

LADERAS RESIDENCES

REGLAMENTO Y NORMATIVAS

LADERAS RESIDENCES

Advertencia Legal

El conjunto de información presentada en este documento es de propiedad exclusiva de LADERAS RESIDENCES y no podrá ser modificada, reproducida o copiada de ninguna forma puesto que está protegida por las leyes internacionales sobre derechos de autor. El contenido del documento podría estar sujeto a variación.

CONTENIDO

	No.
● Finalidad Y Compromiso.....	4
● Reglamento Y Normativas Generales.....	4
○ Proceso De Construcción.....	4
○ Restricciones Y Excepciones.....	5
○ Comportamiento Y Convivencia.....	5
○ Servicios Y Mantenimiento.....	9
○ Criterios De Diseño Urbano.....	9
○ Cerramientos Y/O Verjas.....	12
○ Áreas De Servidumbre.....	12
○ Arquitectura.....	12

FINALIDAD Y COMPROMISO DEL REGLAMENTO Y NORMATIVAS

El presente documento tiene como propósito preservar y garantizar la calidad del proyecto LADERAS RESIDENCES, el cual en lo sucesivo se denominará simplemente “**El Proyecto**”. A ese fin, todos los adquirientes, arrendatarios y/o usuarios, a cualquier título que fuere, de las casas unifamiliares que integran El Proyecto quedan obligados a acatar y cumplir en su totalidad las disposiciones del presente reglamento y sus normativas, el cual también obligará a todos los que en el futuro entren a formar parte del mismo, sin excepción.

El reglamento se anexará a todos los contratos a ser firmados con los adquirientes de propiedades en El Proyecto, formará parte integrante de dichos contratos. Las cláusulas del reglamento constituirán en su totalidad elementos esenciales y determinantes de dichos contratos, sin las cuales las partes no hubieran contratado.

Los propietarios en El Proyecto y sus causahabientes deberán reproducir en los actos de venta o cesión a cualquier título que fuere que tengan por objeto dichos inmuebles, todas las disposiciones contenidas en el REGLAMENTO.-

REGLAMENTO Y NORMATIVAS GENERALES

PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

- Únicamente tendrán acceso y durante el período de construcción, quienes estén registrados en la junta de vecinos y estén autorizados, bien sean constructores, contratistas, arquitectos, ingenieros, paisajistas y los empleados directos de los antes mencionados. Una vez terminados los trabajos de cada contratista se deberá notificar a la junta de vecinos.
- El constructor se hará responsable de sus empleados y toda persona con autorización para entrar a la parcela en cuestión. Se exhorta a los constructores, contratistas y empleados a mantener un comportamiento profesional de cordialidad y respeto ante toda persona, bien sea representante alguno de El Proyecto, residente del mismo, invitados, o cualquier otro trabajador. Se prohíbe cualquier tipo de ofensa. Aquél que quebrante las normas de El Proyecto será penalizado con la sanción que la junta de vecinos crea conveniente.
- En ningún caso los trabajos de construcción, ni sus trabajadores, podrán afectar el normal funcionamiento de las actividades diarias de los residentes. Todo personal deberá movilizarse únicamente hasta la parcela en cuestión y no podrá acceder ni permanecer en ningún área de El Proyecto distinta a la parcela sin previa autorización de la junta de vecinos.
- Será obligación del constructor mantener durante el proceso de construcción tantas unidades de sanitarios portátil como sean necesarias para cubrir las necesidades de los obreros. El servicio de limpieza de las mismas deberá ser oportuno para mantener el área salubre.

RESTRICCIONES Y EXCEPCIONES

- Los lotes de El Proyecto se utilizarán exclusivamente para la construcción de viviendas unifamiliares. Queda establecido que solo existirá el uso de suelo residencial dentro del El Proyecto.
- No se permitirá el levantamiento o construcción de ninguna edificación o estructura sin la aprobación previa y por escrito de la junta de vecinos.
- Queda terminantemente prohibida la subdivisión de las porciones de lotes, la modificación de sus linderos establecidos en la planificación de El Proyecto, así como cambiar los caminos peatonales y vías de acceso.
- Queda prohibida la colocación dentro de los lotes, de cualquier tipo de letreros, avisos particulares, promocionales o publicitarios, sin haber obtenido previamente la aprobación escrita de la junta de vecinos.

