

22 OCT 1999

DECLARACION DE CONSTITUCION DE CONDOMINIO



"CONDOMINIO CARMEL V"

1. DE LOS REQUISITOS DE LA DECLARACION EN CONDOMINIO

1.1 EL PROPIETARIO DECLARANTE.

La sociedad comercial **ING. QUILVIO CABRAL ACHECAR & ASOCIADOS, S. A.**, organizada de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con su asiento social sito en Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por su Presidente, Ing. Quilvio Cabral Achécar, dominicano, mayor de edad, casado, ingeniero civil, portador de la Cédula de Identidad Personal No.001-0169108-7 (anterior 7343, serie 57), domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, sociedad que en lo adelante se denominará **EL DECLARANTE** o por su nombre completo, de manera formal y expresa, **DECLARA**:

1.2 DESCRIPCION DEL INMUEBLE.

Que es dueña de pleno dominio del inmueble que se describe a continuación:

Solar No. 2, de la Manzana No. 4866, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 3,357.39 M2, antigua Parcela No. 110-Rerf-780-B, del Distrito Catastral No. 4, del Distrito Nacional (Lote No. 2-19) del plano particular de la Urbanización Las Praderas; con los siguientes linderos: al Norte, Lote 2-13, al Este, Lote 2-21, al Sur Prolongación cale y al Oeste parqueo 27E, parte Lote 2-14. El derecho de propiedad del antes descrito inmueble está amparado por el Certificado de Título No. 75-2627, expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional.

[Handwritten signature]

1.3 ENUNCIACION DE LAS MEJORAS.

Que sobre el antes descrito inmueble se edificaron dos (2) bloques de edificios, con un total de veintitrés (23) apartamentos. Estas unidades de propiedad exclusiva, para ser destinadas a fines residenciales, todas con acceso a la vía pública, los cuales son susceptibles de pertenecer en propiedad a distintas personas, quienes serán titulares de un derecho de copropiedad sobre las cosas comunes necesarias para el adecuado uso de cada una de las unidades de propiedad exclusiva. El antes descrito condominio está ubicado en la prolongación de la calle 27 Oeste en la Urbanización Las Praderas, a dos cuadras al Oeste de la avenida José Nuñez de Cáceres.

1.4 SOMETIMIENTO AL REGIMEN DE CONDOMINIO

El Declarante expresa su formal voluntad de someter el ya descrito inmueble y las mejoras que están construidas en el mismo, al régimen instituido por la Ley 5038, del 21 de noviembre de 1958, el cual crea un sistema especial para regir la propiedad por pisos o departamentos que componen un edificio o conjunto arquitectónico para ser registrados como unidades independientes, en la Oficina del Registro de Títulos de la jurisdicción que corresponda, resultando en consecuencia todas las unidades que lo integran, susceptible de pertenecer en propiedad exclusiva a distintas personas.

1.5 SOLICITUD DE REGISTRO

En virtud de lo antes declarado, se solicita al Registrador del Distrito Nacional, que previa autorización del Tribunal Superior de Tierras, proceda al registro del derecho de propiedad de dicho inmueble y sus mejoras de acuerdo con el régimen que la ya citada ley instituye en la forma que más adelante se indicará.

1.6 DENOMINACION DEL CONDOMINIO

El condominio que por el presente acto se crea se denominará **"CONDOMINIO CARMEL V"**.



1.7 REGLAS APLICABLES

El condominio se regirá por las disposiciones de la ley de la materia, por las consignadas en esta Declaración, por las contenidas en el Reglamento de la Copropiedad y Administración del Condominio y por las Resoluciones que en el futuro puedan ser adoptadas por el Consorcio de Propietarios.

1.8 PLANOS DE LAS MEJORAS

Las mejoras enunciadas anteriormente constan de las partes y están distribuidas de la manera que se especifica más adelante, tal como aparecen en los planos arquitectónicos elaborados al efecto por Arq. Ivette Margarita Castillo Rodríguez, los cuales fueron debidamente aprobados por la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones, mediante **Licencia de Construcción No. 54374**, expedida en fecha diecinueve (19) de Febrero del año 1999. Dichos Planos se consideran formando parte de esta declaración, juntamente con la cual se depositan para ser registrados en el Tribunal Superior de Tierras y en el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

2. DERECHOS RELATIVOS A LAS UNIDADES EN CONDOMINIO. DESCRIPCION.

2.1 DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE LAS UNIDADES

Cada apartamento constituye una unidad independiente, en la que su titular podrá ejercer en pleno dominio el derecho de propiedad. El derecho de propiedad y el derecho de copropiedad sobre las cosas comunes que le corresponden a cada parte subdividida de acuerdo con lo que más adelante se especificará, se consideran integrando una unidad indivisible.

2.2 DESCRIPCION DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

El CONDOMINIO CARMEL V, está integrado por dos (2) bloques de edificios localizados sobre el inmueble descrito en el párrafo 1.2, con su frente principal orientado hacia el sur, con un total de veintitrés (23) apartamentos o unidades de propiedad exclusiva, para ser destinadas a fines residenciales, los cuales son susceptibles de pertenecer a distintas personas. Dichas unidades se describen a continuación:



CONDOMINIO CARMEL V
EDIFICIO A-B
PRIMERA PLANTA

APARTAMENTO No. A-1, Primera Planta: con un área de construcción de **164.18 M2.**, y la siguiente distribución: Sala, comedor, un dormitorio principal dotado de cuarto de baño y walking closet, dos dormitorios, un cuarto de baño común, ½ baño para visitas, cocina, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Dicho apartamento está situado en la parte Suroeste del solar, con su frente orientado hacia el Este, por donde tiene acceso directo a la vía pública a través del pasillo de circulación. Esta unidad se beneficiará de un derecho de uso exclusivo sobre: a) Dos espacios adecuados para estacionar sendos vehículos de motor, uno destechado ubicado al Sur de la entrada del Bloque A-B frente a los apartamentos Tipo A, y otro techado que ocupa el quinto lugar del área Oeste de los parqueos techados contado en la dirección Sur-Norte; y b) Un área con una extensión de 71.00 M2., de patio ubicada en la parte Suroeste de los apartamentos tipo A.

APARTAMENTO No. B-1, Primera Planta: con un área de construcción de **164.18 M2.**, y la siguiente distribución: Sala, comedor, un dormitorio principal dotado de cuarto de baño y walking closet, dos dormitorios, un cuarto de baño común, ½ baño para visitas, cocina, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Dicho apartamento está situado en la parte Suroeste del solar, con su frente orientado hacia el Este, por donde tiene acceso directo a la vía pública a través del pasillo de circulación. Esta unidad se beneficiará de un derecho de uso exclusivo sobre: a) Dos espacios adecuados para estacionar sendos vehículos de motor, uno destechado ubicado al Norte de la entrada del Bloque A-B, y otro techado que ocupa el octavo lugar del área Oeste de los parqueos techados contado en la dirección Sur-Norte; y b) Un área con una extensión de 86.00 M2., de patio ubicada en la parte noroeste de los apartamentos tipo B.



CONDOMINIO CARMEL V
EDIFICIO A-B
SEGUNDA PLANTA

APARTAMENTO No. A-2, Segunda Planta: con un área de construcción de **169.94 M2.**, y la siguiente distribución: Sala, balcón, comedor, un dormitorio principal dotado de cuarto de baño y walking closet, dos dormitorios, un cuarto de baño común, ½ baño para visitas, cocina, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Dicho apartamento está situado en la parte Suroeste del solar, con su frente orientado hacia el Este, por donde tiene acceso directo a la vía pública a través del pasillo de circulación. Esta unidad se beneficiará de un derecho de uso exclusivo sobre Tres (3) espacios adecuados para estacionar tres (3) vehículos de motor, dos destechados ubicados uno detrás del otro y que ocupan el primer lugar al Norte de la Caseta para planta eléctrica contando en la dirección Sur-Norte, y otro techado que ocupa el primer lugar del lado Oeste de los parqueos techados contando en la dirección Sur-Norte.

APARTAMENTO No. B-2, Segunda Planta: con un área de construcción de **169.94 M2.**, y la siguiente distribución: Sala, balcón, comedor, un dormitorio principal dotado de cuarto de baño y walking closet, dos dormitorios, un cuarto de baño común, ½ baño para visitas, cocina, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Dicho apartamento está situado en la parte Suroeste del solar, con su frente orientado hacia el este, por donde tiene acceso directo a la vía pública a través del pasillo de circulación. Esta unidad se beneficiará de un derecho de uso exclusivo sobre Dos (2) espacios adecuados para estacionar sendos vehículos de motor, uno destechado ubicado al Norte del parqueo correspondiente al apartamento A2, y otro techado ubicado al Norte del parqueo correspondiente al apartamento A-2.



CONDOMINIO CARMEL V
EDIFICIO A-B
TERCERA PLANTA

APARTAMENTO No. A-3, Tercera Planta: con un área de construcción de **169.94 M2.**, y la siguiente distribución: Sala, balcón, comedor, un dormitorio principal dotado de cuarto de baño y walking closet, dos dormitorios, un cuarto de baño común, ½ baño para visitas, cocina, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Dicho apartamento está situado en la parte Suroeste del solar, con su frente orientado hacia el Este, por donde tiene acceso directo a la vía pública a través del pasillo de circulación. Esta unidad se beneficiará de un derecho de uso exclusivo sobre: a) Dos (2) espacios adecuados para estacionar sendos vehículos de motor, uno destechado ubicado al Norte del parqueo correspondiente al apartamento B-2 y otro techado ubicado al Norte del parqueo correspondiente al apartamento B-2; y b) Un dormitorio con baño y closet, con un área de construcción de 42.00 M2, y terraza destechada de uso exclusivo, ubicados en el 4to. Nivel con un área de 56.50 M2.

