

Restricciones

---NUMERO:-----DOSCIENTOS DOCE (212) -----

----- ESCRITURA DE CONDICIONES RESTRICTIVAS -----

-----SOBRE USO Y EDIFICACIÓN DE LA -----

----- URBANIZACIÓN CAMPO PRIMAVERA-----

---En la Ciudad de San Juan, Puerto Rico, a los veinte (20)
días del mes de diciembre del año dos mil uno (2001).-----

-----ANTE MI-----

-----MARIA ISABEL VALLE GALARZA-----

---Abogada y Notario Público en el Estado Libre Asociado de
Puerto Rico con residencia, vecindad y estudio abierto en
SanJuan,Puerto Rico.-----

-----COMPARECE-----

---DE LA PRIMERA PARTE: CIUDAD CENTRO, INC.,seguro
social patronal número [REDACTED], una corporación organi-
zada y existente bajo las leyes del Estado Libre Asociado de
Puerto Rico, con oficinas principales en San Juan, Puerto Rico,
representada en este acto por DON MANUEL TORRES SIERRA,
seguro social número [REDACTED], mayor de edad, soltero,
ejecutivo y vecino de San Juan, Puerto Rico, cuyas facultades
para comparecer en este acto acreditará cuando y donde fuese
menester.-----

-----DOY FE-----

---Del conocimiento personal del compareciente de una sola
parte, así como por sus dichos de su edad, estado civil,
profesión y vecindad. -----

----Me asegura tener, y a mi juicio tiene, la capacidad legal
necesaria para comparecer en este acto y en tal virtud libre y
voluntariamente.-----

-----EXPONE-----

---PRIMERO: Que la Corporación es dueña en pleno -----
dominio de la propiedad que se describe a continuación: -----

---RUSTICA: 10 Finca localizada en el Barrio Beatriz del
término municipal de Cidra, Puerto Rico, con una cabida
superficial de cincuenta y tres punto ocho mil novecientos
treinta y dos cuerdas (53.8932 cdas.) equivalentes a doscien-
tos once mil ochocientos doce punto cero cero sesenta y cuatro
metros cuadrados (211,812.0064 m c.).-----

---En lindes, por el NORTE, en dieciséis (16) alineaciones que
suman quinientos uno punto setenta y siete metros lineales
(501.77 ml.) con la carretera estatal Puerto Rico setecientos
ochenta y siete (PR 787); por el SUR, en treinta y cinco (35)
alineaciones que suman mil doscientos veintiséis punto nueve
mil ciento veintitrés metros lineales (1,226.9123 ml.) con la
parcela Abrahán Díaz González (Ciudad Centro, Inc.), Antonio
Ortiz, Félix Ortiz López, Flor Trinidad González y la carretera
estatal Puerto Rico siete mil setecientos ochenta y siete (PR
7787); por el ESTE, en cinco (5) alineaciones que suman
trescientos ochenta y tres punto siete mil ciento veintiuno
metros lineales (383.7121 ml.) con el Bloque "D" y el Bloque
"B" de la Urbanización Estancias de Cidra, Sr. Lorenzo García
y la parcela Abrahán Díaz González (Ciudad Centro, Inc.); y
por el OESTE, en doce (12) alineaciones que suman trescien-
tos veinticinco punto cinco mil setecientos treinta y nueve
metros lineales (325.5739 ml.) con la carretera estatal Puerto
Rico siete mil setecientos ochenta y siete (PR 7787) Camino
de La Zapera.-----

---SEGUNDA: La propietaria adquirió la parcela antes
descrita según la escritura número ochenta y cinco (85)
otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día veintinueve (29) del
mes de octubre de mil novecientos noventa y siete (1997) ante
el notario público Don Cristóbal Colón. -----

---Presentada y pendiente de inscripción al asiento número
doscientos cincuenta y cinco (255) del diario número trescien-
tos cuarenta y nueve (349) del Registro de la Propiedad de
Caguas, Puerto Rico. -----

---TERCERA: Manifiesta la compareciente de una sola parte
que la finca antes descrita se halla afecta a los siguientes
gravámenes:-----

2.

