

INMOBILIARIA ROLLING HILLS S.A. DE C.V.
BY-LAWS AND REGULATIONS /
REGLAMENTOS Y REGULACIONES

IN EFFECT AS OF JUNE 1, 2024
EFECTIVO A PARTIR DE 1 DE JUNIO DEL 2024

REGLAMENTO

EL PROPÓSITO DE ESTE REGLAMENTO ES AUXILIAR A LOS PROPIETARIOS A MANTENER LA PROPIEDAD EN TRANQUILIDAD Y ORDEN. ESTE REGLAMENTO ESTARÁ VIGENTE HASTA QUE CUALESQUIER CAMBIOS LE SEAN HECHOS POR EL DESARROLLADOR.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO PRIMERO: DEFINICIONES.

- A) PROPIETARIO (S):** Son las personas o entidades legales que adquieran uno o varios lotes en ROLLING HILLS ESTATES. El desarrollador no será considerado como un propietario.
- B) REGLAMENTO:** Es este documento y cualesquiera modificaciones al mismo.
- C) ASOCIACIÓN:** Es la entidad legal que se formará en una fecha posterior por los PROPIETARIOS de ROLLING HILLS ESTATES para regular el desarrollo una vez completado.

BY-LAWS AND REGULATIONS

THE INTENT OF THE FOLLOWING BY-LAWS AND REGULATIONS IS TO HELP THE PROPERTY OWNERS MAINTAIN VALUES WITH TRANQUILITY AND ORDER. THESE BY-LAWS SHALL REMAIN IN EFFECT UNTIL ANY CHANGES ARE MADE BY THE DEVELOPER.

CHAPTER I

GENERAL PROVISIONS

FIRST ARTICLE: DEFINITIONS.

- A) OWNER (S):** individuals or legal entities that acquire one or several lots in ROLLING HILLS ESTATES. The Developer is not considered to be an owner.
- B) BY-LAWS:** This document and any future amendments thereto.
- C) ASSOCIATION:** The legal entity to be formed at a future date by the OWNERS at ROLLING HILLS ESTATES to regulate the development once completed.

D) COMITÉ: INMOBILIARIA ROLLING HILLS, S.A. DE C.V., en su calidad de desarrollador, actuará como el COMITÉ para los fines de cumplimiento hasta que la ASOCIACION esté constituida.

E) DESARROLLADOR: PROPIETARIO (S) de INMOBILIARIA ROLLING HILLS, representado por su Representante Legal y Director del Proyecto.

D) COMMITTEE: INMOBILIARIA ROLLING HILLS S.A. DE C.V., as the developer, will act as the COMMITTEE for compliance until the ASSOCIATION is established.

E) DEVELOPER: THE OWNER (S) of INMOBILIARIA ROLLING HILLS as represented by their Legal Representative and Project Director.

ARTÍCULO SEGUNDO: USO DE LAS PROPIEDADES.

SECOND ARTICLE: USE OF THE PROPERTIES.

A) Los lotes no deberán ser utilizados para ningún propósito que sea ilegal o contrario a cualesquier reglamento u ordenanza gubernamental o municipal, o que sea perjudicial para la reputación de ROLLING HILLS ESTATES.

B) Cada lote deberá utilizarse exclusivamente para fines residenciales. A menos que se designe de otra manera como lote comercial.

C) No se permitirá ninguna otra subdivisión de lotes por parte de los propietarios

D) Los condominios están permitidos solo en lotes designados como tales por el Desarrollador.

E) A los propietarios no se les permite usar una autocaravana, remolque o camper en su lote como residencia durante la construcción de su residencia principal, o después.

F) Una autocaravana, camper, remolque o bote, puede permanecer en el lote si está encerrado dentro de una estructura y no es visible desde el exterior de la propiedad.

A) The lots shall not be used for any purpose which may be illegal or contrary to any government or municipal rules or ordinances or is injurious to the reputation of ROLLING HILLS ESTATES.

B) Each Lot is to be used exclusively for residential purposes. Unless it is designated as a commercial lot.

C) No further subdivision of lots by Owners will be allowed.

D) Condominiums are permitted only on lots designated as such by the Developer.

E) Owners are not permitted to use a motor home, trailer, or camper on their lot as a residence during construction of their primary residence, or afterwards.

F) A motor home, camper, trailer, or boat may remain on the lot if it is enclosed within a structure and is not visible from outside of the property.

