

**REGLAMENTO DE LA COPROPIEDAD Y LA ADMINISTRACION DEL
"CONDOMINIO COMERCIAL PLAZA TRINITARIA"**



En cumplimiento de las disposiciones del Artículo 21 de la Ley 5038 de 1958, modificada por la Ley 108-05, y de las disposiciones contenidas en esta Ley y sus reglamentos de aplicación, se establece el Reglamento que contiene las reglas y normas de Copropiedad y administración del Condominio Comercial "" **PLAZA TRINITARIA** ""

a Suscrita, **Fiduciaria Dominicana, FIDOM, S.A.**, constituida y operando de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-31-60061-1, con domicilio y asiento social principal en la Avenida John F Kennedy Esq. Calle Gardenias, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, Sociedad con el objeto exclusivo de fungir como Fiduciaria, debidamente representada por su Gestora Fiduciaria, Lic. Johnalba González Díaz, dominicana, mayor de edad, casada, titular de la Cédula de Identidad y Electoral número 001-1897025-0, domiciliada y residente en esta ciudad, en calidad de en todo momento, calidad de administradora del **FIDEICOMISO PLAZA TRINITARIA**, inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el No. 1-31-81832-3., en calidad de propietarios en virtud del presente documento DECLARA lo siguiente:

Que siendo **Fiduciaria Dominicana, FIDOM, S.A.**, debidamente representada por su Gestora Fiduciaria, Lic. Johnalba González Díaz, en calidad de administradora del FIDEICOMISO PLAZA TRINITARIA, propietaria en pleno dominio del inmueble que se describe a continuación: "DESIGNACION CATASTRAL No. parcela No. 402404728676, con una extensión superficial de (2,099.87mts²), amparado el derecho de propiedad en el certificado de Título Matricula No.4000305986.

Que sobre la designación catastral 402404728676, con una extensión superficial de 2,099.87mts², se han construido un Edificio (01) de dos niveles, de uso Comercial, para un total treinta y cinco (35) locales comerciales, denominado "PLAZA TRINITARIA" cuyos Sectores Propios son para fines comerciales, con el primer nivel destinado locales comerciales y parqueos, el 2do. Piso destinado a locales comerciales,; todos con acceso de entrada y salida a la vía pública a través de la escalera principal a la Av. Gaviota, Ciudad Juan Bosch, Municipios Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo,, los cuales son susceptibles de pertenecer en propiedad a distintas personas, quienes serán titulares de un derecho de copropietario sobre las cosas comunes necesarias para el adecuado uso y disfrute de cada uno de sus locales, los cuales se describen de la siguiente forma:

1. Unidad Funcional M-1, Designación Catastral 402404728676:M-1, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-01-001, ubicado en el nivel 01 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 61.79 metros cuadrados. Sector Común de Uso Exclusivo, identificado como SE-01-01-001, ubicado en el nivel 01 del bloque 01 destinado a PARQUEO, con una superficie de 47.98 metros cuadrados. Sector Común de Uso Exclusivo, identificado como

SE-01-01-002, ubicado en el nivel 01 del bloque 01 destinado a PARQUEO, con una superficie de 11.55 metros cuadrados. le corresponde un 4.32% de participación sobre el valor del terreno y a un 4.32 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.

2. Unidad Funcional M-2, Designación Catastral 402404728676:M-2, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-01-002, ubicado en el nivel 01 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 54.81 metros cuadrados. le corresponde un 3.84% de participación sobre el valor del terreno y a un 3.84 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
3. Unidad Funcional M-3, Designación Catastral 402404728676:M-3, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-01-003, ubicado en el nivel 01 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 54.81 metros cuadrados. le corresponde un 3.84% de participación sobre el valor del terreno y a un 3.84 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
4. Unidad Funcional M-4, Designación Catastral 402404728676:M-4, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-01-004, ubicado en el nivel 01 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 55.11 metros cuadrados. le corresponde un 3.86% de participación sobre el valor del terreno y a un 3.86 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
5. Unidad Funcional M-5, Designación Catastral 402404728676:M-5, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-01-005, ubicado en el nivel 01 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 83.69 metros cuadrados. le corresponde un 5.86% de participación sobre el valor del terreno y a un 5.86 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
6. Unidad Funcional M-6, Designación Catastral 402404728676:M-6, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-01-006, ubicado en el nivel 01 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 41.19 metros cuadrados. le corresponde un 2.88% de participación sobre el valor del terreno y a un 2.88 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
7. Unidad Funcional M-7, Designación Catastral 402404728676:M-7, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-01-007, ubicado en el nivel 01 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 34.00 metros cuadrados. le corresponde un 2.38% de participación sobre el valor del terreno y a un 2.38 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.

8. Unidad Funcional M-8, Designación Catastral 402404728676:M-8, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-01-008, ubicado en el nivel 01 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 35.19 metros cuadrados. le corresponde un 2.46% de participación sobre el valor del terreno y a un 2.46 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
9. Unidad Funcional M-9, Designación Catastral 402404728676:M-9, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-01-009, ubicado en el nivel 01 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 64.95 metros cuadrados. le corresponde un 4.54% de participación sobre el valor del terreno y a un 4.54 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
10. Unidad Funcional M-10, Designación Catastral 402404728676:M-10, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-01-010, ubicado en el nivel 01 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 46.85 metros cuadrados. le corresponde un 3.28% de participación sobre el valor del terreno y a un 3.28 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
11. Unidad Funcional M-11, Designación Catastral 402404728676:M-11, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-01-011, ubicado en el nivel 01 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 55.25 metros cuadrados. le corresponde un 3.87% de participación sobre el valor del terreno y a un 3.87 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
12. Unidad Funcional M-12, Designación Catastral 402404728676:M-12, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-01-012, ubicado en el nivel 01 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 55.25 metros cuadrados. le corresponde un 3.87% de participación sobre el valor del terreno y a un 3.87 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
13. Unidad Funcional M-13, Designación Catastral 402404728676:M-13, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-01-013, ubicado en el nivel 01 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 55.75 metros cuadrados. Sector Común de Uso Exclusivo, identificado como SE-01-01-003, ubicado en el nivel 01 del bloque 01 destinado a PARQUEO, con una superficie de 26.79 metros cuadrados. Sector Común de Uso Exclusivo, identificado como SE-01-01-004, ubicado en el nivel 01 del bloque 01 destinado a PARQUEO, con una superficie de 26.79 metros cuadrados. le corresponde un 3.9% de participación sobre el valor del terreno y a un 3.90 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
14. Unidad Funcional M-14, Designación Catastral 402404728676:M-14, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-02-001, ubicado en el nivel 02 del

bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 41.04 metros cuadrados le corresponde un 2.87% de participación sobre el valor del terreno y a un 2.87 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.

15. Unidad Funcional M-15, Designación Catastral 402404728676:M-15, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-02-002, ubicado en el nivel 02 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 39.68 metros cuadrados. le corresponde un 2.78% de participación sobre el valor del terreno y a un 2.78 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
16. Unidad Funcional M-16, Designación Catastral 402404728676:M-16, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-02-003, ubicado en el nivel 02 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 29.77 metros cuadrados. Sector Común de Uso Exclusivo, identificado como SE-01-03-001, ubicado en el nivel 03 del bloque 01 destinado a TERRAZA, con una superficie de 409.75 metros cuadrados. Sector Común de Uso Exclusivo, identificado como SE-01-03-002, ubicado en el nivel 03 del bloque 01 destinado a TERRAZA, con una superficie de 322.51 metros cuadrados. le corresponde un 2.08% de participación sobre el valor del terreno y a un 2.08 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
17. Unidad Funcional M-17, Designación Catastral 402404728676:M-17, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-02-004, ubicado en el nivel 02 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 26.85 metros cuadrados. le corresponde un 1.88% de participación sobre el valor del terreno y a un 1.88 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
18. Unidad Funcional M-18, Designación Catastral 402404728676:M-18, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-02-005, ubicado en el nivel 02 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 29.77 metros cuadrados. le corresponde un 2.08% de participación sobre el valor del terreno y a un 2.08 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
19. Unidad Funcional M-19, Designación Catastral 402404728676:M-19, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-02-006, ubicado en el nivel 02 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 26.85 metros cuadrados. le corresponde un 1.88% de participación sobre el valor del terreno y a un 1.88 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
20. Unidad Funcional M-20, Designación Catastral 402404728676:M-20, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-02-007, ubicado en el nivel 02 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 29.90 metros cuadrados. le corresponde un 2.09% de participación sobre el valor del terreno y

a un 2.09 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.

21. Unidad Funcional M-21, Designación Catastral 402404728676:M-21, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-02-008, ubicado en el nivel 02 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 27.42 metros cuadrados. le corresponde un 1.92% de participación sobre el valor del terreno y a un 1.92 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
22. Unidad Funcional M-22, Designación Catastral 402404728676:M-22, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-02-009, ubicado en el nivel 02 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 39.10 metros cuadrados. le corresponde un 2.74% de participación sobre el valor del terreno y a un 2.74 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
23. Unidad Funcional M-23, Designación Catastral 402404728676:M-23, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-02-010, ubicado en el nivel 02 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 33.06 metros cuadrados. le corresponde un 2.31% de participación sobre el valor del terreno y a un 2.31 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
24. Unidad Funcional M-24, Designación Catastral 402404728676:M-24, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-02-011, ubicado en el nivel 02 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 38.30 metros cuadrados. le corresponde un 2.68% de participación sobre el valor del terreno y a un 2.68 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
25. Unidad Funcional M-25, Designación Catastral 402404728676:M-25, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-02-012, ubicado en el nivel 02 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 33.30 metros cuadrados. le corresponde un 2.33% de participación sobre el valor del terreno y a un 2.33 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
26. Unidad Funcional M-26, Designación Catastral 402404728676:M-26, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-02-013, ubicado en el nivel 02 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 35.94 metros cuadrados. Teniendo la sumatoria de los sectores una superficie de 35.94 metros cuadrados, que le corresponde un 2.51% de participación sobre el valor del terreno y a un 2.51 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
27. Unidad Funcional M-27, Designación Catastral 402404728676:M-27, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-02-014, ubicado en el nivel 02 del

bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 56.62 metros cuadrados. le corresponde un 3.96% de participación sobre el valor del terreno y a un 3.96 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.

