**Descripción de las Areas y Cosas Comunes del Condominio:**

Los propietarios tendrán el goce de las cosas comunes, El edificio tiene los elementos comunes siguientes:

1. El terreno y todas las áreas verdes que se encuentren dentro del mismo.

2. Vías destinadas al tránsito de vehículos dentro del perímetro del terreno propiedad de este Condominio, Vías peatonales, y Portones de entrada eléctricos, intercom, y cerraduras eléctricas.

3. Las instalaciones centrales de energía eléctrica, de agua, teléfonos, sanitarias y pluviales, siempre y cuando se encuentren dentro de los pisos, muros o tabiques, con exclusión de los accesorios y aditamentos que se *encuentren en* el interior de los apartamentos.

4. Las partes estructurales del edificio y de los apartamentos, tales como los cimientos, paredes maestras y medianeras, techos, columnas, escaleras principales y de servicio, pasarelas, pasillos de accesos a los apartamentos, sistema contra incendios, depósitos de basura, y cualquier otra parte de la construcción que pueda ser considerada como obra gruesa;

5. Cisterna y Bomba de Agua.

6. Inversor en Áreas comunes.

7. Gas Común.

8. Áreas de techos utilizadas para tendido de ropa y para la instalación de tinacos.

9. Transformadores e iluminación exterior.

10.Todas aquellas partes del edificio sobre las cuales ningún propietario pueda invocar derecho a uso exclusivo, según su título de propiedad;

Las cosas comunes y los bienes de propiedad común que son las de beneficio y uso común, a excepción de aquellos que estén delimitados para uso especifico de los adquirientes de manera expresa. En tal sentido, en ningún momento podrán perder su condición de tales, ya que son la garantía para la existencia, seguridad, salubridad y conservación del Condominio, salvo decisión unánime de los propietarios.

**2.4 Descripción de las Áreas de Uso Exclusivo:**

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, podrá considerar elementos comunes con carácter limitado, aquellos que se destinen a ser utilizados exclusivamente al servicio de determinadas viviendas o locales, con exclusión de los demás; en cuyo caso los gastos de mantenimiento, reparación, mejora y funcionamientos correrán por la exclusiva cuenta de los propietarios.

Cada propietario de un Apartamento, es dueño exclusivo del mismo, en la forma establecida por la Ley y estos Estatutos. Esta propiedad exclusiva incluye la de los siguientes elementos:

a).- Los pisos y cielos rasos dentro de cada Apartamento;

b).- Las puertas de entradas y las ventanas de cada apartamento por sus persianas, hojas y celosías;

c).- Las cañerías y alambres que corren por el interior de cada apartamento; d).- Los cuartos sanitarios y fregaderos con sus tuberías desagües e instalaciones análogas dentro de cada local; e).- Las instalaciones de hornos y cocinas dentro de cada Apartamento; 0.- Las paredes internas dentro de cada Apartamento;

g).- Todas las otras cosas, construcciones e instalaciones privadas y de uso exclusivo de los dueños de cada Apartamento.

h).- El área de las terrazas correspondientes a aquellos apartamentos, en la forma y detalle en que se encuentran descritos en los presentes estatutos.

**2.5 Valor en Porcentaje de los Elementos Comunes y Derecho al Voto:**

El valor de los pisos o apartamentos en el porcentaje que corresponde a los propietarios de cada uno de ellos, a los fines de determinar su participación en los gastos y derechos sobre elementos o bienes de propiedad común son los siguientes:

No. de Apto. Valor cada uno (%) Número de Votos

A-101 4.19 1

A-102 4.64 1

A-201 4.12 1

A-202 4.12 1

A-301 4.12 1

A-302 4.12 1

A-401 4.80 1

A-402 4.80 1

B-101 4.52 1

B-102 3.98 1

B-201 4.23 1

B-202 3.54 1

B-301 4.23 1

B-302 3.54 1

B-401 5.02 1

B-402 4.14 1

C-101 4.03 1

C-102 5.09 1

C-201 3.72 1

C-202 3.40 1

C-301 3,72 1

C-302 3.40 1

C-401 4.48 1

C-402 4.03 1

TOTAL de 24 apartamentos.

Esta proporción es definitiva para todos los efectos legales y reglamentarios sin que en caso alguno 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 exclusiva.

Derecho al Voto: De acuerdo al párrafo Segundo del Artículo 12 de la Ley No.5038 del 21 de noviembre de 1958, se establece que cada persona que en el futuro adquiera la propiedad exclusiva de unidades de este Condominio tendrá derecho a un (1) voto en la Asamblea del Consorcio de Propietarios, por cada apartamento a su nombre.