APARTAMENTO No. B-3, Tercera Planta: con un área de construcción de **169.94 M2.**, y la siguiente distribución: Sala, balcón, comedor, un dormitorio principal dotado de cuarto de baño y walking closet, dos dormitorios, un cuarto de baño común, ½ baño para visitas, cocina, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Dicho apartamento está situado en la parte Suroeste del solar, con su frente orientado hacia el este, por donde tiene acceso directo a la vía pública a través del pasillo de circulación. Esta unidad se beneficiará de un derecho de uso exclusivo sobre: a) Dos (2) espacios adecuados para estacionar sendos vehículos de motor, uno destechado ubicado al Norte del parqueo correspondiente al apartamento A-3 y otro techado ubicado al Norte del parqueo correspondiente al apartamento A-3; y b) Un dormitorio con baño y closet, con un área de construcción de 42.00 M2, y terraza destechada de uso exclusivo, ubicados en el 4to. Nivel con un área de 56.50 M2.



CONDOMINIO CARMEL V
EDIFICIO C-D
PRIMERA PLANTA

APARTAMENTO No. C-1, Primera Planta: con un área de construcción de **164.18 M2.**, y la siguiente distribución: Sala, comedor, un dormitorio principal dotado de cuarto de baño y walking closet, dos dormitorios, un cuarto de baño común, ½ baño para visitas, cocina, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Dicho apartamento está situado en la parte noroeste del solar, con su frente orientado hacia el Sureste, por donde tiene acceso directo a la vía pública a través del pasillo de circulación. Esta unidad se beneficiará de un derecho de uso exclusivo sobre: a) Dos espacios adecuados para estacionar sendos vehículos de motor, uno destechado ubicado al Sur del parqueo correspondiente al apartamento A-1, y otro techado ubicado al Norte del apartamento B-1; y b) Un área con una extensión de 84.00 M2., de patio ubicada en la parte noroeste de los apartamentos tipo C.

APARTAMENTO No. D-1, Primera Planta: con un área de construcción de **164.18 M2.**, y la siguiente distribución: Sala, comedor, un dormitorio principal dotado de cuarto de baño y walking closet, dos dormitorios, un cuarto de baño común, ½ baño para visitas, cocina, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Dicho apartamento está situado en la parte Noreste del solar, con su frente orientado hacia el Sureste, por donde tiene acceso directo a la vía pública a través del pasillo de circulación. Esta unidad se beneficiará de un derecho de uso exclusivo sobre: a) Dos (2) espacios adecuados para estacionar sendos vehículos de motor, uno destechado ubicado en el lado Sureste de la entrada del Bloque C-D, y otro techado ubicado en el extremo Noroeste del área de los parqueos techados; y b) Un área con una extensión de 44.00 M2., de patio ubicada en la parte Noreste de los apartamentos tipo D.



CONDOMINIO CARMEL V
EDIFICIO C-D
SEGUNDA PLANTA

APARTAMENTO No. C-2, Segunda Planta: con un área de construcción de **169.94 M2.**, y la siguiente distribución: Sala, balcón, comedor, un dormitorio principal dotado de cuarto de baño y walking closet, dos dormitorios, un cuarto de baño común, ½ baño para visitas, cocina, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Dicho apartamento está situado en la parte noroeste del solar, con su frente orientado hacia el Sureste, por donde tiene acceso directo a la vía pública a través del pasillo de circulación. Esta unidad se beneficiará de un derecho de uso exclusivo sobre Dos (2) espacios adecuados para estacionar sendos vehículos de motor, uno destechado ubicado al Sur del parqueo correspondiente al apartamento C-1, y otro techado que ocupa el noveno lugar del lado Este de los parqueos techados contado en dirección Sur-Norte.

APARTAMENTO No. D-2, Segunda Planta: con un área de construcción de **169.94 M2.**, y la siguiente distribución: Sala, balcón, comedor, un dormitorio principal dotado de cuarto de baño y walking closet, dos dormitorios, un cuarto de baño común, ½ baño para visitas, cocina, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Dicho apartamento está situado en la parte Noreste del solar, con su frente orientado hacia el Sureste, por donde tiene acceso directo a la vía pública a través del pasillo de circulación. Esta unidad se beneficiará de un derecho de uso exclusivo sobre Dos (2) espacios adecuados para estacionar sendos vehículos de motor, uno destechado que ocupa el cuarto lugar del lado Noroeste de los apartamentos tipo F contado desde la entrada al Bloque F-G, y otro techado ubicado al Sur del parqueo correspondiente al apartamento C-2.



CONDOMINIO CARMEL V
EDIFICIO C-D
TERCERA PLANTA

APARTAMENTO No. C-3, Tercera Planta: con un área de construcción de **169.94 M2.**, y la siguiente distribución: Sala, balcón, comedor, un dormitorio principal dotado de cuarto de baño y walking closet, dos dormitorios, un cuarto de baño común, ½ baño para visitas, cocina, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Dicho apartamento está situado en la parte noroeste del solar, con su frente orientado hacia el Sureste, por donde tiene acceso directo a la vía pública a través del pasillo de circulación. Esta unidad se beneficiará de un derecho de uso exclusivo sobre: a) Dos (2) espacios adecuados para estacionar sendos vehículos de motor, uno destechado ubicado al Sur de la entrada al Bloque E frente a los apartamentos Tipo F, y otro techado ubicado del lado Noreste de los parqueos techados; y b) Un dormitorio con baño y closet, con un área de construcción de 42.00 M2, y terraza destechada de uso exclusivo, ubicados en el 4to. Nivel con un área de 56.50 M2.

APARTAMENTO No. D-3, Tercera Planta: con un área de construcción de **169.94 M2.**, y la siguiente distribución: Sala, balcón, comedor, un dormitorio principal dotado de cuarto de baño y walking closet, dos dormitorios, un cuarto de baño común, ½ baño para visitas, cocina, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Dicho apartamento está situado en la parte Noreste del solar, con su frente orientado hacia el Sureste, por donde tiene acceso directo a la vía pública a través del pasillo de circulación. Esta unidad se beneficiará de un derecho de uso exclusivo sobre: Dos (2) espacios adecuados para estacionar sendos vehículos de motor, uno destechado ubicado del lado Sur del parqueo correspondiente al apartamento C-3, y otro techado ubicado del lado Sur del parqueo correspondiente al apartamento C-3; y b) Un dormitorio con baño y closet, con un área de construcción de 42.00 M2, y terraza destechada de uso exclusivo, ubicados en el 4to. Nivel con un área de 56.50 M2.



CONDOMINIO CARMEL V
EDIFICIO E
PRIMERA PLANTA

APARTAMENTO No. E-1, Primera Planta: con un área de construcción de **244.48 M2.**, y la siguiente distribución: Sala, comedor, un dormitorio principal dotado de cuarto de baño y walking closet, dos dormitorios, un cuarto de baño común, ½ baño para visitas, cocina, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Dicho apartamento está situado en la parte Noreste del solar, con su frente orientado hacia el Oeste, por donde tiene acceso directo a la vía pública a través del pasillo de circulación. Esta unidad se beneficiará de un derecho de uso exclusivo sobre: a) Dos (2) espacios adecuados para estacionar sendos vehículos de motor, uno destechado ubicado en el lado Sur del parqueo correspondiente al apartamento D-1, y otro techado ubicado del lado Sur del parqueo correspondiente al apartamento D-1; y b) Un área con una extensión de 127.00 M2., de patio ubicada en la parte Noreste de los apartamentos tipo E.

CONDOMINIO CARMEL V
EDIFICIO E
SEGUNDA PLANTA

APARTAMENTO No. E-2, Segunda Planta: con un área de construcción de **244.48 M2.**, y la siguiente distribución: Sala, comedor, un dormitorio principal dotado de cuarto de baño y walking closet, dos dormitorios, un cuarto de baño común, ½ baño para visitas, cocina, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Dicho apartamento está situado en la parte Noreste del solar, con su frente orientado hacia el Oeste, por donde tiene acceso directo a la vía pública a través del pasillo de circulación. Esta unidad se beneficiará de un derecho de uso exclusivo sobre Dos (2) espacios adecuados para estacionar sendos vehículos de motor, uno destechado que ocupa el tercer lugar del lado Noroeste de los apartamentos tipo F contado desde la entrada al Bloque F-G, y otro techado que ocupa el séptimo lugar del lado Este de los parqueos techados contado en la dirección Sur-Norte.



CONDOMINIO CARMEL V
EDIFICIO E
TERCERA PLANTA

APARTAMENTO No. E-3, Tercera Planta: con un área de construcción de **244.48 M2.**, y la siguiente distribución: Sala, comedor, un dormitorio principal dotado de cuarto de baño y walking closet, dos dormitorios, un cuarto de baño común, ½ baño para visitas, cocina, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Dicho apartamento está situado en la parte Noreste del solar, con su frente orientado hacia el Oeste, por donde tiene acceso directo a la vía pública a través del pasillo de circulación. Esta unidad se beneficiará de un derecho de uso exclusivo sobre: a) Dos (2) espacios adecuados para estacionar sendos vehículos de motor) uno destechado ubicado del lado Sur del parqueo correspondiente al apartamento E-2, y otro techado localizado al Sur del parqueo correspondiente al apartamento D-3; y b) Un dormitorio con baño y closet, con un área de construcción de 39.00 M2, y terraza destechada de uso exclusivo, ubicados en el 4to. Nivel con un área de 85.00 M2.

CONDOMINIO CARMEL V
EDIFICIO F-G
PRIMERA PLANTA

APARTAMENTO No. F-1, Primera Planta: con un área de construcción de **164.18 M2.**, y la siguiente distribución: Sala, comedor, un dormitorio principal dotado de cuarto de baño y walking closet, dos dormitorios, un cuarto de baño común, ½ baño para visitas, cocina, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Dicho apartamento está situado en la parte Sureste del solar, con su frente orientado hacia el Oeste, por donde tiene acceso directo a la vía pública a través del pasillo de circulación. Esta unidad se beneficiará de un derecho de uso exclusivo sobre: a) Dos (2) espacios adecuados para estacionar sendos vehículos de motor, uno destechado ubicado del lado Norte de la Garita del Guardián y que ocupa el segundo lugar del lado Suroeste de los apartamentos Tipo G, y otro techado que ocupa el segundo lugar del lado Este de los parqueos techados contado en la dirección Sur-Norte; y b) Un área con una extensión de 61.00 M2., de patio ubicada en la parte Noreste de los apartamentos tipo F.