28. Unidad Funcional M-28, Designación Catastral 402404728676:M-28, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-02-015, ubicado en el nivel 02 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 29.92 metros cuadrados. le corresponde un 2.09% de participación sobre el valor del terreno y a un 2.09 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
29. Unidad Funcional M-29, Designación Catastral 402404728676:M-29, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-02-016, ubicado en el nivel 02 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 18.95 metros cuadrados. le corresponde un 1.33% de participación sobre el valor del terreno y a un 1.33 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
30. Unidad Funcional M-30, Designación Catastral 402404728676:M-30, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-02-017, ubicado en el nivel 02 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 29.78 metros cuadrados. le corresponde un 2.08% de participación sobre el valor del terreno y a un 2.08 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
31. Unidad Funcional M-31, Designación Catastral 402404728676:M-31, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-02-018, ubicado en el nivel 02 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 26.84 metros cuadrados. le corresponde un 1.88% de participación sobre el valor del terreno y a un 1.88 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
32. Unidad Funcional M-32, Designación Catastral 402404728676:M-32, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-02-019, ubicado en el nivel 02 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 29.78 metros cuadrados. le corresponde un 2.08% de participación sobre el valor del terreno y a un 2.08 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.
33. Unidad Funcional M-33, Designación Catastral 402404728676:M-33, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-02-020, ubicado en el nivel 02 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 26.87 metros cuadrados. corresponde un 1.88% de participación sobre el valor del terreno y a un 1.88 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.

34. Unidad Funcional M-34, Designación Catastral 402404728676:M-34, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-02-021, ubicado en el nivel 02 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 41.04 metros cuadrados. le corresponde un 2.87% de participación sobre el valor del terreno y a un 2.87 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.

35. Unidad Funcional M-35, Designación Catastral 402404728676:M-35, conformada por un Sector Propio, identificado como SP-01-02-022, ubicado en el nivel 02 del bloque 01 destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 39.70 metros cuadrados. le corresponde un 2.78% de participación sobre el valor del terreno y a un 2.78 % sobre las cargas comunes y con derecho a 1 voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.

ARTÍCULO 1.- En cumplimiento de las disposiciones del artículo 20 de la Ley No. 5038 del 21 de Noviembre de 1958 y sus modificaciones, así como la Ley 108-05, de registro Inmobiliario, se establecen en los artículos subsiguientes el reglamento contentivo de las normas del Estatuto de la Copropiedad y de la Administración de **"PLAZA TRINITARIA"**.

CAPITULO I AMBITO DE APLICABILIDAD

ARTÍCULO 2.- Derecho de Propiedad de los Condominios.- el propietario de cada unidad 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 No. 5038, DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 1958, MODIFICADA POR LA LEY 108-05, DEL 23 DE ABRIL DEL 2005, SUS REGLAMENTOS Y RESOLUCIONES.** Podrá también hacer uso de las partes del Condominio que sean de propiedad común, debiendo ajustar en todo momento su conducta al orden, moralidad, decoro y demás normas de convivencia que se describen en este reglamento.

ARTÍCULO 3.- Oponibilidad del Reglamento.- Todos los propietarios de las diversas unidades que compone el Condominio están obligados a acatar y cumplir plenamente las disposiciones del presente reglamento, el cual también obligara a los que en el futuro entren a formar parte del Condominio, por cualquier título o medio reconocido en derecho.

CAPITULO II COMPETENCIA

ARTÍCULO 4.- Todas las acciones que surgen entre los propietarios relativas a la administración y goce de las partes comunes del inmueble, o de interpretación o ejecución de este reglamento, son de la competencia de los Tribunales de Jurisdicción Inmobiliaria e igualmente serán de la competencia de éstos, todas las demás acciones que puedan surgir con motivo de la aplicación de la **LEY No. 5038, DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 1958, MODIFICADA POR LA LEY No. 108-05, DEL 23 DE ABRIL DEL 2005, SUS REGLAMENTOS Y RESOLUCIONES.**

CAPITULO III ORGANOS DE GOBIERNO

ARTÍCULO 5.- Los órganos de gobierno y dirección tendrán las obligaciones y atribuciones que les señala la ley y el presente reglamento, así como las que les asigne la Asamblea del Consorcio de Propietarios.

ARTICULO IV DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS

ARTÍCULO 6.- organismos de Dirección del Consorcio de Propietarios. –El conjunto de los propietarios de las unidades del Condominio a que se refiere el Reglamento, constituye, de pleno derecho, un Consorcio cuyos organismos de dirección, administración y representación son los siguientes:

- a) La Asamblea; y
- b) El Administrador.

ARTICULO 7.- Personalidad jurídica Del Consorcio de Propietarios. – De conformidad con el artículo 9 de la Ley No. 5038 del 21 de Noviembre de 1958, modificada por la LEY 108-05, del 23 de Abril del 2005, sus Reglamentos y Resoluciones, el Consorcio de Propietarios posee personalidad Jurídica, el cual actuará tanto frente a los mismos propietarios, como representante legal de todos los propietarios..

PARRAFO I: Los Poderes del Consorcio de Propietarios.– los poderes del consorcio de propietarios, aun al dictar o modificar este reglamento, se limitan a las medidas de aplicación colectiva que conciernen exclusivamente al goce y administración de las cosas comunes.

A) DE LA ASAMBLEA DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS

ARTÍCULO 8.- Resoluciones de La Asamblea.– La Asamblea es la máxima autoridad del consorcio. Constituida válidamente tomará resoluciones cuyo cumplimiento es obligatorio, aun para la minoría ausente o disidente, siempre que hubieran sido aprobados por la mayoría exigida por la Ley y por el presente Reglamento.

ARTICULO 9. – Fecha de Reunión de La Asamblea General Ordinaria Anual. – 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.

PARRAFO: Reuniones De Asambleas Extraordinarias. – Se reunirá extraordinariamente cuantas veces lo solicite el (los) Administrador (es), por causas justificadas, o cuando lo soliciten a este, por escrito, propietarios que representen por lo menos la mitad o más del valor total del Condominio.

ARTICULO 10.- Convocatoria de Las Asambleas.– Las convocatorias las harán el (los) Administrador (es), o en el lugar, los propietarios que representen por lo menos la mitad

o más del valor total del Condominio, si el (los) Administrador (es) no accede a convocarla dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de haberseles solicitado.

PARRAFO I: forma Convocatoria de Las Asambleas.- Las convocatorias se formularan mediante aviso por escrito dirigido con tres (3) días de anticipación, a la fecha fijada para la asamblea, por lo menos, a cada propietario a arrendatario, entregado en cada unidad del Condominio o mediante carta certificada dirigida al domicilio que cada propietario haya elegido, de conformidad con el Artículo 28 de la Ley No. 5038 del 21 de Noviembre de 1958, MODIFICADA POR LA LEY No. 108-05, DEL 13 DE ABRIL DEL 2005, SUS REGLAMENTOS Y RESOLUCIONES.

PARRAFO II: Orden del Día de las Asambleas. - Las convocatorias contendrán el orden del día, así como la fecha, hora y lugar de la reunión.

PARRAFO III: Multiplicidad de Propietarios de una Unidad. - Cuando el derecho de propiedad de una unidad del Condominio se encuentra indiviso entre dos o más personas, o este derecho este desdoblado entre el propietario y el usufructuario, existirá un solo representante ante el Consorcio quien actuará en nombre de todos.

ARTICULO 11.- Quórum de las Asambleas.- Se considerará que habrá quórum para celebrar las reuniones de las Asamblea General, cuando asistan propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) o más del valor total del Condominio.

ARTÍCULO 12.- Mayoría y Unanimidad de Votos.- las resoluciones de las Asambleas requerirán las siguientes mayorías:

- A) Se necesitará el consentimiento unánime de todos los propietarios para modificar los acuerdos que declaren, extiendan o restrinjan el número de las cosas comunes o que limiten la copropiedad.
- B) Se necesitará el consentimiento unánime de los propietarios para construir nuevos pisos o realizar obras o instalaciones nuevas que afecten el condominio o sus dependencias;
- C) 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, del terreno donde está edificado el Condominio o parte de los bienes comunes;
- D) Se requerirá el cien por ciento (100) de los votos de los propietarios para modificar o sustituir este Reglamento y sus disposiciones, las cuales están sustentadas en la LEY NO. 5038, DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 1958, MODIFICADA POR LA LEY 108-05 DEL 23 DE ABRIL DEL 2005, SUS REGLAMENTOS Y RESOLUCIONES, queda expresamente entendido que se necesitara el voto unánime de los propietarios para realizar cualquier tipo de modificación a este Reglamento.

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.