----(A) Primera hipoteca en garantía de un pagaré a favor del
Chase Manhattan Bank, N. A. ó a su orden, hoy Banco Bilbao

Vizcaya Puerto Rico por la suma principal de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL DOLARES (\$4,600.000.00) según la escritura número veinticuatro (24) del mes de mayo de mil novecientos noventa y siete (1997) ante el notario público Don Armando J. Jiménez Seda.-----

--- Presentada al asiento número ciento cincuenta y tres (153) del diario número trescientos treinta y ocho(338) del Registro de la Propiedad de Caguas, Puerto Rico.-----

---Modificada y ampliada la hipoteca por la suma de Cuatro Millones Seiscientos Mil Dólares (\$4,600.000.00), en una suma adicional de UN MILLON SEISCIENTOS MIL DOLARES (\$1,600.000.00) a favor del Chase Manhattan Bank, N. A., ó a su orden, hoy Banco Bilbao Vizcaya Puerto Rico, según la escritura número cincuenta y ocho (58) del día veintinueve (29) del mes de octubre de mil novecientos noventa y siete (1997) ante el notario público Don Ernesto González Piñero. ---

----Presentada al asiento número doscientos cincuenta y seis (256) del diario número trescientos cuarenta y nueve (349) del Registro de la Propiedad de Caguas, Puerto Rico. -----

---(B) Segunda hipoteca en garantía de un pagaré a favor del Chase Manhattan Bank, N. A. , ó a su orden, hoy Banco Bilbao Vizcaya Puerto Rico, por la suma principal de SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL DOLARES (\$6,500.000.00) según la escritura número setenta (70) otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día treinta (30) del mes de diciembre de mil novecientos noventa y siete (1997) ante el notario público Don Ernesto González Piñero. -----

3.

---Presentada al asiento número ciento setenta y seis (176) del diario número trescientos cincuenta y cuatro (354) del

Registro de la Propiedad de Caguas, Puerto Rico. -----

---(C) Servidumbre a favor de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico; a favor de la Autoridad de Energía Eléctrica y a favor de la Puerto Rico Telephone Company.-----

----(D) A condiciones restrictivas sobre uso y edificación de la Urbanización Ciudad Primavera.-----

---CUARTA: Que en dicha finca CIUDAD CENTRO, INC. presentó ante la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos (A.R.P.E.) un proyecto de Urbanización conocido como CAMPO PRIMAVERA para la formación de ciento setenta (70) unidades de vivienda, caso A.R.P.E. número 01-IU2-00004-01563, con facilidades de acceso vehicular controlado.-----

----QUINTA: Que la Corporación antes de proceder a segregar fincas individuales del referido inmueble interesa inscribir en el Registro de la Propiedad, de Caguas, para conocimiento público, la presente escritura de Condiciones Restrictivas sobre Uso y Edificación aplicable a todas las personas naturales y jurídicas que adquieran solares con sus respectivas estructuras en la urbanización. Estas condiciones y restricciones serán igualmente aplicables a los sucesores en título de dichas propiedades conforme a derecho.-----

---SEXTA: Que a tenor con lo anterior La Corporación declara impuestas y establece que las condiciones restrictivas impuestas por virtud del presente otorgamiento son derechos, restricciones y condiciones inherentes a las fincas que habrán de ser segregadas e inscritas como fincas separadas e inde-

pendientes en el Registro de la Propiedad. En el documento

traslativo de dominio, que en su día se otorgue, aparecerá una referencia clara y específica referente a las condiciones restrictivas establecidas por virtud de la presente escritura, las cuales se resumen y establecen más adelante.-----

---SÉPTIMA: El inmueble descrito en el párrafo PRIMERO será de setenta (70) solares que formarán el proyecto de vivienda URBANIZACIÓN CAMPO PRIMAVERA y que se distribuye en la siguiente forma: -----

---Bloque A del lote 1 al lote 8, ambos inclusive. -----

---Bloque B del lote 1 al lote 17, ambos inclusive. -----

---Bloque C del lote 1 al lote 15, ambos inclusive. -----

---Bloque C lote 1- A y 1- B, ambos inclusive.-----

---Bloque D del lote 1 al lote 6, ambos inclusive-----

---Bloque E del lote 1 al lote 9, ambos inclusive. -----

---Bloque F del lote 1 al lote 5, ambos inclusive.-----

---Bloque G del lote 1 al lote 8, ambos inclusive.-----

-----DEFINICIONES-----

---Las siguientes palabras y términos cuando se usen en esta escritura tendrán el siguiente significado:-----