COMPORTAMIENTO Y CONVIVENCIA

- Con el objetivo de mantener una comunidad integral, armónica y con calidad de vida, entendiendo las diferencias en los hábitos de cada individuo, LADERAS RESIDENCES exhorta a los propietarios, residentes, visitantes y contratistas en las etapas de construcción, a regirse bajo los valores del respeto, la ética, la educación, la moral y las buenas costumbres; valores primordiales para la convivencia.
- LADERAS RESIDENCES se reserva el derecho de admitir o negar la adquisición de lotes y/o el acceso hacia el residencial a las personas que no cumplan con los valores antes descritos. Se tomarán las medidas necesarias a través de la junta de vecinos y el departamento de seguridad en caso de ser necesario.
- Para el buen funcionamiento de la comunidad, a continuación, se presentan los derechos y deberes de los propietarios, residentes y/o contratistas, los cuales son de obligatoriedad en su cumplimiento y aplican en toda la extensión de LADERAS RESIDENCES.
- Es de absoluta importancia mantener un comportamiento cordial, decente y respetuoso en todas las áreas de El Proyecto ante cualquier otra persona, ya sea residente, visitante o empleado.
- Cada propietario será responsable de que sus arrendatarios, invitados, usuarios u ocupantes a cualquier título, cumplan con las normas del presente Reglamento. A ese fin, cada propietario queda obligado a hacer del conocimiento de las personas antes citadas dichas normas sin que éstas últimas puedan alegar ignorancia de las mismas.
- Cada propietario debe notificar las actividades festivas o aglomeraciones masivas a la junta de vecinos 15 días laborables previo a dicha actividad.
- Notificar previamente a la junta de vecinos las actividades festivas que excedan las 10 P.M.
- Limitación del espacio acústico (control de ruidos) durante los horarios de 8: 00 A.M. a 10: 00 P.M. solo serán permitidos 70 decibeles (dBA) sin embargo en horarios nocturnos, comprendidos entre las 10:00 P.M. y 7:00 A.M. solo se permitirán ruidos no mayores a 50 decibeles (dBA).

- Está prohibido el uso de las propiedades y viviendas para cualquier tipo de actividad que no sea estrictamente de uso residencial.
- Queda prohibido el uso de las propiedades y viviendas para cualquier fin o acto ilícito o contrario a la moral y a las buenas costumbres.
- Todas las instalaciones e infraestructura de El Proyecto deberán ser utilizadas únicamente para el fin por la que fueron construidas.
- Queda prohibido colocar objetos o tender ropas en las fachadas, en las ventanas, balcones e incluso árboles de cualquier vivienda, ya que dañan la armonía visual de la arquitectura y la naturaleza.
- La siembra de árboles o arbustos no deben ser invasivos, ni representar un daño a la estructura de la propiedad privada y en caso de que así fuera la junta de vecino emitirá el comunicado con las normas y disposiciones a ejecutar.
- Los propietarios deben cumplir con el buen mantenimiento y acondicionamiento de las áreas verdes privadas.
- El propietario tendrá que responder por los daños que causaren a terceros o propiedades de terceros, él mismo, sus dependientes, sus invitados, huéspedes o inquilinos y/o animales domésticos. Además, deberá reparar cualquier daño causado.
- Los residentes y/o propietarios deberán notificar a la garita de acceso cuando vayan a recibir visitas. Los visitantes deberán dejar su documento de identificación en la caseta de acceso y colocar de manera visible en su vehículo un letrero de libre acceso que le será entregado en la entrada.
- Todos los residentes deberán registrar a sus empleados domésticos en la junta de vecinos y entregar una copia de la cédula de estos para sacar un carnet de empleado y permitirles el acceso.
- Con respecto a los servicios a domicilio, solo se le dará acceso si el propietario que solicito dicho servicio y autoriza su entrada, el mismo deberá acatar las reglas del proyecto.
- Se considera responsabilidad exclusiva de cada propietario prevenir la ocurrencia de cualquier condición indeseable como acumulación de basura, que conlleve al deterioro de edificaciones o terrenos en algún lote particular, dentro de El Proyecto. Queda prohibido tirar basura o cualquier tipo de desperdicio en cualquier lugar o recipiente que no sea el indicado para tales fines.
- Todo desecho deberá ser colocado en fundas cerradas en recipientes de basura que deben estar ocultos, no a la vista y estar cubiertos con vegetación (o un pequeño antepecho en mampostería o verja) para el fácil acceso del personal de la recogida y así evitar que tenga acceso a la propiedad.
- La recogida de los desechos sólidos estará pautada en un horario establecido por la junta de vecinos de LADERAS RESIDENCES, el cual deberán acatar a cabalidad.
- Si por algún motivo el residente o propietario acumula escombros, residuos o materiales que se consideren desperdicio o basura, él mismo será responsable de removerlo a través de alguien que preste el servicio y esté especializado para ejecutar la remoción.
- Queda prohibido realizar trabajos de mecánica y labores que generen ruidos de cualquier tipo en los estacionamientos o áreas comunes de EL PROYECTO. Los trabajos que deban realizarse dentro de los estacionamientos de manera extraordinaria y con urgencia deben efectuarse sin producir daños, ni molestar a los residentes. Así mismo, los propietarios inquilinos o visitantes deben acatar las normas.

