo (o cualquier porción de los mismos) en solares contiguos a la Propiedad del Club o que se encuentren en línea directa a la vista del Club en cuanto a la extensión del Solar.

En caso de que en la opinión razonable de la Dirección Administrativa del Club la construcción o modificación revisada tenga un impacto negativo de importancia sobre una de las instalaciones del Club, sea por restricción de la vista panorámica, daños a personas o de otra naturaleza, entonces, en ese caso, la Dirección Administrativa del Club podrá oponerse a la construcción. En este caso, el Propietario deberá someter nuevamente al Consejo la construcción o modificación tomando en consideración la opinión de la Dirección Administrativa del Club, la cual debe haber sido previamente entregada por escrito al Propietario por el Consejo.

ARTICULO 6 SECTORES RESIDENCIALES

1. SECTORES RESIDENCIALES.- Podrá conformar un Sector Residencial una porción de terreno que sea destinada para desarrollo en calidad de área residencial, sujeto a división adicional en más de un Sector Residencial o en un desarrollo posterior. La Promotora tendrá la facultad de designar Sectores Residenciales ya sea en el Plan Maestro o por una Declaración Suplementaria. Las Unidades dentro de un Sector Residencial podrán estar sujetas a convenios adicionales, pero no se requerirá una Declaración de Sector Residencial, salvo que la Promotora decidiera que fuese necesario. En el caso de que un Sector Residencial consista o incluya un Condominio, una Declaración de Condominio es requerida por la ley, que regulará las actividades de dicho Condominio y la distribución de los gastos entre los Propietarios de las unidades del Condominio. Un Sector Residencial podrá recibir un nivel más elevado de servicios o servicios especiales para el beneficio de las Unidades en dicho Sector Residencial, cuyo costos serán impuestos sobre las Unidades beneficiadas como un Cargo de Sector Residencial.

1.1. DESTINO DE LA UNIDAD DE UN SECTOR RESIDENCIAL.- Queda convenido entre las Partes que una Unidad sólo podrá ser utilizada exclusivamente para vivienda familiar, en concordancia con las regulaciones aplicables a dicha área, por encontrarse ubicada en un área designada como un Área Residencial en el Plan Maestro del Proyecto. En consecuencia, el Propietario no podrá instalar o establecer en el mismo o en la mejora que sobre éste se edifique ningún tipo de explotación comercial, incluyendo oficinas, bares, restaurantes, salas de baile, sin que esta enuncianción resulte limitativa.

En el caso de que el Propietario decida posteriormente, vender, arrendar, donar, permutar, dar en pago o traspasar a cualquier título la Unidad, se obliga a poner de conocimiento de los nuevos adquirentes las disposiciones contenidas en este Declaración Maestra de Cap Cana al momento de formalizar la transferencia de propiedad de la Unidad, en el entendido que dicho subsiguiente traspaso deberá de ser realizado en la forma determinada en la presente Declaración. En adición, el Propietario se compromete a incluir expresamente en el contrato a intervenir en ocasión del traspaso subsiguiente, la prohibición arriba descrita, en virtud de la cual quien reciba la Unidad no podrá destinarla más que a los fines indicados en el presente Artículo.

1.2. TRABAJOS DE URBANIZACIÓN EN LAS UNIDADES DE UN SECTOR RESIDENCIAL. Salvo acuerdo en contrario establecido en el Contrato de Compraventa, los siguientes servicios e infraestructuras urbana deberán ser proporcionados por Cap Cana, S.A. o la Desarrolladora en un límite previamente acordado entre las Partes intervinientes en los límites o linderos de la Unidad o Solar en cuestión:

- a) **Energía:** Líneas de Energía soterradas desde las subestaciones hasta los transformadores supliendo un número mínimo de Unidades agrupados, y estarán localizados fuera de los solares y debidamente disimulados de manera de no impactar el ambiente natural.
- b) **Agua:** La línea de distribución principal será soterrada y deberá contar con la capacidad para suplir las unidades con la presión requerida. Las válvulas de control individual de cada solar serán localizadas en cajas soterradas, para facilitar su inspección.
- c) **Aguas Negras:** Las aguas negras serán recolectadas desde el lindero del lote y llevadas a la línea principal, desde donde serán impulsadas por una combinación de gravedad y pequeñas bombas impulsoras intermedias, colectores y tuberías, hasta la planta de tratamiento de aguas negras, localizada fuera del desarrollo.
- d) **Teléfono y Cable:** Se suplirá cable de fibra óptica y comunicación satelital, así como conexiones de TV por cable hasta el lindero de la propiedad.
- e) **Calles de Acceso:** Las calles de acceso al lindero de las Unidades será una calle pavimentada que conecta con las vías públicas del complejo. Esta calle privada contará con paisajismo y estará provista de iluminación arquitectónica compatible con los estándares del Proyecto. Las vías de acceso cumplen y cumplirán con las normas de la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones de la República Dominicana.

No obstante las especificaciones antes indicadas, la forma, plazos y características de los trabajos de infraestructura urbana pudieran ser modificadas por la Promotora lo cual se hará constar en el contrato de compraventa a ser suscrito al efecto.

2. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR CON RESPECTO A LOS SECTORES RESIDENCIALES.-

- a. **Mantenimiento del Área Común Exclusiva.** El Administrador tendrá la facultad de mantener el Área Común Exclusiva como Sector Residencial, incluyendo en particular, todo el paisajismo dentro del Sector Residencial, y podrá asignar el costo de dicho mantenimiento como un Gasto de Sector Residencial.
- b. **Cargos para el Área Común Exclusiva.** Todos los costos y gastos del Área Común Exclusiva serán asumidos por los Propietarios de Unidades localizadas en el Sector Residencial beneficiado por dicha Área Común Exclusiva.
- c. **Cargos especiales y/o extraordinarios.** En adición a cualquier otro derecho, el Administrador tendrá el derecho de cargar especialmente a los Propietarios dentro de un Sector Residencial por los gastos incurridos para el beneficio de dicho Sector Residencial.
- d. **Cobro de los Cargos.** El Administrador podrá requerir el pago de los Cargos Comunes correspondientes a cada Propietario de Unidad dentro de un Sector Residencial, y remitir inmediatamente dichas cantidades al Administrador. El Administrador se reserva el derecho de cobrar dichos Cargos directamente del Propietario.
- e. **Derechos de Entrada.** El Administrador, cualquier designado, agente o empleado tendrá el derecho de entrar en cualquier propiedad dentro de un Sector Residencial para llevar a cabo las disposiciones de los Documentos o de cualquier Documento de Sector Residencial aplicable.
- f. **Delegación.** El Administrador tendrá el derecho y el poder, pero nunca el deber ni la obligación, de ceder en todo o en parte, de manera exclusiva o no, y sobre bases temporales o permanentes, a cualquier Estándares comunitarios de Sector Residencial cualquier obligación de mantenimiento o reparación en virtud de esta Declaración o mediante cesión de la Promotora. En caso de que una Estándares comunitarios de Sector Residencial no acepte dichos derechos y obligaciones en

Página 23

- una manera consistente con los estándares establecidos por el Administrador, entonces, éste último tendrá el derecho, pero no la obligación a su entera discreción, de terminar dicha cesión.
- g. **Prioridad.** En caso de que los Documentos del Sector Residencial se encuentren en conflicto con la presente Declaración, ésta última prevalecerá.

ARTICULO 7 CARGOS

1.- CONVENIOS PARA PAGAR CARGOS.- Por este medio se impone sobre cada Propietario y Unidad, el convenio afirmativo y obligación de pagar al Administrador todos los Cargos con respecto a cada Unidad.

Cada Propietario, ya sea mediante la entrega del Certificado de Terminación Sustancial u otro instrumento en el que se formalice la entrega de su Unidad de conformidad con lo establecido en el Contrato de Compraventa correspondiente, se obliga y acepta pagar todos los Cargos sin importar su naturaleza, incluyendo, sin que la presente enunciación sea limitativa, cualquier Cargo vencido de acuerdo con las disposiciones de la presente Declaración, por lo que conviene y acepta los derechos de privilegios que mantiene el Administrador en virtud de este documento.

La responsabilidad de pago de los Cargos es de carácter personal del Propietario, y no podrá ser evitada por renunciaciones del uso y disfrute del Área Común o el Área Común Exclusiva, o por abandono de la Unidad sobre la cual pesan los Cargos. Asimismo, ni la responsabilidad de pago de los Cargos ni el monto de los mismos deben ser reducidos o evitados en base a que todo o parte del Área Común, Área Común Exclusiva u otras porciones de la Propiedad hayan sido o no completadas.

No se permite el reclamo o permiso de disminución o reducción de monto o compensación, por motivo de alguna alegada falta del Administrador o del Consejo para emprender acciones o realizar funciones requeridas bajo esta Declaración, o por algún inconveniente o incomodidad que surja de la realización de reparaciones o mejoras, o por cualquier acción legal emprendida para hacer cumplir cualquier ley, orden o directiva de cualquier autoridad municipal u otra autoridad gubernamental.

2. CREACIÓN DE CARGOS.- Por este medio se crean Cargos para gastos del Proyecto, los cuales el Administrador pudiese autorizar periódicamente a iniciarse en las fechas y manera establecidas en este Artículo. Existirán al menos cuatro (4) tipos de Cargos sin que la siguiente enunciación sea limitativa:

- a. **Cargos Comunes o Cargos de Mantenimiento General:** es el cargo correspondiente a las áreas y servicios comunes del Proyecto, que no forman parte de un Sector Residencial ni de un Condominio. Sin perjuicio de los servicios que podrían ser incluidos y/o excluidos en el futuro por el Administrador.
- b. **Cargos de Sector Residencial:** Los Cargos de Sector Residencial serán impuestos sobre todas las unidades dentro del Sector Residencial, para cuyo beneficio se ha incurrido en dichos gastos.
- c. **Cargos de Mantenimiento Comunes del Condominio:** constituyen aquellos cargos correspondientes a las áreas y servicios comunes de un Condominio a ser establecidos y regulados en virtud de un Reglamento de Copropiedad y Declaración de Condominio.
- d. **Cargos especiales y/o extraordinarios:** Se refiere a los cargos que serán impuestos tal y como se dispone más adelante en la Sección 6, de este Artículo 7.