**2.6 Valor del Terreno**

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

No. de Apto. Valor del terreno Valor cada uno (%)

A-101 5,000.000,00 4.19

A-102 5,000,000.00 4.64

A-201 5,000,000.00 4,12

A-202 5 000 000.00 4.12

A.-301 5,000,000.00 4.12

A-302 5,000,000.00 4.12

A-401 5 000 000.00 4.80

A-402 5,000,000.00 4.80

B-101 5 000,000.00 4.52

B-102 5,000,000.00 3.98

B-201 5,000,000.00 4.23

B-202 5.000 000.00 3.54

B-301 5,000,000.00 4.23

B-302 5,000,000.00 3.54

B-401 5,000,000.00 5.02

B-402 5,000,000.00 4.14

C-101 5,000,000.00 4.03

C-102 5 000 000.00 5.09

C-201 5,000,000.00 3.72

C-202 5,000,000.00 3.40

C-301 5,000,000.00 3.72

C-302 5 000,000.00 3.40

C-401 5,000,000,00 4.48

C-402 5,000,000.00 4.03

TOTAL de 24 apartamentos.

Esta proporción es definitiva para todos los efectos legales y reglamentarios sin que en caso alguno 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 exclusiva.

**2.7 Del Reglamento de la Co-Propiedad y Administración:**

Se hace constar que el otorgante del presente acto ha redactado un Reglamento de la Copropiedad y Administración relativo al Condominio que por el presente acto se constituye, el cual regirá las relaciones de los que puedan resultar propietarios en el futuro, y forma parte del presente acto, de manera que todo condómine (propietario) o tercero que actúe o contrate con relación a cualquier unidad de propiedad individual en este Condominio, está sujeto a las disposiciones del referido Reglamento.

**2.8 Restricciones por Privilegios o Gravámenes Hipotecarios:**

En los casos en que el propietario de un apartamento de los que integran el Condominio grave su unidad, necesitará la previa autorización por escrito del Acreedor de dicho gravamen para remodelar, modificar, o en alguna otra forma alterar la apariencia física de las mejoras, igualmente necesitará la aprobación para ejercer su derecho a voto en las asambleas o reuniones del Consorcio de Propietarios, en las que se pretenda modificar, alterar o revocar las cláusulas y disposiciones establecidas en esta declaración o en el Reglamento de la Copropiedad y Administración del Condominio,

**2.9 La declarante HENDRIX CONSTRUCCIONES S.A. (HECOSA).,** representado en el presente acto por su presidente, INC. JUAN OSCAR VARGAS JORGE, en virtud de sus derechos de propiedad adquiridos en virtud del Contrato de Compraventa de Inmueble de fecha 15 de octubre de 2007, firmado entre los señores FRANCISCO RINALDO ALTAGRACIA RODRIGUEZ PREZ, ROSA MANSUR DE RODRIGUEZ, y el ING. JUAN OSCAR VARGAS JORGE, en representación de la sociedad HENDRIX CONSTRUCCIONES, S.A., ha hecho elección de domicilio par los fines y consecuencias de la presente declaración en la avenida Lope de Vega No. 13 edificio Progreso Business Center, Suite # 703, Ensanche Naco, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana,

3. REGLAMENTOS ESTATUTARIOS DEL **RESIDENCIAL STEPHANNIE MARIE IV.**

REGLAMENTOS DE LA COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION DEL RESIDENCIA ESTEPHANIE MARIE IV

Establecidos al amparo de la ley No. 5038 del 21de Noviembre de 1958, para regir el condominio STEPHANNIE MARIE IV, que se levanta en el número 6 de la calle Fi Esq, 6, Sector Villa Marina, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

CAPITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- El presente reglamento tiene por objeto regir las relaciones ENTRE los DUEÑOS del Condominio **RESIDENCIAL STEPHANNIE MARIE IV**, así como determinar las partes del inmueble que serán de uso exclusivo de los propietarios de los apartamentos, dependencias y áreas anexas en que se dividirán el mismo, cuáles son las cosas comunes para el uso de ellos, y la forma de Administración de dicho Condominio. Obliga a cada propietario de un apartamento, asi como a todos sus causahabientes. Todos los Cesionarios, adquirientes, arrendatarios, y acreedores privilegiados e hipotecarios de los dueños de los locales en el Condominio, quedan obligados a cumplir con este Reglamento, por el solo hecho de realizarse la operación que les otorga esos derechos. En todos los actos relativos a derechos reales sobre los locales, deberá hacerse mención de esto Reglamento.

CAPITULO II

CO-PROPIEDAD SOBRE PARTES COMUNES

Art. 2.- Cada propietario de un apartamento, tendrá además derecho de copropiedad sobre las partes comunes, según se señalan más abajo. Se llama lote o unidades, un apartamento residencial junto con los derechos de co-propiedad sobre las partes de su dueño. A los fines de este Reglamento, los lotes y sus dueños tienen derechos sobre las cosas comunes así como obligaciones con respecto al pago de las cargas, regidas según los valores en porcentaje siguientes:

No. de Apto. Valor cada uno (%)

A-101 4.19

A-102 4.64

A-201 4.12

A-202 4.12

A-301 4.12

A-302 4.12

A-401 4.80

A-402 4.80

B-101 4.52

B-102 3.98

B-201 4.23

B-202 3.54

B-301 4.52

B-302 3.54

B-401 5.02

B-402 4.14

C-101 4.03

C-102 5.09

C-201 3.72

C-202 3,40

C-301 3.72

C-302 3.40

C-401 4.48

C-402 4.03

CAPITULO III

INDIVIDUALIDAD DE LOS LOTES

Art. 3.- Los lotes o unidades, compuestos como se indica en párrafo anterior, con la cuota-parte de las partes comunes que le corresponden, son indivisibles y no pueden ser atribuidos ni enajenados sino en su totalidad.