---(A) Asociación se referirá a la Asociación de Residentes de la Urbanización Campo Primavera.-----

---(B) La propiedad se referirá a las unidades descritas en el párrafo SÉPTIMO y cualquier otra que se añada y se traiga a la jurisdicción de la Asociación.-----

---(C) En cualquier parte de esta escritura en que se haga referencia a la Corporación se referirá y significará Ciudad Centro, Inc.-----

---(D) Junta de Directores significará el cuerpo directivo de la Asociación de Residentes de la Urbanización Campo

Primavera, Inc. que se elegirá conforme a las disposiciones de su Reglamento.-----

-----CONDICIONES Y RESTRICCIONES APLICABLES-----

-----A LAS AREAS RESIDENCIALES -----

----(1) USOS Y ESTRUCTURAS:-----

----Las unidades sólo podrán utilizarse para fines residenciales. No podrá construirse ningún garage separado o edificio accesorio.-----

----Será responsabilidad de cada propietario conservar el patio y la estructura en buen estado de mantenimiento para evitar el deterioro de la comunidad en general.-----

----La estructura principal será mantenida en todo momento limpia y pintada con colores pasteles similares a los usados por la Corporación en la construcción original de cada unidad.-

----Los techos se mantendrán limpios, tratados y pintados de blanco para lo cual se requerirá por lo menos una vez al año un lavado a presión o usando aquellos métodos de limpieza que conlleven la remoción de hongos y manchas.-----

----Para que pueda realizarse alguna ampliación a las unidades residenciales, será necesario que la misma cumpla con todos los requisitos dispuestos por los Reglamentos aprobados por la Junta de Planificación.-----

----La construcción de cualquier expansión de la estructura principal, incluyendo terrazas, serán del mismo material usado en el estructura principal por lo cual se pueden usar bloques de concreto y rejas ornamentales.-----

---Se requiere el diseño y supervisión de un profesional en el campo de la ingeniería o de la arquitectura para la construc-

6. ción de cualquier tipo de estructura o cualquier adición o

alteración a la estructura principal y la cual será debidamente aprobada por la agencia gubernamental pertinente.-----

---Sólo se permitirá la construcción de segundas plantas siempre y cuando se cumpla con todos los requisitos y permisos antes señalados y que guarden similitud con aquellas unidades que la Corporación haya construído de tal forma. ---

---Se requiere que para la construcción de una piscina se realicen previamente pruebas de suelo del área a ser localizada, así como el diseño de planos y supervisión de un profesional en el campo de la ingeniería o arquitectura.-----

----No se permitirán modificaciones o alteraciones en las fachadas y en los laterales de las unidades que impidan o obstaculicen la visibilidad del contador de energía eléctrica.---

----Ninguna vivienda, ni parte de ésta se utilizará para fines comerciales, ni iglesias, no importa su naturaleza.-----

---Sólo podrán estacionarse en los garages aquellos vehículos de motor destinados a uso personal y aquellos utilizados como medio de trabajo por los residentes, tales como camiones, vehículos pesados de carga y descarga, arrastres de carros de carreras y de caballos ("race and horse trailers"), etc. deberán ser estacionados dentro de los garages de las viviendas o las marquesinas. Con relación estos últimos se prohíbe el estacionamiento en el frente de las viviendas, de manera que no interfieran con la visibilidad de los conductores y la seguridad en el flujo del tránsito dentro de la urbanización.-----

----Ninguna lancha de más de veinte (20) pies de largo ni arrastres de lanchas ni de acarreo de animales se podrán estacionar en las calles de este proyecto. Aquellas lanchas de menos de veinte (20) pies de largo podrán estacionarse en los garages o marquesinas que a tales fines los residentes

utilicen. -----

----No podrán estacionarse en las calles vehículos y camiones dañados o que hayan sido chocados y aquellos que resultasen en pérdida total no podrán quedar estacionados por más de treinta (30) días.-----

---En las unidades no podrán efectuarse ninguna actividad ofensiva que cause inconvenientes o molestias al vecindario.--