Página 24

3. PAGO DE LOS CARGOS.- Los cargos serán pagados en la manera y en las fechas establecidas por el Administrador, incluyendo de forma enunciativa y no limitativa, el pago anticipado del Cargo Común, así como cualquier Cargo de Sector Residencial por concepto de pagos tardíos. Salvo en aquellos casos en que sea previsto lo contrario de forma expresa por el Administrador, los Cargos Comunes y los Cargos de Sector Residencial se pagarán mensualmente por adelantado. El Administrador emitirá, a solicitud de la parte interesada, una certificación de pago al Propietario al cumplir su obligación de pago respecto a una Unidad. Dicho certificado constituirá prueba fehaciente del pago realizado por concepto de dicha obligación al Administrador. El Administrador se reserva el derecho de solicitar por adelantado el pago del costo de procesamiento para la expedición de dicho certificado.

La obligación de pago de los Cargos será efectiva, de pleno derecho, para cada Unidad y/o Solar correspondiente el primer día del mes siguiente a: (i) el mes en el cual la Unidad y/o Solar se somete a la presente Declaración; o (ii) el mes en el cual el Administrador por primera vez prepare el presupuesto y fije los Cargos, de conformidad con este Artículo, o lo que ocurra posteriormente; o (iii) el mes en el cual la Unidad es entregada mediante la remisión del Certificado de Terminación Sustancial o de conformidad con lo establecido en el correspondiente contrato de compraventa; o (iv) el mes en el cual se notifica la terminación de los Trabajos de Infraestructura para fines de Solares.

4. CÁLCULO DE LOS CARGOS COMUNES.- Es obligación del Administrador preparar un presupuesto anual el cual refleje las ganancias estimadas y los Gastos Comunes para el año fiscal siguiente, incluyendo las tarifas y gastos por uso del Área Común, si los hubiese, el excedente o déficit estimado y los fondos estimados necesarios para el mantenimiento de las cuentas establecidas por el Administrador (incluyendo cualquier reserva de capital prevista en el presupuesto). Dicho presupuesto anual así como el monto de los Gastos Comunes, será determinado por el Administrador a su entera y absoluta discreción. Los Cargos Comunes impuestos sobre cada Unidad serán calculados mediante la división de los Gastos Comunes proyectados entre número total de Unidades sujetas al pago de Cargos Comunes, más el número total de Unidades que razonablemente se estima estarán sujetas a dichos Cargos Comunes durante ese año fiscal.

El Administrador producirá una copia del presupuesto de Gastos Comunes y de la notificación del monto del Cargo Común fijada para el próximo año, la cual será notificada a cada Propietario con al menos treinta días de anticipación del comienzo del año fiscal. El presupuesto adoptado por el Administrador será efectivo de pleno derecho. Sin perjuicio de lo establecido, en caso de que el Administrador no prepare un presupuesto para un año cualquiera, permanecerá en vigencia el presupuesto del año anterior, hasta tanto dicho Administrador produzca un presupuesto de conformidad a lo previsto en el presente documento. No obstante, al momento de que el nuevo presupuesto entre en vigencia, el mismo operará de forma retroactiva, debiendo cada Propietario pagar el incremento retroactivo del Cargo Común, si lo hubiese, conjuntamente, al vencimiento del próximo pago.

5. CÁLCULO DE LOS CARGOS RESIDENCIALES.- Es obligación del Administrador preparar anualmente un presupuesto separado el cual refleje los Gastos del Sector Residencial que el Administrador estime incurrirá para el beneficio de un Sector Residencial en particular durante el año fiscal subsiguiente. Es facultad del Administrador fijar dicho presupuesto a su sola discreción, teniendo como única limitación la presente Declaración u otra Declaración Suplementaria la cual autorice al Administrador la imposición de ciertos gastos como Gastos de Sector Residencial. Cualquier Sector Residencial podrá recibir servicios adicionales o servicios de estándares superiores sujetos a costos adicionales en el presupuesto del Sector Residencial. Dicho presupuesto podrá incluir una contribución al capital estableciendo un fondo de reserva para reparación y sustitución de bienes de capital dentro del Sector Residencial, según sea necesario. El monto a ser fijado por Cargos del Sector Residencial para cada Unidad dentro de dicho Sector será determinado dividiendo la suma fijada como Gastos del Sector Residencial entre el número total de

Unidades dentro del mismo, sujeto al pago de Cargos del Sector Residencial más el número total de Unidades que razonablemente se estima estarán sujetas a dichos Cargos Comunes durante ese año fiscal.

El Administrador producirá una copia del presupuesto de Gastos del Sector Residencial y de la notificación del monto del Cargo del Sector Residencial fijada para el próximo año, la cual será notificada a cada Propietario previo al inicio del año fiscal. En caso de que el Administrador no produzca un presupuesto para un año cualquiera, permanecerá en vigencia el presupuesto del año anterior, hasta tanto dicho Administrador no produzca un presupuesto de conformidad a lo previsto en el presente documento.

En el caso de las Unidades que formen parte de un Condominio, el Administrador del Condominio preparará un presupuesto separado que refleje los gastos estimados del Condominio, el cual será distribuido entre los propietarios de Unidades de dicho Condominio, tal como establezca el Reglamento de Condominio correspondiente.

6. CARGOS ESPECIALES Y/O EXTRAORDINARIOS.- Las siguientes son características de los cargos especiales y extraordinarios:

- a) Aplicables a todos los propietarios. El Administrador podrá fijar Cargos Especiales por conceptos no presupuestados o gastos que excedan a los montos presupuestados debido a la necesidad urgente de proteger, preservar o reparar las áreas comunes a causa de cualquier circunstancia inesperada o amenaza o según estipulado en la presente Declaración. Estos Cargos Especiales incluye, pero no se limita a mejoras capitales y reparación, o deficiencias en los montos presupuestados. Los Cargos especiales y/o extraordinarios conforme a este párrafo serán pagaderos en la forma y la fecha establecidas por el Administrador, pudiendo extenderse dichos pagos mas allá del término del año fiscal para el cual fueron establecidos.
- b) Aplicables Parcialmente. El Administrador podrá fijar un Cargo Especial aplicable a cualquier Propietario o Unidad de forma individual como reembolso por gastos incurridos para adecuar al Propietario y su Unidad a las previsiones de la presente Declaración, sus modificaciones, Declaración Suplementaria, las Reglas o los Estándares Comunitarios. En adición, el Administrador podrá fijar Cargos especiales y/o extraordinarios a ciertas Unidades, para cubrir costos (incluyendo sobrecargo y costos administrativos) por servicios provistos a dichas Unidades a solicitud de sus Propietarios, de acuerdo con un menú de servicios especiales que podrá ser ofertado por el Administrador. Dichos Cargos especiales y/o extraordinarios podrán ser fijados por adelantado a la prestación del servicio solicitado. En caso de Cargo Especial por incumplimiento a uno cualquiera de los Documentos, el Administrador sumará un cargo administrativo equivalente diez por ciento (10%) de la suma fijada, más los gastos adicionales en que haya tenido que incurrir por cuenta de cualquier Propietario en razón de dicho incumplimiento.

7. OBLIGACIÓN DE LA PROMOTORA DE PAGAR CARGOS.- Sin perjuicio de los pagos de Cargos que deban realizar los Propietarios y/o los Desarrolladores, iniciando en la fecha de registro de la presente Declaración, y continuamente mientras la Promotora sea propietaria de una o más Unidades, la Promotora debe pagar la diferencia, si la hubiere, entre la cantidad de Cargos pagaderos por los Propietarios distintos a la Promotora y los Gastos Comunes presentes incurridos por el Administrador, por cada período salvo que la Promotora elija pagar los Cargos sobre sus Unidades no vendidas, tal y como se describe más ampliamente en lo adelante. Si la Promotora determina no pagar la diferencia entre la cantidad de Cargos pagaderos por los Propietarios distintos a la Promotora y los Gastos Comunes presentes, entonces la Promotora debe pagar los Cargos por las Unidades de su propiedad. Las obligaciones de la Promotora en virtud de este documento podrán ser satisfechas ya sea mediante un subsidio en efectivo o "en naturaleza" mediante contribuciones en servicios o materiales o una combinación de los mismos.

8. ESTABLECIMIENTO DE PRIVILEGIOS.- Todos los Cargos, conjuntamente con los intereses a una tasa que sea establecida por Cap Cana, calculada desde la fecha en que ocurra un atraso, los cargos y sanciones que fuesen establecidos por el Administrador; costos y honorarios razonables de abogados, podrían convertirse en un privilegio sobre la Unidad contra la cual se impone dicho Cargo, así como cualquier otro activo del Propietario. Dicho privilegio podrá ser ejecutado de acuerdo a las regulaciones específicas aprobadas por la Promotora o el Consejo en cumplimiento de todas las disposiciones y regulaciones legales aplicables a fin de inscribir dicho privilegio por ante el Registrador de Títulos de acuerdo con las disposiciones legales aplicables. Cada Cargo, conjuntamente con sus intereses, cargos por mora, costos, y honorarios razonables de abogados, serán además obligación del Propietario de dicha Unidad al momento en que surgió el Cargo, y su beneficiario debe ser, conjunta y solidariamente, responsable por dicha porción al vencimiento de la misma y momento de la entrega. Todos los pagos deben ser aplicados en primer lugar a los costos y honorarios de abogado, luego a cargos por mora, luego a intereses, luego a Cargos por atraso, luego a cuotas no pagadas del Cargo o Cargo Especial Anual, en el orden de la llegada de su vencimiento.

9. PRESUPUESTO DE RESERVA Y CONTRIBUCIÓN DE CAPITAL. El Administrador podrá incluir cada año en el presupuesto una reserva de reemplazo de capital, la cual podrá tomar en cuenta la cantidad y naturaleza de los bienes reemplazables, la expectativa de vida de cada bien y el costo estimado de reparación o reemplazo. Dicho presupuesto será preparado por el Consejo, con la asistencia de un Propietario residente en el Proyecto, elegido por la Promotora y notificado a los Propietarios. Dicho Propietario podría ser objetado, siempre que dicha objeción sea realizada por la mayoría de los Propietarios (50% + 1) y en un plazo de quince (15) días a partir de su designación, lo cual será notificado a los demás Propietarios. Transcurrido el referido plazo, la designación del Propietario se considerará definitiva hasta tanto dicho Propietario sea removido o sustituido por la Promotora.