Art, 4,- No tendrán en consecuencia validez alguna, cesiones parciales ni particiones sobre lo mismos. La propiedad de un lote implica necesariamente co-propiedad sobre las cosas comunes. Las cosas comunes por su carácter de accesorio a los lotes no pueden ser objetos de enajenación, gravamen, arrendamiento u otro derecho real. Tampoco podrá el consorcio realizar actos de ese tipo sobre dichas cosas, que deben en todo momento estar libres para el uso y disfrute atribuidos a ellas por su carácter.

CAPITULO IV

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CO-PROPIETARIOS

A.- SOBRE LAS PARTES COMUNES:

Art. 5.- Las partes comunes son co-propiedad de todos los dueños de apartamentos del condominio para su uso y goce, según sus respectivos destinos, en la forma prevista por la Ley 5038 del 21 de Noviembre de 195B y estos Estatutos.

Art. 6.- El uso de las partes comunes queda condicionado a las siguientes exigencias:

a).- No podrán ser utilizadas como almacén, depósito o sitio para conservar mercancías u otros efectos; aunque sea temporalmente;

b).- No podrán permanecer en esas partes animales de cualquier tipo.

c).- No podrán utilizarse para reuniones, actos ni juegos, exceptuándose las áreas de recreo del patio común;

d).- No se podrá colocar letreros o anuncios en las partes comunes. Se exceptúan los nombres de los ocupantes; que podrán aparecer en el vestíbulo principal y de cada piso, así como en las puertas de los apartamentos;

e).- Se requerirá la autorización del Administrador para realizar, dentro de los Apartamentos, obras en cuyas ejecuciones se produzcan molestias a los otros Apartamentos, o que interrumpan, aunque sea temporalmente, el uso de las partes comunes;

f).- No se podrá alterar, en cualquier forma, incluso pintar de colores distintos, las paredes y otras partes comunes, sin el consentimiento unánime de los propietarios de cada uno de los apartamentos.

g).- No se podrá intervenir, alterar e incurrir en reparaciones en lo equipos o partes de las instalaciones eléctricas o sanitarias comunes, incluyendo inversores, equipos de bombeo, transformadores, y motores para automatización de puertas, sin el consentimiento del autor del proyecto durante el primer año de operación del proyecto. El incumplimiento de ésta tendrá como consecuencia la perdida de la garantía de los equipos. El procedimiento en caso de averías será la notificación al autor del proyecto a fin de que el suplidor del equipo repare según la garantía ofrecida.

Art. 7.- Los servicios de carácter general tales como los de correos, serenos, limpieza general, etc., serán ejecutadas en la forma que el Administrador establezca para la mejor marcha de los mismos.

B.- SOBRE LAS PARTES EXCLUSIVAS:

Art. 8.- El uso y disfrute de cada lote estará sometido a las siguientes reglas:

a).- Ningún titular podrá establecer en el Edificio ninguna forma de explotación que no sea aquella para el cual destinado su unidad o lote, según lo indica el Art. 5 de estos Estatutos; b).- No podrá el titular producir, ni permitir que se produzcan daños, molestias, ni ruidos u otros actos que perturben la tranquilidad de los Vecinos; c).- No podrá el propietario utilizar el apartamento para fines o actos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, ni permitir que otras personas lo hagan. d).- El propietario no podrá realizar sobre su unidad obras de reparación, mejoras o alteraciones que perturben el uso y goce legitimo de los demás; e).- El propietario podrá arrendar y ceder en uso su Apartamento a terceras personas, pero deberá previamente: 1.- Responder de la moralidad de los nuevos ocupantes: 2.- Informar por escrito al Consorcio, vía Administrador, de la celebración del Contrato de Alquiler o de la Cesión en uso; 3.- Pagar él las contribuciones para los gastos comunes; 4.- Hacer constar en el Contrato de Arrendamiento á de Cesión en uso, que el arrendatario conoce este reglamento y las demás bases del Régimen, de condominio y que se obliga a acatados;

Art. 9.- Queda completamente prohibido: a),- Tender o secar ropas y otros artículos en las ventanas, barandas, pasillos, terrazas; escaleras, etc. o permitir la limpieza de los mismos batiendo las en las partes exteriores del Edificio ó en el patio.

b).- Utilizar amplificadores de sonidos o instrumentos musicales que perturben a los demás; c).- Utilizar fogones que no sean de gas o de otros aparatos que produzcan fuego; d). Pintar o decorar paredes, puertas y ventana, exteriores con colores o adornos que alteren el conjunto;

e) - Ejecutar modificaciones de cualquier naturaleza en los Apartamentos, que puedan afectar la estética o seguridad del edificio o de las partes comunes; cuidándose de que desde el exterior no se vean obras dentro de los locales que alteren la arquitectura general del Condominio; además el diseño de las modificaciones deben tener previa autorización por escrito del autor del proyecto.

f).- Colocar artefactos, tales corno macetas, en lugares o posiciones desde las cuales puedan caerse a pisos inferiores o producir daños a las cosas comunes;

g).-Tener en los locales, materiales inflamables, explosivos antihigiénicos, de olor desagradable ó que atento contra la salud.

h).-Colocar protecciones de ventanas y el cierre de los balcones en hierros, sin previa autorización por escrito del administrador del condominio.