- Se prohíbe la tenencia de materia prima y preparados químicos inflamables, explosivos, materias antihigiénicas o que produzcan humedad, malos olores, humos, o cualquier clase de molestias a los vecinos o que puedan atentar contra la salud, integridad o naturaleza.
- Queda prohibido hacer experimentos químicos o físicos que pongan en peligro la seguridad de la comunidad y El Proyecto.
- Queda prohibido la quema de basura o cualquier tipo de material orgánico e inorgánico.
- LADERAS RESIDENCES exhorta a toda la comunidad a la preservación del medio ambiente y generar el mínimo impacto ambiental posible en todas las actividades que se realicen.
- Queda prohibida toda actividad que cause o pueda causar perturbación, inconformidad, molestia, incomodidad o fastidio al vecindario, incluyendo cualquier actividad generadora de ruidos mayores de 70 decibeles en horario diurno o 50 decibeles en horario nocturno a 30 pies de distancia de la fuente.
- Para mantener la armonía y la tranquilidad de la comunidad, todos los equipos que generen o reproduzcan sonido o música deben ser graduados en su intensidad. En caso de eventos privados, queda prohibida la música alta luego de las 2:00 am.
- Es responsabilidad de cada propietario mantener sus animales de manera disciplinados con respecto a ladridos y maúllos, puesto que en exceso esto trae molestia con el vecino.
- Es responsabilidad de los propietarios que sus mascotas estén vacunadas y tengan los vermífugos al día, para evitar enfermedades y plagas que afecten la salud de los vecinos.
- Los excrementos, desperdicios o daños realizados por mascotas en espacios públicos u otra propiedad privada son de total responsabilidad de su propietario.
- Las mascotas tendrán que estar en la propiedad privada de su dueño. Cuando los animales domésticos sean sacados a pasear, deberán estar acompañados y conducidos en trailla por personas mayores de 15 años. El acompañante del animal debe cuidar que no ensucie las áreas tanto fuera como dentro de un terreno diferente al suyo. Si el animal tiene tendencia agresiva deberá usar un bozal.
- El maltrato a los animales está estrictamente prohibido y se apega a las leyes de la República Dominicana.
- Cada titular tiene la obligación de ejecutar, en el terreno o vivienda de su propiedad, con la premura que el caso requiera, todas aquellas reparaciones y obras urgentes, cuya omisión o dilación pueda producir daños a terceros o a sus bienes, entendiéndose que el incumplimiento de esta obligación dará lugar al resarcimiento de los daños y perjuicios correspondientes.
- Queda prohibido instalar en las fachadas de las propiedades cualquier objeto o letrero que interrumpen la armonía arquitectónica y dañen la buena imagen de El Proyecto.
- Queda prohibido realizar cualquier construcción que afecte la buena imagen de El Proyecto. Para ejecutar modificaciones de cualquier naturaleza se deberá notificar previamente a la junta de vecinos y obtener las aprobaciones correspondientes indicadas en el presente Reglamento.
- En caso de ser necesaria la instalación de alambres eléctricos, cajas de interruptores, aperturas, antenas o parábolas de televisión, unidades de aire acondicionado, maquinarias o equipos, etc., se deberá realizar dentro de la edificación y de una