10. CONTRIBUCIÓN DE CAPITAL.- Con posterioridad a la entrega de cada Unidad, el Propietario de dicha Unidad deberá realizar una contribución anual al capital de trabajo del Administrador por un valor a ser determinado por éste último periódicamente, de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior. La contribución requerida en este párrafo constituirá un Cargo impuesto a la Unidad y estará sujeta a los mismos derechos de privilegios sobre la Unidad, al igual que otros Cargos bajo la presente Declaración.

11. IMPUESTOS.- Cada Propietario será directamente responsable del pago de impuestos, cuotas o cualquier otra cantidad impuesta o valorada en el presente o en lo adelante sobre cualquier Unidad por cualquier autoridad gubernamental local o nacional.

12.- PROPIEDAD EXENTA.- No obstante cualquier disposición establecida en contrario en el presente documento, toda Área Común, Área Común Exclusiva y toda propiedad dedicada por la Promotora a compañías de servicios públicos o a autoridades gubernamentales estarán exentas del pago de Cargos Comunes, Cargos de Sectores Residenciales y Cargos especiales y/o extraordinarios.

ARTICULO 8 MANTENIMIENTO

1. RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador se obliga a mantener y conservar en buen estado las Áreas de Responsabilidad Común, como se prevé en este documento. Este mantenimiento incluirá, pero no estará limitado a, mantener, reparar, y reemplazar los caminos, lagos, canales de agua, reservas, jardines, flora, fauna, estructuras y mejoras que conforman el Área Común, y aquellas partes de cualquier propiedad adicional incluidas dentro del Área de Responsabilidad Común. No obstante cualquier disposición en contrario a lo establecido en la presente Declaración, siempre y cuando ciertas características de entrada del Proyecto (incluyendo mejoras en el paisajismo, señalización u otras

Página 27

Declaración Maestra de Cap Cana

mejoras) se encuentren localizadas total o parcialmente en un Solar determinado, estas áreas serán consideradas como parte del Área de Responsabilidad Común para todos los fines establecidos en el presente documento; y el Administrador, sus agentes y designados tendrán derecho de paso a través y dentro del solar a fin de entrar y salir del mismo para llevar a cabo mantenimiento en esta parte del Área de Responsabilidad Común.

Todos los costos relacionados con el mantenimiento, reparación y reemplazo de las Áreas de Responsabilidad Común serán considerados Gastos Comunes a ser distribuidos entre las Unidades como parte de los Cargos Comunes. Todos los costos relacionados con el mantenimiento, reparación y reemplazo del Área Común Exclusiva de un grupo determinado de Unidades será un gasto a ser cargado a los Solares que se beneficien de dicha Área Común exclusiva.

Todos los costos relacionados con el mantenimiento, reparación y reemplazo de las Áreas de Responsabilidad Común serán considerados Gastos Comunes a ser distribuidos entre las Unidades como parte de los Cargos Comunes. Todos los costos relacionados con el mantenimiento, reparación y reemplazo del Área Común Exclusiva de un grupo determinado de Unidades será un gasto a ser cargado a los Solares que se beneficien de dicha Área Común exclusiva.

El Administrador será responsable además del mantenimiento de suelos exteriores dentro de todo Sector Residencial y del mantenimiento, reparación y reemplazo de propiedades dentro de cualquier otro Sector Residencial hasta donde lo establezca cualquier Declaración Suplementaria aplicable a dicho Sector Residencial. El Administrador, en virtud de las disposiciones de la presente Declaración así como de otros acuerdos por escrito, deberá asumir responsabilidades de mantenimiento con respecto a todo Sector Residencial, en adición a aquellos designados mediante una Declaración Suplementaria. En adición, el Administrador puede mantener propiedades distintas, incluyendo, sin limitación, propiedad dedicada al público, si el Consejo determina que tal mantenimiento es necesario o deseado para mantener los Estándares Comunitarios. Los costos de tal mantenimiento serán distribuidos entre las Unidades beneficiadas como un Cargo Común, Cargo de Sector Residencial o Cargo Especial contra una Unidad en particular, como el Administrador determine apropiado.

2. RESPONSABILIDAD DE LA ENTIDAD DEL SECTOR RESIDENCIAL.- Toda entidad de Sector Residencial con responsabilidad de mantenimiento de toda o una parte de la propiedad dentro de un Sector Residencial deberá llevar a cabo su mantenimiento en cumplimiento con los Estándares Comunitarios. En caso de falta de cumplimiento a su responsabilidad de mantenimiento como se requiere en este documento y en cualquier otro Documento de Sector Residencial, el Administrador podrá llevar a cabo dichas funciones y cargar los costos a todas las Unidades dentro de dicho Sector Residencial.

3. RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO Y DE LOS DESARROLLADORES.- Cada Propietario deberá mantener su Unidad y todas las áreas y mejoras relacionadas a la misma de acuerdo a los Documentos y a los Estándares Comunitarios. Si algún Propietario no cumple en mantener adecuadamente su Unidad, el Administrador puede, en cualquier momento, efectuar dicho mantenimiento o reparaciones y evitar daños a terceros, sus Unidades o a las Áreas Comunes, y cargar todos los costos al Propietario más un recargo administrativo equivalente al diez por ciento (10%) de la cantidad cargada contra la Unidad como un Cargo Especial.

Sin perjuicio de lo establecido en los Lineamientos de Diseño y Construcción así como en el correspondiente contrato a ser suscrito para el desarrollo, cada Desarrollador deberá mantener su construcción y/o el desarrollo de su proyecto de acuerdo a los Documentos, los Estándares Comunitarios y los Lineamientos de Diseño y Construcción del Proyecto. Si algún Desarrollador no cumple en mantener adecuadamente su Unidad, el Administrador puede, en cualquier momento, efectuar dicho mantenimiento o reparaciones y evitar daños a terceros, sus Unidades o a las Áreas Comunes, y cargar al Desarrollador

Página 28

Declaración Maestra de Cap Cana

todos los costos más un recargo administrativo equivalente al diez por ciento (10%) de la cantidad cargada contra la Unidad como un Cargo Especial.

4. MANTENIMIENTO DE JARDINES.- El Consejo tendrá la facultad de adoptar Estándares Comunitarios en relación al mantenimiento y riego de jardines, incluyendo, sin que la presente enunciación sea limitativa la frecuencia y cantidad de los mantenimientos y, frecuencia, cantidad y hora del día de riego. Todos estos Estándares Comunitarios serán adoptados de acuerdo a prácticas aceptadas. El Administrador puede, pero no está obligado a hacerlo, proveer servicios de mantenimiento de jardines a Solares en base a contratos voluntarios. Si un Propietario no cumple en mantener su Solar de acuerdo con los Estándares Comunitarios, el Administrador, a su opción, puede mantener dicho Solar. El costo de los servicios de jardinería será distribuido entre los Solares a los cuales se les esté dando mantenimiento en calidad de Cargos especiales y/o extraordinarios.

5.- CARGOS.- Todo mantenimiento requerido por este Artículo será llevado a cabo en una forma consistente con los Estándares Comunitarios. Si alguna entidad de Sector Residencial, Propietario o Desarrollador no cumpliera con su responsabilidad de mantenimiento de acuerdo a los Estándares Comunitarios, el Administrador puede llevar a cabo dicho mantenimiento y cargar todos los costos más un recargo administrativo equivalente al diez por ciento (10%) de la cantidad cargada a la Unidad y al Propietario en cuestión en calidad de Cargos especiales y/o extraordinarios. Antes de entrar a la propiedad a fin de proceder con el mantenimiento arriba descrito, el Administrador concederá al Propietario, mediante notificación escrita, un plazo de diez (10) días contados a partir de la fecha de dicha notificación, para subsanar la condición inconsistente con los Estándares Comunitarios, excepto cuando la entrada sea necesaria debido a una emergencia. Todos los costos de mantenimiento de propiedad dentro de un Sector Residencial serán cargados como un Cargo de Sector Residencial a las Unidades dentro del cual se presten los servicios.

ARTICULO 9 SANCIONES

Cualquier incumplimiento a la presente Declaración y a los Documentos del Proyecto, Estándares Comunitarios, códigos de ética y conductuales, y cualquier actuación que no se corresponda con las disposiciones implementadas por la Promotora y/o el Administrador y/o la Dirección Administrativa del Club, podría conllevar la imposición de sanciones.

Previo a la imposición de cualquier sanción, la Promotora y/o el Administrador y/o el Consejo y/o la Dirección Administrativa del Club, según corresponda, notificará por escrito la violación al Propietario y le requerirá que la misma cese inmediatamente. Si el Propietario no subsana la violación dentro de diez (10) días a partir de la fecha de la notificación, el Administrador puede imponer la aplicación una de las sanciones enumeradas más adelante, a título enunciativo y no limitativo, sin que las siguientes Sanciones impliquen una renuncia al derecho que mantiene el Administrador de ejercer cualquier acción legal para resultar resarcida.

TIPOS DE SANCIONES:

- a. Revocación de Membresía: El Administrador podrá requerir a la Dirección Administrativa del Club Cap Cana que cancele el derecho de Membresía del Socio, si aplicase. En este caso, luego de haber agotado el procedimiento establecido anteriormente sin que el Propietario subsane la falta y luego de haber notificado la cancelación y/o revocación de la Membresía, el Propietario-Socio deberá hacer entrega de los carnets expedidos, en un tiempo no mayor de treinta (30) días siguientes de la fecha de aviso.

Página 29

- b. Restricciones de accesos al Proyecto o a las instalaciones del Club: El Consejo y la Dirección Administrativa del Club se reservan el derecho de restringir el acceso al Proyecto y/o a las instalaciones del Club.
- c. Suspensión de beneficios temporal o permanente: El Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo se reserva el derecho de suspender los beneficios de descuentos, accesos y/o facilidades que se les otorga al propietario en virtud de sus derechos de propietarios y/o socios del Club.
- d. Aplicación de Cargos: La Promotora, el Administrador y/o la Dirección Administrativa del Club podrán aplicar cargos que se correspondan con el daño causado.
- e. Paralización de Construcción: El Consejo podrá ordenar la suspensión de una construcción que no cumpla con los Documentos del Proyecto, ni con los Lineamientos de Diseño, Construcción y Paisajismo.
- f. No tramitación de solicitudes: El Consejo podrá suspender o no tramitar solicitudes de ninguna índole hasta tanto el Propietario subsane la violación de forma satisfactoria para el Consejo.
- g. Suspensión de servicios prestados a la Unidad: El Administrador podrá ordenar la suspensión de los servicios prestados a la Unidad.
- h. Recompra de la Unidad: Bajo los términos y condiciones establecidos en este documento y/o en el Contrato de Compraventa de la Unidad del Propietario sancionado.