P.-Colocar toldos de ventanas y balcones, sin previa autorización del administrador del condominio.

j) Estacionarse en lugares diferentes a los designados y señalizados para el estacionamiento de vehículos, según las asignaciones de cada apartamento.

Art. 10.- El Administrador determinará todo lo relacionado con la colocación, tanto en las partes, comunes como en los locales, de antenas de radio y televisión, teléfono, teletipos, etc., aparatos acondicionadores de aire, ventiladores y cualquier otro aparato que afecte o altere las partes comunes del Edificio o que sean susceptibles de molestar a los vecinos. En los casos en que el Edificio tenga lugares especiales para la colocación de estos aparatos, los dueños deberá9 colocarlos en tales sitios.

CAPITULO V

OROANOS DE GOBIERNOS

Art., 11.- Los órganos de gobiernos y de dirección del Condominio RESIDENCIAL STEPHANNIE MARIE IV tendrán las atribuciones señaladas en la Ley No.5038 del 21 de Noviembre de 1958 y los presentes Estatutos, así como les asigne la Asamblea del Consorcio do Propietarios.

CAPITULO VI

DEL CONSEJO DE PROPIETARIOS

Art. 12.- El conjunto do los propietarios de los apartamentos del Condominio RESIDENCIAL STEPHANNIE MARIE IV, constituye obligatoriamente y de pleno derecho, un Consorcio, investido de personalidad jurídica, el cual actuará frente a terceros y frente a los propietarios mismo, siendo también el representante legal de estos últimos. Sus poderes, fijados en la Ley; en esto Estatutos, se limitan a medidas de aplicaciones colectiva que conciernen exclusivamente al local y administración de las partes comes. Los órganos del Consorcio son:

LA ASAMBLEA

Art. 13.- La Asamblea es la autoridad máxima del Consorcio construida válidamente, tomará resoluciones cuyo cumplimiento es obligatorio, aún para la minoría ausente ó disidente, siempre que hubiese sido aprobadas por las mayorías aquí establecidas.

Art. 14- La Asamblea se reunirá ordinariamente una vez al año dentro de los sesenta días subsiguientes a la finalización del ejercicio financiero. Art. 15.- La Asamblea se reunirá extraordinariamente, cuantas voces lo solicite el Administrador por causa justificada o cuando lo soliciten a éste, una tercera parte de los propietarios del edificio.

Art. 16.- Las convocatorias serán formuladas por el Administrador, o en su caso por lo menos la mitad de los propietarios del Edificio, si el Administrador no accede a convocarlas dentro de las 48 horas de habérsele solicitado.

Art. 17.- Las convocatorias se formularán mediante avisos por escrito, dirigidos con por lo menos 3 días de anticipación a cada propietario, y entregada en el local tal cual es dueño en el edificio, o mediante carta certificada dirigida al domicilio que cada propietario haya elegido de conformidad con el Art. 28 de la Ley 5038, del 21 de Noviembre de 1958. En todo caso el domicilio elegido lo será siempre en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional. Las Convocatorias contendrán el orden del día, así como la fecha, hora y lugar de la reunión. Cuando el derecho de propiedad de apartamento se encuentre Pro-indiviso entre dos o más personas, o este derecho desdoblado entre el nuevo propietario y el usufructuario, será necesario que una sola persona los represento entre el Consorcio a la cual persona deberá serle dirigida la convocatoria.. En caso en caso que entre ellas no se haya elegido el representante, la convocatoria será validamente hecha a cualquiera de ellas,

Art. 18.- Se considerará que habrá quórum para celebrar las reuniones de las Asamblea, cuando asistan la mitad de los propietarios. Si no asisten propietario suficientes para constituir quórum Estatutarios, se convocará nueva reunión, con un plazo de diez dial por lo menos. En la segunda reunión si no hay quórum se podrá deliberar válidamente, si asisten 1/3 parte de los propietarias, pero sólo sobre los asuntos que ordinariamente requieren mayoría simple y que fueron objeto del orden del día de la primera convocatoria,

Art., 19.- Las resoluciones que tome le Asamblea serán obligatoria siempre y cuando hayan sido aprobadas por mayoría de Votos de los propietarios, tal como lo dispone el Art.12 de la Ley 5038 del 21 de Noviembre de 1958.