manera que no estropee la imagen, fachadas, ni modifique el diseño arquitectónico; deberán estar ocultos de la vista de las demás propiedades, así como de la calle. La propuesta arquitectónica deberá presentar un diseño en el que se disponga un espacio específico para los mismos y no puedan ser vistos, por ende, está prohibido colocar aires acondicionados en ventanas y todo equipo mecánico deberá estar recubierto por cobertura vegetal. La instalación deberá ser efectuada en coordinación con la unidad de planificación y la junta de vecinos.

- Las plantas eléctricas y/o equipos que generen ruidos molestos que alteren la armonía de la comunidad deberán utilizar un silenciador o planificar un ambiente cerrado para limitar dicho sonido.
- Queda prohibido instalar cualquier tipo de cables fuera de la edificación o en cualquier otro lugar de El Proyecto, de forma distinta a la establecida en los planos aprobados por los entes gubernamentales correspondientes y por la junta de vecinos.
- Queda prohibido obstruir o cubrir con letreros las aceras, muros o cualquier área de El Proyecto, con excepción al muro frontal de casa Rodríguez, que únicamente tienen autorización los mismos. También está prohibido marcar, pintar, taladrar, pegar clavos o dañar las construcciones y áreas de El Proyecto, incluyendo muros, letreros, estacionamientos, entre otros, sin la previa autorización expresa y escrita de la junta de vecinos.
- Toda persona y todo conductor de vehículos de cualquier tipo tendrá la obligación de respetar las regulaciones de tránsito vehicular, vialidad y las normas de circulación y velocidad que sean dictadas por la junta de vecinos para El Proyecto, pero especialmente las establecidas por el MOPC, a fin de evitar accidentes.
- Queda prohibido estacionar cualquier tipo de vehículos, o dejar objetos en espacios públicos, que obstaculicen el paso en las vías de circulación vehicular y peatonal de El Proyecto. El parqueo de vehículos sólo estará permitido en las áreas que hayan sido indicadas para tal fin y autorizadas por la junta de vecinos, es decir, en el parqueo correspondiente a cada edificación, sin obstruir el estacionamiento perteneciente a la otra propiedad privada.
- La facultad de conducir vehículos de cualquier naturaleza dentro de El Proyecto estará sujeta a las previsiones establecidas en las leyes vigentes de la República Dominicana y los lineamientos indicados por LADERAS RESIDENCES para conservar la integridad y seguridad de las personas en El Proyecto.
- Menores de edad que no posean su permiso o licencia de conducir tendrán prohibido manejar cualquier vehículo dentro de El Proyecto, a excepción de los vehículos de recreación tales como carritos eléctricos, four wheels, entre otros, siempre y cuando sean mayores de 16 años, lo cual podrá ser verificado por personal autorizado. Tales vehículos de recreación sólo podrán transportar la cantidad de personas para la que están destinados.
- Todo propietario tiene la obligación de mantener en un estado de conservación correcto los inmuebles y ajardinamiento de su propiedad con el fin de que no se degrade la imagen de El Proyecto.
- El incumplimiento de cualquiera de las Prohibiciones, Excepciones o Normativas establecidas en El Reglamento por parte del propietario, arrendatarios, inquilinos o invitados podrá dar lugar a cualquier sanción que la junta de vecinos creen conveniente. Previo a la sanción siempre existirá un aviso en los 15 días posteriores al conocimiento de la infracción, notificado por escrito al propietario y en su caso al

inquilino y al propietario sobre el incumplimiento de la normativa y de las posibles consecuencias en caso de reiteración. Este aviso será realizado en la propiedad de El Proyecto, así por cualquier otra vía oral o vía correo electrónico, no pudiendo alegar este desconocimiento en caso de que hubiera cambiado de domicilio y no lo hubiese notificado a la junta de vecinos.