G) Cualquier vehículo recreativo sin motor, incluidos entre otros, caravanas y remolques, botes, cualquier tipo de carga u otro remolque, está prohibido estar en el lote de un propietario a menos que esté encerrado en una estructura permanente y no se visible desde el interior de la estructura donde se almacena

H) No se puede almacenar ningún equipo o material de construcción, o cualquier otro tipo de equipo comercial en lotes residenciales que no estén en construcción activamente, que tengan todos los permisos requeridos y que cumplan con las Regulaciones de Construcción de Rolling Hills.

I) Los propietarios exigirán a los huéspedes y/o inquilinos de sus viviendas que cumplan con este REGLAMENTO.

G) Any non-powered Recreational Vehicle, including but not limited to, Campers and Trailers, Boats, any type of cargo or other trailer are prohibited from being on an Owners lot unless it is enclosed in a permanent structure and is not visible from within the structure where stored.

H) No construction equipment or materials, or any other type of commercial equipment may be stored on residential lots which are not actively under construction, have all required permits, and are in compliance with the Rolling Hills Building Regulations.

I) OWNERS shall require guests and/ or renters of their homes to abide by these BY-LAWS

CAPÍTULO II

CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO TERCERO: CONSTRUCCIÓN.

- A)** El Desarrollador se reserva el derecho de no permitir que constructores externos construyan viviendas dentro de su Desarrollo.
- B)** Los propietarios deben cumplir con las Regulaciones de Construcción y Desarrollo de Rolling Hills Estates y pagar todos los depósitos y tarifas aplicables antes de recibir la aprobación de construcción requerida por parte del Desarrollador.

CHAPTER II

CONSTRUCTION

THIRD ARTICLE: CONSTRUCTION

- A)** The Developer reserves the right to not allow outside Builders to construct homes within their Development.
- B)** Owners are required to comply with the Rolling Hills Estates Development Building Regulations and to pay all applicable deposits and fees prior to receiving the required construction approval from the Developer.

- C)** Ninguna construcción deberá ubicarse a menos de 2.00 metros de las líneas interiores del lote y no menos de cinco (5) metros de la línea frontal del lote. Para los lotes en esquina, los cinco (5) metros aplicarán a las líneas frontales de ambas calles.
- D)** La superficie máxima del lote para estructuras estará limitada al 50% de la superficie total. Esto se refiere a las estructuras y no incluye áreas jardineadas, etc.
- E)** Las fachadas de todas las estructuras deberán ser diseñadas en estilo mexicano, español o Mediterráneo, con techos de concreto o teja. Los colores deben ser tonos tierra aprobados por el desarrollador. El negro no se considera un tono tierra para los propósitos de esta sección.
- F)** Solamente se permite una residencia principal en aquellos lotes que no han sido designados por el Desarrollador como Lotes Condominales, con un tamaño interior mínimo de 115 metros cuadrados. Los PROPIETARIOS podrán construir cocheras, área de almacenamiento, terrazas, pérgolas y cuarto de servicio o de huéspedes con un máximo de un baño y éste podrá estar anexo o separado de la residencia principal.
- G)** Los muros de contención serán contruaidos de piedra, ladrillo o bloque emplastado y deberán ser aprobados por el DESARROLLADOR. Cualquier otro material deberá ser aprobado también por el DESARROLLADOR.
- H)** Los muros divisorios entre propiedades no deberán ser mayores a 2 metros de altura, y requieren la aprobación previa del DESARROLLADOR.
- I)** El ruido en cualquier sitio de construcción debe mantenerse al mínimo. Los trabajadores no deben tocar música mientras estén en el sitio.
- C)** No construction shall be located less than 2.00 meters from the interior lines of the lot and no less than five (5) meters from the front line of the lot. For corner lots the five (5) meters will apply to the lot lines fronting the two streets.
- D)** The maximum lot area for structures shall be limited to 50% of the total surface area. This refers to structures and does not include landscaped areas, etc.
- E)** Façades of all structures must be designed in Mexican, Spanish, or Mediterranean style, with concrete or tile roofs. Colors must be earth tones approved by the Developer. Black is not considered an earth tone for the purposes of this section.
- F)** Only one primary residence, with a minimum interior size of 115 square meters, is allowed on lots not designated as Developer Condo Lots. OWNERS may construct garages, storage area, decks, shade structures, and a maid's quarters or a guestroom with a maximum of one bathroom, and these may be detached or attached to the primary residence.
- G)** Retaining walls are to be constructed of rock, brick, or plastered block and must be approved by the DEVELOPER. Any other material must also be approved by the DEVELOPER.
- H)** Dividing walls between properties shall not be higher than 2 meters and require prior approval from the DEVELOPER.
- I)** Noise on any construction site must be kept to a minimum. No music shall be played by workers while on site.