ARTICULO 9 SEGUROS Y PERDIDAS POR CAUSAS DE FUERZA MAYOR

El Administrador y/o el Propietario, según corresponda, o sus agentes debidamente autorizados, obtendrán y mantendrán en vigencia los seguros requeridos en esta sección, así como aquellos determinados por la Promotora de tiempo en tiempo. Todas las primas de seguro, las de las Áreas Comunes y las individuales de cada Unidad deberán contratarse con una compañía de seguros de primer orden de conformidad con el ranking de la Superintendencia de Seguros de la República Dominicana, la cual deberá ser reasegurada por una compañía de reaseguro internacional. De forma enunciativa y no limitativa, el Administrador y/o el Propietario, según corresponda, deberá obtener los siguientes seguros:

i. ÁREA COMÚN.

- a. Todo Riesgo, Incendio y Líneas Aliadas: El Administrador, o su agente debidamente autorizado, obtendrán y mantendrán en vigencia una póliza de seguro flotante que cubra todos los riesgos, y si es razonablemente posible, para cubrir todas las mejoras asegurables en el Área Común. A tales fines, deberá contratar, por lo menos, los siguientes seguros: (a) seguro contra incendios y líneas aliadas, con cobertura extendida de todo riesgo, endosos de vandalismo y daños intencionales, que cubra las áreas comunes (excluyendo las instalaciones, mobiliario, suministros, demás bienes muebles y máquinas de servicio contenidas en las mismas, salvo cualquiera de estos bienes que constituya parte de las Áreas Comunes, los cuales estarán cubiertos por dicho seguro); (b) seguro de maquinaria y caldera; (c) seguro de cristales; (d) seguro contra avería de maquinaria; (e) seguro contra gastos extraordinarios; (f) Desastres Naturales tales como: terremotos, huracanes e inundaciones; (g) cualquier otro seguro determinado de tiempo en tiempo por la Promotora.

Las coberturas antes indicadas deberán ser de forma tal como el Administrador lo considere apropiado, por el cien por ciento (100%) del costo de reemplazo de todas las estructuras a ser aseguradas. Todos estos seguros serán por el costo total de reemplazo, y proveerán un certificado de seguro a ser suministrado al Administrador o a la entidad del Sector Residencial.

Página 30

- b. Responsabilidad Civil. El Administrador deberá además, obtener y mantener un seguro global contra responsabilidad civil general frente a terceros que cubra las demandas por daños personales y corporales, muerte o daños a la propiedad acaecidos dentro o en los alrededores de las Áreas Comunes, hasta los montos determinados de tiempo en tiempo por la Promotora. Este seguro contra responsabilidad frente a terceros deberá cubrir los locales y operaciones, automóviles alquilados o no pertenecientes a los asegurados, contratistas independientes, responsabilidad legal por incendios, responsabilidad contractual en sentido amplio, responsabilidad por ascensores, responsabilidad por daños causados por agua y contra demandas por responsabilidad de un asegurado contra otro.
- c. Otros seguros. En adición a los seguros requeridos en esta Sección, el Administrador, a su discreción, podrá obtener como un Gasto Común, un seguro contra accidentes de trabajo hasta el alcance requerido por la ley; cobertura de responsabilidad de directores y oficiales, si se encuentra razonablemente disponible, una fianza de fidelidad o fianzas sobre empleados y otras personas que manejen o sean responsables de fondos, y cualquier otro seguro que el Administrador, de acuerdo a su criterio de negocios, determine aconsejable obtener.

Las primas de todo seguro sobre el Área Común se considerarán como Gastos Comunes y serán incluidos dentro de los Cargos Comunes y las primas de seguros proporcionadas a las entidades de Sectores Residenciales se incluirán en los Cargos de Sectores Residenciales. Las pólizas pueden contener deducibles razonables, y en el caso de seguro de fuerza mayor, esta cantidad debe ser adicionada al monto base de la póliza, en el momento de determinar si el seguro cubre al menos los costos totales de reemplazo. El deducible será pagado por la parte que sería responsable por la pérdida o reparación en ausencia de seguro y, en el caso de varias partes responsables, será distribuida proporcionalmente a la responsabilidad de cada una de las partes causantes de la pérdida. La autoridad exclusiva para ajustar pérdidas bajo pólizas obtenidas sobre el proyecto está atribuida al Administrador.

- ii. **UNIDADES**.- Una vez el Propietario haya recibido su Unidad, se obliga a obtener y mantener vigentes las pólizas de seguro que amparen dicha Unidad, incluyendo (a) la Póliza de Incendio y Líneas Aliadas por el cien por ciento (100%) del valor de reposición de la Unidad y (b) la Póliza de Responsabilidad Civil. Dichas pólizas de seguro deberá ser obtenidas con una compañía de seguros de primer orden de conformidad con el ranking de la Superintendencia de Seguros, la cual deberá ser reasegurada por una compañía de reaseguro internacional. La póliza arriba indicada será emitida por los montos globales mínimos que sean establecidos por la Promotora, en el entendido de que en ningún caso el monto asegurado podrá ser inferior a los valores necesarios para cubrir la responsabilidad de que pudiere ser responsable el Propietario y/o el valor de reposición de tales mejoras. El Propietario deberá suministrar a la Promotora, un duplicado fiel de las referidas pólizas que evidencie la contratación de las pólizas de seguro que protejan El Inmueble en las condiciones establecidas en el presente artículo. Cuando corresponda, dichas pólizas serán endosadas a favor de la Promotora en garantía del pago total de las sumas que les son adeudadas, bajo el entendido de que el Propietario deberá entregar a la Promotora el original del endoso realizado a favor de la Promotora.

A solicitud del Propietario, la Promotora podría presentar al Propietario distintas propuestas de compañías de seguro y de reaseguro que pudieran ser utilizadas para fines del presente Artículo.

- a. **Seguro de Construcción**. En el caso de que un Propietario y/o un Desarrollador adquiriera uno o varios Solares dentro del Proyecto para la construcción de mejoras en el(los) mismo(s), el Propietario y/o el Desarrollador deberá suministrar a la Promotora, conjuntamente con la notificación de inicio de dichos trabajos, un duplicado fiel de las pólizas de los seguros que se enumeran a continuación. Cuando corresponda, dichas pólizas serán endosadas a favor de la Promotora en garantía del pago total de las sumas que le son adeudadas, bajo el entendido de el Propietario deberá entregar a la Promotora el original del endoso realizado a favor de ésta.
- Seguro todo riesgo construcción.
 - Seguro de Accidentes de Trabajo, amparando la totalidad de sus empleados, conforme a las disposiciones legales vigentes en República Dominicana.
 - Seguro de Responsabilidad Civil o un producto similar, el cual indemnizará y mantendrá indemne a la Promotora, sus ejecutivos y empleados contra todo daño y por cualquier reclamación, elevada por terceros contra el Propietario y/o el Desarrollador, y/o la Promotora, sus empleados, por motivo de cualquier demanda, reclamación, pérdida, daños, sentencias, penalidades y gastos que pudieran ser incurridos por o recaer sobre la Promotora en razón de cualquier lesión, muerte o daño causado a terceros y/o sus propiedades por efecto de las mejoras a ser construidas por el Propietario y/o el Desarrollador, sin que la presente enumeración sea limitativa. Esta póliza deberá mantenerse vigente hasta tanto se concluyan los trabajos de construcción y/o remodelación antes indicados.
 - Seguro de Responsabilidad Civil de Vehículos, por los límites mínimos determinados por la Promotora, por automóvil, camión o todos aquellos vehículos propios, arrendados, en leasing y con matrícula para transitar en caminos públicos, que tengan directa relación con la ejecución de las Obras. Deberá figurar CAP CANA, S. A. como asegurado adicional e incluir una cláusula de rehabilitación automática.

Del mismo modo, Las Partes convienen que el Propietario y/o el Desarrollador deberán suministrar a la Promotora evidencia de la renovación de las pólizas correspondientes, según aplique, dentro de los diez (10) días anteriores a la fecha de vencimiento de las mismas. No obstante, lo anteriormente indicado, la Promotora está autorizada, sin estar obligado a ello, a renovar por cuenta de el Propietario y/o el Desarrollador la referida póliza de seguro.

El Propietario y/o el Desarrollador autorizan a la Promotora, sin que la Promotora este obligada a ello, a contratar y/o renovar por su cuenta las pólizas de seguro antes mencionadas para el caso en que el Propietario y/o el Desarrollador no lo hagan por sí mismos. En caso de que la Promotora decidiera contratar el seguro por cuenta del Propietario y/o del Desarrollador, la misma cobrará un cargo administrativo y/o intereses a razón del uno punto cinco por ciento (1.5%) mensual sobre el monto desembolsado, además de las sumas o valores que la Promotora desembolse para el mantenimiento de estas pólizas, cuyo reembolso, conjuntamente con el pago de los intereses correspondientes, será efectuado por el Propietario y/o el Desarrollador en un plazo de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del desembolso realizado por la Promotora y la solicitud por escrito a el Propietario y/o el Desarrollador del referido pago.

El Propietario y/o el Desarrollador no permitirán que se verifique ninguna condición que pudiera invalidar, total o parcialmente, las coberturas a las que se refiere el presente Artículo.

Adicionalmente, el Propietario y/o el Desarrollador indemnizarán y mantendrán indemne a la Promotora, sus ejecutivos y empleados contra todo daño y por cualquier reclamación, elevada por terceros contra el

Propietario y/o el Desarrollador o sus empleados por motivo de cualquier demanda, reclamación, pérdida, daños, sentencias, penalidades y gastos que pudieran ser incurridos por o recaer sobre la Promotora en razón de cualquier acto u omisión de el Propietario y/o el Desarrollador en el uso del mismo sin que la presente enumeración sea limitativa.

En caso de siniestro, el Propietario y/o el Desarrollador tendrán la obligación de aplicar las sumas recibidas por concepto de las pólizas de seguro antes indicadas a la reparación de la Unidad correspondiente.