Art., 20.- Se requiere el consentimiento UNANI ME de todos los propietarios para la validez de resoluciones que se refieran a:

a).- Modificar los acuerdos que declaren, extiendan o restrinjan el número do las cosas comunes o que limiten la co-propiedad

b).- Realizar obras 16 instalaciones nuevas que afecten el edificio o al solar en que está ubicado;

c).- Resolver cuestiones sobre actos de disposición o de constitución de gravamen, relacionados con la totalidad del inmueble o cualquiera de las parles comunes:

Art., 21. Los Votos de los distintos propietarios del Condominio para todas las Asambleas se establecen a razón de un (1) voto por cada apartamento. Art. 22.- La reparación de votos establecida en el Art., anterior, sólo podrá ser P. modificado por el consentimiento unánime de todos los propietarios,

Art. 23.- Todo propietario puede hacerse representar en una Asamblea por un mandatario provisto de un poder especial, el cual deberá ser presentado en la misma y quedará depositado en los archivos del Consorcio,

Art. 24.- La Asamblea será presidida por el propietario que se designe por mayoría simple al empezar cada reunión. El Administrador del Consorcio servirá de Secretario. El presidente dirigirá las discusiones, verificará el cómputo de las votaciones y tomará todas las medidas necesarias para el desarrollo de los debates.

Art, 26.- Las Actas de la Asambleas deberán contener los siguientes datos: lugar, fechas y hora de la reunión y orden del día propuesto, nombre de los propietarios presentes o de sus mandatarios, con indicación del local de que son dueños; texto de las Resoluciones adaptadas, con indicación de los votos si los propietarios quieren dejar constancia, firma de todos los concurrentes. Art., 26.- El Administrador en funciones de Secretario tendrá la siguiente obligación en las Asambleas:

a).- Levantar las actas en el Libro destinado al efecto; b).- Pasar lista y ayudar al Presidente en la verificación de las votaciones. c).- Realizar todas las otras funciones que le confiere la Asamblea;

d).- ExpetEr copias certificadas de las resoluciones, y hacérselas llegar dentro de los 10 días siguientes a la reunión, a todos los propietarios en sus apartamentos o domicilios de elección.

Art. 27.- Son atribuciones:

A.- DE LA ASAMBLEA:

a).- Designar al Administrador y todo otro personal subalterno, o autorizar a aquel a •designarlos, fijando en todo los casos las respectivas remuneraciones; nombrar anualmente a un Auditor que certificará los Estados Financieros;

b)\_- Aprobar el presupuesto, de ingresos y egresos, en base a las necesidades del Condominio, fijando la cuota de cada dueño para los gastos o cargas comunes;

c).- Sustituir, ampliar o modificar estos Estatutos, con ros votos favorables de las mayorías exigidas aquí y por la Ley;

d).- Comprobar los avances realizados por cuenta de algún propietario por concepto de su contribución a las cargas comunes;

e),- Recibir el informe anual del Administrador sobre su gestión en el año que termina, y en su caso, si lo aprueba o no.

9.- Tomar decisión sobre cualquier otro asunto que la Ley o estos Estatutos no hayan atribuido al Administrador o a toda otra persona, cuerpo o tribunal;

g).- Dirigir cualquier conflicto surgido entre un propietario y el Administrador.

D. - DEL ADMINISTRADOR:

Art. 28.- El Administrador se designa y remueve por la Asamblea, por mayoría simple de votos. Durará un año en sus funciones. Puede ser reelegido.

Administrador continuará en el ejercicio de sus funciones hasta tanto su sustituto haya sido elegido y tome posesión. La Asamblea podrá designar como Administrador, a una entidad comercial especializada en Administración de inmuebles. En tal caso, la resolución que la designe establecerá qué persona o personas de dicha entidad serán las que lleven la firma y sean responsables frente al Consorcio, en los propietarios y a terceros. La Asamblea también podrá determinar que el Administrador presente fianza para garantizar el fiel cumplimiento de sus funciones, en cuyo caso establecerá el monto de la misma.

Art. 29.- El Administrador renunciante o despedido deberá rendir cuenta documentada de su gestión; haciendo entrega a su sucesor de todos los libros, documentos y fondos que tenga en su poder, dentro de los 15 días de su renuncia o de que se le notifique su destitución, sin perjuicio de las reclamaciones que pudiere tener el Consorcio contra él, pero en ningún caso podrá retener fondos de este en compensación de crédito suyos contra el mismo.

PARRAFO.- En caso de muerte o incapacidad del Administrador la Asamblea será convocada por cualquier propietario, para designar el sustituto, y resolver cualquier otro asunto pendiente.

