

CONVENIOS DE LAS VISTAS

Estos convenios aplican a todos los lotes en la Comunidad Privada de LAS VISTAS. Estos convenios serán registrados en el Registro Público de La República de Panamá para crear una restricción de dominio sobre cada lote a ser segregado de la Finca Madre que esta registrada en el Registro Público en adelante “LAS VISTAS”.

1. Asegurar una densidad óptima, permitiendo solamente 1 casa por lote, a excepción de las estructuras separadas descritas posteriormente.
2. Cada hogar debe tener suficiente espacio para estacionar un mínimo de 3 vehículos. El espacio puede incluir una entrada pavimentada, garaje abierto o garaje cerrado. Cualquier bote, vehículo recreacional o remolque debe ser guardado en un garaje cerrado. Vehículos comerciales no serán estacionados de un día para otro a menos que se estacionen en un garaje cerrado.
3. Un propietario de hogar, puede tener una estructura separada adicional y cubierta (por ejemplo cuartos de invitados, gazebos, garajes, invernaderos, etc.) no mayor de 50 metros cuadrados (538 pies cuadrados) siempre y cuando no obstruyan la vista de cualquier otro hogar y que sea conforme a la arquitectura general de la vivienda principal. La estructura separada se limitará a un piso de altura.
4. Todas las estructuras se colocaran a no menos de 3 metros (9.8 pies) de cualquier línea de propiedad con la excepción de la línea de propiedad trasera, la cual no estará a menos de 5 metros (16.4 pies)
5. Revisión de Arquitectura y de Sitio.
 - a. Proveer calidad standard consistente. Todas las estructuras y sus localizaciones serán aprobadas por la Junta de Revisión Arquitectónica. Este requerimiento aplicará para las nuevas construcciones así como para las renovaciones y/o modificaciones a estructuras existentes. El Dueño del desarrollo constituirá la Junta de Revisión Arquitectónica inicial hasta que todos los lotes estén vendidos a sus primeros compradores, y luego de eso, la Asociación de Propietarios determinará la Junta de Revisión.

- b. El dueño de lote deberá enviar un juego completo de planos finales para aprobación de hogares, acompañado por el color exterior y el esquema de los materiales y el plano del sistema séptico, a la Junta de Revisión Arquitectónica para revisión y aprobación.
- c. El dueño de lote también enviará un plano del sitio localizando la casa o cualquier otra estructura bajo revisión en el lote.

6. Lineamientos de Construcción:

- a. Las casas se limitarán a un nivel, sin embargo, en casos en donde la vista de cualquier otro hogar no se obstruya, un máximo de dos niveles será permitido. Un sótano con luz natural no contará como nivel separado.
- b. Cada residencia tendrá al menos 135 metros cuadrados (1453 pies cuadrados) de espacio de vivienda cerrado en adición a cualquier garaje, áreas de estar, abiertas y cubiertas o estructuras separadas.
- c. Los techos de todas las estructuras serán de tejas de arcilla.
- d. Los invernaderos serán construidos de metal y vidrio y no serán más grandes de 50 metros cuadrados (538 pies cuadrados).
- e. Las estructuras de Construcción temporal o remolques y facilidades sanitarias deben ser removidas en una manera oportuna y no después de que se termine el exterior de la casa.
- f. Todos los servicios públicos deben ser subterráneos.
- g. Todos los lotes son únicamente para uso residencial. Ningún uso comercial es permitido. No se permiten letreros de publicidad, con la excepción de notificaciones del sitio de trabajo, las cuales no excederán de un metro cuadrado.

7. Períodos de Construcción:

- a. Un Propietario de lote debe comenzar la construcción de su casa dentro de los 3 años de la fecha del contrato de venta para la primera venta del lote por el Desarrollista y el certificado de ocupación debe ser obtenido dentro de los 10 meses del inicio de la construcción.

- b. Los sitios de construcción deben mantenerse limpios y los desechos de construcción deben ser descartados fuera del sitio y no afectar a los lotes circundantes o las áreas comunes.
 - c. Las horas laborables no serán antes de las 7 a.m. ni después de las 7 p.m.
8. Cercado:
- a. El cercado propuesto debe ser aprobado por la Junta de Revisión Arquitectónica.
 - b. Ninguna cerca ornamental o natural excederá 1.5 metros, (4.9 Pies) de altura.
 - c. Cualquier muro o tapia propuesta debe ser aprobada por la Junta de Revisión Arquitectónica.
9. Diseño de Jardines:
- a. Ningún árbol que tenga más de 10 centímetros (4 pulgadas) de diámetro será cortado sin la aprobación escrita previa de la Junta de Revisión Arquitectónica.
 - b. Todos los lotes serán mantenidos libres de basura, ripio y desechos y el césped debe mantenerse cortados.
10. La caza o captura en cualquier forma de cualquier tipo de animal es prohibida dentro del desarrollo.
11. La lavandería y líneas de tendidos deben estar protegidas de la vista de los lotes vecinos y del camino.
12. Antenas de satélites de hasta .91 metros (36 pulgadas) de diámetros serán permitidos, a no más de 1 metro (39 pulgadas) sobre la altura de cualquier techo, siempre que dicha colocación no disminuya la vista de algún otro propietario de hogar. Pequeñas antenas para Internet inalámbrico, servicio de teléfono satelital o celular o similares son permitidos sujeto a las mismas restricciones. Cualquier otra antena debe ser aprobada por la Junta de Revisión Arquitectónica.
13. No serán permitidas fogatas exteriores en las áreas comunes excepto en las áreas designadas para ello. Fogatas exteriores en hogares deben resumirse a sitios de fuego aprobados, parrillas de barbacoas o aparatos similares y deben estar atendidas en todo momento.