APARTAMENTO No. G-1, Primera Planta: con un área de construcción de **164.18 M2.**, y la siguiente distribución: Sala, comedor, un dormitorio principal dotado de cuarto de baño y walking closet, dos dormitorios, un cuarto de baño común, ½ baño para visitas, cocina, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Dicho apartamento está situado en la parte Sureste del solar, con su frente orientado hacia el Oeste, por donde tiene acceso directo a la vía pública a través del pasillo de circulación. Esta unidad se beneficiará de un derecho de uso exclusivo sobre: a) Tres (3) espacios adecuados para estacionar tres (3) vehículos de motor, dos destechados ubicados uno detrás del otro y que ocupan el primer lugar al Norte de la Garita del Guardián contando en la dirección Sur-Norte, y otro techado que ocupa el primer lugar del lado Este de los parqueos techados colindando con el lindero Sur del solar próximo a la calle 27 Oeste; y b) Un área con una extensión de 82.00 M2., de patio ubicada en la parte Sureste de los apartamentos tipo G.

CONDOMINIO CARMEL V
EDIFICIO F-G
SEGUNDA PLANTA

APARTAMENTO No. F-2, Segunda Planta: con un área de construcción de **169.94 M2.**, y la siguiente distribución: Sala, balcón, comedor, un dormitorio principal dotado de cuarto de baño y walking closet, dos dormitorios, un cuarto de baño común, ½ baño para visitas, cocina, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Dicho apartamento está situado en la parte Sureste del solar, con su frente orientado hacia el Oeste, por donde tiene acceso directo a la vía pública a través del pasillo de circulación. Esta unidad se beneficiará de un derecho de uso exclusivo sobre dos (2) espacios adecuados para estacionar sendos vehículos de motor, uno destechado ubicado del lado Norte de la Garita del Guardián y que ocupa el cuarto lugar del lado Sureste de los apartamentos Tipo G contado en la dirección Sur-Norte, y otro techado ubicado al Sur del parqueo correspondiente al apartamento B-1.



APARTAMENTO No. G-2, Segunda Planta: con un área de construcción de **169.94 M2.**, y la siguiente distribución: Sala, balcón, comedor, un dormitorio principal dotado de cuarto de baño y walking closet, dos dormitorios, un cuarto de baño común, ½ baño para visitas, cocina, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Dicho apartamento está situado en la parte Sureste del solar, con su frente orientado hacia el Oeste, por donde tiene acceso directo a la vía pública a través del pasillo de circulación. Esta unidad se beneficiará de un derecho de uso exclusivo sobre dos (2) espacios adecuados para estacionar sendos vehículos de motor, uno destechado ubicado del lado Norte de la Garita del Guardián y que ocupa el tercer lugar del lado Sureste de los apartamentos Tipo G contado en la dirección Sur-Norte, y otro techado ubicado al Sur del parqueo correspondiente al apartamento F-2.

CONDOMINIO CARMEL V
EDIFICIO F-G
TERCERA PLANTA

APARTAMENTO No. F-3, Tercera Planta: con un área de construcción de **169.94 M2.**, y la siguiente distribución: Sala, balcón, comedor, un dormitorio principal dotado de cuarto de baño y walking closet, dos dormitorios, un cuarto de baño común, ½ baño para visitas, cocina, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Dicho apartamento está situado en la parte Sureste del solar, con su frente orientado hacia el Oeste, por donde tiene acceso directo a la vía pública a través del pasillo de circulación. Esta unidad se beneficiará de un derecho de uso exclusivo sobre dos (2) espacios adecuados para estacionar sendos vehículos de motor, a) uno destechado ubicado del lado Norte de la Garita del Guardián y que ocupa el sexto lugar del lado Suroeste de los apartamentos Tipo G contado en la dirección Sur-Norte y otro techado que ocupa el cuarto lugar del lado Este de los parqueos techados contado en la dirección Sur-Norte.



APARTAMENTO No. G-3, Tercera Planta: con un área de construcción de **169.94 M2.**, y la siguiente distribución: Sala, balcón, comedor, un dormitorio principal dotado de cuarto de baño y walking closet, dos dormitorios, un cuarto de baño común, ½ baño para visitas, cocina, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Dicho apartamento está situado en la parte Sureste del solar, con su frente orientado hacia el Oeste, por donde tiene acceso directo a la vía pública a través del pasillo de circulación. Esta unidad se beneficiará de un derecho de uso exclusivo sobre dos (2) espacios adecuados para estacionar sendos vehículos de motor, uno destechado ubicado del lado Norte de la Garita del Guardián y que ocupa el quinto lugar del lado Suroeste de los apartamentos Tipo G contado en la dirección Sur-Norte, , y otro techado que ocupa el tercer lugar del lado Este de los parqueos techados contado en la dirección Sur-Norte.

CONDOMINIO CARMEL V
EDIFICIO F-G
CUARTA PLANTA

APARTAMENTO No. F-4, Cuarta Planta: con un área de construcción de **169.94 M2.**, y la siguiente distribución: Sala, balcón, comedor, un dormitorio principal dotado de cuarto de baño y walking closet, dos dormitorios, un cuarto de baño común, ½ baño para visitas, cocina, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Dicho apartamento está situado en la parte Sureste del solar, con su frente orientado hacia el Oeste, por donde tiene acceso directo a la vía pública a través del pasillo de circulación. Esta unidad se beneficiará de un derecho de uso exclusivo sobre dos (2) espacios adecuados para estacionar sendos vehículos de motor, uno destechado ubicado al Norte de la entrada del Bloque F-G, y otro techado localizado al Este del parqueo correspondiente al apartamento G-2 y al Sur del apartamento E-2.



APARTAMENTO No. G-4, Cuarta Planta: con un área de construcción de **169.94 M2.**, y la siguiente distribución: Sala, balcón, comedor, un dormitorio principal dotado de cuarto de baño y walking closet, dos dormitorios, un cuarto de baño común, ½ baño para visitas, cocina, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Dicho apartamento está situado en la parte Sureste del solar, con su frente orientado hacia el Oeste, por donde tiene acceso directo a la vía pública a través del pasillo de circulación. Esta unidad se beneficiará de un derecho de uso exclusivo sobre dos (2) espacios adecuados para estacionar sendos vehículos de motor, uno destechado ubicado al Sur de la entrada del Bloque F-G, y otro techado localizado al Sur del parqueo correspondiente al apartamento F-4.

2.3. TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

LA DECLARANTE, en virtud de que es la única titular del derecho de propiedad del inmueble y las mejoras que integran el CONDOMINIO CARMEL V, es la beneficiaria de todas las unidades susceptibles de propiedad exclusiva ya descritas, por lo que el Registrador de Títulos del Distrito deberá emitir al solo nombre de **ING. QUILVIO CABRAL ACHECAR & ASOCIADOS, S. A.**, los correspondientes Certificados de Títulos.

2.4 VALOR DEL CONDOMINIO

El valor total estimado de las mejoras y del inmueble que componen el Condominio es de Trece millones novecientos setenta y cinco mil doscientos pesos (RD\$13,975,200.00).

2.5 NUMERO DE VOTOS

De acuerdo con lo dispuesto en el Párrafo Segundo del Artículo 12 de la Ley 5038 del 21 de noviembre de 1958, cada propietario tendrá derecho a un número de votos proporcional a sus derechos que será fijado convencionalmente en la forma que se especificará más adelante. La cantidad de votos atribuidos a cada unidad sólo podrá modificarse previo consentimiento unánime de los propietarios.



2.6 PORCENTAJE DE LA CONTRIBUCION PROPORCIONAL A LAS CARGAS Y GASTOS COMUNES Y DE PARTICIPACION EN LAS COSAS COMUNES.

El área de construcción expresada en metros cuadrados, el porcentaje de participación en las cargas y gastos comunes y el número de votos que le corresponden en las asambleas de propietarios a cada unidad de las que integran este condominio se indican a continuación:

EDIFICIO A-B PRIMERA PLANTA

APARTAMENTO	AREA (M2.)	PORCENTAJE PARTICIPACION	VOTOS
A-1	164.18	4.35	1
B-1	164.18	4.35	1

EDIFICIO A-B SEGUNDA PLANTA

APARTAMENTO	AREA (M2.)	PORCENTAJE PARTICIPACION	VOTOS
A-2	169.94	4.35	1
B-2	169.94	4.35	1

EDIFICIO A-B TERCERA PLANTA

APARTAMENTO	AREA (M2.)	PORCENTAJE PARTICIPACION	VOTOS
A-3	268.44	4.35	1
B-3	268.44	4.35	1



EDIFICIO C-D
PRIMERA PLANTA

APARTAMENTO	AREA (M2.)	PORCENTAJE PARTICIPACION	VOTOS
C-1	164.18	4.35	1
D-1	164.18	4.35	1

EDIFICIO C-D
SEGUNDA PLANTA

APARTAMENTO	AREA (M2.)	PORCENTAJE PARTICIPACION	VOTOS
C-2	169.94	4.35	1
D-2	244.48	4.35	1

EDIFICIO C-D
TERCERA PLANTA

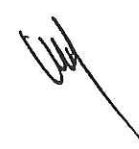
APARTAMENTO	AREA (M2.)	PORCENTAJE PARTICIPACION	VOTOS
C-3	268.44	4.35	1
D-3	268.44	4.35	1

EDIFICIO E
PRIMERA PLANTA

APARTAMENTO	AREA (M2.)	PORCENTAJE PARTICIPACION	VOTOS
E-1	244.48	4.35	1

EDIFICIO E
SEGUNDA PLANTA

APARTAMENTO	AREA (M2.)	PORCENTAJE PARTICIPACION	VOTOS
E-2	169.94	4.35	1



EDIFICIO E
TERCERA PLANTA

APARTAMENTO	AREA (M2.)	PORCENTAJE PARTICIPACION	VOTOS
E-3	368.48	4.35	1

EDIFICIO F-G
PRIMERA PLANTA

APARTAMENTO	AREA (M2.)	PORCENTAJE PARTICIPACION	VOTOS
F-1	164.18	4.35	1
G-1	164.18	4.35	1

EDIFICIO F-G
SEGUNDA PLANTA

APARTAMENTO	AREA (M2.)	PORCENTAJE PARTICIPACION	VOTOS
F-2	169.94	4.35	1
G-2	169.94	4.35	1

EDIFICIO F-G
TERCERA PLANTA

APARTAMENTO	AREA EN M2.	PORCENTAJE PARTICIPACION	VOTOS
F-3	169.94	4.35	1
G-3	169.94	4.35	1



EDIFICIO F-G
CUARTA PLANTA

APARTAMENTO	AREA EN M2.	PORCENTAJE PARTICIPACION	VOTOS
F-4	169.94	4.35	1
G-4	169.94	4.35	1
TOTAL	4,275.80 M2	100.00%	23

3. AREAS Y COSAS COMUNES

3.1 DEFINICION DE LAS COSAS COMUNES

Se consideran cosas y bienes de propiedad común las que así son consagradas en esta Declaración y en un sentido más amplio, todas las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad y conservación del conjunto, así como todas las que permiten el uso, goce y disfrute de cada una de las unidades de propiedad exclusiva según el destino que le ha sido atribuido.