---En las unidades no podrán instalarse, construirse o ubicarse, temporal ni permanentemente, ningún remolque ("trailer"), tienda de campaña, cabaña o estructura de igual o similar naturaleza. -----

---(2) ROTULOS: -----

---En ninguna unidad se permitirán rótulos de índole alguna, excepto aquellos que dispone la Ley de Rotulaciones y su reglamento, según enmendada.-----

---(3) PERFORACIONES O EXPLOTACION DE MINAS:-----

A menos que se obtenga la autorización, en ninguna propiedad se permitirán operaciones de refinamiento de aceite, de explotación de minas u operaciones de similar naturaleza, tampoco se permitirán tanques o pozos de agua ó aceite, ni la excavación de minas y finalmente, tampoco se permitirán las instalaciones de equipo de taladrar, depósitos de aceite, agua o gas natural.-----

---(4) ANIMALES: -----

-----Los residentes de cada unidad sólo podrán tener un máximo de dos (2) animales domésticos siempre y cuando no sean criados para fines comerciales.-----

---(5) BASURA Y DESPERDICIOS: -----

---La basura y desperdicios se colocarán frente a las unidades residenciales dentro de los recipientes cerrados de metal ó de goma, de manera que la agencia gubernamental concernida

los recoja. -----

---(6) VERJAS Y DESAGÜE: -----

---No se permitirán verjas en la parte del frente de las estructuras. -----

---Una verja podrá erigirse en el patio lateral ó trasero, pero sujeto a la condición de que la misma no sobresalga a la pared del frente de la vivienda, según esta fue construída originalmente. -----

---No se construirán verjas, cercas o paredes que obstruyan el desagüe o que impidan el funcionamiento de cualquier estructura destinada para facilitar el desagüe. -----

---(7) SIEMBRA DE ARBUSTOS O SETOS: -----

La condición natural del suelo es aquella que el comprador aceptó al momento de hacer su adquisición. -----

---Los arbustos o setos de plantas podrán ser sembrados, pero en ningún caso podrán exceder de tres pies (3') de altura.

---En ninguna propiedad de esquina localizada dentro del área triangular formada por las calles y la línea que las conecta a una distancia de veinticinco pies (25') de la intersección podrán sembrarse arbustos o setos que obstruyan la visibilidad en una elevación entre los dos (2) y los seis pies (6') sobre la carretera. Esta misma limitación aplicará a cualquier propiedad ubicada dentro de los diez pies (10') a partir de la intersección de una calle con la orilla de la otra. Ningún árbol podrá permanecer dentro de esta distancia a partir de este tipo de intersección, a menos que su follaje se mantenga a una elevación que no obstruya la visibilidad. -----

---No se podrán plantar árboles cerca de una propiedad ajena sino a la distancia autorizada por la ley y en su defecto a la de dos metros (2 mts.) de la línea divisoria de las propiedades si la plantación se hace de árboles altos y a la de cincuenta

centímetros (50 cm.) si la plantación es de arbustos o árboles bajos. -----

----El área de entrada al proyecto y las áreas verdes circundante a la verja que limita el acceso serán exclusivamente para la siembra de gramas, plantas y arbustos ornamentales.--

----(8) SERVIDUMBRES: -----

----Servidumbres para la instalación y mantenimiento de utilidades y facilidades de drenaje están reservadas según se indica en el plano de inscripción. -----

----En las propiedades que estén afectadas por estas servidumbres, ninguna estructura, plantación o cualquier otro material será puesto de forma que pueda dañar o interferir con la instalación y mantenimiento de las utilidades o que pueda cambiar, alterar, afectar, obstruir o retardar el flujo del ----- drenaje.-----

----(9) DRENAJE: -----

---Ninguna verja, estructura, pared, materiales o cualquier obstrucción, puede ser erigida o mantenida de manera que afecte el drenaje establecido por el desarrollador. -----

---Se puede obligar el cumplimiento de las restricciones establecidas en este instrumento público a través de procedimientos de ley o en equidad, contra cualquier persona que viole o intente violar estos acuerdos, ya sea para prohibir o eliminar y recobrar daños.-----