Art. 30.- Serán obligaciones y facultades del Administrador:

a).- Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del condominio, y en general todo lo relativo a los elementos de uso común y a los servicios generales:

b).- Dirigir los asuntos financieros concernientes a recaudaciones y pagos, llevando los libros de contabilidad que sean necesarios, con anotación de todas las partidas de gastos e ingresos, Estos libros, con sus cuentas y comprobantes, estarán siempre a disposición de los propietarios en horas laborables;

d).- Preparar estados Financieros y hacerlos certificar por el Auditor designado anualmente por la Asamblea;

c).- Cobrar a los propietarios las cantidades con que deban contribuir a los gastos comunes, y realizar los demás cobros y pagos necesarios, extendiendo los recibos correspondientes. Puede designar a una persona o entidad para realizar los cobros, fijando las condiciones para dicha gestión;

e).- Abrir cuentas bancarias para depositar los fondos bajo su Administración, girando cheques contra dichas cuentas:

f).- Representar al Consorcio sea como demandante o como demandado tanto frente a los propietarios como a los terceros; designando abogados y revocándolos en caso necesarios.

g).- Representar al Consorcio frente a toda autoridad y terceros.

h).- Convocara la Asamblea General del Consorcio en los casos establecidos por la Ley 5038 del 21 de Noviembre de1958 y estos Estatutos, informándoles de todo los Asuntos pertinentes.

i).- Informar a la Asamblea General de los avances realizados por cuenta de algún propietarios, por concepto de sus atribuciones a las cargas comunes y por cuotas contributivas no pagadas.

j).- Comunicar por carta certificada a los propietarios las resoluciones do la Asamblea General que comprueban los avances realizados por ellos, por conceptos de contribuciones y cuotas contributivas no pagadas,

k).- Demandar por ante el Tribunal de Tierras, el cese de las violaciones de las normas; de convivencia y otras violaciones a la Ley y a estos Estatutos, cuando no lo hubieren hecho los interesados.

Responder por la conservación y el buen funcionamiento de las diversas partes del inmueble, así como de su vigilancia, fundamentalmente de las de uso común.

II ).- Preparar y someter a la Asamblea General del Consorcio, el presupuesto de ingresos y gastos, fijando la contribución de cada propietario en base a su cuota establecida en el Articulo ó de estos Estatutos.

m).- Llamar la atención por escrito, al propietario que infrinja o permita que se infringen disposiciones relativas al uso de los elementos comunes y a normas de convivencia, con copias a los demás dueños.

n).- Llevar el Libro de Propietarios, en el cual se anotaran los nombres y demás datos de los dueños de los locales, así como las sucesivas transformaciones, gravámenes , locaciones , etc., que ocurran en relación con dichos locales.

ñ). Rendir cuenta detallada de su gestión a la Asamblea anual; así como cumplir con las disposiciones de la Ley 5038 del 21 de Noviembre de 1958, de estos Estatutos y las Resoluciones de la Asamblea.

CAPITULO VII

DE LOS PROPIETARIOS

Art. 31.- Se considerará propietario de una unidad o apartamento del Condominio RESIDENCIAL STEPHANNIE MARIE IV, quien acredite ser titular del mismo en virtud del Duplicado del Dueño del Certificado de Titulo correspondientes. Al efecto, todo propietario estará obligado a representar dicho Certificado al Administrador, dentro de los 45 días de su adquisición, con todos los otros datos que éste requiera, para suscribirlo como tal en el Libro de Propietarios y adquirientes originales, a quienes directamente se lea entregarán sus certificados al tiempo que se anotan en el referido Libro. A falta de cumplimiento de estos requisitos, para los fines de convocatorias y Votaciones en las Asambleas, se considerará como dueño, a las personas que figuren en el libro de propietarios.

Art, 32.- El dueño de cada Apartamento tiene derecho sobre el mismo como se especifica en la Ley 5038 del 21 de Noviembre de 1958 y estos Estatutos, en la forma que consta en su titulo de adquisición y en los planos del local, dentro de ese ámbito, podrá ejercer sobre las partes comunes los derechos que la Ley y estos Estatutos lo acuerdan

Art. 33.- Cada titulo tiene la obligación de ejecutar con la premura que el caso pueda requerir, en el local de su propiedad, todas aquellas reparaciones y obras urgentes, cuya omisión o tardanza pueda producir daños y dificultades a los locales vecinos o a las estructuras, solidez y seguridad general del condominio, siendo responsable de los daños y perjuicios resultantes del incumplimiento de esa obligación.

Art., 34.- Corren siempre por cuenta de cada propietario todas las obras, reparaciones, alteraciones y otras que haga dentro de su local, pero deberá siempre poner en conocimiento del Administrador, su propósito de realizar obras que puedan afectar la estructura del Edificio. Si dentro de los 20 días siguientes a esa notificación, el Administrador no presenta objeción alguna, se considera. Tácticamente autorizado a realizarlas.

Art. 35.- Las obras y reparaciones menores que sean necesarias realizar en cada apartamento, tales cono cambios de zapatillas, llaves, destupiciones de salida de agua, etc., así como pinturas decoraciones interiores y otras obras dentro de cada local, las podrá realizar cada propietario sin autorización, y siempre a su costo, cuidando de que con ellos no se moleste a lo demás y no se altere en nada la estructura general del Condominio, tal como se indica en los Artículos 16 y 11 de estos Estatutos.

