

## SECCIÓN I - DEL PROYECTO

**ARTÍCULO 1:** Descripción del proyecto y atribuciones generales. Inmobiliaria G. E. Cruz, empresa individual de responsabilidad limitada (E.I.R.L.), constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con registro nacional del contribuyente RNC: 1-30-94499-7 y Registro Mercantil No. 92094SD, está desarrollando y gestionando en el municipio Las Charcas (provincia Azua) el proyecto “Villas de la Bahía Palmar de Ocoa”, bajo el diseño de un plan maestro consistente en una comunidad residencial que incluye como atractivo fundamental vistas, montañas, mar y club de playa y todas las facilidades propias de un proyecto de esta naturaleza. Estas facilidades estarán relacionadas a esta comunidad que tendrá villas residenciales. Todos los adquirentes, arrendatarios o de algún otro beneficiarios o usuarios de las porciones de terreno o solares que integran el proyecto Villas de la Bahía Palmar de Ocoa, quedan obligados a acatar y cumplir en su totalidad las disposiciones de este Documento Regulador y Protector, el cual también obligará a los que en un futuro entren a formar parte del proyecto turístico a cualquier título o medio reconocido en derecho. A los contratos a ser firmados con los adquirentes o beneficiarios de porciones de terrenos o solares, se les anexará firmado por el adquirente o beneficiario y firmado por el vendedor, una copia del presente Documento Regulador para fines de mantener y armonizar el proyecto, que se considerará parte integral del contrato de opción a compra y/o contrato de venta definitivo y sin cuyos requerimientos el inmueble no hubiese sido vendido.

**ARTÍCULO 2:** División y fusión de solares. Cuando dos o más propietarios se pongan de acuerdo para la compra de uno o más solares entre ambos, con el fin de dividirlo en partes para ser incorporadas a solar original a cada uno de ellos para así aumentar su tamaño, el solar así aumentado estará sujeto a todas disposiciones establecidas en estos reglamentos. Lo mismo aplica cuando dos o más solares sean adquiridos por el mismo propietario con el fin de generar un solar de mayor tamaño.

## SECCIÓN II - DE LAS PROHIBICIONES Y EXCEPCIONES

**ARTÍCULO 3:** Usos permitidos del suelo. Los lotes o solares del proyecto estarán dedicados a la construcción de villas para residencia principal, segunda vivienda, uso turístico o alquileres de corto plazo. Queda prohibido el uso comercial, industrial, institucional, agrícola o para ganadería. La desarrolladora y gestora del proyecto, Inmobiliaria G. E. Cruz E.I.R.L., se reserva la potestad de autorizar excepciones puntuales al presente artículo siempre y cuando el uso propuesto del suelo no atente contra el equilibrio ecológico, los lineamientos de las autoridades medioambientales, disminuya el valor de los demás lotes o solares ni atente contra la paz y el sosiego de los propietarios o beneficiarios de los demás terrenos del proyecto.

**ARTÍCULO 4:** Prohibición de cambios topográficos. No podrán realizarse trabajos en los solares o lotes que produzcan cambios en la topografía del terreno, así como tampoco utilizar rellenos para modificar el nivel del terreno o con el fin de extender los límites de la propiedad más allá de los linderos establecidos en los planos ilustrativos del proyecto, o en los catastrales definitivos, o extender los límites de la línea de tierra. La desarrolladora y gestora del proyecto, Inmobiliaria G. E. Cruz E.I.R.L. se reserva la potestad de autorizar

excepciones puntuales al presente artículo siempre y cuando los cambios topográficos propuestos no vayan en detrimento de la armonía del proyecto como conjunto ni en detrimento del valor de los demás lotes o solares.

**ARTÍCULO 5:** Condiciones indeseables, actividades perturbadoras y asuntos nocivos. Se considera responsabilidad exclusiva de cada propietario prevenir el desarrollo de cualquier condición indeseable, tales como acumulación de basura o sociedad etc., que conlleve el deterioro de la edificación propia o de terceros, ni de los terrenos en algún lote o solar particular dentro del proyecto. Ninguna actividad nociva u ofensiva deberá ejercerse o permitirse tendente a causar perturbación, inconformidad, molestias, incomodidad o fastidio al vecindario, incluyendo alguna actividad generadora de ruidos mayor de 60 decibelios a 30 pies de distancia de la fuente. No podrán ser mantenidos dentro del proyecto ningún animal, planta, invento o cosa de cualquier clase cuya existencia o actividad normal sea en alguna forma nociva, peligrosa, disforme o de una naturaleza tal que pueda alterar el equilibrio ecológico de la zona o de cualquier modo disminuir o distribuir el disfrute de alguna otra propiedad por sus usuarios.