En el artículo 5 de la Ley 5038 ya citada, se consigna que los derechos de cada propietario sobre las cosas comunes son inseparables del derecho de propiedad de sus respectivas unidades y tienen la facultad de transferirse al adquirente de un derecho real, principal o accesorio, sobre parte dividida del inmueble. Los propietarios tendrán el goce y disfrute de las áreas y cosas comunes del Condominio. Las cosas comunes y los bienes de propiedad común aquí establecidos que son de pleno derecho de beneficio y uso común en ningún caso podrán perder esta condición, salvo decisión unánime de los propietarios.

3.2 DESCRIPCION DE LAS AREAS Y COSAS COMUNES DEL CONDOMINIO

Los propietarios tendrán el goce de las cosas comunes que se indican a continuación:

- 1) El inmueble sobre el cual se hallan localizadas las mejoras descritas en el numeral 2.2 de esta Declaración.
- 2) Todas las partes estructurales del edificio y de las unidades, tales como: los cimientos, vigas, columnas, paredes maestras y medianeras, techos,

vestíbulos, pasarelas, patinillos, marquesina, escaleras, y cualquier otra parte de la construcción que pueda ser considerada como obra gruesa;

- 3) Las instalaciones centrales de energía eléctrica, de teléfono, sanitarias, pluviales y similares, excepto las instalaciones y accesorios aditamentos que se encuentren específicamente localizadas en el interior de las unidades;
- 4) Instalaciones de acueducto, incluyendo bomba neumática, tuberías, depósitos de agua potable o cisternas, acometidas y demás accesorios del sistema de acueducto;
- 5) Areas verdes y de jardinería;
- 6) Estacionamientos para vehículos de motor y áreas peatonales de acceso. Las zonas del inmueble destinadas a estacionamientos de vehículos quedarán afectadas al uso exclusivo de los propietarios de los apartamentos. Cada propietario de un apartamento se beneficiará con el privilegio del uso exclusivo de un área específicamente delimitada para estacionar vehículo de motor, se limitará con pintura amarilla y en el centro de la misma se indicará la designación del apartamento a cuyo uso quedará afectada en particular.
- 7) La caseta de la bomba de agua, la garita del guardián, depósito de basura ubicados en la primera planta.
- 8) Planta eléctrica ubicada en su caseta, cuyo mantenimiento deberá llevarse de acuerdo a lo recomendado por el fabricante.

3.3 GASTOS Y CARGAS COMUNES

Los propietarios aportarán para sufragar los gastos comunes una cuota mensual. Son gastos o cargas comunes a todos los propietarios, las siguientes:

- 1) Los gastos causados por la administración del Condominio, tales como la remuneración del Administrador y demás personal necesario para la limpieza, vigilancia y conservación de las cosas comunes, incluyendo jardinería y costo de los materiales y equipos necesarios para que los empleados puedan desarrollar satisfactoriamente sus labores y los gastos de electricidad, de agua causados en las áreas y servicios comunes.
- 

- 2) Los gastos de conservación, mantenimiento, reparación, reposición y mejoramiento de las cosas comunes;
- 3) Gastos de mantenimiento de la planta eléctrica.
- 4) El pago de los impuestos, tasas, contribuciones y cualesquiera otros gravámenes a que estén sujetas las cosas comunes o el Condominio en forma conjunta y que no hubieran sido repartidos entre los diversos propietarios por la autoridad competente;
- 5) El pago de las primas de las pólizas de seguro de incendio y terremoto y otros riesgos de las mejoras del condominio, de acuerdo a lo que sea aprobado por la Asamblea;
- 6) Los demás gastos comunes establecidos por la Ley o por el presente Reglamento o que hubieran sido acordados como tales por los propietarios.

3.4 ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE LAS DISPOSICIONES DE LA DECLARACION Y EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

Se hace constar que la declarante ha redactado un Reglamento de la Copropiedad y Administración relativo al Condominio que por el presente acto se constituye, que forma parte del presente acto, el cual regirá las relaciones de los que puedan resultar propietarios en el futuro, de manera que todo condómine (propietario) o tercero que actúe o contrate, con relación a cualquier unidad de propiedad exclusiva en este Condominio, queda obligado a acatar y satisfacer todas las disposiciones contenidas en esta declaración y en el Reglamento.

4. DE LA COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO

En cumplimiento de las disposiciones del Artículo 21 de la Ley Número 5038 del 21 de noviembre del 1958, precitada, se establecen en los artículos subsiguientes, el Reglamento contentivo de las normas del Estatuto de la Copropiedad y Administración del Condominio.



4.1 AMBITO DE APLICABILIDAD

El propietario de cada apartamento susceptible de propiedad individual lo es con relación a la superficie y espacios adquiridos en propiedad exclusiva según su título de adquisición, planos registrados y lo que dispone este Reglamento, y dentro de ese ámbito podrá ejercer todos los derechos inherentes al dominio en cuanto no afecte las disposiciones de la Ley Número 5038. Podrá también hacer uso de las partes del edificio que sean de propiedad común, debiendo ajustar en todo momento su conducta al orden, moralidad, decoro y demás normas de convivencia que se enuncian en este Reglamento.

4.2 COMPETENCIA

Todas las acciones que surjan entre los propietarios relativas a la Administración y goce de las partes comunes del inmueble, o de la interpretación o ejecución de este Reglamento, son de la competencia del Tribunal de Tierras. Este Tribunal será igualmente competente para conocer de las demás acciones que puedan surgir con motivo de la aplicación de la Ley Núm.5038.

5. DE LA CONSTITUCION DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS Y DE SUS ORGANOS.

5.1 CONSTITUCION DEL CONSORCIO.

El conjunto de los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva de este condominio, constituye de pleno derecho un Consorcio, investido de personalidad jurídica, de conformidad con el Artículo 9 de la Ley 5438 del 21 de noviembre de 1958. Este Consorcio de Propietarios actuará como representante legal de todos los indicados propietarios, frente a los terceros y frente a ellos mismos, para los fines de la buena administración y el goce de las cosas comunes; y sus poderes se limitarán a las medidas de aplicación colectiva que conciernan exclusivamente a dichos fines, aún al modificar las reglas contenidas en este reglamento o al sustituir el mismo.

5.2 ORGANOS DEL CONSORCIO.

Los órganos de dirección, administración y representación del Consorcio de Propietarios, serán la Asamblea de Propietarios, el Administrador y los demás organismos que cree la asamblea en la medida en que le sean delegadas atribuciones específicas.

6. DE LA ASAMBLEA DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS

6.1 AUTORIDAD Y COMPOSICION

La Asamblea es la máxima autoridad del Consorcio. Constituida válidamente, tomará resoluciones cuyo cumplimiento es obligatorio, aún para la minoría ausente o disidente, siempre que hubieren sido aprobados por las mayorías exigidas por la Ley y por el presente Reglamento.

6.2 REUNIONES

La Asamblea se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los sesenta (60) días subsiguientes a la finalización del ejercicio financiero. Se reunirá extraordinariamente, cuantas veces lo solicite el Administrador por causas justificadas o, cuando lo soliciten a éste, por escrito, propietarios que representen por lo menos la mitad o más del valor total del Condominio.

6.3 CONVOCATORIAS

Las convocatorias las hará el Administrador o, en su lugar, los propietarios que representen por lo menos la mitad o más del valor total del Condominio, si el Administrador no accede a convocarla dentro de las Cuarenta y Ocho (48) horas de habersele solicitado.

Las convocatorias se formularán mediante aviso por escrito, dirigido con tres días de anticipación por lo menos, a cada propietario o arrendatario, entregado en su correspondiente unidad o mediante carta certificada dirigida al domicilio que cada propietario haya elegido de conformidad con el Artículo 28 de la Ley Núm.5038 del 21 de noviembre de 1958. Las convocatorias contendrán el orden del día, así como la fecha, hora y lugar de la reunión.

Cuando el derecho de propiedad de un apartamento se encuentre proindiviso entre dos o más personas, o el derecho esté desdoblado entre el nudo propietario y el usufructuario existirá un solo representante ante el consorcio, quien actuará en nombre de todos.

6.4 QUORUM

Se considerará que habrá quórum para celebrar las reuniones de la Asamblea General cuando asistan propietarios que representen el Cincuenta y Un Por Ciento (51%) o más de los votos.