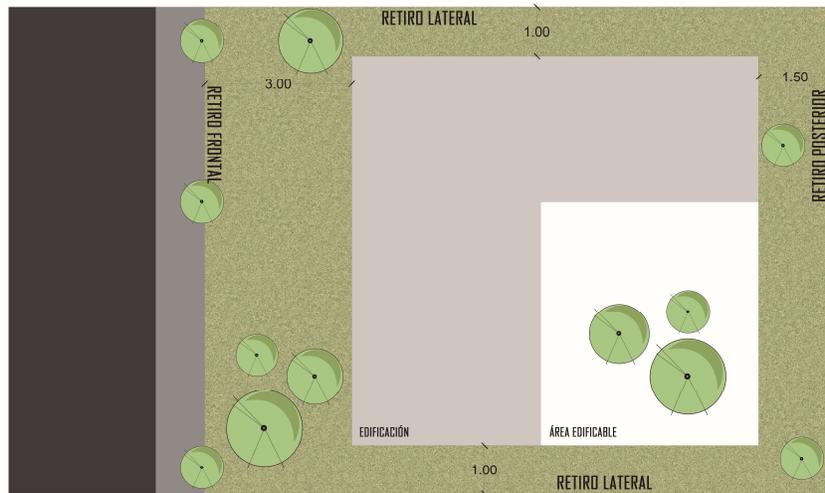
- Los cambios, ampliaciones o reparaciones a la estructura e instalaciones de las viviendas deben ser notificados a la junta de vecinos previo a la ejecución y deben ser aprobadas por la misma.

SERVICIOS Y MANTENIMIENTO

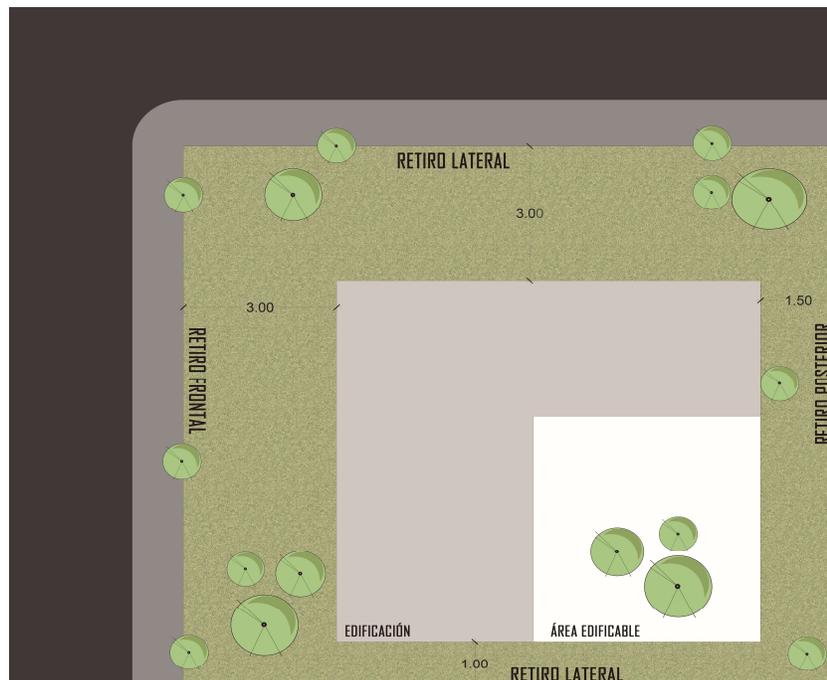
- Al finalizar la construcción del inmueble, cada propietario tendrá a su cargo y en consecuencia pagará a los organismos oficiales y municipales que corresponda, los gastos que puedan generarse por concepto de suministro de energía eléctrica, agua potable, recogida de basura, servicios de telecomunicaciones, etc...
- Los propietarios se comprometen a pagar los montos establecidos por la junta de vecinos, sobre los servicios y mantenimientos comunes, tales como: bomba de agua para cisterna común, iluminación nocturna del proyecto, guardias de seguridad, mantenimiento de áreas verdes, mantenimiento de calles, aceras y contenes, fumigación, muro perimetral, cerco perimetral y cualquier otro servicio que sirva de utilidad de manera común para cada uno de los propietarios, dicho monto será establecido por la junta de vecinos de El Proyecto, referido monto está sujeto a variaciones dependiendo a los valores que ascienda dichos servicios de manera mensual.
- Queda establecido con una mora de un 35% del valor impuesto por la junta de vecinos, por cada mes que los propietarios dejen de pagar las responsabilidades de los mantenimientos de las áreas comunes.
- Queda establecido que por el incumplimiento del pago a las áreas comunes que excedan el lapso de seis (6) meses, deberá la parte que incumpla pagar a la junta de vecinos el total adeudado, la mora estipulada en el párrafo anterior más una sanción equivalente a 5 salarios mínimos dispuestos por el gobierno de la República Dominicana, si excede los doce (12) meses y aun no se ha realizado dicho pago, este autoriza a la junta de vecinos para que procedan a inscribir una hipoteca a la propiedad privada en base a los montos adeudados anteriormente más un incremento de 20 salarios mínimos dispuestos por el gobierno de la República Dominicana como compensación y cubrimiento de gastos legales.