**ARTÍCULO 6:** Materiales prohibidos, que atenten contra la salud o la naturaleza. Se prohíbe la tenencia de materiales y preparados químicos, comestibles y/o fumables, explosivos, materias antihigiénicas o que produzcan humedad, malos olores, humos o cualquier clase de molestia a los vecinos o que puedan atentar contra la salud o la naturaleza. No podrán utilizarse dentro del proyecto hornos y estufas que no sea de gas o electricidad.

**ARTÍCULO 7:** Colocación de tanques o depósitos. Se prohíbe la colocación de tanques de gas, de agua, de basura o cualquier otro tipo de envase o deposito en las afueras de las edificaciones a menos que se encuentren en los patios de servicios y aun así no deberá ser visibles desde ningún ángulo.

**ARTÍCULO 8:** Atentados a la moral y las buenas costumbres. No se podrán utilizar la viviendas para actos o fines contrarios a la moral y las buenas costumbres.

### SECCIÓN III - ESPECIFICACIONES Y LINEAMIENTOS DE LA CONTRUCCION

**ARTÍCULO 9:** Tipo de construcción. Sólo está permitida la construcción de villas y tipologías habitacionales unifamiliares de baja densidad (villas aisladas, pareadas o adosadas). No se permite la tipología de apartamento multifamiliar de alta densidad. Antes de tramitar los permisos de construcción por ante las autoridades estatales correspondientes, deberán presentarse para aprobación de la empresa desarrolladora y gestora de Villas de la Bahía Palmar de Ocoa los planos arquitectónicos y/o constructivos, donde se detalle suficientemente y de forma legible el tamaño, diseño, materiales, texturas, colores, apariencia y ubicación de cada volumen, elemento externo y/o paisajístico del proyecto a construir.

**ARTÍCULO 10:** Alturas. Todas las residencias deberán ser elevadas a la altura mínima de 0.45 metros sobre el nivel del eje de la arrastre de la calle de acceso al solar y la altura máxima permitida será de 10.5 metros sobre el nivel del primer piso habitable. Solo se permitirá la construcción de un máximo de 2 niveles sobre el nivel del suelo natural, salvo las excepciones causadas por la topografía del terreno.

**ARTÍCULO 11:** Verjas o cercas. El uso de verjas o cualquier otro tipo de acercamiento se limitará a los linderos laterales entre cada residencia y a los patios pequeños y áreas de servicio, que no podrán extenderse por más de 4 metros. El tipo de verja o cerca permitido será a base de seto vivo o elemento vegetal autorizado, fijado sobre una estructura rígida.

**ARTÍCULO 12:** Patio de servicio y tanques de almacenaje. Cada propietario deberá construir una valla o pared para resguardar u ocultar un pequeño patio de servicio, con una altura de 1.8 metros (6 pies) sobre el nivel del piso. Ningún tanque de combustible o receptáculo de almacenaje similar podrá ser expuesto a la vista y solo podrá ser instalado en un lugar adecuado dentro de la edificación en el área resguardada del patio de servicio o colocado bajo tierra. Todo tipo de mobiliario de patio, incluyendo casas de perros, cualquier estructura de juegos, columpios, pajareras, banderas o cualquier estructura similar deberán estar ubicadas en los laterales, el patio de servicio o en otra área diferente a la fachada principal o delantera del terreno (visto desde la calle de acceso al terreno o solar). No se permiten líneas visibles desde ningún ángulo para el tendido de ropa. Tampoco se permitirá la colocación de vallas publicitarias, cruza-calles, banderolas, letreros ni ningún tipo de pancarta comercial (incluyendo los que promocionen la venta o alquiler de la propiedad).

**ARTÍCULO 13:** Receptáculo para basura. Cada propietario de solar o villa deberá proveer receptáculos con tapas para basura, en una área cercada con madera, malla o cualquier otro material autorizado, ubicada en un lugar adecuado dentro de la edificación o en el área resguardada dentro del patio de servicio de tal modo que no sea visible desde la calle o de otro modo, para proveer receptáculos soterrados en el terreno, empotrado en el terreno o alguna instalación similar. Esta área deberá estar localizada en un lugar para el fácil acceso para el camión recolector de basura.