ARTICULO 13.- Las resoluciones de las Asambleas tendientes a dictar, modificar o sustituir disposiciones del reglamento para las cuales la **Ley No 5038 del 21 de Noviembre de 1958, modificada por la LEY No. 108-05, del 23 de abril del 2005, sus Reglamentos y Resoluciones** o este Reglamento, se requerirá el consentimiento unánime de los propietarios, tal como lo exige el acápite D, del Artículo 12 de la mencionada ley.

ARTICULO 14.- Derecho de Voto y Representación.- Cada propietario tendrá derecho en las reuniones de la Asamblea del Consorcio de Propietarios, a la cantidad de un (1) voto y deberá ser establecida en la declaración de condominio que deberá ser redactada al efecto. El propietario que no pueda concurrir a la celebración de las Asambleas podrá nombrar un representante en su lugar, quien deberá estar provisto de poder especial que quedará depositado en los archivos del Consorcio.

DEL VALOR Y PORCENTAJE

EL valor de los locales y el porcentaje que corresponde a los propietarios de cada uno, a los fines de determinar su participación en los gastos y derechos sobre los elementos o bienes de propiedad común son los Siguietes:

UNIDAD FUN-CIONAL	DESIGNACIÓN	DESTINO	SUPERFI-CIE (m²)	SUPERFI-CIE (m²)
M-1	SP-01-01-001	LOCAL COMERCIAL	61.79	4.32
	SE-01-01-001	PARQUEO	47.98	
	SE-01-01-002	PARQUEO	11.55	
M-10	SP-01-01-010	LOCAL COMERCIAL	46.85	3.28
M-11	SP-01-01-011	LOCAL COMERCIAL	55.25	3.87
M-12	SP-01-01-012	LOCAL COMERCIAL	55.25	3.87
M-13	SP-01-01-013	LOCAL COMERCIAL	55.75	3.9
	SE-01-01-003	PARQUEO	26.79	
	SE-01-01-004	PARQUEO	26.79	
M-14	SP-01-02-001	LOCAL COMERCIAL	41.04	2.87
M-15	SP-01-02-002	LOCAL COMERCIAL	39.68	2.78
M-16	SP-01-02-003	LOCAL COMERCIAL	29.77	2.08
	SE-01-03-001	TERRAZA	409.75	
	SE-01-03-002	TERRAZA	322.51	
M-17	SP-01-02-004	LOCAL COMERCIAL	26.85	1.88
M-18	SP-01-02-005	LOCAL COMERCIAL	29.77	2.08
M-19	SP-01-02-006	LOCAL COMERCIAL	26.85	1.88
M-2	SP-01-01-002	LOCAL COMERCIAL	54.81	3.84
M-20	SP-01-02-007	LOCAL COMERCIAL	29.90	2.09

↑
G

M-21	SP-01-02-008	LOCAL COMERCIAL	27.42	1.92
M-22	SP-01-02-009	LOCAL COMERCIAL	39.10	2.74
M-23	SP-01-02-010	LOCAL COMERCIAL	33.06	2.31
M-24	SP-01-02-011	LOCAL COMERCIAL	38.30	2.68
M-25	SP-01-02-012	LOCAL COMERCIAL	33.30	2.33
M-26	SP-01-02-013	LOCAL COMERCIAL	35.94	2.51
M-27	SP-01-02-014	LOCAL COMERCIAL	56.62	3.96
M-28	SP-01-02-015	LOCAL COMERCIAL	29.92	2.09
M-29	SP-01-02-016	LOCAL COMERCIAL	18.95	1.33
M-3	SP-01-01-003	LOCAL COMERCIAL	54.81	3.84
M-30	SP-01-02-017	LOCAL COMERCIAL	29.78	2.08
M-31	SP-01-02-018	LOCAL COMERCIAL	26.84	1.88
M-32	SP-01-02-019	LOCAL COMERCIAL	29.78	2.08
M-33	SP-01-02-020	LOCAL COMERCIAL	26.87	1.88
M-34	SP-01-02-021	LOCAL COMERCIAL	41.04	2.87
M-35	SP-01-02-022	LOCAL COMERCIAL	39.70	2.78
M-4	SP-01-01-004	LOCAL COMERCIAL	55.11	3.86
M-5	SP-01-01-005	LOCAL COMERCIAL	83.69	5.86
M-6	SP-01-01-006	LOCAL COMERCIAL	41.19	2.88
M-7	SP-01-01-007	LOCAL COMERCIAL	34.00	2.38
M-8	SP-01-01-008	LOCAL COMERCIAL	35.19	2.46
M-9	SP-01-01-009	LOCAL COMERCIAL	64.95	4.54

100%, para un total de **35** Locales

Esta proporción es definitiva para todos los efectos legales y reglamentarios, sin que en ningún caso pueda tenerse en cuenta el acrecentamiento resultante de las mejoras y obras de embellecimiento que un propietario introdujere en el interior del área de propiedad.

ARTÍCULO 15.- Designación de Directivos de la Asamblea Constitutiva.- Presidirá provisionalmente, para fines de Constitución de la Primera Asamblea, el propietario presente de más edad; el primer acto de esta asamblea será la elección de un Presidente y un Secretario. El Presidente dirigirá las discusiones, verificara el cómputo de las votaciones y tomara medidas necesarias para el mejor encausamiento y desarrollo de los debates.

ARTICULO 16.- Legalidad De Constitución De La Asamblea.- Una vez designado el Presidente y el Secretario, la Asamblea procederá a pronunciarse acerca de si se haya legalmente constituida.

PARRAFO I: Voto De Los Propietarios.- 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 unidades de Condominios distintos. El (los) Administrador (es), sea o no propietario, no puede ejercer la representación de terceros.

PARRAFO II: No Intervención de Propietarios y el (los) Administrador (es).- Los Propietarios deben abstenerse de intervenir en las deliberaciones o votaciones relativas a asuntos o servicios cuya utilización se halle en contradicción con el interés de la comunidad. El (los) Administrador (es) deberá abstenerse de participar en las deliberaciones o votaciones relativas a su gestión administrativa.

ARTICULO 17.- Poder De Mandato De Los Directivos.- Sin perjuicio de los debates y de las atribuciones que correspondan al (los) Administrador (es), el Presidente y Secretario actuantes en cada Asamblea serán considerados mandatarios del consorcio para el cumplimiento de las resoluciones que fueron adoptadas, y especialmente a los efectos del otorgamiento de la escritura en que se haga constar la designación del (los) Administrador (es).

ARTICULO 18.- Contenido de las Actas de Asamblea.- Las Actas de las Asambleas 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 del Condominio 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, el Secretario y por todos los propietarios presentes o representados.



PARRAFO-I: Asentamiento y Deposito de las Actas.- 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 (los) Administrador (es) durante los cinco (5) días sucesivos a su fecha para ser firmada por los propietarios presentes.

PARRAFO-II: Publicidad de las Actas.- Dentro de los tres (3) días siguientes a la celebración de una Asamblea será comunicada todas las resoluciones adoptadas a los propietarios ausentes, por medio de carta certificada. No mediando reclamaciones ante el Juez competente dentro de los diez (10) días de firmadas y comunicadas las resoluciones por la Asamblea, se consideran definitivas y no podrán hacerse reclamaciones fundadas en motivo de ausencia. Los propietarios ausentes en la Asamblea podrán expresar su conformidad con las resoluciones adoptadas firmando una constancia especial al pie del acta.

ARTÍCULO 19.- Atribuciones y facultades de la Asamblea General Ordinaria Anual.- Son atribuciones y facultades de la Asamblea General Ordinaria Anual:

- a) Designar al (los) Administrador (es), así como a todo el personal que fuere necesario, fijando sus respectivas remuneraciones.
- b) Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos, fijando las cantidades con las cuales deberá contribuir cada propietario a las cargas comunes del Condominio y las formas y plazos para efectuar los pagos, es decir, si se pagara mensual o como consideren mas conveniente, y los procedimientos para cobrarlos;
- c) Sustituir el presente Reglamento o hacer adiciones o modificaciones con el voto afirmativo de los propietarios, en la forma prevista en el Artículo 12 de este Reglamento. Disponiéndose, que el titular que haya hipotecado su propiedad debe obtener el consentimiento del acreedor hipotecario antes de acordar tales adiciones o modificaciones;
- d) 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 (los) Administrador (es);
- e) Tomar decisión sobre cualquier asunto que la Ley o el presente Reglamento no haya puesto a cargo del (los) Administrador (es) o de cualquier persona, funcionario o tribunal.

ARTICULO 20.- Atribuciones Adicionales a la Asamblea.- Corresponde a la Asamblea resolver, sobre todo, asuntos de interés común para los propietarios y cualesquiera otras cuestiones que le señale el presente documento, la Ley No. 5038 del 21 de Noviembre del 1958, modificada por la Ley 108-05 del 23 de Abril del 2005, sus Reglamentos y Resoluciones, y las demás disposiciones legales que regulen la materia.

ARTÍCULO 21.- Oponibilidad de modificaciones del Reglamento.- 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 la misma en la oficina del Registrador de Títulos del Distrito Nacional y de haber sido anotada en el registro complementario del certificado de título que avale la propiedad del consorcio de propietarios sobre el terreno en el cual está construido el condominio PLAZA TRINITARIA y de los correspondientes duplicados del dueño que amparen a cada una de las unidades de dicho condominio.