CRITERIOS DE DISEÑO URBANO

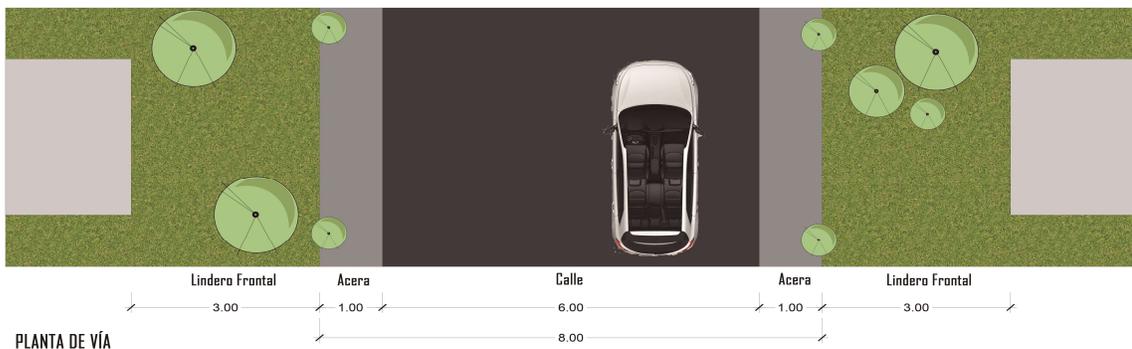
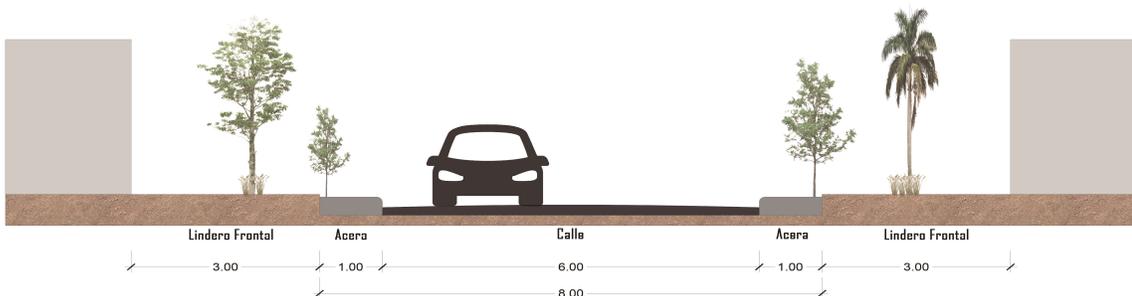
- El área total del lote de vivienda unifamiliar tendrá un área mínima de 441.26 m². Con una ocupación máxima de terreno de un 72% del área del mismo, incluyendo la ocupación adicional para las estructuras de apoyo como áreas de servicio, piscina y gazebo.
- **Retiros o Linderos:** Los retiros mínimos para la edificación son: **Frontal:** (desde la calle): 3.00 metros, **Laterales:** 1.00 metro, **posteriores** (parte atrás): 1.5 metros.