Cada Propietario y/o el Desarrollador reconocen y acuerda además que en el evento de daño o destrucción de la Unidad, el Propietario y/o el Desarrollador diligentemente procederá a reparar o a reconstruir la Unidad de manera consistente con la construcción original o con otros planos y especificaciones aprobados por escrito por el Consejo. El Propietario no permitirá que se verifique ninguna condición que pudiera invalidar, total o parcialmente, las coberturas a las que se refiere el presente Artículo.

En caso de siniestro, el Propietario tendrá la obligación de aplicar las sumas recibidas por concepto de las pólizas de seguro antes indicadas a la reparación del inmueble objeto del presente contrato. Alternativamente, el Propietario limpiará y mantendrá el Solar en condición ordenada y atractiva, de conformidad con los Documentos del Proyecto y con los Estándares Comunitarios. Del mismo modo, el Propietario se compromete a pagar cualquier costo que no esté cubierto por el seguro.

ARTICULO 10 AUSENCIA DE PARTICIÓN

Excepto en los casos permitidos por esta Declaración o cualquier modificación a la misma, no se realizará partición judicial alguna del Área Común o de alguna parte de la misma, tampoco ninguna persona que adquiera un interés en el Proyecto o en alguna parte del mismo buscará partición judicial a menos que el proyecto haya sido removido del ámbito de aplicación de las disposiciones de la presente Declaración. Este Artículo no se interpretará de manera que prohíba al Administrador adquirir y disponer de propiedad mobiliaria tangible, ni adquirir propiedad inmobiliaria la cual pueda estar o no sujeta a esta Declaración.

ARTICULO 11 SERVIDUMBRE Y OTROS DERECHOS

Es propósito de la Promotora, que tanto ella misma, el Administrador, el Club y los Propietarios se les permita la entrada y salida del Proyecto o de partes del Proyecto, en relación al ejercicio de los derechos y en cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos, y en cualquier Declaración Suplementaria. La Promotora, mediante instrumentos separados a ser inscritos en el registro, podrá conceder servidumbres exclusivas y no exclusivas en, sobre, a través y bajo el proyecto para, que entre otras cosas, sean usadas para los siguientes propósitos: (a) uso del Área Común para todo propósito apropiado y ordinario establecido en este documento; (b) ingresar, egresar y acceder desde y hacia, a través y entre el Proyecto; (c) inspección de cualquier construcción, mejoras o construcción de propuestas; (d) reparación o mantenimiento del proyecto, y cualquier instalación o mejoras de ésta; (e) instalación y mantenimiento de los servicios públicos y drenaje de la Propiedad; (f) Usurpaciones por imprecisiones menores en tasaciones, construcción o reconstrucción o debido a hundimiento o movimiento; (g) pelotas de golf errantes; (h) mantenimiento, instalación, construcción y reparación de servicios públicos y facilidades; y (i) derecho a acceder a cada Solar a favor del Administrador o de un Sector Residencial o del Club para mantenimiento, reparación, reemplazo y preservación del Área Común o de la Propiedad del Club. No obstante la ausencia de un documento registrado, los derechos establecidos en esta Sección aún existirán para los propósitos destinados en los Documentos o como esté provisto en cualquier Declaración Suplementaria.

Página 33

Declaración Maestra de Cap Cana

ARTICULO 12 TELECOMUNICACIONES: VOZ, DATA Y VIDEO

1. ACUERDO DE TELEVISIÓN POR CABLE.- Independientemente de que el Propietario de una Unidad que haya sido entregada opte por no contratar los servicios de voz, data y video, las Partes reconocen y aceptan que será de carácter obligatorio pagar un cargo por concepto de "Cable Básico" el cual estará reflejado en los cargos comunes. El Administrador, sin estar obligado a ello, tendrá la facultad de suscribir un acuerdo de telecomunicaciones (voz, data y video) de tarifa colectiva para el Proyecto.

Todas las Unidades por las cuales se haya emitido un certificado de terminación sustancial serán cargadas por el servicio de cable básico como parte de los Cargos Comunes, independientemente de que el Propietario desee o no dichos servicios.

2. PRE-ALAMBRADO.- Se permitirá al proveedor de los servicios de telecomunicaciones pre-alambrar cada Unidad construida dentro del Proyecto para brindar el servicio de televisión por cable por un precio único. Cada Propietario reconoce que el pre-alambrado instalado en cada Unidad será y permanecerá como propiedad personal del proveedor de los servicios de telecomunicaciones. El Propietario declara que no tendrá interés alguno sobre la propiedad del pre-alambrado ni tendrá el derecho al uso de los mismos en el entendido que dicho pre-alambrado permanecerá sólo a favor del proveedor de los servicios de telecomunicaciones.

Cada Propietario, al recibir su Unidad en la forma descrita en su contrato de compraventa o el título de propiedad de la misma, por este medio reconoce que la Promotora se reserva el derecho irrevocable de asignar a cualquier proveedor de servicios de telecomunicaciones, y acuerda no contratar ningún otro proveedor de servicios de telecomunicaciones ni a utilizar el pre-alambrado sin el previo consentimiento por escrito del proveedor de los servicios de telecomunicaciones, cuyo consentimiento puede ser otorgado por el proveedor de los servicios de telecomunicaciones a su discreción.

A la terminación del contrato de telecomunicaciones, si existiese, el proveedor de los servicios de telecomunicaciones tendrá la facultad, sin estar obligado a ello, de remover todo o cualquier parte del pre-alambrado dentro de la Unidad, después de una notificación previa al Propietario, siempre y cuando no se produzca ningún daño material o sustancial a la Unidad como resultado de dicha remoción.

ARTICULO 13 TELECOMUNICACIONES Y SISTEMAS DE VIGILANCIA; ACCESO LIMITADO

La Promotora se reserva para sí y sus sucesores, herederos, apoderados y beneficiarios de licencias el derecho de suscribir uno o más contratos para la provisión de uno o más sistemas maestros de recepción y distribución de telecomunicaciones y sistemas de vigilancia electrónica (referido en lo adelante conjunta o parcialmente como el "Sistema") para toda o cualquier parte de la propiedad.

La descripción exacta, localización y naturaleza del Sistema aún no han sido negociadas o determinadas. La Promotora se reservará para sí y sus sucesores, herederos, apoderados y beneficiarios de licencias un derecho exclusivo y perpetuo, privilegio, servidumbre y derecho a cruzar sobre y a través de la Propiedad, privilegio y usufructo de entrada y salida, acceso ilimitado, en y sobre la Propiedad para instalar, construir, inspeccionar, mantener, alterar, movilizar, mejorar y reemplazar facilidades y equipos que conformen el Sistema. En el caso y siempre que los servicios provistos por el Sistema sirvan a todas las Unidades, el costo del Sistema puede ser un Gasto Común y deberá ser incluido en el Cargo Común. Si cualquiera de los servicios provistos por el Sistema son suministrados sólo a algunas y no a todas las Unidades, entonces

Página 34

Declaración Maestra de Cap Cana

el costo de tales servicios puede ser un gasto para el beneficio de los Solares beneficiados por el servicio y debe ser cargado como un Cargo Especial a dichas Unidades.

El Administrador, sin estar obligado a ello, podrá mantener o dar soporte a ciertas actividades dentro del Proyecto designadas para limitar el acceso a la Propiedad y procurar que la Propiedad sea más segura de cómo lo sería en caso contrario. Ni la Promotora, ni ninguno de los sucesores de la Promotora o el Administrador pueden en ninguna forma ser considerados aseguradores o garantes de la seguridad dentro del Proyecto, y tampoco puede la Promotora, ningún sucesor de la Promotora ni el Administrador, ser responsables por alguna pérdida o daño por causa o por no proveer seguridad adecuada o ineficiencia de las medidas de seguridad tomadas.

Todos los Propietarios y ocupantes de toda Unidad, y los inquilinos, huéspedes e invitados de todo Propietario, según aplique, reconocen que la Promotora, cualquier sucesor de la misma, el Administrador y el Consejo, no declaran ni garantizan que cualquier sistema de prevención de incendio, sistema de alarma antirrobo o cualquier otro sistema de seguridad designado por, o instalado de acuerdo a los lineamientos establecidos por la Promotora o por el Consejo, no puedan ser debilitados o pasados por alto, que cualquier sistema de prevención de incendio, sistema de alarma antirrobo o cualquier otro sistema de seguridad evitará pérdidas por incendio, humo, robo, asalto, o de lo contrario, que tampoco los sistemas de prevención de incendio o antirrobo u otros sistemas de seguridad proveerán en todos los casos la detección o protección para la cual fueron diseñados o creados. Cada Propietario, y ocupante de cualquier Unidad, y cada inquilino, huésped e invitado de cualquier Propietario, según aplique, reconoce y entiende que la Promotora, o cualquier sucesor de la Promotora, el Administrador y el Consejo no son aseguradores y que cada uno asume todos los riesgos de pérdida o daños a personas, Unidades y a los contenidos de las Unidades y, asimismo reconocen que la Promotora, o cualquiera de sus sucesores, el Administrador y el Consejo no han hecho declaración o garantía alguna, ni han hecho que, ocupante, inquilino, huésped o invitado alguno confíe en declaración o garantía, expresa o implícita, incluyendo cualquier garantía, aptitud o comerciabilidad para cualquier propósito en particular, relativo a sistemas de incendio y/o de alarma antirrobo u otro sistema de seguridad recomendado o instalado o a cualquier medida de seguridad establecida dentro de la Propiedad.

ARTICULO 14 DERECHOS DE LA PROMOTORA

1. PROPÓSITO.- El propósito de este Artículo es reconocer ciertos derechos de la Promotora, y referirse, para facilidad de referencia, a otros derechos de la Promotora establecidos en esta Declaración. El presente Artículo no limitará en forma alguna cualquier otro derecho conferido a la Promotora mediante la presente Declaración.

2. DURACIÓN DE LOS DERECHOS.- Los derechos de la Promotora a que se refieren a este Artículo se extenderán por un período de tiempo que terminará cuando la Promotora no sea dueña de parte alguna de la Propiedad u otra fecha determinada por la Promotora, a su sola y absoluta discreción.