J) El horario de construcción es de Lunes a Viernes de 8:00 am a 6:00 pm y los Sábados de 8:00 am a 2:00 pm, a menos que el Desarrollador otorgue una extensión. No se permite la construcción los Domingos y/o días festivos designados.

K) LOS PROPIETARIOS son responsables de todos los daños a cualquier propiedad como resultado de la construcción, así como de cualquier violación de estos estatutos cometida por sus contratistas y / o empleados.

J) Construction hours are Monday to Friday from 8:00 am – 6:00 pm and Saturday from 8:00 am – 2:00 pm, unless an extension is granted by the Developer. No construction is permitted on Sundays and /or designated Holidays.

K) OWNERS are responsible for all damages to any property as a result of construction, as well as any violation of these bylaws committed by their contractors and /or employees.

CAPÍTULO III

REGLAS GENERALES DE COMPORTAMIENTO DENTRO DE ROLLING HILLS ESTATES.

ARTÍCULO CUARTO: RUIDO.

Un ambiente de tranquilidad es inherente al concepto de ROLLING HILLS ESTATES. Se asume que todos los PROPIETARIOS, sus huéspedes e inquilinos se sujetan a este concepto. **Las restricciones de ruido se harán cumplir entre las 10:00 de la noche y las 7:00 de la mañana.**

ARTÍCULO QUINTO: MASCOTAS.

Ningún tipo de animal, ganado o aves de corral serán permitidos dentro de ROLLING HILLS ESTATES, a excepción de perros, gatos y pájaros y solamente si no son para fines comerciales, y éstos se restringen dentro del lote del PROPIETARIO. Las mascotas podrán salir del lote del PROPIETARIO, siempre y cuando estén sujetos por una correa y acompañados por el PROPIETARIO. El PROPIETARIO será responsable por cualquier daño y/o lesiones que su mascota pudiera sostener o causar fuera de los límites del lote del PROPIETARIO.

CHAPTER III

GENERAL BEHAVIOR RULES WITHIN ROLLING HILLS ESTATES.

FOURTH ARTICLE: NOISE.

A tranquil environment is inherent in the concept of ROLLING HILLS ESTATES. It is presumed that all owners, guests, and renters subscribe to this concept. **Noise restrictions will be enforced between the hours of 10:00 PM and 7:00 AM.**

FIFTH ARTICLE: PETS.

No type of animal, livestock or poultry will be permitted within ROLLING HILLS ESTATES, except for dogs, cats, and birds, and only if not for commercial purposes and they are restricted to the OWNER`S lot. Pets may be off the OWNER`S lot provided they are on a leash and accompanied by the OWNER. The OWNER is responsible for any damage and/or injuries their pets may sustain or cause outside the OWNER`S lot.

ARTÍCULO SEXTO: ESTACIONAMIENTO.

Los PROPIETARIOS y sus visitantes o inquilinos deberán estacionarse dentro del lote del PROPIETARIO.

SIXTH ARTICLE: PARKING.

OWNERS and their visitors or renters must park within the OWNER`S lot.

ARTÍCULO SEPTIMO: LETREROS

- A)** Cualesquiera letreros, carteleras o espectaculares publicitarios u otras estructuras de cualquiera clase que se erijan en los lotes o en las vialidades de ROLLING HILLS ESTATES, deberán ser remitidos primero ante el DESARROLLADOR para su aprobación.
- B)** No se deberá colocar ningún artículo en un lote baldío, a excepción de un anuncio de "Se Vende".

SEVENTH ARTICLE: SIGNS

- A)** Any signs billboards, placards, advertising, or other fixtures of any kind to be erected on the lots or on the roads of ROLLING HILLS ESTATES shall first be submitted to the DEVELOPER for approval.
- B)** No items other than a "For Sale" sign, may be placed on a vacant lot.

CAPÍTULO IV

REGLAS DEL DESARROLLADOR

ARTÍCULO OCTAVO: CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y EVALUACIONES.

- A)** PROPIETARIOS están obligados a pagar las siguientes Cuotas Anuales de mantenimiento al DESARROLLADOR por cada lote que posea de la siguiente manera:
- A partir del 1ro. de Enero del 2025:
- \$1,200.00 dólares americanos para las propiedades mejoradas o construidas.
 - \$400.00 dólares americanos para las propiedades no mejoradas ni construidas.
 - \$300.00 dólares americanos por condominio.

CHAPTER IV

DEVELOPER RULES

EIGHTH ARTICLE: MAINTENANCE FEES AND ASSESSMENTS.