-----DERECHO DE SERVIDUMBRE -----

----Sección A: Servidumbre de disfrute para las propiedades comunes. -----

---Todo miembro de la Asociación tendrá el derecho a disfrutar las propiedades comunes y ese derecho constituirá una servidumbre a favor de los titulares de cualquier unidad residencial.-----

---Sección B: Extensión de la Servidumbre de los Miembros. -

---Los derechos y servidumbres de disfrute creados estarán sujetos a lo siguiente: -----

---(A) No limitarán el derecho de la Corporación y de la Asociación de acuerdo con su Reglamento para tomar dinero a préstamo de la Corporación o de cualquier otro prestatario, con el propósito de mejorar o mantener las propiedades comunes. -----

---(B) El derecho de la Asociación para asumir y pagar cualquier gravamen contra la propiedad común. -----

---(C) Propiedad común se refiere a la caseta de entrada, la verja, sus áreas verdes y el área recreativa, que serán construídas por la Corporación o designadas como tal. Toda propiedad común será dedicada al uso común y disfrute de todos los dueños, sus familiares, invitados y personas que ocupan las viviendas en calidad de arrendatarios conforme a las disposiciones de ley.-----

-----CREACION DE ASOCIACION -----

---Primera: CIUDAD CENTRO, INC., como la corporación y a los fines de la efectiva preservación de los valores de la Urbanización Campo Primavera creará una asociación para delegar y asignar el poder y autoridad para mantener y administrar las propiedades comunes y servicios; administrar y ejecutar los acuerdos y restricciones; cobrar y desembolsar todos los pagos y cargos necesarios para el mantenimiento, administración y ejecución de lo aquí creado. -----

---Segunda: Para llevar a cabo lo anterior la Asociación se incorporará bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico creando una corporación sin fines pecuniarios de nombre Asociación de Residentes de la Urbanización Campo Primavera, Inc. con el propósito de ejecutar las funciones que más

adelante se establecen. -----

---Tercera: El derecho de la Asociación para tomar aquellas acciones que son razonablemente necesarios para proteger las propiedades comunes contra ejecuciones de hipoteca.-----

---Cuarta: El derecho de la Asociación como se provee en su reglamento para suspender los derechos de las servidumbres y disfrute de cualquier miembro, invitado o arrendatario por el tiempo en que cualquier cargo o cuota de mantenimiento se mantenga sin pagar, por cualquier período que no exceda de más de sesenta (60) días; disponiéndose que cualquier suspensión por falta de pago de cualquier cuota o violación a las reglas y reglamentos de la Asociación, no constituye una renuncia o descargo en la obligación del miembro de pagar la cuota. -----

----Quinta: El derecho de la Asociación para cobrar cualquier cargo por derecho de admisión para el uso de las propiedades y facilidades comunes hasta el extremo que permita la ley.----

---Sexta: Queda establecido que las carreteras y calles dentro de la Urbanización Campo Primavera serán consideradas carreteras públicas bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y la Asociación no asumirá obligación alguna de reparar, rehabilitar, repavimentar y de cualquier forma mantener esas vías; no obstante para la limpieza de esas vías de rodaje deberá proveer el drenaje adecuado y proveer mantenimiento a las áreas recreativas.-----

---Séptima: La Junta de Directores de la Asociación puede solicitar de las agencias públicas concernidas el poder de establecer cualquier restricción razonable sobre el uso de las carreteras dentro de la Urbanización Campo Primavera, incluyendo, pero no limitando al tipo y tamaño de los vehículos permitidos y la velocidad de rodaje; estableciendo ----

limitaciones más restrictivas que las leyes de Puerto Rico, pero no irrazonables. -----

--Octava: El derecho de la Asociación de tomar o vender cualquier parte de las propiedades comunes, incluyendo el arrendamiento a cualquier agencia pública, autoridad, utilidad o cuerpo privado para aquellos propósitos y sujeto a las condiciones que sean acordadas por los miembros, por un voto afirmativo de tres cuartas partes (3/4) partes en un ----- referéndum. Una copia de esa resolución en unión al resultado del referéndum firmada por el Presidente o Vice presidente y el secretario de la Asociación será anejada al instrumento o documento público o privado donde se transfiera la propiedad en el concepto que fuese.-----

---Novena: La Corporación transferirá a la Asociación, sujeto a las restricciones de esta escritura las siguientes propiedades:

---(A) Propiedades Comunes: -----

----Las áreas verdes, las áreas recreativas y la caseta de seguridad.-----

---La Corporación en cumplimiento con las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (E.L.A.) transferirá al Gobierno de Puerto Rico las carreteras y derecho de vías, de acuerdo a las leyes aplicables.-----

-----MEMBRESIA Y DERECHO DE VOTACION -----

-----EN LA ASOCIACION -----

-----Sección A: Membresía: -----

-----Todo dueño será miembro de la Asociación.-----

---La Corporación será miembro de la Asociación de Residentes de la Urbanización Campo Primavera. -----

---Sección B: Derechos de votación. Cada dueño tendrá derecho a un voto o votos si tiene más de una unidad y la unidades que no han sido objeto de compraventa. -----

unidades que no han sido objeto de compraventa. -----

-----CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y SERVICIO-----

-----DE AMILLARAMIENTO-----

---Sección A: Creación del Gravamen y Obligaciones Personales de Amillaramiento. Cada dueño de una unidad al adquirir la misma aceptará esta escritura y a través de esta aceptación se compromete a cumplir con los términos y condiciones de este instrumento público y pagará a la Asociación una cuota mensual estimada de sesenta dólares (\$60.00) durante los primeros cinco (5) días de cada mes a partir del otorgamiento de la escritura de compraventa con el propósito señalado en esta escritura. El amillaramiento a ser fijado y cualquier interés, cuota o cualquier amillaramiento especial o cualquier costo de colección, constituirá un gravamen real sobre la propiedad y sobre cualquier mejora que se haga en la unidad. Los amillaramientos serán de obligación de cualquier persona natural o jurídica y para el caso que sean co-dueños, responden solidariamente por la cantidad total.-----

----En el acto del otorgamiento de la escritura de compraventa se pagará un depósito ("escrow") de trescientos dólares (\$300.00) para contribuir con la cuenta especial que a esos efectos se creará. Los fondos recaudados por este concepto se depositarán en una cuenta bancaria en una institución financiera de la localidad. Esta cuenta será administrada por la Junta de Directores de la Asociación de Residentes de la Urbanización Campo Primavera, Inc.. -----

----Sección B: Propósitos del Amillaramiento - Las cuotas de mantenimiento levantadas por la Asociación serán utilizadas para llevar a cabo las funciones de la Asociación según se describen en esta escritura y pueden ser utilizadas para hacer pagos de principal e intereses de cualquier propiedad común que sea comprada por la Asociación si la compra es aprobada por un referéndum de los miembros.-----

---Sección C: Amillaramiento - La cantidad señalada como

cuota de mantenimiento puede ser aumentada por la Junta de Directores de la Asociación en una cantidad que no exceda de un diez por ciento (10%) por un año; excepto que tres cuartas (3/4) partes de los votos emitidos en un referéndum se opongan al aumento o voten por un aumento mayor. -----

---La Junta de Directores de la Asociación puede, luego de considerar los costos y las necesidades futuras de la Asociación, fijar la cuota anual para cualquier año en una cantidad menor que la previamente establecida; disponiéndose que esa acción no constituye una renuncia de la Asociación del derecho de revertir la cuota a su cantidad original en el futuro. En adición a la cuota anual de mantenimiento y servicio autorizada en esta escritura la Junta de Directores de la Asociación puede levantar una cuota especial que no excederá de un quince por ciento (15%) a la cuota anual para el año que se determine con el propósito de sufragar en todo o en parte el costo de cualquier construcción y reconstrucción imprevista o mejoras de las propiedades comunes y pagar préstamos que haga la Asociación para llevar a cabo sus deberes y funciones.