3. RECONOCIMIENTO POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS SOBRE LOS DERECHOS DE LA PROMOTORA PARA DESARROLLAR Y CONSTRUIR MEJORAS EN LA PROPIEDAD. Cada Propietario en su propio nombre y en nombre de sus herederos, representantes personales, sucesores, causahabientes, acreedores hipotecarios, acreedores prendarios y cesionarios, reconoce y acepta que la terminación del desarrollo de la Propiedad puede ocurrir sobre un período de tiempo extendido y que debido a tal desarrollo y a la construcción relacionada con el mismo, podrá ser afectado temporalmente el uso y disfrute pacífico del Proyecto y que cada parte del mismo puede verse temporalmente interrumpido por los trabajos de desarrollo y construcción que estén siendo realizados en dichas partes de la Propiedad.

Página 35

Declaración Maestra de Cap Cana

Cada Propietario, en nombre de sus herederos, cesionarios, representantes personales, sucesores, acreedores hipotecarios y acreedores prendarios, por este medio renuncia a toda reclamación por concepto de interrupción de dicho disfrute y uso pacífico como resultado del desarrollo y construcción de cualquier parte de la Propiedad. Cada Propietario, en nombre de sus herederos, cesionarios, representantes personales, sucesores, acreedores hipotecarios y acreedores prendarios, acepta que el desarrollo, construcción y terminación de la Propiedad puede interferir con su vista panorámica actual y original, disminuir la entrada de luz y aire, y que cada uno de estos Propietarios en sus propios nombres, en nombre de sus herederos, cesionarios, representantes personales, sucesores, acreedores hipotecarios, y acreedores prendarios otorgan descargo a la Promotora, sus sucesores y terceros sobre toda reclamación que pudiese surgir en relación a las situaciones descritas en el presente Artículo.

4. DERECHOS DE LA PROMOTORA EN RELACIÓN AL DESARROLLO.- La Promotora, sus sucesores, causahabientes, herederos y apoderados se encargarán de los trabajos de construcción de edificios, viviendas y mejoras relacionadas. La terminación de dichos trabajos y la venta, financiamiento, reventa, alquiler y otras disposiciones de Unidades son esenciales para el establecimiento y bienestar del Proyecto. Para que dichos trabajos puedan ser financiados y completados y el Proyecto pueda establecerse como una comunidad totalmente ocupada lo antes posible, los Propietarios deberán abstenerse de realizar acciones que interfieran con las actividades de la Promotora o de cualquier Desarrollador. Todo lo expuesto anteriormente, las disposiciones contenidas en esta Declaración o cualquier modificación a la misma, no se entenderán o interpretarán en el sentido de que impidan a la Promotora, sus sucesores, cesionarios, contratistas o subcontratistas y sus representantes a:

- a. Realizar en cualquier propiedad que posea(n), todo aquello establecido como necesario o aconsejable en relación a la terminación de dichos trabajos, incluyendo sin limitación, la alteración de sus planos de construcción y diseños de acuerdo a como el Desarrollador o cualquier Desarrollador consideren aconsejable en el curso del desarrollo (todos los modelos o bosquejos que muestren planos de futuros desarrollos pueden ser modificados por la Promotora en cualquier momento y periódicamente, sin necesidad de notificación); o
- b. Gravar cualquier propiedad que le pertenezca con el propósito de obtener financiamiento a ser usado para continuar las actividades de la Promotora o del Desarrollador; o
- c. Erigir, construir y mantener sobre la propiedad de la Promotora, o la propiedad controlada por ésta, o por sus sucesores, cesionarios, contratistas o subcontratistas, aquellas estructuras que sean necesarias de manera razonable para la conducción del negocio de finalización de dichos trabajos y establecer el Proyecto como una comunidad y disponer del mismo por medio de la venta, alquiler o cualquier otro medio; o
- d. Realizar en cualquier propiedad perteneciente o controlada por la Promotora, sus sucesores o cesionarios, sus negocios de desarrollo, subdivisión, clasificación y construcción de mejoras de dicha propiedad y de disponer de Unidades por medio de la venta, reventa, alquiler o cualquier otro medio.

La Promotora de manera expresa se reserva el derecho de conceder servidumbres y gravámenes sobre y a través de las Áreas Comunes; sobre y a través de toda propiedad de la Promotora, siempre que ésta sea dueña de alguna parte de la Propiedad primordialmente para fines de desarrollo y/o reventa; con la condición de que dichas servidumbres, gravámenes (ya sea antes o después de la puesta en ejecución de esta Declaración) o el derecho de paso otorgados no interfieran de manera significativa con el uso por parte de los Propietarios de las Áreas Comunes. En el caso en que la Promotora haya consentido o en el futuro consienta en otorgar un gravamen sobre la propiedad que le pertenece y dicho gravamen sea ejecutado resultando en la terminación de la presente Declaración con respecto a una porción del Proyecto dentro de la Propiedad, ésta mantendrá toda su vigencia con respecto a las porciones restantes del Proyecto o la

Página 36

Declaración Maestra de Cap Cana

Propiedad que no esté afectada, y ninguno de los Propietarios podrá reclamar o alegar que la terminación parcial de la presente Declaración afectará en forma alguna la validez en lo que respecta a la Propiedad o cualquier otra propiedad de la cual esta Declaración no ha llegado a su término; siempre y cuando dicha terminación parcial no impacte materialmente o interfiera adversamente con el uso o el acceso de dicho Propietario a su propiedad.

5. SERVIDUMBRES FUTURAS Y MODIFICACIONES.- La Promotora se reserva el derecho de conceder, modificar o suscribir servidumbres, acuerdos, licencias, uso exclusivo, restricciones, reservaciones, pactos y servidumbres para modificar las líneas limítrofes y plantear o replantear deslindes de partes de la Propiedad, para el desarrollo de la misma. Cada Propietario de una parte del Proyecto conviene ejecutar y cumplir con todos los acuerdos, documentos, deslindes, planos e instrumentos que sean necesarios o deseados para lograr el mismo.

6. CONSTRUCCIÓN; MERCADEO.- Reconociendo el hecho de que la Promotora tendrá una participación sustancial y continua en el desarrollo y administración de la Propiedad, la Promotora por este medio se reserva en su provecho, en el de sus sucesores, herederos, causahabientes y apoderados, el derecho de conceder servidumbres sobre, debajo y a través, así como de utilizar el Área Común y de utilizar todas las demás partes de la Propiedad conjuntamente y como parte de su programa de venta, alquiler, construcción, mercadeo, y desarrollo de cualquier propiedad de la Promotora, o controlada por la misma, sus sucesores, designados o cesionarios, incluyendo, sin que la presente enunciación sea limitativa, el derecho de llevar a cabo construcciones, suscribir y transar negocios, mantener oficinas administrativas, mantener modelos y oficinas de ventas, reventas y alquileres, colocar letreros, emplear personal de venta y alquiler, mostrar Unidades, y utilizar partes de la Propiedad, de las Unidades propiedad de la Promotora y otras mejoras para propósitos establecidos anteriormente y para almacenar material de construcción, y para construcción, y para almacenar materiales de interés de propiedad sin costo alguno para la Promotora y sus sucesores, nominados y asignados para dichos derechos y privilegios.

Adicionalmente, la Promotora, sus sucesores, herederos, causahabientes y apoderados, tendrán el derecho de construir, mantener y utilizar las oficinas de venta, reventa, alquiler, administración y construcción en toda la Propiedad. Todo modelo, área de venta, centro de venta, reventa o alquiler, oficinas administrativas, áreas de estacionamiento, oficinas de construcción, letreros y cualquier otra área designada u otra propiedad pertinente a los esfuerzos de venta, construcción y mercadeo de la Promotora, no serán parte del Área Común o Área Común Exclusiva y permanecerán como propiedad de la Promotora o sus nominados, según sea el caso.

La Promotora tendrá el derecho de construir, mantener y reparar estructuras, jardines y otras mejoras localizadas en cualquier parte de la Propiedad de la Promotora, tal y como ésta lo considere necesario o apropiado para el desarrollo de cualquier parte del Proyecto. La utilización por parte de la Promotora de cualquier porción de la Propiedad de la manera expuesta en esta Sección no constituirá una violación de los Documentos.

7. ALCANCE.- Los derechos y privilegios de la Promotora, sus sucesores, herederos, causahabientes y apoderados, establecidos o indicados precedentemente en el presente documento, son adicionales y de ninguna forma limitan los derechos y privilegios existentes de la Promotora, sus sucesores, designados y cesionarios, en virtud de cualquier otro de los Documentos. Las disposiciones mencionadas precedentemente, al igual que otras disposiciones en esta Declaración, conceden o reservan derechos en favor de la Promotora que no pueden ser suspendidos, sustituidos o modificados en ninguna forma a menos que la Promotora así lo consienta; tales derechos pueden ser cedidos por escrito por la Promotora total o parcialmente, tal y como la Promotora lo considere necesario. De la manera utilizada en la presente Declaración, los términos "sus sucesores o cesionarios" específicamente no incluyen compradores de

Unidades, a menos que sean designados de manera específica como tales en una Declaración Suplementaria.

8. DERECHO DE ADMISIÓN.- La Promotora, a su entera y absoluta discreción, se reserva el derecho de admisión de cualquier persona, huésped o visitante de los Propietarios de una Unidad, a cualquiera de las infraestructuras del Proyecto, incluyendo, de manera enunciativa y no limitativa, todos sus clubes, áreas sociales, restaurantes y demás instalaciones ubicadas dentro del ámbito del Proyecto y de la Propiedad.

ARTICULO 15 PROPIEDAD DEL CLUB

1. PROPIEDAD DEL CLUB.- La propiedad del Club es propiedad privada, operada por la Dirección Administrativa del Club, la cual no constituye parte del Área Común descrita en el presente documento.

El Club tiene el derecho exclusivo de determinar periódicamente, a su absoluta discreción y sin necesidad de notificación o aprobación de cualquier cambio, cómo y por quiénes la Propiedad del Club puede ser utilizada. Por ejemplo, no de manera limitativa, la Dirección Administrativa del Club tiene el derecho de aprobar usuarios y determinar la elegibilidad para el uso, de reservarse derechos de uso para futuros compradores de Unidades dentro de la Propiedad, de terminar alguno o todos los derechos de uso, de cambiar, eliminar o cesar las operaciones de alguna o todas las partes de la Propiedad del Club, de transferir alguno o todos sus derechos de la Propiedad del Club o de las operaciones del mismo a cualquiera y en cualquier término que considere apropiado, de limitar la disponibilidad de privilegios de uso, y de requerir pagos de precio de compra, cuota de iniciación, depósito de membresía, cuotas y otros cargos de privilegios de uso.