**ARTÍCULO 14:** Área de estacionamiento. Antes de la edificación u ocupación de cada villa y en consonancia razonable con las regulación de uso del proyecto, cada propietario de lote o solar deberá proveer un espacio adecuado para el estacionamiento de por lo menos dos automóviles o vehículos de motor de uso familiar, dentro del área de su propiedad. No se permitirá estacionamiento en las vías comunes.

**ARTÍCULO 15:** Pintura. La selección de pintura para los muros exteriores deberá tener en cuenta que el color sugerido se mantenga dentro de una carta de colores que no signifique un cambio radical con relación a los tonos existentes en el proyecto como conjunto.

## SECCIÓN VI – SERVICIOS, PAISAJISMO, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

**ARTÍCULO 16:** Diseño de cargas y consumos eléctricos. Es obligación del propietario que se ejecute un diseño eléctrico donde se balanceen las cargas de sus respectivas fases. Dicho diseño deberá estar firmado por un profesional autorizado por el Colegio Dominicano de Ingenieros y Agrimensores CODIA.

**ARTÍCULO 17:** Acometidas de agua. La desarrolladora y gestora del proyecto Villas de la Bahía Palmar de Ocoa proveerá un pozo y a su vez desplazará una red general de agua por todo el proyecto de la cual se derivarán las acometidas para los solares que tengan contratado el servicio con dicha empresa. En caso de que se provea una

cometida de agua esta será para uso de paisajismo, sistemas de riego, piscinas y jacuzzi, lavadero y lavadora que tenga la vivienda.

**ARTÍCULO 18:** Uso racional del agua. Los propietarios y/o beneficiarios de solares que hayan contratado con la empresa desarrolladora y gestora del proyecto la conexión a la red general de agua gestionada por dicha empresa harán un uso racional de dicho recurso, procurando la corrección en el menor tiempo posible de fugas y averías en sus sistemas de plomería. Se dará preferencia al uso de aparatos eléctricos y sanitarios de bajo consumo de agua. El riego de plantas y jardines se realizará en las noches, primeras horas de la mañana o en el crepúsculo para evitar la evaporación excesiva del agua de riego. Los propietarios evitarán el estancamiento de aguas sin el debido tratamiento para evitar la proliferación de larvas de mosquitos. Se permite la instalación de sistemas privados de tratamiento y reciclaje de las aguas en las villas.

**ARTÍCULO 19:** Paisajismo. En los diseños e intervenciones de paisajismo se dará preferencia a las especies nativas o endémicas de la región, sobre todo las adaptadas a climas áridos o secos. Los propietarios prestarán la debida atención a los jardines y patios de sus villas, especialmente al jardín frontal de su propiedad. En casos de negligencia o abandono extremo del paisajismo por parte del propietario del solar o villa, la empresa gestora del proyecto Villas de la Bahía Palmar de Ocoa estará facultada para, a su sola discreción, realizar las podas y mantenimientos paisajísticos necesarios, documentando los gastos que en ello incurra y transfiriendo dichos gastos a los propietarios del solar, quienes a su vez se comprometen a saldarlos a la menor brevedad.

**ARTÍCULO 20:** Mantenimiento de las villas. Los propietarios procurarán mantener en buen estado todas las paredes y superficies exteriores de sus villas, incluyendo la reparación de caminos, pérgolas, toldos, puertas, ventanas y cualquier otro elemento roto por el paso de fenómenos atmosféricos extremos (vaguadas, huracanes, etc.). En casos de negligencia o abandono extremo del mantenimiento exterior por parte del propietario del solar o villa, la empresa gestora del proyecto Villas de la Bahía Palmar de Ocoa estará facultada para, a su sola discreción, realizar las intervenciones mínimas necesarias para mantener la buena apariencia del proyecto y evitar así la pérdida de valor de los demás solares y villas. Para esto documentará los gastos que en ello incurra, transferirá dichos gastos a los propietarios, quienes a su vez se comprometen a saldarlos a la menor brevedad.