- En lotes de esquina el lindero lateral que da a la calle debe ser de 3.00 metros.



- En los frentes laterales para terrenos de esquina está permitido el cierre en el límite del terreno si existe piscina o jacuzzi al exterior del patio para la privacidad de los propietarios en setos, arbustos, áreas verdes, malla revestidas en pvc verde y planchas de policarbonato en colores neutros con una altura máxima de 2 metros.
- Las marquesinas no adosadas a la edificación principal, gazebos, piscinas y estructuras livianas no permanentes tendrán un retiro mínimo de 1.00 m en todos los linderos.
- Construcción máxima de dos niveles sobre el nivel de calle.
- Altura máxima de construcción entre la calle y la losa de azotea es de: 8 metros.
- Las áreas determinadas como libre de construcción (linderos) deben estar acondicionadas en áreas verdes.
- No se permite construcciones cerradas lateralmente sobre 1.20 m de altura en azoteas con ningún tipo de material, a excepción del núcleo de escaleras.
- Los terrenos que presentan pendientes topográficas significativas superiores a los 4 metros, se les permitirá realizar un sótano con una altura máxima de 4 metros.
- Los Linderos frontales solo pueden ser revestidos en grama y con áreas verdes.
- Las aceras serán revestidas en grama en todo EL PROYECTO.



CERRAMIENTOS Y/O VERJAS

- No está permitido el cierre perimetral frontal o laterales hacia la calle en terreno de esquinas en ninguna de las propiedades con ningún tipo de material de construcción, ni muros verdes, salvo lo estipulado en los criterios de diseño urbano.
- Los muros medianeros o verjas perimetrales iniciarán a partir de 6 metros del o los frentes de cada propiedad y su altura no excederá los 2.20 metros. Previo a los muros medianeros o verjas perimetrales los 6 metros frontales solo pueden ser utilizados en setos, arbustos y áreas verdes con una altura máxima de 1 metro.
- Para la separación de los linderos laterales después del retiro de 6 metros y lindero posterior los muros medianeros solo están permitidos los muros en hormigón armado, muros en blocks y malla revestidas en PVC de color verde y deben ser revestidos en setos, arbustos y árboles.
- Las mallas y muros perimetrales sólo están permitidas en los linderos laterales y posteriores, no en el frontal.

ÁREA DE SERVIDUMBRE

- Los equipos del sistema de Aire Acondicionado pueden estar dentro del área de servidumbre. En caso contrario se debe disponer un espacio para los mismos (definido en el proyecto arquitectónico) en el que estén ocultos y no a la vista desde ningún ángulo.
- Los recipientes de basura deben estar ocultos, no a la vista y estar cubiertos con vegetación (o un pequeño antepecho en mampostería o verja) pero de fácil acceso al personal de la recogida para evitar que tenga acceso a la propiedad. Los mismos pueden estar ubicados en el retiro frontal del solar siempre que no estropee la buena imagen del proyecto.
- En caso de que sea necesario los propietarios podrían construir un espacio cercado con paredes para resguardar y ocultar su área de servicio. En caso de que sea necesario cubrirlo sólo podrá ser techado con pérgolas y/o policarbonato en colores neutros. Y debe mantener las regulaciones de linderos anteriormente mencionadas, en este espacio puede estar ubicado el tanque de gas, bomba de agua o algún otro equipo. Al igual que disponer de áreas verde su contorno.

ARQUITECTURA

- Al ser El Proyecto un conjunto residencial todas las edificaciones deben manejar un lenguaje arquitectónico similar. Se permitirán edificaciones de estilos modernos y/o tradicionales o típicos, para evitar disparidad de estilos y formas.



LADERAS RESIDENCES

- Todas las maderas utilizadas en interiores o exteriores deberán estar previamente tratadas contra todo tipo de plagas. Las usadas en el exterior deben tener selladores y abrillantadores para terminación en caso de ser necesario.

Para todo lo demás no estipulado anteriormente, nos regiremos a los reglamentos y normas establecidos en ley de condominios de la República Dominicana y al mismo código civil.