- A)** OWNERS are obligated to pay the following Yearly Maintenance Fees to the DEVELOPER for each lot they own as follows:
- Effective January 1st, 2025:
- \$1,200.00 U.S. for improved or built properties.
 - \$400.00 U.S. for unimproved properties.
 - \$300.00 U.S. per condo.

- B)** Los propietarios están obligados a pagar cualquier Contribución especial impuesta por el desarrollador en caso de una emergencia imprevista. Dicha Evaluación deberá realizarse en un plazo de 90 días a partir de la notificación del Desarrollador.
- C)** Las cuotas de Mantenimiento pueden ser incrementadas en el futuro por el Desarrollador. Cualquier aumento se enviará a los propietarios por escrito antes de que finalice septiembre del año anterior.
- D)** Las facturas de las cuotas de mantenimiento y los impuestos sobre la propiedad cuando corresponda se emitirán en Enero del año vencido. Se requerirá que los pagos se realicen antes de finales de Marzo del mismo año para evitar cargos por mora e interés.
- E)** La tasa de interés actual es del 12% anual. El Desarrollador se reserva el derecho de modificar el tipo de interés. Las cuotas de mantenimiento y los impuestos sobre bienes inmuebles no pagados en su totalidad antes del 1ro de Abril del mismo año, estarán sujetos a un interés anual del 12% a partir del 1ro de Enero del mismo año. El desarrollador también puede cobrar un cargo por pago atrasado de hasta \$1,000.00 USD por pagos atrasados más allá del año en curso.
- F)** Lo DESARROLLADOR aplicará las mencionadas cuotas a lo siguiente:
- I.- Recolección de basura.
 - II.- Seguridad.
 - III.- Vialidades comunes.
 - IV.- Áreas verdes.
 - V.- Puertas de acceso.
 - VI.- Instalaciones comunes.
 - VII.- Gastos administrativos y Operativos.
 - VIII.- Otros gastos extraordinarios de mantenimiento.
- G)** Los propietarios que no tengan un título registrado o sean propietarios de su(s)
- B)** Owners are required to pay any special Assessment levied by the Developer in the event of an unforeseen emergency. Any such Assessment will be due within 90 days of notification from the Developer.
- C)** Maintenance Fees may be increased in the future by the Developer. Any increases will be sent to Owners in writing prior to the end of September of the preceding year.
- D)** Invoices for Maintenance Fees, and Property Taxes where applicable, will be issued in January of the year due. Payments will be required to be made prior to the end of March of the same year to avoid late fees and interest charges.
- E)** The current interest rate is 12% per annum. The Developer reserves the right to change the interest rate. Maintenance Fees and Property Taxes not paid in full prior to April 1st of the same year, will be subject to 12% annual interest as of January 1st of the same year. The Developer may also assess a late fee of up to \$1,000.00 USD for late payments beyond the current year.
- F)** The DEVELOPER will apply said fees to the following:
- I.- Garbage collection.
 - II.- Security.
 - III.- Common Roads.
 - IV.- Green Areas.
 - V.- Entrance Gates.
 - VI.- Common Facilities.
 - VII.- Administrative & Operational Expenses.
 - VIII.- Other extraordinary maintenances Expenses.
- G)** Owners who do not have registered title and own their lot(s) via a private Contract with

lote(s) a través de un contrato privado con el Desarrollador deberán pagar los impuestos sobre la propiedad aplicables al Desarrollador. Estos formarán parte de las facturas de la Cuota Anual de Mantenimiento cuando corresponda.

the Developer will be required to pay the applicable property taxes to the Developer. These will form part of the Yearly Maintenance Fee invoices where applicable.

ARÍCULO NOVENO: CONTROVERSIAS.

- A)** El PROPIETARIO acepta que toda controversia que no pueda resolverse de manera satisfactoria será remitida a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Municipio de los Cabos, Baja California Sur, por lo tanto, renuncia a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderle en virtud de su domicilio actual o futuro.
- B)** Al firmar este documento, los PROPRIETARIOS acuerdan cumplir con estos estatutos y cualquier enmienda Futura.

Cabo San Lucas, Baja California Sur, México
a _____ de _____ de, 202__.

PROPIETARIO:

LOT_____ BLOCK_____

NINETH ARTICLE: DISPUTES.

- A)** The OWNER agrees that any controversies which cannot be resolved in a satisfactory manner will be submitted to the jurisdiction and competence of the Courts in the Municipality of Los Cabos, Baja California Sur, therefore waving any other jurisdiction due to present or future domicile.
- B)** By signing this document, the OWNERS agree to abide by these bylaws and any future amendments.

Cabo San Lucas, Baja California Sur, Mexico.
_____, 202__.

OWNER:

LOT_____ BLOCK_____