----Para el caso de que la cuota especial exceda de un quince por ciento (15%) de la cuota normal se requerirá para ese exceso la aprobación de tres cuartas partes (3/4) de los votos de los dueños. En caso de que surja una emergencia o situaciones especiales se podrá llevar a votación las cuotas especiales en más de una ocasión dentro del término de un año. La Asociación puede establecer un fondo de reserva igual a un diez por ciento (10%) de los fondos que reciba en su cuota anual regular en una cuenta que conlleve intereses por reserva, en caso de reclamaciones mayores o emergencias como tormentas, fuego y desastres naturales.-----

---Sección E: Quórum para cualquier acción autorizada para estos párrafos. -----

15. ---El quórum necesario para cualquier acción que requiere autorización por los miembros de la Asociación será de la

siguiente forma: -----

-----La primera vez que se reúnan los miembros de la Asociación para tomar acción se requerirá la presencia del sesenta por ciento (60 %) de los miembros, en persona o mediante poderes, del total de los miembros de la Asociación. Si en la primera reunión no hay quórum, se convocará una segunda reunión, donde se dará debida notificación y la presencia de los miembros requerida en persona o por poder, será de un cincuenta (50%) del total de los votos. Una vez la Corporación haya vendido todas las unidades el quórum para la segunda reunión será reducido a un treinta por ciento (30%) del total de los miembros. -----

----Sección F: Derecho a cambiar fecha -----

-----La Junta de Directores tendrá la facultad y el derecho para cambiar la fecha en que se haga el pago si es anual, semestral, trimestral o mensual, limitado a que sea por lo menos sea una vez al año. La fecha de pago de los cuotas especiales se señalará en las resoluciones en que se autoricen las mismas. -

----Sección G: Deberes de la Junta de Directores -----

----La Junta de Directores de la Asociación fijará la cantidad de la cuota contra cada propiedad y el período de tiempo y preparará una lista de las propiedades que le aplica la cual se mantendrá en la oficina de la Asociación y abierta para inspección por los dueños. La cuota que se fije y las cuotas especiales se notificarán por escrito a cada uno de los miembros. La Asociación a requerimiento y en cualquier tiempo suministrará a cualquier miembro un certificado por escrito firmado por un oficial de la Asociación respecto a los balances de las cuotas.-----

----Sección H: Efectos del no pago de las cuotas -----

----Si la cuota no es pagada en o antes de la fecha señalada, la deuda entrará en mora o dilación en el pago al interés máximo que permita la ley o un diez por ciento (10 %) anual desde la fecha en que se debe, más los gastos operacionales

y legales de cobro y constituirá un gravamen sobre la propiedad y sus mejoras, sean del dueño, sus herederos o designatarios. -----

---I: Subordinación del Gravamen a las hipotecas: -----

---El gravamen aquí establecido estará subordinado a cualquier hipoteca registrada, a no ser que se registre como un embargo, en cuyo caso tendrá igual prioridad respecto a futuras hipotecas. -----

---Sección J: Funciones de la Asociación: -----

---(A) Titularidad y Mantenimiento de las Propiedades: -----

---La Asociación estará autorizada a arrendar, poseer y mantener propiedades comunes, equipo mueble y mejoras que se dediquen a los siguientes usos.: -----

---(1) Para calles y carreteras y vías de rodaje adyacentes a las carreteras públicas.-----

---(2) Para aceras a través de la propiedad, para protección policíaca, privada o pública, incluyendo estaciones de policía y equipo al respecto.-----

---(3) Para proveer cualquiera de los servicios que la Asociación esté autorizada a ofrecer bajo esta escritura.-----

(B) La Asociación está autorizada a proveer los siguientes servicios: -----

---(1) Limpieza y mantenimiento de las carreteras, calles, áreas de parques y tierras adyacentes a las carreteras públicas y cualquier propiedad común dentro de la propiedad y todas las propiedades públicas que esten localizadas dentro de la propiedad cuyo deterioro puede afectar la apariencia de la propiedad en su totalidad. -----

---(2) Jardinerías y reforestación de las carreteras y parques, luces de calles, aceras y protección policíaca y seguridad, recolección de basura y disposición de desperdicios, en adición a las que presten las autoridades municipales.-----

---(3) Control de plagas e insectos al extremo que sea necesario para suplementar los servicios provistos por el Estado

y el gobierno local.-----

---(4) Hacer todos los actos necesarios para ejecutar las restricciones y acuerdos de esta escritura. -----