B) DEL (LOS) ADMINISTRADOR (ES)

ARTICULO 22.- Designación y Duración del (los) Administrador (es).- El (los) Administrador (es) es el representante del consorcio de propietarios del inmueble. Es designado y removido por la Asamblea por mayoría de votos, durara un (1) año en sus funciones y puede ser reelecto indefinidamente. La designación puede recaer en uno de los propietarios, en uno de los acreedores hipotecarios o en una persona extraña al Consorcio. El (los) Administrador (es) 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 remplaceante. El (los) Administrador (es) renunciante o declarado cesante tiene la obligación de rendir cuenta documentada de su gestión y, en cualquier caso, debe dentro de los quince (15) 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.

ARTICULO 23.- Designación del (los) Primer Administrador (es).- A partir de la fecha de inscripción en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, de la Resolución que aprueba el presente reglamento, y hasta la celebración de la Primera Asamblea General queda designada reglamentariamente La Compañía CONSORCIO RIO GRANDE, Sociedad constituida y operando de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 131-36786-2 con domicilio y asiento social principal en la Calle Avenida Isabel Aguiar, número 358, Herrera, de esta ciudad de Santo Domingo Oeste, Santo Domingo, Capital de la República Dominicana, debidamente representada por el señor **Fausto Francisco Coronado Restituyo**, dominicano, mayor de edad, titular de la Cédula de Identidad y Electoral número 001-0059434-0, con domicilio y residencia en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Como administradora del condominio.

PÁRRAFO-II: El señor **Fausto Francisco Coronado Restituyo**, en representación de **CONSORCIO RIO GRANDE.**, queda facultado para subcontratar cualquier empresa de Administración, si así lo considerase necesario. Ningún contrato consentido por el Administrador provisional obligará a los propietarios si no es ratificado por la Primera Asamblea General.

El Administrador provisional adoptará un presupuesto provisional de operación que cubrirá los gastos comunes e incluirá los fondos de reservas.

PÁRRAFO-II: Ningún contrato consentido por el Administrador provisional obligará a los propietarios si no es ratificado por la Primera Asamblea General.

PARRAFO-III: Forma de Pago de Contribuciones.- Las contribuciones de los propietarios a los gastos comunes, seguros, o a los de cualquier otra carga prevista en este reglamento o en la ley, se establecerán por unidad o local comercial, estas contribuciones serán pagadas en forma de cuotas mensuales, y deberán ser entregadas directamente y de manera puntual al Administrador o a la persona que se designe para esto, dentro de los cinco primeros días de cada mes. El consorcio de propietarios fijará las cuotas de mantenimiento tomando en cuenta el tamaño de cada unidad de local comercial que integren el condominio PLAZA TRINITARIA.

PARRAFO-IV. Obligación de pagar a la Asociación CJB porcentaje de las cargas comunes de la Urbanización CJB. El proyecto de urbanización Ciudad Juan Bosch, ha sido concebido y presentado para su aprobación por las autoridades competentes, en estricto cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley 675 de 1944,

sobre urbanizaciones, ornato público y construcciones, y sus modificaciones, en especial el literal G) de su artículo 1, en lo que respecta a las reglamentaciones que deberán regir el presente y el futuro del proyecto. Conforme se ha planificado la sostenibilidad en el tiempo del proyecto, los distintos lotes resultantes de la urbanización soportarán proporcionalmente las cargas comunes que se deriven de su mantenimiento, que por decisión del Ayuntamiento de Santo Domingo Este (ASDE) han sido puestos a cargo de la Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc., en manos de quien, el Consorcio de Propietarios del Condominio " PLAZA TRINITARIA " en su condición de titular registrado de la parcela 402415256399 con una extensión superficial de 2,099.87mts², del municipio Santo Domingo Este, sobre la que se ha constituido el Condominio " PLAZA TRINITARIA " por efecto de la inscripción de la Declaratoria de Condominio y el presente Reglamento, queda obligado a pagar monto resultante de multiplicar la suma de cuatrocientos pesos (RD\$400.00) por la cantidad unidades que conforman el condominio, obligación que será soportada por cada uno de los propietarios de estas unidades, en partes iguales. El monto base de cuatrocientos pesos (RD\$400.00) será revisado anualmente conforme la variación del índice de precios del consumidor (IPC) que publica el Banco Central de la República Dominicana. La Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc., servirá de soporte al Consorcio de Propietarios en el proceso de revisión anual del monto base.

ARTÍCULO 24.- Obligaciones y Facultades del (los) Administrador (es).- Serán obligaciones y facultades del (los) Administrador (es) las siguientes:

- a) Atender todo lo relacionado con el buen funcionamiento, el buen gobierno, administración, vigilancia del condominio y, en general, todo lo relativo al mantenimiento, limpieza, y reparación de las cosas, elementos y servicios comunes.
- b) Dirigir los asuntos financieros concernientes a la recaudación de pagos y las operaciones de los libros de contabilidad que sean necesarios, con anotación de todas las partidas de gastos e ingresos. Estos libros, así como las cuentas y comprobantes respectivos, los mantendrá a disposición de los propietarios en las horas laborables.
- c) 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.
- d) Las sumas adeudadas por cada uno de los propietarios deben ser satisfechos dentro de los cinco primeros días del mes. En caso de no hacerlo en este plazo se le enviara una comunicación por escrito requiriendo el pago, estas sumas deberán ser satisfechas dentro de los quince (15) días del comunicado por escrito que haga el (los) Administrador (es). Vencido ese plazo, el deudor incurrirá en mora de pleno

derecho y abonará sobre la suma adeudada un dos por ciento (2%) mensual de retardo hasta el máximo del cincuenta por ciento (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 percibieron por razón de retardos o mora se destinarán a aumentar el fondo de reservas.

- e) Representar el Consorcio, bien como demandante o como demandado, y aún contra los mismos propietarios individualmente, para la cual necesitara la autorización previa de la Asamblea General de dicho Consorcio para interponer frente a las autoridades administrativas como ante los terceros.
- f) Informar a las Asambleas Generales 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 las cargas y gastos comunes o por cuotas contributivas no pagadas.
- g) Comunicar por acta 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 comunes o cuotas contributivas no pagadas.
- h) Demandar ante el Tribunal de Tierras el cese de la violencia a las normas de convivencia, cuando no lo hubieren hecho los interesados.
- i) Responder por la conservación, apariencia y funcionamiento de las diversas partes del inmueble, fundamentalmente de las del uso común, así como de su vigilancia.
- j) 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; para lo cual, si es necesario, podrá pedir contribución extra a los propietarios de unidades del Condominio.
- k) Confeccionar y someter a la Asamblea General del Consorcio de Propietarios el presupuesto anual de ingresos y gastos, fijando la contribución que corresponda a cada propietario. 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 o la Asamblea.
- l) 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 (los) Administrador (es). También firmará todos los balances, estados de cuenta y conformidad de saldo.

- m) Llamar la atención, por escrito, a cualquier propietario que infringe las disposiciones relativas al uso de los elementos comunes de las normas de convivencia, con copia a los demás propietarios.
- n) Nombrar o remover a los mayordomos, porteros, guardianes, jardineros, y sus eventuales ayudantes, y vigilar el fiel cumplimiento de los deberes que se pongan a cargo de aquellos y de toda persona que trabaje por cuenta del consorcio.
- o) Resolver, siéndole posible, toda divergencia entre los propietarios u otros ocupantes de las unidades del condominio.
- p) Llevar al libro de propietarios en el cual se anotarán los nombres y demás datos de los dueños de las unidades del Condominio, así como las sucesivas transferencias o gravámenes que ocurran en relación a cada unidad.
- q) Mantener en depósito los títulos de propiedad originales del conjunto del inmueble, y los libros y documentos del Consorcio.
- r) Hacer foliar o rubricar los libros de administración que requieran esa formalidad.
- s) Expedir, a requerimiento de Notario Público o del Juez competente, un certificado sobre la existencia de deudas por gastos comunes de la unidad del Condominio que haya de ser transferida.
- t) Expedir certificaciones, testimonios o constancias de las actas de las Asambleas.
- u) Disponer la realización de reparaciones de carácter extraordinario, cuando de su omisión pueden resultar perjuicios para el Consorcio. La disposición deberá adoptarse con convocatoria inmediata de la Asamblea.
- v) Invertir en todas las reclamaciones relativas al uso de las cosas comunes y resolver a ese respecto.
- w) Convocar la Asamblea General a la cual rendirá cuenta de su gestión.
- x) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la Ley No. 5038 del 21 de Noviembre de 1958, modificada por la Ley 108-05 del 23 de Abril del 2005, sus Reglamentos y Resoluciones, las disposiciones de este Reglamento y las resoluciones de la Asamblea General del Consorcio de Propietarios.

ARTICULO 25.- Facultad del (los) Administrador (es) en Caso de Violación.- El (los) Administrador (es), por propia iniciativa o a pedido del mayordomo, portero o guardián y de cualquier otro vecino, intimará a todo propietario u ocupante que infringe 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 pueden ser procedentes como consecuencia de tales faltas.

ARTICULO 26.- De los Libros a Cargo del (los) Administrador (es).- Se haya también a cargo del (los) Administrador (es), quien es el responsable de su conservación y puesta al día, los libros de la Administración, que serán los siguientes:

- a) El libro de actas;
- b) El libro de caja;
- c) El libro de propietarios, el cual contendrá el nombre, apellido y domicilio constituido del propietario de la unidad del Condominio, así como los datos relativos a los gravámenes, cargas, privilegios y registro catastral de la propiedad;
- d) El libro de inventario de las cosas de propiedad común.

ARTÍCULO 27.- Publicidad y Guarda de Libros y Documentos de Rendición de Cuentas.- Los libros y documentos comprobatorios de la rendición de cuentas que anualmente deberá hacer el Administrador (es) y de los presupuestos proyectados deberán ser puestos a disposición de los propietarios durante los cinco (5) días que precedan a cada Asamblea, y una vez aprobados deberán ser conservados por el plazo de diez (10) años en la Administración, transcurrido el cual podrán ser destituidos.