6.5 CONSENTIMIENTOS UNANIMES Y MAYORIAS NECESARIOS PARA LA ADOPCION DE DETERMINADAS RESOLUCIONES

Las resoluciones de la Asamblea requerirán las siguientes mayorías:

- 1) Se necesitará el consentimiento de todos los propietarios para modificar los acuerdos que declaren, extiendan o restrinjan el número de las cosas comunes o que limiten la copropiedad;
- 2) Se necesitará el consentimiento de todos los propietarios para realizar obras o instalaciones nuevas que afecten las edificaciones o sus dependencias;
- 3) Se requerirá el consentimiento unánime de todos los propietarios para resolver las cuestiones relativas a los actos de disposición y de constitución de gravámenes, cuando ellos se refieran a la enajenación o la hipoteca de la totalidad del inmueble o de la totalidad o parte de los bienes comunes;
- 4) Las resoluciones de la Asamblea General tendentes a dictar, modificar o sustituir disposiciones del reglamento para las cuales la Ley Núm.5038, del 21 de noviembre de 1958, o este Reglamento, no exijan el consentimiento unánime de los propietarios, requieren tal como lo exige el párrafo cuarto del Artículo 12 de la mencionada Ley, una mayoría de las tres cuartas partes de los votos y una mayoría ordinaria de los mismos.
- 5) Las demás resoluciones, así como las relativas a la administración ordinaria del Consorcio se adoptarán por mayoría de votos de todos los propietarios presentes y votantes.

6.6 DERECHO AL VOTO

Cada titular de una unidad de propiedad exclusiva tendrá derecho en las Asambleas de Propietarios a la cantidad de votos que le corresponda a su unidad conforme a lo indicado en el inciso 2.6 de la Declaración de Constitución de este condominio. El propietario que no pueda concurrir a la celebración de la Asamblea podrá nombrar un representante en su lugar quien deberá estar provisto de poder especial que se depositará junto a la correspondiente Nómina de Presencia en los archivos del Consorcio.



6.7 CONSTITUCION DE LA ASAMBLEA

Presidirá provisionalmente, para fines de constitución de la Asamblea, el propietario presente de más edad; su primer acto será la elección de un presidente y un secretario. Se podrá designar como Secretario al Administrador.

El Secretario o quien haga sus veces deberá redactar, antes de iniciarse los trabajos de la asamblea, una nómina que contenga los nombres de los propietarios que asistan a la misma, ya fuere en persona o por apoderado; el número de las unidades y la cantidad de votos que le corresponda.

El presidente dirigirá las discusiones, verificará el cómputo de las votaciones y tomará las medidas necesarias para el mejor encausamiento y desarrollo de los debates. Una vez designado el Presidente y el Secretario, la Asamblea procederá a pronunciarse acerca de si se haya legalmente constituida.

Cada propietario tendrá derecho a votar y únicamente votarán los propietarios presentes o debidamente representados. Una misma persona no puede representar a más de tres propietarios de apartamentos distintos. El administrador, sea o no propietario, no puede ejercer la representación de terceros.

Los propietarios deben abstenerse de intervenir en las deliberaciones o votaciones relativas a asuntos o servicios en cuya utilización o conservación sean ajenos, o cuando su interés personal se halle en contradicción con el interés de la comunidad. El Administrador deberá abstenerse de participar en las deliberaciones o votaciones relativas a su gestión administrativa.

6.8 MANDATARIOS DEL CONSORCIO

Sin perjuicio de las atribuciones que corresponden al Administrador, el Presidente y Secretario actuantes en cada Asamblea serán considerados mandatarios del consorcio para el cumplimiento de las resoluciones que fueren adoptadas, y especialmente a los efectos del otorgamiento de la escritura en que se haga constar la designación del Administrador.



6.9 ACTAS DE LA ASAMBLEA

Las actas de la Asamblea General deberán contener los siguientes datos: lugar, fecha, hora de la reunión y orden del día propuesto, el número de votos presentes con expresión del nombre de los propietarios a quienes pertenecen o el de sus mandatarios, si existen, con la indicación de las unidades susceptibles de propiedad individual que le corresponden en propiedad; constitución de la Asamblea y declaración de la validez de su constitución, texto de las resoluciones adoptadas, expresando los votos a favor y en contra; las explicaciones de los votos y las reservas o declaraciones de que cualquiera de los propietarios desee dejar constancia.

Las actas deberán ser firmadas al final de su texto por el Presidente y el Secretario y por todos los propietarios presentes o representados, en el entendido de que la falta de algunas firmas no será causa de invalidez, con tal de que ostente la de propietarios que constituyan una mayoría determinante. Las copias que se expidan tendrán validez cuando consten del Visto Bueno del Presidente y estén Certificadas por el Secretario. El acta deberá quedar asentada, dentro de los tres (3) días de realizada la Asamblea, en un libro rubricado y firmado por el Presidente y el Secretario y dicha acta quedará depositada en poder del Administrador durante los cinco (5) días sucesivos a su fecha para ser firmada por los propietarios presentes.

Dentro de los tres (3) días siguientes a la celebración de una Asamblea, serán comunicadas todas las resoluciones adoptadas a los propietarios ausentes por medio de carta certificada. No mediando reclamación ante el Juez competente dentro de los diez (10) días de firmada y comunicadas las resoluciones por la Asamblea se considerarán definitivas y no podrán hacerse reclamaciones fundadas en motivo de ausencia. Los propietarios ausentes de la Asamblea podrán expresar su conformidad con las resoluciones adoptadas firmando una constancia especial al pie del Acta.

6.10 ATRIBUCIONES Y FACULTADES DE LA ASAMBLEA GENERAL

Son atribuciones y facultades de la Asamblea General:

- 1) Designar al Administrador y a todo el personal que fuere necesario, fijando sus respectivas remuneraciones.

- 2) Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos y fijar las cantidades con las cuales deberá contribuir cada propietario a las cargas y gastos comunes y las formas y plazos para efectuar los pagos mediante cuotas fijas y consecutivas en la proporción que corresponda según el presente reglamento y establecer procedimientos para su cobro.
- 3) Sustituir el presente reglamento o hacerle adiciones o modificaciones, con el voto afirmativo de los propietarios, en la forma prevista en el artículo 24 de este Reglamento.
- 4) Comprobar los avances realizados por cuenta de algún propietario por concepto de su contribución a las cargas comunes y determinar acerca de las cuotas contributivas no pagadas, de acuerdo a lo indicado en el informe del Administrador.
- 5) Tomar decisión sobre cualquier asunto que la Ley o el presente Reglamento no haya puesto a cargo del Administrador o de cualquier otra persona, funcionario o tribunal.
- 6) Resolver sobre todo asunto de interés común para los propietarios y cualesquiera otras cuestiones que le señale el presente documento, la Ley Núm.5038 y demás disposiciones legales que regulen la materia.

La sustitución del presente reglamento o sus modificaciones no serán obligatorias frente a los causahabientes a título particular ni oponible a los terceros, sino después de haber sido depositada una copia certificada de las mismas en la oficina del Registrador de Títulos que corresponda y, de haber sido anotadas al dorso del Certificado original de Título y de los duplicados existentes.

7. DEL ADMINISTRADOR

7.1 DESIGNACION

El Administrador es el representante del Consorcio de Propietarios del inmueble. Es designado y removido por la Asamblea por mayoría de votos, durará un año en sus funciones y puede ser reelecto indefinidamente. La designación puede recaer en uno de los propietarios o en una persona extraña al Consorcio. El Administrador continuará en el ejercicio de sus funciones aún después de la expiración del término para el cual fue nombrado mientras no se le comunique la designación del reemplazante. El Administrador renunciante o declarado cesante tiene la obligación de rendir cuenta documentada de su gestión y en cualquier caso debe hacer entrega a su sucesor de todos los libros, documentos y

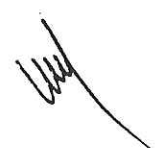


actuaciones de la administración dentro de los quince días de notificada la renuncia o remoción, sin perjuicio de las reclamaciones que pudiera tener contra el Consorcio o el Consorcio contra él. No puede retener fondos del Consorcio en compensación de créditos suyos discutidos o litigiosos.

7.2 OBLIGACIONES Y FACULTADES DEL ADMINISTRADOR

Serán obligaciones y facultades del Administrador, las siguientes:

- 1) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del Condominio, y en general con lo relativo al mantenimiento, limpieza y reparación de las cosas, elementos y servicios comunes. ✓
- 2) Dirigir los asuntos financieros concernientes a la recaudación, pagos y las operaciones de los libros de contabilidad que sean necesarios, con anotación de todas las partidas de gastos o ingresos. Estos libros, así como las cuentas y comprobantes respectivos, los mantendrá a la disposición de los propietarios en las horas laborables.
- 3) Cobrar a los propietarios las cantidades con que deben contribuir a los gastos comunes y realizar los demás cobros y pagos que sean necesarios, extendiendo los correspondientes recibos y cheques, recibir la renta del Consorcio, las indemnizaciones por seguros y toda otra suma que interese al Consorcio.
- 4) Las sumas adeudadas por cada uno de los propietarios deben ser satisfechas dentro de los quince (15) días de comunicado por escrito su importe por el Administrador. Vencido ese plazo el deudor incurrirá en mora de pleno derecho y abonará sobre la suma adeudada interés a razón del dos por ciento (2%) mensuales de retardo hasta un máximo del 50% de su deuda, sin perjuicio de las acciones judiciales que el Consorcio pueda ejercer contra el deudor después de transcurridos treinta (30) días de la fecha en que debió realizar el pago. El importe de los intereses y demás sumas que se percibieran por razón de retardo o mora se destinarán a aumentar el fondo de reservas. 
- 5) Representar al Consorcio, bien como demandante o como demandado, y aún, contra los mismos propietarios individualmente. Necesitará la autorización previa de la Asamblea General de dicho Consorcio para interponer demandas. Tiene igualmente la representación del Consorcio frente a las autoridades administrativas como ante los terceros.