**ARTÍCULO 21:** Control de plagas. Los propietarios de solares y villas harán esfuerzos razonables para mantener su propiedad libre de roedores, plagas, insectos y/o cualquier especie invasora que atente contra la salubridad de los ocupantes de su propiedad y los de sus vecinos. Para estos fines no se utilizarán agentes biológicos o químicos que no hayan sido previamente aprobados por la empresa Desarrolladora y Gestora de Villas de la Bahía Palmar de Ocoa. En el caso de abandono, negligencia del propietario y/o infestación extrema de la propiedad, la empresa gestora está facultada a realizar las fumigaciones necesarias para evitar el deterioro y pérdida de valor de las demás propiedades del Proyecto, en cuyo caso documentará los gastos incurridos y los transferirá al propietario negligente, quien a su vez se compromete a saldarlos a la menor brevedad.

**ARTÍCULO 22:** Uso racional de las áreas comunes. La empresa gestora del proyecto pone a disposición de los propietarios áreas comunes tales como calles, aceras, garitas de seguridad, áreas verdes, etc. Los propietarios e inquilinos harán uso racional y equilibrado de dichas facilidades, evitando su deterioro excesivo y reportando oportunamente los desperfectos que dichas áreas puedan presentar. En caso de daños puntuales a las

infraestructuras y áreas comunes del proyecto causados por negligencia o abuso de los propietarios, sus inquilinos o invitados, los mismos se comprometen a repararlos o costear los costos de dichas reparaciones, según la sola discreción de la empresa desarrolladora y gestora de Villas de la Bahía Palmar de Ocoa.

## SECCIÓN V – ACEPTACIÓN Y COMPROMISO DE CUMPLIMIENTO

**ARTÍCULO 23:** Aceptación del Documento Regulador del Proyecto. Los propietarios, posibles compradores, inquilinos, huéspedes y demás beneficiarios de los solares y villas que conforman el proyecto Villas de la Bahía Palmar de Ocoa reconocen que la preservación de las condiciones ecológicas, paisajísticas, físicas y de sosiego dentro del proyecto son necesarias para la conservación del valor de sus inversiones presentes y futuras dentro del mismo; razón por la cual aceptan los términos del presente Documento Regulador.

**ARTÍCULO 24:** Transferencia de la gestión del proyecto. En el caso que la Inmobiliaria G. E. Cruz E.I.R.L. venda, transfiera, ceda o subcontrate la gestión del proyecto “Villas de la Bahía Palmar de Ocoa” a una tercera parte, dicha tercera parte estará sujeta a las mismas obligaciones y potestades que le otorgan el presente Documento Regulador y Protector del Proyecto, y así sucesivamente en caso de posteriores transferencias de la gestión del proyecto.

**ARTÍCULO 25:** Modificaciones al Documento Regulador. Para realizar modificaciones al presente “Documento Regulador y Protector del Proyecto Turístico Villas de la Bahía Palmar de Ocoa” será necesario el acuerdo a favor de por lo menos el 70% de los propietarios de los solares ya vendidos a particulares. Para esto la empresa desarrolladora y gestora convocará a los propietarios a una reunión presencial en el proyecto y publicará la convocatoria de dicha reunión en un periódico de circulación nacional con no más de 90 ni menos de 60 días calendario de antelación. La publicación de la convocatoria no excluye el uso de cualquier otro medio de comunicación al alcance de la empresa gestora (llamadas telefónicas, correos electrónicos, correspondencias certificadas, carteles informativos, etc.). Se levantará un Acta de los cambios acordados y será firmada por todos los convocados presentes. Para cada cambio propuesto se anotará en el Acta la cantidad de propietarios que votaron a favor o en contra del mismo.

**Artículo 26:** Determinación del quorum. La contabilidad del 70% necesario para la aprobación de los cambios al Documento se hará en base al número y distribución de los solares vendidos hasta la fecha de la reunión. Cada solar aportará un voto a su propietario según la distribución del terreno cuando fue vendido por primera vez por la empresa desarrolladora y gestora. Los solares posteriormente subdivididos según el Artículo 2 del presente Documento otorgarán votos también subdivididos a los propietarios, según la proporción de terreno que cada uno posea del solar original a la fecha de la reunión. Los solares que se hayan fusionado según lo expuesto en el Artículo 2 seguirán aportando votos individuales a su propietario actual al momento de la reunión. La totalidad de los solares no vendidos a la fecha de la reunión otorgarán un único voto común a la empresa Desarrolladora y Gestora del Proyecto. Si no se alcanza el quórum de propietarios presentas la convocatoria se considerará desierta.