ARTICULO 28.- Remuneración del (los) Administrador (es).- El (los) Administrador (es) percibirán mensualmente una remuneración, que decidirá la Asamblea por mayoría de votos, remuneración que deberá ser pagada de los fondos ordinarios de la Administración.

ARTÍCULO 29.- Facultades del Secretario.- El secretario tendrá las obligaciones o facultades siguientes:

- a) Levantar, en el libro destinado al efecto, las actas de las remuneraciones de las Asambleas.
- b) Realizar el pase de lista y ayudar al Presidente en la verificación de las votaciones.
- c) Expedirá copia y certificaciones de las resoluciones y acuerdos tomados por las Asambleas General, las cuales tendrán fe respecto de los propietarios y de los terceros siempre que estén visadas por quien presidió la Asamblea o, a falta de este, por uno de los propietarios que estuviese presente en la Asamblea.
- d) Todas las demás funciones y atribuciones que lógicamente sean de su competencia, de acuerdo con la naturaleza a cargo.

CAPITULO V DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO 30.- Registro de Derecho de Propiedad en el Libro de Propietarios de Unidades.- Será considerado propietario de una unidad del Condominio, susceptible de propiedad exclusiva, quien acredite ser titular del derecho de propiedad mediante el certificado de Título, Duplicado del Dueño, expedido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional. Al efecto, todo propietario está obligado a presentar su título o constancia de

sus derechos al (los) Administrador (es) dentro de los treinta (30) días de su adquisición, señalándose su dirección con el fin de efectuar la anotación correspondiente. A falta de cumplimiento de lo establecido en este Artículo se repautará con propietarios, para los fines de las citaciones de la Asamblea, a la persona que figure registrada en el libro de propietarios y, por dirección, la que aparezca registrada en la Administración.

ARTICULO 31.- Derechos de propiedad Inherentes al condominio.- El propietario de cada unidad del Condominio 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 el reglamento. Dentro de ese ámbito podrá ejercer todos los derechos inherentes al dominio, en cuanto no afecte las disposiciones de la Ley No. 5038 del 21 de Noviembre de 1958, modificada por la Ley No. 108-05 del 23 de Abril del 2005, sus Reglamentos y Resoluciones, ni a otras reglamentaciones legales relativa al derecho de propiedad ni al presente reglamento. Podrá también hacer uso de las partes del condominio que sean de propiedad común.

ARTÍCULO 32.- Disfrute de la Unidad Conforme al Régimen de Condominio y Normas de Convivencia.- En el disfrute y aprovechamiento de su vivienda tendrá que sujetarse, obligatoriamente, al destino que se haya asignado en la Declaración de Constitución de Condominio, debiendo ajustar en todo momento su conducta al orden, disciplina, moralidad, decoro, normas de convivencia establecidas por la Ley, las buenas costumbres y este reglamento.

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

ARTICULO 33.- Reparaciones y Obras que se Ejecuten a las Unidades.- Cada propietario u ocupante tiene la obligación de ejecutar en la unidad del Condominio de su propiedad, con la premura que el caso lo requiera, todas aquellas reparaciones y obras urgentes cuya omisión puede producir daños y dificultades a las viviendas vecinas o a la estructura, solidez y seguridad general del Condominio, siendo responsable de los daños y perjuicios resultantes del incumplimiento de esta obligación.

ARTÍCULO 34.- Pago de Gastos de Reparaciones y mantenimiento.- Sin perjuicio de la copropiedad establecida sobre muros, vigas maestras, paredes o tabiques divisorios y cualquier elemento que pueda ser considerado como obra gruesa, cada propietario pagara íntegramente las reparaciones de su propia unidad, susceptible de propiedad individual.

ARTÍCULO 35.- Transferencia del Derecho de Propiedad.- En caso de venta o transferencia de una unidad del Condominio, cada propietario se obliga a:

- a) Comunicar al (los) Administrador (es) el nombre, apellido y domicilio del nuevo adquiriente.

- b) Exigir que el adquiriente otorgue en el acto de transferencia su expresada conformidad a las cargas y gastos comunes del presente Reglamento y a las eventuales modificaciones posteriores; y
- c) Ceder al nuevo adquiriente su cuota-parte en los fondos de reserva para la atención de los gastos comunes y extraordinarios, conforme a la certificación que al efecto expedirá el (los) Administrador (es).

ARTICULO 36.- Ingreso de Terceros por Motivo de Reparaciones del Condominio.- Es obligatorio para cada propietario permitir el ingreso a la unidad del Condominio de su propiedad a las personas encargadas de proyectos para inspeccionar o realizar trabajos de interés común, sea que afecten los bienes comunes o las unidades vecinas. Tales trabajos deberán realizarse con la mayor celeridad y cuidado para evitar dificultades o molestias a los ocupantes.

PARRAFO: Responsabilidad de los Propietarios.- El propietarios deberá soportar íntegramente los gastos a que pudieran dar lugar los hechos ocasionados por falta, negligencia propia o de personas de su familia, parentela, huéspedes, personal de servicio, inquilinos, dependientes o sus visitas particulares, que perjudiquen el consorcio o cualquiera de los demás propietarios.

ARTÍCULO 37.- Costo de Reparaciones Menores.- Las obras menores que sean necesarias realizar en la unidad del Condominio susceptible de propiedad individual, tales como desatascos de las salidas de agua y servicios sanitarios, cambio de zapatillas, decoración interior, así como las demás que requieran su unidad, serán por cuenta de cada propietario.

ARTICULO 38.- Gastos Comunes del Condominio.- Los propietarios aportarán para sufragar los gastos comunes una cuota mensual. Esta suma será pagada por el propietario o en su defecto por cualquier ocupante o inquilino. La cuota se fijará tomando en cuenta el metraje que tenga cada unidad de propiedad exclusiva que le pertenece y que además contará en la Declaración de Condominio correspondientes.

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 (los) administrador (es) y demás personal necesario para la limpieza, vigilancia (por ejemplo, si es necesario un sereno) 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, así como los gastos de electricidad, y agua causados en las áreas, elementos y servicios comunes.
- 2) Los gastos de conservación, mantenimiento, reparación, reposición y mejora de las cosas comunes.
- 3) 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 hubieren sido repartidas entre los diversos propietarios por la autoridad competente.

- 4) El pago de las primas de pólizas de seguros sobre todo el Condominio.
- 5) Los demás gastos comunes establecidas por la Ley o por el presente reglamento y que hayan sido acordados como tales por los propietarios.
- 6) Cuota mensual establecida por la Asociación Maestra de Ciudad Juan Bosch.

PARRAFO: La falta de pago de la cuota establecida para solventar los gastos comunes, generar el tres por ciento (3%), por mes o fracción de mes de mora, sobre el monto vencido.

ARTÍCULO 39.- Amenaza de una Unidad en Ausencia de un Propietario.- En caso de que el propietario de la vivienda esté ausente y se produzca cualquier siniestro o eventualidad que se origine en o amenace su propiedad, el (los) Administrador (es) podrá tomar las medidas oportunas.

ARTICULO 40.- Participación en las Reuniones del Consejo de Propietarios.- 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 unidad. Podrá hacerse representar de conformidad con el Artículo 14 de este Reglamento.

ARTÍCULO 41.- Esclarecimiento e Interpretación del Reglamento.- Cuando este Reglamento no contenga reglas claras y precisas para la solución de algún asunto relacionado con este Estatuto de la Copropiedad y de la Administración del Condominio, compete dilucidarlo en la Asamblea del Consorcio de Propietarios.

PARRAFO: Unanimidad de Votos e Inconformidad de la Solución.- En caso de voto unánime de todos los propietarios, el acuerdo será obligatorio de inmediato. En caso de discrepancia, en la cual la mitad de los propietarios no estén de acuerdo con la interposición o solución propuesta, estos podrán acudir solución del asunto ante el Tribunal de Tierras.

ARTÍCULO 42.- Uso y Disfrute de las Unidades.- El uso y disfrute de cada vivienda estarán sometidos a las siguientes reglas:

- a) Ningún titular podrá establecer en el Condominio ninguna otra forma de aprovechamiento que no sea la señalada expresamente para su unidad en la Declaración de Constitución de Condominio, a menos que expresamente le autoricen otro uso los titulares acreedores hipotecarios y el 100 % de los votantes en la asamblea de propietarios.
- b) No se producirán ruidos o molestias, ni se causarán daños, ni se ejecutaran actos que perturben la tranquilidad de los demás titulares o de los vecinos.

- c) No se utilizará la vivienda para actos o fines contrarios a la moral y a las buenas costumbres.
- d) Las obras que ejecute cada propietario para la conservación, reparación, estética, higiene, seguridad y mejoras de su vivienda, las realizara sin que pueda perturbar al uso y goce legítimo de los demás.