- 6) Informar a la Asamblea General del Consorcio de Propietarios con los detalles y comprobantes correspondientes, de los avances realizados por cuenta de algún propietario, por concepto de su contribución a los cargos y gastos comunes o por cuotas contributivas no pagadas.
- 7) Comunicar por carta certificada al o a los propietarios la resolución de la Asamblea General que comprueba los avances realizados por cuenta de él o de ellos, por concepto de contribución a las cargas y ~~gastos comunes o cuotas contributivas no pagadas.~~
- 8) Demandar ante el Tribunal de Tierras el cese de las violaciones a las normas de convivencia, cuando no lo hubieren hecho los interesados. ✓
- 9) Responder por la conservación, apariencia y funcionamiento de las diversas partes del inmueble, fundamentalmente, de las de uso común, así como de su vigilancia. ✓
- 10) Velar porque el exterior de las edificaciones que componen el Condominio y las áreas comunes, que así lo necesiten, se pinten por lo menos una vez cada dos años o cuantas veces sea necesario para su buena apariencia.
- 11) Confeccionar y someter a la Asamblea General del Consorcio de Propietarios el presupuesto anual de ingresos y gastos, recomendar la contribución que le corresponda a cada propietario, de acuerdo a la proporción establecida en el presente reglamento. Una vez aprobado el presupuesto cada propietario deberá hacer entrega de su cuota de contribución destinada a formar el fondo común para el pago de los gastos ordinarios de la administración, en la forma y proporción que determinen estos reglamentos y conforme sea aprobado por la Asamblea.
- 12) Abrir una cuenta bancaria en la cual se depositarán todos los ingresos y, girar cheques contra dicha cuenta para realizar todos los pagos que sean necesarios, cuidando de no extenderlos al portador y que cada uno tenga su comprobante o recibo correspondiente. Estos cheques serán firmados por el Administrador. También firmará todos los balances, estados de cuenta y conformidad de saldo. 
- 13) Llamar la atención, por escrito, a cualquier propietario que infringiese las disposiciones relativas al uso de los elementos comunes a las normas de convivencia, con copia a los demás propietarios. ✓

7.3 FACULTADES ADICIONALES

El Administrador por propia iniciativa o a pedido del mayordomo, portero o guardián y de cualquier otro vecino, intimará a todo propietario u ocupante que infringieren las disposiciones relativas al uso de los bienes comunes y normas de convivencia, al cese inmediato de la violación comprobada y sin perjuicio de las indemnizaciones que puedan ser procedentes como consecuencia de tales faltas.

7.4 DE LOS LIBROS DE LA ADMINISTRACION

Se hayan también a cargo del Administrador, quien es el responsable de su conservación y puesta al día, los Libros de la Administración, que serán los siguientes:

- 1) El libro de Actas;
- 2) El libro de Caja;
- 3) El libro de Propietarios, el cual contendrá el nombre, apellido y domicilio del propietario del apartamento, y designación catastral de la unidad;
- 4) El libro de Inventario de las cosas de propiedad común.

7.5 RENDICION DE CUENTAS

Los libros y documentos comprobatorios de la rendición de cuentas que anualmente deberá hacer el Administrador y de los presupuestos proyectados, deberán ser puestos a disposición de los propietarios durante los cinco días que precedan a cada asamblea y una vez aprobadas deberán ser conservados por el plazo de diez años en la Administración, transcurrido el cual podrá ser destruidos.

7.6 REMUNERACION AL ADMINISTRADOR

El Administrador percibirá mensualmente una remuneración que decidirá la Asamblea por mayoría de votos, remuneración que deberá ser pagada de los fondos ordinarios de la Administración.

8. DEL SECRETARIO

8.1 OBLIGACIONES Y FACULTADES

El Secretario tendrá las obligaciones y facultades siguientes:

- 1) Levantará en el libro destinado al efecto las actas de las reuniones de la Asamblea General.
- 2) Realizará el pase de lista y ayudará al Presidente en la verificación de las votaciones.
- 3) Expedirá copia y certificaciones de las resoluciones y acuerdos tomados por la Asamblea General, las cuales tendrán fe respecto de los propietarios y de los terceros, siempre que estén visados por quien presidió la Asamblea o, a falta de éste, por uno de los propietarios que estuvieron presentes en la Asamblea.
- 4) Todas las demás funciones y atribuciones que lógicamente sean de su competencia, de acuerdo con la naturaleza del cargo.

9. DE LOS PROPIETARIOS

9.1 TITULARIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Será considerado Propietario de una unidad susceptible de propiedad exclusiva, quien acredite ser el titular del derecho de propiedad mediante el Certificado de Título (Duplicado del Dueño) expedido por el Registrador de Títulos que corresponda.

Al efecto, todo propietario está obligado a presentar su título o constancia de sus derechos al Administrador, dentro de los treinta días de su adquisición, señalándose su dirección con el fin de efectuar la anotación correspondiente. A falta de cumplimiento de lo señalado en el párrafo anterior, se reputará propietario para los fines de las citaciones en la asamblea, a la persona que figure registrada en el libro de propietarios y por dirección la que aparezca registrada en la Administración.

9.2 DERECHOS INHERENTES A LA PROPIEDAD

El Propietario de cada unidad de propiedad exclusiva lo es con relación a la superficie y espacios adquiridos en propiedad según su título de adquisición, declaración de Constitución de Condominio, plano registrado y lo que dispone este Reglamento. Dentro de ese ámbito podrá ejercer todos los derechos inherentes al dominio en cuanto no afecte las disposiciones de la Ley 5038 del 21 de noviembre de 1958; ni a otras reglamentaciones legales relativas al derecho de propiedad, ni al presente reglamento. Podrán también hacer uso de las partes del edificio que sean de propiedad común.

9.3 SUJECION A LAS NORMAS DE CONDUCTA

En el disfrute y aprovechamiento de su local o unidad, tendrá que sujetarse, obligatoriamente, al destino que se le haya asignado en la Declaración de Constitución del Condominio, debiendo ajustar en todo momento su conducta al orden y normas de convivencia establecidas en la Ley, las buenas costumbres y este Reglamento.

Todo propietario es responsable directo de las violaciones de las normas de convivencia y de los daños y molestias ocasionadas a los demás vecinos y a las partes comunes del edificio, por su familia, parentela, visitas, empleados, y en general, por las personas que ocupan su unidad a cualquier título.

9.4 OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

Cada propietario u ocupante tiene la obligación de ejecutar, en su unidad de propiedad exclusiva, con la premura que el caso requiera, todas aquellas reparaciones y obras urgentes, cuya omisión pueda producir daños y dificultades a las unidades vecinas o a las estructuras, solidez y seguridad general de los edificios, siendo responsable de los daños y perjuicios resultantes del incumplimiento de esta obligación.

Sin perjuicio de la copropiedad establecida sobre muros, vigas maestras, paredes o tabiques divisorios o cualquier elemento que pueda ser considerado como obra gruesa; cada propietario pagará íntegramente las reparaciones de su correspondiente unidad de propiedad exclusiva.

9.5 VENTA O TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD

En caso de venta o transferencia de su apartamento, cada propietario se obliga a:

- 1) Comunicar al Administrador el nombre, apellidos y domicilio del adquirente;
- 2) Exigir que el adquirente otorgue en el acto de transferencia, su expresa conformidad a las cargas y gastos comunes del presente Reglamento y a las eventuales modificaciones posteriores; y
- 3) Ceder al nuevo adquirente su cuotaparte en los fondos de reserva para gastos comunes y extraordinarios, conforme a la certificación que al efecto expedirá el Administrador.

9.6 DAÑOS CAUSADOS EN LAS UNIDADES DE PROPIEDAD

Es obligatorio para cada propietario permitir el ingreso a la unidad de su propiedad al administrador y de las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común, sea que afecten los bienes comunes o las unidades vecinas ó para determinar el consumo de agua, energía eléctrica o cualquier otro servicio común. Tales trabajos deberán realizarse con la mayor celeridad y cuidado para evitar dificultades o molestias a los ocupantes.

El propietario deberá soportar íntegramente los gastos a que pudieren dar lugar los hechos ocasionados por falta o negligencia propia o de subordinados y dependientes que perjudiquen las cosas comunes o las demás unidades de propiedad exclusiva o a terceros, de conformidad con las disposiciones del derecho común. Las obras menores que sea necesario realizar en la unidad susceptible de propiedad individual tales como destrucciones de las salidas de agua y servicios sanitarios, cambios de zapatillas y decoración interior, así como las demás que requiera su unidad, serán también por cuenta de cada propietario.

10. DISPOSICIONES DIVERSAS

10.1 CASOS FORTUITOS

En caso de que el propietario de una unidad esté ausente y se produzca cualquier siniestro o eventualidad que se origine en o amenace su propiedad, el Administrador podrá penetrar entrar en la misma a fin de tomar las medidas oportunas.

10.2 OBLIGACION DEL PROPIETARIO DE ASISTIR A LAS REUNIONES

Es obligación de los propietarios asistir a las reuniones tanto ordinarias como extraordinarias del Consejo de Propietarios, teniendo el derecho de exponer y defender sus puntos de vista e ideas y votar cuando se sometan los asuntos a votación; su voto equivale al porcentaje asignado a su local.

10.3 ACLARACIONES SOBRE LA DECLARACION Y EL ESTATUTO DE LA COPROPIEDAD DEL CONDOMINIO

Cuando este Reglamento no contenga reglas claras y precisas para la solución de algún asunto relacionado con la Declaración y el Estatuto de la Copropiedad y de la Administración del Condominio, compete dilucidarlo a la Asamblea del Consorcio de Propietarios; se requerirá una mayoría de las 3/4 partes de los votos para dictar, modificar o sustituir disposiciones del reglamento para los cuales la ley no exija el consentimiento unánime de los propietarios. Los acuerdos adoptados por dicha mayoría serán obligatorio de inmediato.

En caso de discrepancia, en que por lo menos propietarios que representen el 50% de los votos no estén de acuerdo con la interpretación o solución propuesta, éstos podrán apoderar al Tribunal de Tierras, para fines de solución de la contestación.

10.4 REGLAS PARA EL USO Y DISFRUTE DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD

El uso y disfrute de cada unidad estará sometido a las siguientes reglas:

- 1) Ningún titular podrá establecer en el edificio ninguna otra forma de aprovechamiento que no sea la señalada expresamente para su unidad en la Declaración de Constitución del Condominio.
- 2) No se producirán ruidos o molestias, ni se causarán daños, ni se ejecutarán actos que perturben la tranquilidad de los demás titulares o de los vecinos.
- 3) No se utilizarán los apartamentos para actos o fines contrarios a la moral y a las buenas costumbres.