Art. 36.- En caso de que un propietario se proponga traspasar su apartamento, deberá comunicarlo previamente al Administrador, tal como lo dispone el Art. 31 de la Ley 5038 del 21de Noviembre de 1958 y consignar antes de la venta en su cuota de contribución a los gastos comunes. Asimismo deberá previamente:

a).- Comunicar el Administrador el nombre y domicilio del adquiriente;

b).- Exigir del adquiriente su expresa conformidad con estos estatutos, en lo que debe constar en el Acto de transferencia o en acto por separado.

c).- Ceder al nuevo adquiriente su cuota parte en los fondos de reservas creados para atender los gastos comunes y extraordinarios, conforme a la certificación que al efecto expedirá el Administrador.

Art. 37.- En caso de que el dueño u ocupante de un Apartamento estén ausentes cuando se produzca un siniestro o haya amenaza de uno, el Administrador podrá entrar en este apartamento a fin de tomar las medidas oportunas. También podrá entrar el conserje o los propietarios vecinos.

Art. 38.- Cuando estos Estatutos no contengan reglas claras y precisas para la solución de algún asunto relacionado con el Condominio, compete resolverlo a la Asamblea General del Consorcio de Propietarios.

Art. 39.- Ningún propietario podrá variar el destino residencial de su unidad, sin contar con el previo consentimiento de la Asamblea de Propietarios, con el voto favorable de las dos terceras partes. Quedando claro que la actividad comercial que se ejerza no puede afectar la tranquilidad de cada uno de los propietarios.

CAPITULO VIII

CARGAS COMUNES

Art. 40.- Las cargas comunes que deban sufragar todos los Propietarios en proporción a su cuota-parte en el Condominio, tal como se estipula en el Art. 6 de estos Estatutos, son las siguientes:

a).- Impuestos, tasas y contribuciones nacionales y municipales que recargan sobre la totalidad del Condominio o sobre las partes comunes,

b).- Los gastos de reparación, alteración, reedificación y mantenimiento de Edificio en general y da las cosas comunes;

c).- Los gasto de Administración incluyendo sueldos del Administrador, del Conserje, y otros Empleados y Agentes, Cobradores, etc.

d).- Los gastos de adquisición de equipos y materiales para el mantenimiento y reparación de las cosas comunes, así como la mano de obra de los mismos;

e).- Los gastos de electricidad, agua, basura, y de otros servicios comunes utilizados para todos los dueños o para las cosas comunes.

f).- Las primas de Seguros colectivos del Condominio.

g).- Todos los otros gastos en que sea necesario incurrir para el mantenimiento y buen funcionamiento del Condominio y de las cosas comunes,

Art. 41.- Todo propietario que agrave por su hecho las cargas comunes deberá soportar el solo, los gastos que tal hecho ocasione.

Art. 42.- Todo cedente y cesionario es solidariamente responsable frente al Consorcio por las cargas comunes. Así como habrá solidaridad frente al Consorcio entra el nuevo propietario y el usufructuario en lo que concierne a las cargas

Art, 43.- El la cuota-parte que debe contribuir cada propietario a las cargas comunes está garantizado con un privilegio sobre el Apartamento de aquel cuyo favor el Consorcio haya hecho el avance, de conformidad con el Art.18 de Ley No.5038 del 11 de Noviembre de 1988. Este privilegio sobre el Apartamento sobre los demás. y se extiende para incluir a la parte alícuota indivisa de las partes comunes,

Art, 44.- Cuando haya lugar a ello, ésta privilegio será inscrito por el Administrador en la forma indicada por la Ley, sobre el Certificado de Titulo del Propietario gravado, en virtud del acto preparado según lo exigen los Art.33 y 34, de la Ley No.5038.

CAPITULO IX

DE LOS GRAVAMENES

Art. 45, - Todo propietario podrá desdoblar su propiedad en cualquier figura jurídica autorizada por la Ley, arrendamiento, usufructo, uso, privilegios, hipotecas, etc., con la obligación de que su apartamento esté sometido al de la Ley No,5038, del 21 de Noviembre de 1958 y de que el titular de la carga acepta regirse por la Ley e acate estos Estatutos.

Art. 46.- Todo acto tendiente a modificar o el derecho de propiedad de un dueño de apartamento, deberá en el Certificado de Título correspondiente de los 45 días de otorgado, y consignarse, del mismo plazo en el libro de propietarios del Administrador.

Art. 47.- Las hipotecas no convencionales deberán inscribirse tanto en el certificado de Titulo del dueño como en el Libro de Propietario, dentro de plazos similares a los en el anterior.

Art. 48.- La Asamblea de Propietarios podrá, por voto unánime de todos los dueños, GRAVAR todo el inmueble o la totalidad de las partes comunes, siguiendo las reglas establecidas en este artículo.

CAPITULO X

DE LOS SEGUROS

Art., 49,- El condominio RESIDENCIAL STEPHANNIE IV deberá estar asegurado contra los de incendio, ciclón, y responsabilidad civil, por su valor catastral, no variarse el monto del mismo sin la autorización de la Asamblea. Este seguro, que abarcar también los mismos riesgos en cuanto se refiere a cada unidad, cubierto de los comunes. La Asamblea extender el alcance del seguro.

Art. 50.- Si la totalidad del inmueble o de las partes comunes están sujetas a gravemen, se requerirá el consentimiento del acreedor hipotecario o privilegiado para modificar el monto del seguro.