SER PROPIETARIO DE UNA UNIDAD O DE ALGUNA PARTE DE LA PROPIEDAD NO OTORGA DERECHO DE SERVIDUMBRE, DE PRESCRIPCIÓN O DE CUALQUIER OTRA NATURALEZA DE UTILIZAR LA PROPIEDAD O DE ADQUIRIR UNA PROPIEDAD DEL CLUB Y TAMPOCO OTORGA DERECHO DE PROPIEDAD O DE MEMBRESÍA EN ESTE O EN LA PROPIEDAD DEL MISMO.

Cada Propietario, por la suscripción de un Contrato de Compraventa de una Unidad, reconoce, de forma enunciativa y no limitativa:

- a. Que los privilegios de utilizar la Propiedad del Club estarán sujetos a los términos y condiciones de los documentos de membresía del Club, así como a las modificaciones introducidas periódicamente (los "Documentos del Plan de Membresía"). La adquisición de una membresía en el Club requiere el pago de un precio de adquisición de membresía denominado contribución de membresía o depósito de membresía, así como cuotas y cargos de membresía. Estas cantidades serán determinadas por la Promotora y/o el Club tal y como se establece en los Documentos del Plan de Membresía para el Club. No obstante el hecho de que la Propiedad del Club sea un espacio abierto o un área de recreación para fines de reglamentos y regulaciones de zonificación, cada Propietario, al adquirir título de una Unidad descarga y libera para siempre a la Promotora, al Club y a sus socios, oficiales, directores, empleados, agentes y afiliados, de: (i) cualquier reclamación de que la Propiedad del Club es, o debe ser, propiedad de y/o debe ser operada por el Administrador o por los Propietarios, y/o (ii) cualquier reclamación de que los Propietarios tienen derecho a utilizar la Propiedad del Club en virtud de la propiedad de una Unidad sin haber adquirido una membresía en el Club, pagado la contribución de membresía, hecho el depósito de membresía aplicable, pagado las cuotas y cargos

establecidos por el Club periódicamente y cumplido con los términos y condiciones de los Documentos del Plan de Membresía para el Club.

Cada Propietario de manera conjunta y solidaria deberá indemnizar, y mantener libre de responsabilidad a la Promotora, al Club, a Dirección Administrativa del Club, al Administrador y a sus socios, empleados, agentes, directores, accionistas, oficiales y afiliados, así como a sus sucesores, herederos y apoderados, e igualmente reembolsará a la Promotora, a Dirección Administrativa del Club, al Club, al Administrador y a sus socios, empleados, agentes, directores, accionistas, oficiales y afiliados al interponerse una demanda, o reclamación por pérdida, costos, gastos, obligaciones, responsabilidades, daños, recuperaciones, y deficiencias, incluyendo, sin limitación, intereses, penalidades, honorarios y gastos de abogados (aún en el caso de apelación), que la Promotora, el Club, la Dirección Administrativa del Club, el Administrador y sus socios, empleados, agentes, directores, accionistas, oficiales y afiliados incurran o sufran como resultado de una reclamación debido a que la Propiedad del Club fuera considerada un espacio abierto o un área de recreación para fines de las reglamentos y regulaciones aplicables de zonificación, la Propiedad del Club deba ser propiedad y/o deba ser operada por el Administrador o los Propietarios y/o que los Propietarios pudieran utilizar la Propiedad del Club sin adquirir membresía en el Club conforme a los Documentos del Plan de Membresía del Club y sin el pago de la contribución o depósito de membresía, y cuotas y cargos establecidos por el Club de manera periódica.

- b. Que cualquier ingreso a la Propiedad del Club sin permiso del mismo podrá ser considerada como una violación de propiedad, y cada Propietario deberá abstenerse y procurar que todos los ocupantes de la Unidad de dicho Propietario, sus huéspedes e invitados se abstengan de la entrada no autorizada a la Propiedad del Club.
- c. Que la proximidad de Unidades y Área Común a la Propiedad del Club implica ciertos riesgos previsibles, incluyendo riesgos de daños o lesiones de golf perdidas o recuperación de las mismas, y que el uso y disfrute de cada Propietario de su Unidad y del Área Común puede limitarse en consecuencia, y que la Promotora, ni el Administrador, ni el Club tendrán ninguna obligación de tomar medidas para remover o disminuir dichos riesgos, ni tampoco tendrán responsabilidad alguna frente a Propietarios u ocupantes de Unidades, sus huéspedes o invitados, por daños o lesiones resultantes de pelotas de golf, de forma enunciativa y no limitativa, las pérdidas que golpeen alguna Unidad o Área Común o por recuperación de la misma.
- d. Que el Club y sus designados podrán añadir, remover o de lo contrario modificar los jardines, árboles, y otras características de la Propiedad del Club, incluyendo cambiar la localización, configuración, tamaño y elevación de hoyas de arena, caminos y áreas verdes y cercados de construcción, y que el Club, la Promotora, ni el Administrador, tendrán ninguna responsabilidad frente al Propietario como resultado de tales modificaciones a la Propiedad del Club.
- e. Que no existen servidumbres expresas ni implícitas sobre la Propiedad del Club para fines de vista panorámica, y que ni la Promotora, la Dirección Administrativa del Club ni ninguna otra persona declara ni garantiza que preservará la vista panorámica de o a través de la Propiedad del Club, sin ninguna alteración, y que ni el Club, ni la Promotora ni el Administrador tendrán obligación alguna de podar o reducir árboles u otros paisajismos para preservar las vistas panorámicas en la Propiedad del Club.
- f. Que no se ha otorgado ninguna declaración o garantía contraria a esta Sección, de manera verbal o escrita, por la Promotora, el Administrador o el Club ni persona alguna actuando en nombre de o en representación parte de ninguno de los mencionados; y,

- g. Que el Club puede contener uno o más lagos dentro de la Propiedad. A pesar de la pertenencia de tales lagos, el Club puede utilizar todos los lagos dentro de la Propiedad para fines de riego y mantenimiento de la Propiedad del Club, lo cual puede ocasionar que el nivel de agua de dichos lagos varíe periódicamente. Cada Propietario de una Unidad reconoce dicho derecho de parte del Club y conviene en no iniciar ninguna demanda u otro procedimiento que envuelva al Club basado en el ejercicio de dicho derecho o que por el contrario interfiera con el mismo. En el caso de que existan niveles de agua insuficientes para satisfacer las necesidades de riego de la Propiedad del Club y todas las demás áreas de la Propiedad, sujeto a los permisos y requerimientos gubernamentales aplicables, la Propiedad del Club tendrá prioridad de riego, seguida por el Área Común, cualquier otra Área de Responsabilidad Común, y cualquier Área Común Exclusiva dentro de un Sector Residencial.

2. DERECHO DE ACCESO Y ESTACIONAMIENTO.- La Dirección Administrativa del Club, el Club y sus miembros (independientemente de si dichas Personas son Propietarios de manera definida en este documento), sus huéspedes e invitados y los empleados, agentes, contratistas, y designados del club tendrán en todo momento un derecho de servidumbre no exclusiva de acceso y de uso sobre todas las calles localizadas dentro de la Propiedad necesarias para transitar desde y hacia las entradas del Proyecto, desde y hacia la Propiedad del Club y además, sobre aquellas partes de la Propiedad (sea o no Área Común) necesarias para el uso, operación, mantenimiento, reparación, y reemplazo de la Propiedad del Club. Sin limitar la generalidad de lo expuesto anteriormente, los miembros del Club y los miembros autorizados del público tendrán el derecho de utilizar los caminos de peatones y de carritos de golf localizados por toda la Propiedad y de estacionar sus vehículos en las calles localizadas dentro de la Propiedad a horas razonables antes, durante, y después de torneos y otras funciones llevadas a cabo en la Propiedad del Club.

3. ASUNCIÓN DE RIESGO E INDEMNIZACIÓN.- Cada Propietario al comprar una Unidad asume expresamente los riesgos asociados con la Propiedad del Club (independientemente de si el Propietario está utilizando o no la misma) y conviene que ni la Promotora, ni el Club, ni la Dirección Administrativa del Club, ni el Administrador, ni ninguno de sus afiliados o agentes ni ninguna otra estándares comunitarios que diseñe, construya, posea o maneje la Propiedad del Club o planifique o construya la Unidad del Propietario, será responsable frente al Propietario o frente a cualquier otra persona que reclame alguna pérdida o daño, incluyendo, sin limitación alguna, pérdida o daño indirecto, especial o consecucional proveniente de lesiones personales, destrucción de propiedad, pérdida de la vista panorámica, contaminación por ruido, o cualquier otra molestia visual o audible, o entrada sin autorización o cualquier otro daño reclamado o derecho a subsanar en base a, debido a, procedente de o de cualquier forma relacionado a la proximidad de la Unidad del Propietario o del Área Común respecto a la Propiedad del Club, incluyendo, sin limitación, cualquier reclamación proveniente, parcial o totalmente, de la negligencia de la Promotora, o de cualquier otra estándares comunitarios que diseñe, construya, posea o administre la Propiedad del Club o planifique o construya la Unidad del Propietario. Cada Propietario por este medio conviene en indemnizar y mantener libre de responsabilidad a la Promotora, a Dirección Administrativa del Club y a cualquier otra estándares comunitarios que posea o administre la Propiedad del Club contra alguna o toda reclamación de huéspedes e invitados del Propietario.

4. SERVIDUMBRE DE JARDINES.- Al registrarse la presente Declaración, la Promotora por este medio se reserva para sí, para la Dirección Administrativa del Club, el Club y los miembros del Club, una servidumbre perpetua alienable y transferible sobre, a través de y en todos y cada uno de los Solares adyacentes o contiguos a la Propiedad del Club para fines de operación y mantenimiento de la Propiedad del Club, incluyendo, sin que sea limitativo, la utilización usual y común de equipos de riego, mantenimiento y jardinería, cuya servidumbre específicamente constituirá una parte de la Propiedad del Club. Por ejemplo,

de manera no limitativa, dicha servidumbre permitirá la entrada al Solar con la finalidad de sembrar grama, aplicar fertilizantes, podar, ribetear y remover cualquier maleza, basura, escombros y árboles.