- 4) Las obras que ejecute cada propietario para la conservación, reparación, estética, higiene, seguridad y mejoras de su unidad, las realizará sin que pueda perturbar el uso y goce legítimo de los demás propietarios.

10.5 OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO EN CASO DE ARRENDAMIENTO DE SU UNIDAD

Aunque se reconoce que cada propietario tiene el derecho de arrendar su unidad, no obstante está obligado a lo siguiente:

- 1) Poner en conocimiento del Consorcio de Propietarios por conducto del Administrador, de la celebración del contrato de arrendamiento.
- 2) Responder de la moralidad, buenas costumbres y cumplimiento del Reglamento por parte del arrendatario.
- 3) Pagar las contribuciones para los gastos y cargas comunes, siendo el único responsable.
- 4) Hacer constar en el contrato de arrendamiento, que el arrendatario conoce este Reglamento y las demás bases del Régimen de Condominio y que se obliga a acatarlas y cumplirlas en todas sus disposiciones, al igual que cualquier modificación que le pueda ser efectuada en el futuro al presente Reglamento y a la Ley Núm.5038 del 21 noviembre de 1958.
- 5) Que el modelo de contrato a ser utilizado en la formalización del arrendamiento deberá ser aprobado por el Administrador.

11. CUOTA MENSUAL PARA GASTOS COMUNES

Los propietarios aportarán para sufragar los gastos comunes una cuota mensual. El monto de dicha cuota para el primer año de ejercicio financiero ha sido fijada para cada unidad de propiedad exclusiva o apartamento, en la forma y cantidades siguientes:

<u>EDIFICIO A-B</u> <u>PRIMERA PLANTA</u>			
APARTAMENTO	AREA (M2.)	PORCENTAJE PARTICIPACION	CUOTA MENSUAL
A-1	164.18	4.35	1
B-1	164.18	4.35	1

EDIFICIO A-B
SEGUNDA PLANTA

APARTAMENTO	AREA (M2.)	PORCENTAJE PARTICIPACION	CUOTA MENSUAL
A-2	169.94	4.35	1
B-2	169.94	4.35	1

EDIFICIO A-B
TERCERA PLANTA

APARTAMENTO	AREA (M2.)	PORCENTAJE PARTICIPACION	CUOTA MENSUAL
A-3	268.44	4.35	1
B-3	268.44	4.35	1

EDIFICIO C-D
PRIMERA PLANTA

APARTAMENTO	AREA (M2.)	PORCENTAJE PARTICIPACION	CUOTA MENSUAL
C-1	164.18	4.35	1
D-1	164.18	4.35	1

EDIFICIO C-D
SEGUNDA PLANTA

APARTAMENTO	AREA (M2.)	PORCENTAJE PARTICIPACION	CUOTA MENSUAL
C-2	169.94	4.35	1
D-2	244.48	4.35	1



EDIFICIO C-D
TERCERA PLANTA

APARTAMENTO	AREA (M2.)	PORCENTAJE PARTICIPACION	CUOTA MENSUAL
C-3	268.44	4.35	1
D-3	268.44	4.35	1

EDIFICIO E
PRIMERA PLANTA

APARTAMENTO	AREA (M2.)	PORCENTAJE PARTICIPACION	VOTOS
E-1	244.48	4.35	1

EDIFICIO E
SEGUNDA PLANTA

APARTAMENTO	AREA (M2.)	PORCENTAJE PARTICIPACION	VOTOS
E-2	169.94	4.35	1

EDIFICIO E
TERCERA PLANTA

APARTAMENTO	AREA (M2.)	PORCENTAJE PARTICIPACION	VOTOS
E-3	368.48	4.35	1

EDIFICIO F-G
PRIMERA PLANTA

APARTAMENTO	AREA (M2.)	PORCENTAJE PARTICIPACION	VOTOS
F-1	164.18	4.35	1
G-1	164.18	4.35	1

EDIFICIO F-G
SEGUNDA PLANTA

APARTAMENTO	AREA (M2.)	PORCENTAJE PARTICIPACION	VOTOS
F-2	169.94	4.35	1
G-2	169.94	4.35	1

EDIFICIO F-G
TERCERA PLANTA

APARTAMENTO	AREA EN M2.	PORCENTAJE PARTICIPACION	VOTOS
F-3	169.94	4.35	1
G-3	169.94	4.35	1

EDIFICIO F-G
CUARTA PLANTA

APARTAMENTO	AREA EN M2.	PORCENTAJE PARTICIPACION	VOTOS
F-4	169.94	4.35	1
G-4	169.94	4.35	1
TOTAL	4,275.80 M2	100.00%	23

El monto de la contribución mensual estará sujeto a variaciones con motivo de los cambios que puedan operarse en el costo del mantenimiento de las áreas comunes y en la remuneración del personal del Condominio.

12. DE LOS ELEMENTOS COMUNES

Los Propietarios tienen el goce de las cosas y bienes de propiedad común. Además de las cosas comunes que figuran descritas en la Declaración de Constitución de este Condominio, que precede y complementa este Reglamento, con excepción de las áreas o cosas sobre

las cuales se haya establecido un derecho de uso exclusivo. Se consideran comunes también, las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación del inmueble y mejoras y las que permitan el ejercicio del derecho de propiedad en pleno dominio correspondiente a cada una de las unidades susceptibles de propiedad exclusiva.

12.1 USO DE LOS ELEMENTOS COMUNES

Los propietarios, ocupantes, inquilinos, visitas, etc., podrán utilizar los elementos comunes de acuerdo con su destino, naturaleza y uso, con toda moderación y prudencia, tratando de conservarlas en la mejor forma posible, y de manera que no impida, restrinja o estorbe el legítimo derecho de los demás propietarios, ocupantes, inquilinos o visitantes.

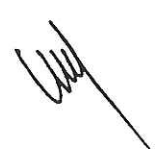
12.2 PAGO DE GASTOS OCASIONADOS A LOS ELEMENTOS DE LA PROPIEDAD COMUN

Cada propietario pagará al Administrador:

- 1) Los gastos que se ocasionen en las reparaciones, conservación o sustitución de cualquiera de los elementos de la propiedad común, a los cuales haya causado daño.
- 2) Su contribución a las cargas y gastos comunes mensuales de que se trata en este Reglamento, dentro de los primeros quince (15) días del mes a que corresponda.

12.3.1 EXCEPCIONES AL PAGO DE LAS CUOTAS MENSUALES DE GASTOS COMUNES

Ningún propietario podrá eximirse del pago de su contribución a las cargas y gastos comunes, en la proporción que corresponda según este Reglamento, excepto el Propietario, Promotor y Declarante, siempre que mantenga los locales desocupados, no estará sujeto al pago de cuotas mensuales de gastos comunes, durante los primeros seis meses, contados a partir de la entrada en operación del primer local. Durante los próximos seis meses el Propietario, Promotor y Declarante pagarán el 50% de dichas cuotas. Transcurrido el primer año el Propietario, Promotor y Declarante pagarán completas las cuotas fijadas por el Consorcio de Propietarios que correspondan por cada una de las unidades que aún se reserve, aunque las mismas permanezcan libres de ocupación.



14. PROHIBICIONES GENERALES

Queda terminantemente prohibido:

- 1) Colocar letreros, insignias o afiches de propaganda proyectados;
- 2) Tender o secar ropa, alfombras, cortinas, tapetes, etc., en las puertas, ventanas y pasillos o, permitir la limpieza de éstos batiéndolos en las partes exteriores del edificio.
- 3) Usar dentro o fuera de las unidades, amplificadores de sonidos, componentes de equipos electrónicos o instrumentos de música que perturben a los terceros.
- 4) Permitir que los animales domésticos de su propiedad, permanezcan en el área del condominio.
- 5) Transformar en depósito las dependencias de uso común del edificio, las cuales deberán permanecer siempre y en todo tiempo libre de todo obstáculo; tampoco se utilizarán las mismas para ningún otro objeto que no sea transitar por esos lugares.
- 6) Abrir huecos, ventanas o puertas o ejecutar modificaciones de cualquier naturaleza en las paredes laterales o traseras de los edificios o en las dependencias o instalaciones de las unidades, sin la previa autorización del Consorcio de Propietarios.
- 7) Colocar antenas de radio, televisores, radioteléfonos, teléfonos; Aparatos de aire acondicionado, refrigeradores o ventiladores u otros de similar naturaleza sin la previa aprobación del Consorcio de Propietarios a excepción de los que sean colocados en los lugares en que de manera específica aparecen reservados en los planos para esos fines.
- 8) Colocar toldos, ~~aditamentos de hierro forjado~~ u otro material tales como rejas, faroles, porta tarros sin la previa autorización del Consorcio de Propietarios, que deberá cuidar de la uniformidad de los elementos cuya instalación y uso autorice, incluyendo el color de pintura exterior de las unidades y el color de los vidrios o celosías colocados en las paredes exteriores.
- 9) No podrán talar los árboles existentes en las áreas comunes ni cambiarse las zonas destinadas a jardines y áreas verdes sin la previa aprobación del Consorcio de Propietarios.

10) Las áreas comunes no podrán bajo ninguna circunstancia ser cedidas por los propietarios o inquilinos para ser usadas por parientes, amigos, agrupaciones, cofradías, sociedades, ni ninguna otra clase de personas físicas o morales ajenas al Condominio.

En general, queda prohibido realizar toda clase de obra y la colocación de materiales, mercaderías u otros objetos en las áreas de uso y propiedad común, incluyendo depósitos y cuarto de máquina; así como realizar toda acción que pueda comprometer la seguridad y salubridad del edificio, o puedan significar perjuicios o molestias o interrumpen la visual en detrimento de los terceros.

15. CAMBIOS EN EL EXTERIOR DEL EDIFICIO

Las decisiones de la Asamblea de Propietarios que impliquen autorización para que puedan ser efectuados cambios en la apariencia exterior de los edificios deberán, antes de ser materializados, obtener la aprobación del arquitecto diseñador del Condominio.