Art. 51.- De producirse un siniestro, la indemnización será requrida por el Administrador a la entidad aseguradora, por las vías normales o a través de los tribunales.

Art. 52.- Si el siniestro daña solo particlamente el Edificio el seguro cobrado servirá para repararlo en la forma que prevea la Asamblea do Propietarios. Si el edificio se destruye en su totalidad o en forma tal que lo haga inservib le, cualeruir propietario podrá pedir la participación del terreno y de cualquier material de las ruinas, así como la división a prorrata del producido por el cobro del seguro. Si la Asamblea decide reconstruir el edificio, se requerirá el voto unánime de los propietarios para el nuevo edificio no estar sometidos al régimen de la Ley 5038 del 21 de noviembre de 1958.

CAPITULO XI

DEL EJERCICIO ADMINISTRATIVO

Art. 53.- Las gestiones administrativas y financiera del presente Estatuto de Condominio **RESIDENCIAL STEPHANNIE MARIE IV**, empiezan el día primero del mes de Enero, de cada año y terminan el día 31 de Diciembre del mismo año.

Art. 54.- En la reunión ordinaria anual de la Asamblea de propietarios, el Adminsitrador presentará un informe detallado sobre su gestión Administrativa durante el año social recién transcurrido, con los balances coorespondientes. Certificados por un Contador Público Autorizado, los cuales deberán ser puestos a disposición de los propietarios con por lo menos 5 días de antelación a la fecha de esa Asamblea.

Art. 55.- El Administrador también presentará a la Asalbmea un presupuesto anual de ingreso y gastos, con mención de la cuota que le toca a los dueños como contribución a las cargas comunes, el cual presupuesto será aprobado o enmendado por la Asamblea.

Art. 56.- En caso de déficit en un presupuesto, la Asamblea podrá acordar una contribución especial de cada propietario proporcional al valor de su local. Si hubiera superávit, podrá escogerse entre mejorar o ampliar los servicios comunes o hacerlos ingresar en el Fondo de Reserva, u otra solución.

Art. 57.- El Consorcio podrá también acordar al imposición de recargos de hasta un 2% mensual, sobre las cantidades adeudadas y no pagadas por los propietarios para engrosar los fondos para gastos y cargas comunes. Las cantidades que se recaudan por este concepto se dedicarán a conjurar los deificaste y en su defecto a engrosar los Fondos Reservas.

CAPITULO XII

DEL FONDO DE RESERVAS

Art.- 58 Se constituirá un “Fondo de Reservas” para la atención de gastos extraordinarios o fuera del presupuesto, así como para las obras urgentes o innovaciones que afecten todo el Edificio o las partes comunes. Este fondo se nutrirá de un 10% recargo de las contribuciones ordinarias que deben pagar los propietarios.

Art. 59- El fondo será administrado pro el Administrador, quien le abrirá una cuenta especial en un Banco. Deberá rendir cuenta d ellos ingresos y egresos a ese fondo a la Asamblea. Las cuentas de ese fondo estarán a disposición de los propietarios que quieran verificar su estado.

Art. 60- La Asamblea podrá suspender el recargo del 10% que nutre el Fondo de Reservas, cuando éste llegue a la suma de RD$ 20,000.00 ordenando su cobro nuevamente en caso de disminuir esa suma. Podrá asimismo reducir el recargo a un porcentaje menos al estipulado en el art. 70.

CAPITULO XIII

LAS MODIFICACIONES A ESTOS ESTATUTOS

Art. 61- Estos Estatutos podrán ser modificados por la Asamblea General de Propietarios, en la forma prevista en los Artículos 31 y 32 del mismo. La convocatoria para una Asamblea que trate de la modificación de estos Estatutos, explicará claramente dicho propósito, especialmente cuales artículos se proyectan modificar y cual es el texto propuesto.

Art. 62- Toda modificación de estos estatutos sufrirá efecto únicamente después que haya sido registrado en el Registro Civil del Distrito Nacional, una copia certificada del Acto de la Asamblea, certificado por el Administrador, con la firma de éste legalizada por Notarios.

Art. 63- Cuando se trate de la disolución del Condominio, además de requerirse el consentimiento unánime de todos los propietarios, según se indica en el Art.31 de esos Estatutos, se requerirá que el Acta que así ordena, firmada por todos los propietarios y legalizadas sus firmas, sea sometida al Registro de Títulos del Distrito Nacional, conjuntamente con todos los duplicados de dueños de los Certificados de Títulos, para que este Funcionario las cancele y sustituya conforme la Ley.

CAPITULO XIV

DISPOSICIONES FINALES

Art. 64- Los presentes Estauttos serán registrados en el Registro de Título del Distrito Nacional.

Art. 65- Todas las cuestiones no previstas en los presentes Estatutos, serán resueltos de conformidad con las disposiciones de la Ley No. 5038 del 21 de noviembre de 1958, publicada para la aplicación de esa Ley.

**HECHO Y FIRMADO,** en la Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Republica Dominicana, hoy día veinte y dos (22) de marzo del año dos mil diecinueve (2019).