ARTICULO 43.- Arrendamiento de Unidades.- Aunque se reconoce que cada propietario tiene derecho de arrendar su unidad, no obstante está obligado a lo siguiente:

- a) Poner en conocimiento del Consorcio de Propietarios por conducto del (los) Administrador (es), de la celebración del contrato de arrendamiento, lo cual deberá contar necesariamente con la aprobación del Consorcio de Propietarios.
- b) Responder a la moralidad, buenas costumbres y cumplimiento del Reglamento por parte del arrendatario.
- c) Pagar las contribuciones para los gastos y cargas comunes, siendo el único responsable.
- d) 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 a que cualquier modificación que le pueda ser efectuada en el futuro al presente Reglamento y a la Ley No. 5038 del 21 de Noviembre de 1958, modificada por la Ley 108-05 del 23 de Abril del 2005, sus Reglamentos y Resoluciones.
- e) Que el modelo de contrato a ser utilizado en la formalización del arrendamiento deberá ser aprobado por el (los) Administrador (es). y por el Acreedor Hipotecario. Sin embargo, cuando la vivienda se encuentra hipotecada o gravada por algún privilegio, el propietario no podrá concederla en alquiler sin el consentimiento de su acreedor.

ARTICULO 44.- Cuotas de Mantenimiento.- Los propietarios aportarán una cuota mensual para sufragar los gastos causados en las áreas comunes, con dicha cuota se pagaran el (los) Administrador (es), el personal que está al servicio del Condominio y los gastos de electricidad, bomba cisterna y pintura exterior del Condominio, y cualquier otro gasto para los fines de mantenimiento de las áreas comunes. El monto de dicha cuota deberá ser ratificado en la primera Asamblea General que celebre el Consorcio de propietarios.

PARRAFO: Variación del Monto de la Cuota.- 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.

PARRAFO II: La Primera cuota y Cuota Colchón: Cada Propietario pagara a la empresa constructora del presente Condominio el monto de la primera cuota del mantenimiento y de la cuota colchón, al momento de la firma del contrato definitivo o en su defecto el

contrato tripartito, a los fines de solventar los gastos comunes que generados tales como: material y equipos de limpieza, carro de supermercado, tanques para basura, fianza por medidor eléctrico de electricidad, factura de agua, uniformes de empleados y/o cualquier otro gasto que pudiera generarse. El monto de ambas cuotas será fijado por la empresa constructora, quien también se encargara de informar a cada adquiriente del momento en que deben realizar ambos pagos.

CAPITULO VI DEL USO DE LOS ELEMENTOS COMUNES

ARTÍCULO 45.- Cosas Comunes.- Los propietarios tienen el goce de las cosas comunes y bienes de propiedad común. Además de las cosas comunes que figuran descritas en la Declaración de Constitución de este Condominio que precede y que contempla este Reglamento, se consideran comunes también, las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación del inmueble y las que permitan el uso y goce de cada una de las unidades del Condominio susceptibles de propiedad exclusiva, según el siguiente detalle:

- a) El solar donde se encuentran construidas las mejoras descritas con las limitaciones de los derechos de uso exclusivo ya establecidas.
- b) Las instalaciones centrales de agua, cable, teléfono, sanitarias, pluviales, sistemas de drenaje sanitario, sistema de gas, etc. excepto los elementos que se encuentran específicamente en los interiores de los locales
- c) La instalación de centrales de energía eléctrica, transformador, panel general de contadores y transferencia automática, y el Sistema de Energía eléctrica completo en las áreas comunes.
- d) Cisterna, bomba de impulsión de agua con sus tanques.
- e) Entrada peatonal y circulación de los vehículos.
- f) Entrada frontal, escaleras, recibidores de cada entepiso y puerta de acceso para protección del residencial.
- g) En fin todas aquellas partes del inmueble sobre las cuales ningún propietario puede invocar derecho alguno de propiedad y en este reglamento.

ARTICULO 46.- Excepción en Áreas Comunes del Edificio.- El consorcio de propietarios, por el voto unánime de todos sus componentes y sin perjuicio de las disposiciones de la Ley no. 5038 del 21 de Noviembre de 1958, modificada por la Ley 108-05 del 23 de Abril del 2005, sus Reglamentos y Resoluciones, podrá considerar elementos comunes con carácter limitado aquellos cuyos usos se destinan al servicio exclusivo de cada uno de los pisos de los edificios descritos en la Declaración de Constitución de este Condominio, con exclusión de los demás, en cuyo caso los gastos de mantenimiento, reparación y conservación correrán por cuenta exclusiva de los propietarios de unidades ubicadas en el piso beneficiado.

PARAFO: Las Áreas Comunes De Uso Exclusivo Destinadas A Terrazas, serán asignadas por el desarrollados, a su criterio.

VALOR DEL TERRENO

EL valor de los locales y el monto que corresponde a los propietarios de cada uno, a los fines de determinar su participación sobre elementos o bienes de propiedad común, en base al valor del terreno sobre el cual se levanta el condominio, son los siguientes:

UNIDAD FUN- CIONAL	COSTO DEL TERRENO	DESIGNACIÓN	DESTINO	SUPER- FICIE (m²)	SU- PERFI- CIE (m²)
	RD\$14,700,000.00				
M-1		SP-01-01-001	LOCAL COMER- CIAL	61.79	4.32
		SE-01-01-001	PARQUEO	47.98	
		SE-01-01-002	PARQUEO	11.55	
M-10		SP-01-01-010	LOCAL COMER- CIAL	46.85	3.28
M-11		SP-01-01-011	LOCAL COMER- CIAL	55.25	3.87
M-12		SP-01-01-012	LOCAL COMER- CIAL	55.25	3.87
M-13		SP-01-01-013	LOCAL COMER- CIAL	55.75	3.9
		SE-01-01-003	PARQUEO	26.79	
		SE-01-01-004	PARQUEO	26.79	
M-14		SP-01-02-001	LOCAL COMER- CIAL	41.04	2.87
M-15		SP-01-02-002	LOCAL COMER- CIAL	39.68	2.78
M-16		SP-01-02-003	LOCAL COMER- CIAL	29.77	2.08
		SE-01-03-001	TERRAZA	409.75	
		SE-01-03-002	TERRAZA	322.51	
M-17		SP-01-02-004	LOCAL COMER- CIAL	26.85	1.88
M-18		SP-01-02-005	LOCAL COMER- CIAL	29.77	2.08
M-19		SP-01-02-006	LOCAL COMER- CIAL	26.85	1.88
M-2		SP-01-01-002	LOCAL COMER- CIAL	54.81	3.84
M-20		SP-01-02-007	LOCAL COMER- CIAL	29.90	2.09
M-21		SP-01-02-008	LOCAL COMER- CIAL	27.42	1.92
M-22		SP-01-02-009	LOCAL COMER- CIAL	39.10	2.74
M-23		SP-01-02-010	LOCAL COMER- CIAL	33.06	2.31
M-24		SP-01-02-011	LOCAL COMER- CIAL	38.30	2.68
M-25		SP-01-02-012	LOCAL COMER- CIAL	33.30	2.33

9

M-26	SP-01-02-013	LOCAL COMER- CIAL	35.94	2.51
M-27	SP-01-02-014	LOCAL COMER- CIAL	56.62	3.96
M-28	SP-01-02-015	LOCAL COMER- CIAL	29.92	2.09
M-29	SP-01-02-016	LOCAL COMER- CIAL	18.95	1.33
M-3	SP-01-01-003	LOCAL COMER- CIAL	54.81	3.84
M-30	SP-01-02-017	LOCAL COMER- CIAL	29.78	2.08
M-31	SP-01-02-018	LOCAL COMER- CIAL	26.84	1.88
M-32	SP-01-02-019	LOCAL COMER- CIAL	29.78	2.08
M-33	SP-01-02-020	LOCAL COMER- CIAL	26.87	1.88
M-34	SP-01-02-021	LOCAL COMER- CIAL	41.04	2.87
M-35	SP-01-02-022	LOCAL COMER- CIAL	39.70	2.78
M-4	SP-01-01-004	LOCAL COMER- CIAL	55.11	3.86
M-5	SP-01-01-005	LOCAL COMER- CIAL	83.69	5.86
M-6	SP-01-01-006	LOCAL COMER- CIAL	41.19	2.88
M-7	SP-01-01-007	LOCAL COMER- CIAL	34.00	2.38
M-8	SP-01-01-008	LOCAL COMER- CIAL	35.19	2.46
M-9	SP-01-01-009	LOCAL COMER- CIAL	64.95	4.54

100%, para un total de 35 unidades funcionales

ARTICULO 47.- Uso de las Áreas Comunes del Condominio.- Los propietarios, ocupantes, inquilinos, visitantes, etc. Podrán utilizar los elementos comunes de acuerdo con su destino, naturaleza y uso, con toda moderación y prudencia, tratando de conservarlas en su mejor forma posible y de manera que no impida, restrinja o estorbe el legítimo derecho de los demás propietarios, ocupantes o visitantes.

ARTÍCULO 48.- Fecha y Obligación de Pago de Gastos Comunes.- Cada propietario pagara (los) Administrador (es): a) Los gastos que ocasionen las reparaciones, conservación o sustitución de cualquiera de los elementos de la propiedad común, a los cuales haya causado daño: b) Su contribución a las cargas y gastos comunes mensuales de que se trata en este Reglamento los días (25) de cada mes corresponda.

PARRAFO: Para la(s) unidad(es) funcional(es) que aún no haya(n) sido vendida(s) o arrendada(s) por el desarrollador y/o constructor, quedan exentas del pago de mantenimiento o cargas para solventar gastos de las áreas comunes Tan pronto dicha(s)

unidad(es) funcional(es) sea(n) vendida(s) o arrendada(s) por el desarrollador y/ constructor del proyecto a cualquier adquiriente o arrendatario, deberá (n) serle aplicables a dicha(s) unidad(es) funcional(es) la totalidad de la proporción que le corresponda de la cuota mensual relativa a las cargas y gastos comunes del condominio presentado por la administración y aprobado por el Consorcio de Propietarios, así como la(s) cuota(s) extraordinaria(s) que en lo adelante sea(n) necesaria(s), sin excepción alguna, y quedando dicho(s) pago(s) bajo la responsabilidad exclusiva del adquiriente o arrendatario. Las disposiciones establecidas en el presente párrafo solo podrán ser modificadas por la aprobación unánime de todos los propietarios.