16. DE LAS OBLIGACIONES EN CUANTO AL USO Y DESTINO DE LOS BIENES PROPIOS Y COMUNES

Todas las obligaciones que en virtud de la Ley y del presente Reglamento correspondan a los propietarios en materia de uso y destino de los bienes propios y comunes y normas de convivencia, regirán igualmente para los nuevos adquirientes, arrendatarios, usuarios, u ocupantes por cualquier título de cada una de las unidades de propiedad exclusiva.

17. DEL USO DE LA PROPIEDAD EXCLUSIVA

Ningún propietario podrá variar el destino para uso apartamento familiar atribuído a su unidad sin contar con el previo consentimiento de la totalidad de los miembros del Consorcio de Propietarios. Cada titular gozará de su propiedad exclusiva de conformidad con las normas establecidas por la Ley Núm.5038 del 21 de noviembre de 1958, las disposiciones del Código Civil de la República Dominicana que no estén en conflicto con dicha ley y la Declaración y Reglamento del Condominio.

17.1 PROHIBICION DE DEPOSITAR MATERIALES INFLAMABLES Y TOXICOS

Queda prohibido depositar dentro de las unidades de propiedad exclusiva materias ó preparados inflamables ó explosivos, sustancias tóxicas, residuos o desperdicios o que produzcan humedad, malos olores, emanaciones que puedan afectar la salud. También queda prohibido la realización de experimentos químicos o físicos que puedan poner en peligro la seguridad de los locales o del edificio o la integridad física de terceras personas.

18. DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA

Además de las normas de convivencia a que se ha hecho referencia en este Reglamento, los propietarios deberán ajustar su conducta a las siguientes reglas:

- 1) Conservar su unidad en perfecto estado de limpieza e higiene;
- 2) Acogerse a las disposiciones que para el manejo y expulsión de la basura le sean hechos por el Administrador o el Consorcio de Propietarios.
- 3) Todas las vías de acceso al condominio deben permanecer siempre libre, del mismo modo que los pasillos, escaleras y demás áreas comunes.
- 4) No tener animales que puedan causar daños o molestias a terceros.

19. DEL EJERCICIO FINANCIERO Y ADMINISTRATIVO

19.1 DURACION

El ejercicio financiero y administrativo del Condominio tendrá una duración anual.

19.2 INFORME FINANCIERO Y RESULTADOS

En la reunión ordinaria de la Asamblea del Consorcio de Propietarios, el Administrador presentará un amplio y detallado informe de su labor administrativa, así como un informe financiero, con los balances correspondientes, copia de los cuales se pondrán a disposición de los propietarios oportunamente.



Tanto los informes como los balances financieros deberán ser confeccionados según los libros de contabilidad que se hayan llevado, debiendo traer éstos los comprobantes a la Asamblea si tres o más titulares lo exigen. El presupuesto anual de ingresos y gastos se confeccionará asignando a cada propietario el monto con que le corresponda contribuir a satisfacer las cargas y gastos comunes del condominio, de acuerdo a la proporción establecida en el presente reglamento.

Los gastos o egresos también se detallarán por partidas, en las cuales constarán todas las erogaciones que el Administrador considere procedentes y las que sean acordadas por el Consorcio de Propietarios. Para determinar la contribución a las obras urgentes, ordinarios o innovaciones, así como para cuantas más fueren legítimamente acordadas, se tendrá en cuenta el valor de cada unidad.

20. DEFICIT Y SUPERAVIT EN EL PRESUPUESTO

En caso de déficit en el Presupuesto, el Consorcio de Propietarios podrá ordenar una contribución especial a cada propietario, proporcional al valor de su unidad. Si hubiere superávit, el consejo podrá escoger entre mejorar o ampliar los servicios o hacerlo ingresar en el Fondo de Reservas. El Consorcio podrá acordar la imposición de un recargo de un Diez por Ciento (10%) mensual sobre las cantidades que se adeuden. Las cantidades que se recauden por este concepto se destinarán a conjurar los déficits y en su defecto a engrosar el Fondo de Reservas.

21. DE LOS SEGUROS Y PREVISIONES PARA LA OCURRENCIA DE SINISTROS

Las mejoras del condominio deberán estar permanentemente aseguradas contra los riesgos de incendio y terremoto por su valor real. El Consorcio de propietarios velará por la actualización periódica del monto asegurado y podrá disponer que sean cubiertos otros riesgos que a su juicio puedan poner en peligro al Condominio o comprometer la responsabilidad de los copropietarios.

Producido el siniestro, la indemnización será hecha efectiva en favor de los propietarios en la proporción que corresponda.

Independientemente de lo expresado cada unidad podrá ser asegurada por su propietario y en caso de ocurrencia del siniestro, la indemnización será pagada a quien corresponda según la póliza. Si el edificio se destruyere en su totalidad o en parte, por incendio o por otra causa, cualquiera de los propietarios podrá pedir la partición del terreno y

de los materiales con arreglo de las disposiciones generales sobre bienes indivisos. Dicha demanda será registrada en la forma que establece el artículo 208 de la Ley de Registro de Tierras.

El régimen de la propiedad indivisa no podrá mantenerse sino mediante acuerdo unánime de los propietarios que determinarán las condiciones de la reconstrucción. En caso de ruina o vestudez del edificio, la reconstrucción no podrá hacerse sino por el acuerdo unánime de los propietarios. En los casos de nueva construcción, los documentos y planos de la misma se someterán al Tribunal Superior de Tierras para que éste ordene al Registrador de Títulos hacer los registros y anotaciones de lugar.

22. DEL FONDO DE RESERVAS

22.1 CONSTITUCION

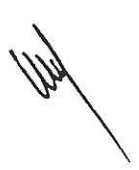
Se constituirá un "Fondo de Reserva" para la atención de gastos extraordinarios o fuera de presupuesto, así como para las obras urgentes, ordinarias o extraordinarias, o innovaciones que afecten a todo el edificio o a los elementos comunes generales.

22.2 OBTENCION DE LOS FONDOS

Este fondo se nutrirá con las siguientes partidas:

- 
- 1) De una suma equivalente a un Diez por Ciento (10%) del presupuesto mensual de los gastos de mantenimiento. Este porcentaje será adicionado a dicho presupuesto en el momento en que se prepare el mismo y se hará mención de que se destina a nutrir el fondo de reservas.
 - 2) De los superávits que resultaren del presupuesto anual de mantenimiento.

22.3 MANEJO DE LOS FONDOS



Al fondo se le abrirá las cuentas o depósitos especiales que disponga el Consorcio de Propietarios en una Asociación de Ahorros y Préstamos o en un banco comercial o en documento de inversión emitidos por una empresa de reconocida solvencia.

La Asamblea General tomará los acuerdos pertinentes en relación con la administración, la inversión o depósito de este Fondo. Para el caso de obras urgentes, el Administrador podrá tomar las medidas que aconsejen las circunstancias, a reservas de convocar de inmediato la Asamblea General y rendir cuentas.

También podrá la Asamblea General suspender el cargo del Diez por Ciento (10%) del Presupuesto a que se alude en este capítulo, cuando dicho fondo alcance un monto mayor que el del último presupuesto anual aprobado, reanudándose su cobro nuevamente en caso de disminuir dicho monto, a base del porcentaje que crea oportuno siempre que no sea superior al mencionado. La contabilidad del fondo de reserva deberá ser llevada por el Administrador independiente de los fondos de administración común.

23. DE LA DISOLUCION DEL CONDOMINIO

Los propietarios de una propiedad registrada bajo el régimen de la Ley Núm.5038 del 21 de noviembre de 1958, pueden renunciar a sus beneficios, mediante un acto auténtico o por acto bajo firma privada en el cual las firmas de todos los propietarios se encuentren legalizadas por un notario público, siempre que todas las unidades de propiedad exclusiva estén libres de gravámenes y no existan deudas de cualquier naturaleza a cargo del Consorcio. Este acto será sometido al Registrador de Títulos para que proceda a cancelar el Certificado de Título y a sustituirlo de conformidad con la Ley.

24. DE LAS MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO

El presente Reglamento podrá ser sustituido o modificado únicamente por la Asamblea General, con voto afirmativo de las mayorías señaladas en el inciso 6.10 de este Reglamento. Cuando se trate de sustituir o modificar este Reglamento, se especificará ese propósito en la convocatoria que se haga para la reunión correspondiente y ella contendrá la nueva redacción que pretenda darse a los artículos o el texto de las disposiciones según el caso. Tal como lo expresa el Artículo 6.10 de este Reglamento, la sustitución, modificación y adición no surtirá efecto alguno mientras no se haya registrado en el Registro de Títulos del Distrito Nacional una copia certificada del acta en la cual fueron aprobados. Las firmas de las personas que certifiquen el acta deberán ser a su vez certificadas por notario público. Mientras que la sustitución, modificación y adición no entren en vigor, seguirá en toda su vigencia el presente Reglamento.



El presente Reglamento se depositará en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, y obligará también a todos los causahabientes de los propietarios. El Consorcio de Propietarios tomará las providencias necesarias, a fin de que cada propietario tenga una copia fiel y exacta del mismo. Todas las demás cuestiones no previstas en el presente Reglamento serán resueltas de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm.5038 del 21 de noviembre de 1958 (G. O. Núm. 8308), y de los Reglamentos que pudieran ser dictados para la aplicación de esa Ley.

HECHO Y FIRMADO en veintiséis (26) originales, uno por cada unidad y dos para ser depositados en el Tribunal Superior de Tierras y otro para ser depositado en el Registro de Títulos del Distrito Nacional. En Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los quince (15) días del mes de Septiembre del año mil novecientos noventa y nueve (1999).

Declarante:

ING. QUILVIO CABRAL ACHECAR & ASOCIADOS, S.A.

Representada por:


Ing. Quilvio Cabral Achécar
Presidente



Yo, Dr. William I. Cunillera Navarro, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, CERTIFICO Y DOY FE, que la firma que antecede fue puesta en mi presencia, libre y voluntariamente por el Ing. Quilvio Cabral Achécar, cuyas generales y calidad constan, quien me declaró bajo la fe del juramento que esa es la firma que acostumbra usar en todos los actos de su vida. En Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los quince (15) días del mes de Septiembre del año mil novecientos noventa y nueve (1999).