5. SERVIDUMBRE DE JUEGO DE GOLF.- Al registrar esta Declaración, la Promotora por este medio se reserva para sí, para la Dirección Administrativa del Club, el Club y los miembros del Club, una servidumbre perpetua alienable y transferible sobre, a través de y en todos y cada uno de los Solares adyacentes o contiguos a la Propiedad del Club para fines de realizar todo acto necesario y apropiado para el juego de Golf en la Propiedad del Club, la cual incluirá, sin que la presente enunciación sea limitativa, la recuperación de pelotas de golf de cualquier Solar, el vuelo de pelotas de golf sobre y en cualquier Solar, el nivel de ruido usual y común creado por el juego de golf, y las actividades comunes y usuales asociadas con la operación y mantenimiento de la Propiedad del Club. Ninguna disposición establecida en este documento, no obstante, será interpretada como permisible de jugar golf en cualquier Solar, sino que la intención de esta servidumbre es que el juego de golf se encuentre limitado a la Propiedad del Club.

ARTICULO 16 DISPOSICIONES GENERALES

1. ENMIENDA.- La Promotora tendrá la facultad de enmendar esta Declaración a su entera y absoluta discreción en cualquier momento si a su juicio tal enmienda es (i) necesaria para que cualquier provisión establecida en la misma se encuentre en cumplimiento con estatutos, reglas o regulaciones gubernamentales, o determinaciones judiciales; (ii) necesaria para permitir a cualquier compañía de seguros acreditada a emitir una cobertura de seguro de propiedad sobre una Unidad; (iii) requerida por un prestamista institucional o una institución hipotecaria gubernamental o un comprador de préstamos hipotecarios, para permitir a los mismos realizar, asegurar o solicitar préstamos hipotecarios sobre una Unidad; (iv) necesaria para permitir a cualquier institución, agencia gubernamental o compañía privada de seguros acreditada asegurar préstamos hipotecarios sobre un Solar que se sujete a esta Declaración; o (v) necesaria para corregir cualquier error de taquigrafía, del redactor o algún error de naturaleza similar; siempre que, dicha enmienda no afecte adversamente el título de la Unidad, a menos que el Propietario así lo consienta por escrito.

La Promotora tendrá la facultad de enmendar la presente Declaración a su entera y absoluta discreción para cualquier fin, siempre que aún sea dueño de alguna parte de la Propiedad, con la condición de que la enmienda no tenga efecto material adverso sobre los derechos de cada Propietario de una Unidad.

2. INDIVIDUALIDAD DE LAS DISPOSICIONES.- La invalidación de cualquiera de estos convenios o restricciones en virtud de alguna sentencia, fallo u orden judicial no afectará en manera alguna las demás disposiciones, las cuales permanecerán en pleno vigor y efecto.

3. RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.- Toda demanda, desacuerdo, o reclamación resultante de estas regulaciones o pertinentes a las mismas, a su falta de cumplimiento, o a la interpretación o aplicación de las mismas, deberá ser sometido para revisión al Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo, que intentará una resolución amistosa, luego de un examen cuidadoso del asunto, y emitirá una decisión final y obligatoria para todas las personas envueltas en la demanda.

4. USO DEL TÉRMINO Y DE LA MARCA "CAP CANA" Y OTRAS MARCAS PROPIEDAD DE LA PROMOTORA. El término o nombre comercial "CAP CANA", así como su marca, es propiedad de Cap Cana, S. A. y por ende ninguna Persona puede utilizar el término "Cap Cana" o derivativo del mismo en ningún material impreso o promocional, sin el previo consentimiento por escrito del Desarrollador.

Asimismo, ninguna Persona puede utilizar los nombres comerciales y marcas de fábrica propiedad de la Promotora, en ningún material impreso o promocional, sin el previo consentimiento por escrito de la Promotora.

5. CESIÓN DE DERECHOS.- La Promotora tendrá la facultad, a su entera y absoluta discreción, de ceder todos o parte de sus derechos en virtud de esta Declaración.

6. NOTIFICACIÓN DE ACCIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO.- En el caso de que un Propietario desee hipotecar su Unidad, dicho Propietario debe solicitar que la hipoteca estipule de manera específica que en caso de ejecución de la misma o del ejercicio de algún recurso establecido en la hipoteca, el adquirente de la Unidad a través de pública subasta, continuará sometido a la presente Declaración.

7. DESARROLLADORES INDEPENDIENTES.- La Propiedad es una comunidad planificada bajo un plan maestro a ser desarrollada por la Promotora. Las edificaciones individuales construidas dentro de la Propiedad pueden ser construidas por la Promotora, Desarrollador u otros contratistas independientes que compren Solares sin mejoras a la Promotora. Si una persona o estándares comunitarios que no sea la Promotora construyen una edificación, la Promotora no tendrá responsabilidad de ningún tipo, por las actividades de dicho constructor, directa o indirectamente, incluyendo, sin ser limitativo, el mercadeo o la construcción de las edificaciones o las acciones de algún oficial, fideicomisario, socio, agente o subcontratista principal.

8. AUSENCIA DE SERVIDUMBRE PARA VISTA PANORÁMICA. Cada Propietario reconoce además, que ni la Promotora, ni la Dirección Administrativa del Club, ni ningún Desarrollador, o Persona alguna actuando en nombre de la Promotora o de algún Desarrollador, ha realizado o se encuentre autorizado a realizar, declaraciones o compromisos de que se preservarán, protegerán o permanecerán sin obstrucción las vistas panorámicas de la Propiedad del Club, y no existen servidumbres expresas o implícitas con la finalidad de preservar las vistas panorámicas pertinentes a algún Solar.

9. PODER ESPECIAL.- Cada Propietario por medio del presente documento, de manera incondicional e irrevocable designa al Administrador y a la Promotora como su apoderado especial, para un determinado interés, a fin de ejecutar todos y cada uno de los documentos, y emprender todas las acciones necesarias o deseadas para lograr los propósitos e intenciones de esta Declaración.

EN VIRTUD DE LO CUAL, el (los) abajo suscrito (s) y la Promotora han firmado la presente Declaración en las fechas y lugares abajo descritos.

Por la Promotora

Por el Propietario

Fecha: _____

Fecha: _____

Lugar: _____

Lugar: _____

Fecha: _____

Lugar: _____

AMENDMENT TO MASTER DECLARATION OF REGULATIONS

CAP CANA, S.A., by its authority as Promoter granted pursuant to that certain Master Declaration of Regulations dated March 2008, as amended (the "Master Declaration"), with respect to the Cap Cana Master Development located in Higüey, Dominican Republic, hereby agrees that the Master Declaration is amended to provide as follows:

1. RESTRICTION ON PARCEL NOS. 506433654597 AND 506433634590

During the four (4) year period from and after the date set forth below, neither Cap Cana, S.A. ("Cap Cana"), nor its affiliates, successors or assigns or any other party may develop, own, operate or lease, or allow any other party, to develop, own, operate or lease, a hotel or other lodging project on all or any portion of (a) Parcel 506433654597, with an extension of 105,491.35 Mts2, located in Juanillo, Higüey, La Altagracia, or (b) Parcel 506433634590, with an extension of 31,552.79 Mts2, located in Juanillo, Higüey, La Altagracia, unless such hotel or lodging project is operated on an All-Inclusive basis by a hotel company operating predominantly All-Inclusive hotel brands that include at least five (5) All Inclusive resorts. As used herein, "All-Inclusive" refers to a resort sales and marketing and operation dedicated predominantly (at least 95%) to all-inclusive rate packages (i.e., including, in addition to the room, all food and most beverages, as well as other amenities). In the event Cap Cana or any other owner of such Parcels or portion thereof transfers any or all of aforementioned Parcels prior to the expiration of such four (4) year period, Cap Cana or such owner shall include, in any purchase and sale agreement (or similar agreement to convey property) between Cap Cana or such owner and any purchaser or transferee of all or any portion of such Parcels, language imposing the restrictions set forth herein on any such purchaser or transferee for the duration of such four (4) year period. Notwithstanding the foregoing, the restriction set forth hereinabove (and any corresponding restrictions in agreements between Cap Cana or such owner and any purchaser or transferee of all or any portion of the aforementioned Parcels) shall terminate automatically if, prior to the expiration of the four (4) year period commencing on the date set forth below, Marriott Hotels International, B.V. ("Marriott"), The Ritz-Carlton Hotel Company, L.L.C. or any of their respective affiliates, successors or assigns, or permitted licensees or franchisees, opens for business any Ritz-Carlton brand hotel located in the La Romana and/or La Altagracia provinces of the Dominican Republic.

2. RESTRICTION ON PARCEL NO. 506436883000

Cap Cana, its affiliates, successors and assigns, and any other party that owns title to all or a portion of Parcel No. 506436883000, with an extension of 6,919.46 Mts.², of the Cadastral District No. 11, Municipality of Higüey, Section Jina Jaragua, Juanillo, Province La Altagracia, Dominican Republic; covered by the Certificate of Title No. 1000003312, dated 3 April 2008 (the "Lot"), shall: (a) ensure that title to the Lot is free and clear of any mortgage or similar encumbrance, and neither Cap Cana nor its affiliates, successors or assigns, or any other party shall record or consent to the recording by others of any mortgage or similar restriction or encumbrance on title to the Lot without Marriott's written consent; and (b) include, in any purchase and sale agreement (or similar agreement to convey property)

between Cap Cana or such owner and any purchaser or transferee of all or any portion of the Lot, language imposing the aforementioned restrictions regarding the Lot; provided however, that the aforementioned restrictions regarding the Lot shall terminate automatically upon the earliest of: (i) the date that a hotel management agreement for a Courtyard brand hotel to be developed on the Lot is executed by Cap Cana and Marriott and/or their respective affiliates, (ii) the date that Cap Cana pays to Marriott all principal and interest under the Secured Promissory Note executed by Cap Cana in favor of Marriott, or (iii) the date that the mortgage securing such Secured Promissory Note is recorded by Marriott on title to the Lot.

3. Promoter hereby ratifies and confirms the terms of the Master Declaration, as amended hereby. In the event of a conflict between the terms of the Master Declaration and the terms of this Amendment, the terms of this Amendment shall control.