ARTÍCULO 49.- No Exención de Pago de Gastos Comunes. - Ningún propietario podrá eximirse del pago de su contribución a las cargas comunes, en la proporción que le corresponda según este reglamento.

ARTÍCULO 50.- Prohibiciones del Condominio. - Queda terminantemente prohibido:

- a) Cambiar a los Edificios descritos en la Declaración de Constitución de este Condominio, la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto.
- b) Usar amplificadores de sonidos, equipos electrónicos o instalaciones de música que perturben a los vecinos.
- c) Transformar en depósito de cualquier objeto, las dependencias de uso común del Condominio, las cuales deberán permanecer siempre y en todo tiempo libre de todo obstáculo; tampoco se utilizarán las mismas para juegos de menores, reuniones o tertulias, ni para ningún otro objeto que no sea transitar por esos lugares.
- d) Ejecutar modificaciones de cualquier naturaleza en las dependencias o instalaciones del condominio, sin previo aviso de la administración.
- e) Colocar en los Edificios descritos en la Declaración de Constitución de este Condominio antenas de radio, televisores, radio teléfonos, teléfonos, aparatos de aire acondicionado, refrigeradores o ventiladores u otros de similar naturaleza, sin 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.
- f) Colocar aditamentos de hierro forjado, aluminio u otro material similar tales como rejas, porta-tarros, etc., sin previa autorización del consorcio de Propietarios quien deberá cuidar de la uniformidad de los elementos cuya instalación y uso autorice
- g) Colocar Toldos de tela, hierro o aluminio, sin previa autorización del consorcio de Propietarios quien deberá cuidar de la uniformidad de los elementos cuya instalación y uso autorice, quien también elegirá el modelo y color a utilizar.

- h) No se podrán usar las áreas comunes para lavar vehículos, muebles o cualquier objeto.

ARTICULO 51.- Prohibiciones en los Edificios.- No podrán ocuparse en cualquier forma y para cualquier objeto, aunque fuere temporalmente, los lugares y corredores de uso y propiedad común, así como tampoco hacerse construcciones, casillas y otras obras análogas en los balcones, galerías, ventanas etc., que den a la vía pública o a los patios interiores de los Edificios descritos en la Declaración de Constitución de este Condominio. Podrán usarse en los balcones, terrazas y ventanales pequeñas macetas de plantas ornamentales o flores, siempre que la humedad no perjudique a los vecinos, ni cause desperfectos en la pintura de las paredes, ni corran riesgo de caerse poniendo en peligro la seguridad de las personas o cosas que se encuentren ubicadas en los pisos inferiores, áreas comunes o en la vía pública. En el entendido de que si cualquiera de dichos objetos causare algún daño en perjuicio de terceros, la responsabilidad caerá exclusivamente de donde haya provenido el objeto causante del daño.

ARTICULO 52.- Prohibiciones Generales.- En general, queda prohibido realizar toda clase de obras, depósitos de materiales, mercaderías u objetos en los locales del uso y propiedad común, así como realizar todo acto que pueda comprometer la seguridad, ética y decoro del condominio, o puedan significar daños o molestias o estorben la visibilidad en perjuicio de los demás propietarios.

ARTÍCULO 53.- Modificaciones a la Apariencia Exterior.- las decisiones de la Asamblea de Propietarios que impliquen autorización para que puedan ser efectuados cambios en la apariencia exterior del condominio, deberán antes de ser materializados, obtener la aprobación del desarrollador del Condominio.

ARTÍCULO 54.- Daños y cambios a las Áreas verdes y las Áreas Arborizadas.- no podrán talarse los árboles existentes en las áreas comunes, ni cambiarse las zonas destinadas a jardines y áreas verdes sin previa aprobación del consorcio de propietarios.

ARTICULO 55.- Horarios de Trabajos.- La realización de trabajos o reparaciones que produzcan ruido, deberán ser realizadas en el siguiente horario: Lunes a viernes de 8:00 A.M. a 8:00 P.M., y Sábados de 8:00 A.M a 12:00 M., salvo lo dispuesto en contrario por el Consorcio de Propietarios.

ARTÍCULO 56.- No cesión de Áreas comunes.-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.

ARTICULO 57.- Oponibilidad del Reglamento.- Todas las obligaciones que en virtud de la Ley y del presente Reglamento corresponden 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.

CAPITULO VII DEL USO DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

ARTÍCULO 58.- Ningún propietario podrá variar el destino dado a su local sin contar con el previo consentimiento de la totalidad de los miembros del Consorcio de Propietarios, y además con el consentimiento del acreedor hipotecario en caso de que el condominio o su local esté gravado con Hipoteca. Cada titular gozará de su propiedad exclusiva de conformidad con las normas establecidas por la LEY No. 5038 DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 1958, MODIFICADA POR LA LEY No. 108-05 DEL 23 DE ABRIL DEL 2005, SUS REGLAMENTOS Y RESOLUCIONES y las disposiciones del Código Civil de la República Dominicana que no estén en conflicto con ella.

PARRAFO I: El desarrollador o constructor podrá asignar a su entero juicio las Unidades de uso Exclusivo destinadas a Terraza, así como las destinadas a Parqueo, a la Unidad Funcional que considere pertinente.

PARRAFO II: Los Locales M-1 y M 13, podrán, si así lo decidieren los compradores, ser cerrados según el diseño realizado por el desarrollador o constructor, las áreas comunes de uso exclusivo destinadas a Parques, asignadas a cada una de dichas unidades funcionales destinadas a Locales Comerciales, a modo de aplicación.

PARRAFO III: PLAZA TRINITARIA, forma parte del proyecto CIUDAD JUAN BOSCH, por lo que se rige por los reglamentos y normas creados por el FIDEICOMISO MATRIZ, para CIUDAD JUAN BOSCH y todo propietario debe adherirse a dichos reglamentos y normas, y cualquier otro Manual de uso que sea aprobado por el consorcio de propietarios. Así mismo los propietarios de los locales cumplirán con los siguientes usos no permitidos por las Normas de Ciudad Juan Bosch:

1. Los locales de consumo de bebidas alcohólicas en espacios públicos y abiertos.
2. Se prohíbe la instalación de locales para consumo de bebidas alcohólicas a menos de 300 mts de centros educativos.
3. No se permitirá uso de suelo vinculado a actividades contaminantes o con riesgo de contaminación, principalmente aquellas que desprenden partículas volátiles, niveles de ruidos invasores, además de aquellas que producen cualquier forma de contaminación, como: Bombas de gasolina, envasadora de gas, talleres de ebanistería, talleres de desabolladora y pintura, taller de mecánica, et.
4. No se permiten usos de suelo que atenten contra la moral y las buenas costumbres tales como: Lugares de entretenimiento para adultos (strippers, centros de masajes y afines); locales en los que se promueva o ejerza la prostitución, igualmente, se prohíben los locales para juegos de azar (bancas de apuestas, bingos, bancas de lotería, cacinós, etc.)

PARRAFO IV. De la Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc. (Asociación CJB). La Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc. (Asociación CJB) es una asociación sin fines de lucro incorporada bajo el régimen establecido por la Ley 122-05, que entre sus miembros fundadores cuenta con la Fiduciaria Reservas, S. A., RNC No.

1-31- 02145-1, en su calidad de ejecutora del Fideicomiso VBC RD (Fideicomiso Matriz), y La Suscrita, Fiduciaria Dominicana, Fidom S.A., RNC No. 1-31-60061-1, FIDUCIARIA RESERVAS, S.A., RNC No. 1-31-21470-3, respectivamente, en sus calidades de ejecutoras del FIDEICOMISO PLAZA TRINITARIA y Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana (Fideicomiso VBC RD) respectivamente (Fideicomisos Vinculados al Fideicomiso Matriz). Los miembros fundadores de la Asociación CJB ostentan la condición de desarrolladores del proyecto de urbanización CJB y de los condominios con destino para vivienda de la primera etapa.

PARRAFO V: La Asociación CJB, conforme lo establecen sus estatutos, tiene por objetivo principal operar, administrar, gestionar y mantener el proyecto de uso mixto conocido como Urbanización CJB, conforme fue aprobado por las autoridades competentes. Su misión consiste en procurar su mantenimiento en el tiempo, conforme a la concepción inicial del proyecto, y teniendo como norte la realización de un desarrollo armónico e integral, de la Urbanización CJB; brindar eficientemente los servicios comunes a la Urbanización que sean definidos bajo régimen especial, por decisión del Ayuntamiento de Santo Domingo Este (ASDE). Del mismo modo, impulsar asociatividad para una gestión comunitaria productiva para beneficio y aprovechamiento de los habitantes del Proyecto

ARTÍCULO 59.- Seguridad y Salubridad.- Se prohíbe la tenencia de materias y preparados químicos inflamables, explosivos, materiales anti-higiénicos, ya sean residuos o que produzcan humedad, malos olores, humos o cualquier clase de molestia a los vecinos, o que pueda atentar contra la salud. También queda prohibida la realización de actos o experimentos químicos que puedan poner en peligro la seguridad de las unidades del condominio o atentar contra la integridad física de terceras personas.