---C: Obligaciones de la Asociación: -----

----La Asociación no estará obligada a llevar u ofrecer cualquiera de las funciones y servicios especificados en las secciones A y B de estos párrafos. Las funciones y servicios que se llevarán a cabo u ofrecido en cualquier particular, será determinado por la Junta de Directores de la Asociación, tomando en consideración los fondos disponibles y las necesidades de la Asociación. Las funciones y servicios que presta la Asociación se pueden añadir o reducir en cualquier tiempo, mediante el voto afirmativo de tres cuartas partes (3/4) de los votos en un referéndum que se provea a tales efectos. -----

---D: Autoridad Adicional. -----

---De acuerdo a todas las funciones antes mencionadas, la Asociación puede por sí o a través de un administrador o compañía de administración, mejorar y mantener y operar las propiedades comunes y familiares, pagar contribuciones, seguros, construir mejoras, reparaciones, reponer, hacer pagos de labor, equipo, materiales y administración y para el pago de principal e intereses para el pago de otros cargos relacionados con los préstamos que se hayan hecho o sean asumidos por la Asociación. -----

-----DISPOSICIONES GENERALES-----

----Primera: Todas las condiciones restrictivas para uso y edificación establecidas a través de esta escritura aplicarán a todas las propiedades y obligarán a todas las partes, personas naturales y jurídicas y afectarán el desarrollo de las propiedades por los próximos veinte (20) años desde la fecha de su inscripción, después de cuyo término serán automáticamente extendidas por diez (10) años adicionales, a no ser que a través de un instrumento público, firmado por una mayoría de los dueños sea inscrito en el Registro de la Propiedad pertinente

conviniendo en enmendar las restricciones en todo o en parte.-

---Segunda: En caso de una violación o incumplimiento -----
de las restricciones contenidas en la presente escritura por
cualquier propietario, o su agente autorizado, la Corporación,
y/o los propietarios y/o Asociación de Residentes, representada
por su agente autorizado conjuntamente o separadamente
tendrán la obligación de hacer cumplir las disposiciones de las
restricciones y disposiciones establecidas en virtud de esta
escritura para evitar tales violaciones. En adición a lo anterior
la Corporación y/o los propietarios y/o miembros de la Asocia-
ción de Residentes, tendrán el derecho, en aquellos casos en
que se construya algún tipo de estructura en violación a lo
dispuesto en estas restricciones, a penetrar en la propiedad que
se comete la violación y destruir y remover la misma imponien-
do los costos que tal acción conlleve al propietario de tal
estructura, si previamente se le ha dado notificación escrita con
acuse de recibo y se ha negado a corregir tal infracción
transcurrido el término de treinta (30) días de la notificación.--

---Tercera: Tal penetración en la propiedad afectada no se
interpretará como una transgresión ("tresspass"), ni como una
violación a los derechos de los propietarios.-----

---Cuarta: La Corporación se reserva el derecho a otorgar
cualquier escritura aclaratoria o de subsanación necesaria o
conveniente para la consecución de los propósitos aquí expre-
sados, que viabilice, permita o sea necesaria para la inscripción
de esta escritura en el Registro de la Propiedad. Disponiéndose
que cualquier escritura así otorgada, obligará a todos y cada
uno de los titulares aunque tales titulares no hayan concurrido
o consentido a dicho otorgamiento y a cuya reserva de derecho
prestan su expreso consentimiento y ratifican en todas sus
partes con el mero otorgamiento de la correspondiente escritu-
ra de Segregación, Liberación y Compraventa. -----

---De declararse nulo e inválido cualquiera de estos acuerdos o cualquier provisión de esta escritura por sentencia judicial en ninguna forma afectará el resto de las otras disposiciones de la misma. -----

---La parte compareciente solicita al Honorable Registrador de la Propiedad que registre este instrumento público y para dichos fines de valoran las servidumbres aquí constituídas en la suma de mil dólares (\$1,000.00). -----

-----ACEPTACION, OTORGAMIENTO Y LECTURA-----

---El compareciente acepta esta escritura en todas sus partes por ser fiel exponente de sus instrucciones, habiéndole hecho yo, el notario, las advertencias legales pertinentes relacionadas con este instrumento público. -----

---Leída la presente escritura en alta voz al otorgante por mí, la fedataria y también personalmente por él, en la misma se ratifica y fija sus iniciales al margen de todos y cada uno de los folios de este instrumento público y firma ante mi, la notario, que de todo lo consignado anteriormente en este instrumento público, -----

-----DOY FE -----