CAPITULO VIII DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 60.- Normas Adicionales 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;

- a) Conservar su unidad en perfecto estado de limpieza e higiene.
- b) Acogerse a las disposiciones que para el manejo y expulsión de la basura le sean hechos por el (los) Administrador (es) o el Consorcio de propietarios;
- c) La entrada de acceso de la calle debe permanecer siempre libre, lo mismo que los vestíbulos y corredores del Edificio descrito en la Declaración de Constitución de este Condominio;
- d) No tener animales que puedan causar daños o molestias a los vecinos.

CAPITULO IX DEL EJERCICIO FINANCIERO Y ADMINISTRATIVO

ARTÍCULO 61.- Duración. - El ejercicio financiero y administrativo del Condominio tendrá una duración anual.

ARTICULO 62.- Informe del (los) Administrador (es).- En la reunión Ordinaria de la Asamblea del Consorcio de Propietarios el (los) Administrador (es) presentara un amplio y detallado informe de su labor administrativa, así como un informe financiero de los propietarios oportunamente.

PARRAFO: Fidelidad de los Informes. - Tanto los informes como los balances financieros deberán ser confeccionadas según los libros de contabilidad que se hayan llevado, debiendo traer estos los comprobantes a las Asambleas si tres o más titulares lo exigen.

ARTÍCULO 63.- Distribución de Gastos. - El presupuesto anual de ingresos y gastos se confeccionara asignando a cada propietario lo que le corresponde contribuir por mes del valor de su unidad.

ARTÍCULO 64.- Déficit y Superávit del Presupuesto de Ingresos y Gastos. - 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 hacerlos ingresar en el Fondo de Reservas.

PARRAFO: Contribución para el Déficit.- El Consorcio podrá acordar la imposición de un cargo de un diez por ciento (10%) mensual sobre las cantidades que se adeuden. Las cantidades que se recauden por este concepto se destinaran a conjurar los déficits y, en su defecto, a engrosar al Fondo de Reservas.

CAPITULO X DE LOS SEGUROS

ARTÍCULO 65.- Incendio y Terremoto.- Todo el condominio deberá estar permanentemente asegurado contra los riesgos del Incendio y Terremoto por su valor real. Así mismo, el acreedor hipotecario podrá exigir que sean cubiertos otros riesgos que a su juicio puedan poner en peligro al condominio o comprometer la responsabilidad de los copropietarios.

PARRAFO I: Indemnización.- Producido el siniestro, la indemnización será hecha efectiva a favor de los propietarios en la proporción que corresponda.

PARRAFO II: Seguro Individual.- independientemente de lo expresado, cada vivienda podrá ser asegurada por su propietario y, en caso de ocurrencia del siniestro, la indemnización será pagada a quien corresponda según la póliza.

ARTÍCULO 66.- Partición de Destrucción.-Si el Condominio se destruye en su totalidad o en parte por incendio o por otra causa, cualquiera de los propietarios podrá pedir la participación del terreno y de los materiales con arreglo de las disposiciones generales sobre los bienes indivisos.

Dicha demanda será regida en la forma que establece el artículo 208 de la ley de Registro de Tierras.

ARTÍCULO 67.- Indivisión del Régimen de Propiedad en Caso de Reconstrucción.- El régimen de la propiedad indivisa no podrá mantenerse sino mediante acuerdo unánime de los propietarios que determinarán las condiciones de la reconstrucción.

ARTÍCULO 68.- Reconstrucción por Unidad.- En caso de ruina o vetustez del condominio, la reconstrucción no podrá hacerse sino por el acuerdo unánime de los propietarios.

ARTÍCULO 69.- Depósito y Registro de Documentos de Nueva Construcción.- En los casos de nueva construcción, los documentos y planos de la misma se someterán al Tribunal Superior del Departamento Central para que este ordene al Registrador de Títulos del Distrito Nacional hacer los registros y anotaciones de lugar.

CAPITULO XI DEL FONDO DE RESERVAS

ARTÍCULO 70.- Objeto del Fondo de Reservas.- Se constituirá un "Fondo de Reserva" para la atención de gastos extraordinarios o fuera de presupuesto, así como para las obras urgentes, ordinarias y extraordinarias, o innovaciones que afecten a todo el Condominio o a los elementos comunes generales, quedara constituido el fondo de reserva, mediante una contribución independiente de la ordinaria, que estará a cargo de todos los propietarios en la proporción y forma establecida por los Artículos 38 y 71 de este Reglamento. El fondo de reservas quedara depositado en una institución bancaria a nombre del Consorcio y a la orden de las personas que determine la Asamblea, de las cuales una de ellas deberá actuar siempre juntamente con el (los) Administrador (es). La contabilidad del fondo de reservas deberá ser llevada por el (los) Administrador (es), independiente de los fondos de administración común.

PARRAFO: Fuentes del fondo de Reservas.- Este fondo se nutrirá con las siguientes partidas:

- a) De una suma equivalente a cinco por ciento (5%) del valor de tasación de la unidad de que se trata, suma que deberá ser aportada por el adquirente en el momento en que se realiza el cierre de las operaciones de préstamo hipotecario del inmueble correspondiente.
- b) De una suma equivalente a un diez por ciento (10%) del préstamo 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.
- c) De los superávit que resulten del presupuesto anual de mantenimiento.

ARTÍCULO 71.- Administración de los Fondos de Reserva.- La Asamblea General tomará los acuerdos pertinentes en relación con la administración e inversión de este fondo. Para

el caso de obras urgentes, el (los) administrador (es) podrá tomar las medidas que aconsejan las circunstancias, a reservas de convocar de inmediato la Asamblea General y rendir cuentas.

PARRAFO I: Contabilidad Independiente.- La contabilidad del fondo de reservas deberá ser llevada por el (los) Administrador (es), de forma independiente de los fondos de administración común.

CAPITULO XII DE LA DISOLUCION CONDOMINIO

ARTICULO 72.- Renuncia a los Beneficios.- Los propietarios de una propiedad registrada bajo el régimen de la Ley No. 5038 del 21 de Noviembre 1958 y sus modificaciones pueden renunciar a sus beneficios mediante un 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 del Distrito Nacional para que proceda a cancelar el Certificado de Título y a sustituirlo de conformidad con la Ley.

CAPITULO XIII DE LAS MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO

ARTICULO 73.- Autorización del Acreedor Hipotecario.- Este Reglamento no podrá ser sustituido ni modificado sin previo consentimiento del Acreedor Hipotecario que exista.

ARTICULO 74.- Forma de Modificación del Reglamento.- El presente Reglamento podrá ser sustituido o modificado únicamente por la Asamblea General, con voto afirmativo de las mayorías señaladas en el Artículo 12 de este reglamento y el consentimiento del Acreedor o Acreedores Hipotecarios, según el caso.

PARRAFO I: De La Convocatoria para la Modificación.- 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 al texto de las disposiciones, según el caso.

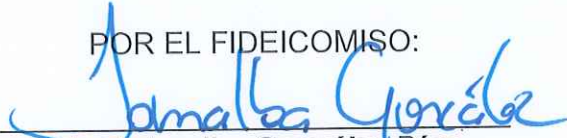
PARRAFO II: Oponibilidad de la Modificación.- Tal como lo expresa el Artículo 21 de este Reglamento, la sustitución, o modificación o adición no surtirá efecto alguno mientras no se haya registrado en el Registro de Títulos del Distrito Nacional una copia certificada del acta en el cual fueron aprobados, las firmas de las personas que certifiquen el acta, las que a su vez deberán estar certificadas por un Notario Público; mientras que la sustitución, modificación o adición no entren en vigor, seguirá en toda su vigencia el presente Reglamento.

ARTÍCULO 75.- Publicidad y Oponibilidad del Nuevo Reglamento.- El presente reglamento se registrara en el registro de Títulos del Distrito Nacional y obligara también a todos los causahabientes de los propietarios. El Consorcio de propietarios tomara las providencias necesarias, a fin de que cada propietario tenga una copia fiel y exacta del mismo.

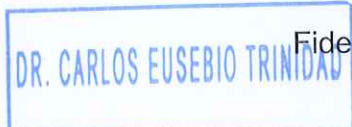
ARTICULO 76.- Normas Supletorias del Reglamento.- Todas las demás cuestiones no previstas en el presente Reglamento serán resueltas de conformidad con las disposiciones de la Ley No. 5038 del 21 de Noviembre de 1958, G.O. No. 8308, y sus modificaciones, y de los reglamentos que pudieran ser dictados para la aplicación de esa Ley.

HECHO Y FIRMADO, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana de buena fe, dos (02) originales, de un mismo tenor y efecto, hoy día hoy día dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veinte y dos (2022).

POR EL FIDEICOMISO:


Lic. Johnalba González Díaz

Gestor Fiduciario
Fideicomiso Plaza Trinitaria

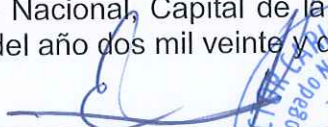

DR. CARLOS EUSEBIO TRINIDAD



FIDUCIARIA DOMINICANA
FIDOM S.A.
CDO POR CUENTA
DEL FIDEICOMISO
PLAZA TRINITARIA

Yo

Público de los del Número del Distrito Nacional, 2920 **CERTIFICO Y DOY FE** que las firma que antecede fue puesta en mi presencia LIBRE Y VOLUNTARIAMENTE, en representación de **Johnalba González Díaz**, persona de generales que constan en el presente documento y quien me ha declarado bajo la fé del juramento que es son la firma que acostumbraba utilizar en todos los actos de su vida tanto pública como privada, Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, hoy día dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veinte y dos (2022).


NOTARIO PÚBLICO