Ninguna quema de basura o desperdicios es permitida.

14. Iluminación exterior serán diseñadas para preservar el disfrute del cielo nocturno. Solamente luces de bajo wataje (máximo de 100 wats será permitido para continua operación exterior. Luces de alto wataje por seguridad, activadas por sensores de movimiento o de otra manera, serán permitidos siempre que el máximo período de activación sea de 10 minutos.
15. Todos los dueños de lotes se convierten en miembros de la asociación de propietarios (“HOA”). Las tarifas de HOA serán determinadas por la HOA. El desarrollista actuará como la Asociación de Propietarios hasta que el 75% de los lotes estén vendidos. En ese momento los dueños de lotes se reunirán y elegirán a los miembros de la Junta. Cada propietario de lote tendrá un (1) voto. Adicionalmente el Desarrollista tendrá un voto por cada lote no vendido.
16. La Asociación de Propietarios establecerá una Junta de Revisión de Disturbios, la cual tendrá la autoridad legal de hacer cumplir la opinión de la mayoría en lo que respecta a los disturbios.
17. El cumplimiento de las restricciones y provisiones aquí establecidos se hará por derecho o por equidad, en contra de cualquier persona o personas que violen o intenten violar algún convenio, ya sea para impedir o restringir cualquier violación o para recuperar los daños sufridos a cualquier propietario o propietarios de lotes. En el evento que una demanda sea traída por un propietario de lotes o un grupo de propietario de lotes, por violaciones o por cualquier restricción entonces, si el demandante gana, el propietario del lote condenado, serán adicionalmente responsables por las costas así como razonables honorarios de abogados determinados por la corte. Los propietarios de lotes o el propietario que plantee la demanda debe notificar al propietario del lote demandado o propietarios de lotes demandados sobre su intención de actuar por escrito por medio de una carta certificada o entrega manual al menos 30 días antes de presentar la demanda.
18. LAS VISTAS ha sido diseñado para proveer a cada propietario de un ambiente pacífico y tranquilo. Disturbios son cualquier cosa que interrumpa el pacífico disfrute de la vida de cualquier residente. Los disturbios pueden tomar la forma

de ruidos, ofensas visuales, o cualquier cosa que afecte el pacífico y tranquilo disfrute de la vida de cualquier residente de LAS VISTAS. Todas las quejas deben ser enviadas, por escrito, a la Junta de Revisión de Disturbios para que sean resueltas.

- a. **ANIMALES:** Ningún animal de granja ni aves serán permitidos. Los perros deben ser mantenidos dentro de los límites del sitio del hogar, ya sea por medio de una cerca aprobada o por medio de cadenas para perros, a menos que estén amarrados y caminando con su dueño. Los propietarios de perros deben limpiar detrás de sus perros. Perros que ladran están prohibidos. Un máximo de dos perros de tamaño mediano o gatos por hogar serán permitidos.
- b. **VEHÍCULOS DE MOTOR:** Los vehículos de motor deben ser mantenidos y operados para minimizar el ruido y disturbios. Escapes ruidosos o defectuosos están prohibidos. Los equipos de sonidos deben ser mantenidos con bajo volumen dentro de la propiedad para que no sean audibles fuera del vehículo. Una velocidad máxima de 25 km/hr (15mph) está permitida en la propiedad y solamente luces bajas serán utilizadas. Motocicletas, gocarts, ATV, o vehículos similares que produzcan ruido más alto que un automóvil típico están prohibidos cuando sean manejados dentro de LAS VISTAS. Alarmas de carro que hagan un sonido, cuando se arman o desarman están prohibidas.
- c. **RUIDO:** Uso inmoderado de equipos de sonidos, bocinas o equipos musicales, máquinas, o equipo que disturben el silencio y la tranquilidad a la cual cada residente tiene derecho no es permitido. Fiestas o reuniones en el exterior deben moverse al interior después de las 11p.m. El personal de mantenimiento no operará ningún equipo motorizado antes de las 9 a.m. o después de las 6 p.m.
- d. **MANTENIMIENTO DE LOS ALREDEDORES:** Todos los propietarios mantendrán sus viviendas en buen estado, y el lugar de sus viviendas libre de basura, desechos, vehículos que no funcionen o cualquier otro elemento no asociado con el uso normal de propiedad residencial de alta calidad. El

cambio de color o de apariencia externa de una residencia debe ser pre aprobado por la Junta de Revisión Arquitectónica. Huertos para uso privado son permitidos hasta 50 metros cuadrados (538 Pies cuadrados) siempre que el jardín se mantenga libre de malezas y esté bien mantenido. Una pila de abono orgánico está permitido para el uso de jardinería personal, siempre que no sea visible desde los hogares vecinos, o desde el camino y que no expida malos olores detectables por los vecinos o atractivos a los insectos. La basura de la casa será almacenada en receptáculos de basura aprobados a un lado de la acera. Toda la basura será sellada en bolsas plásticas a prueba de escapes. El personal de mantenimiento removerá los desechos de jardinería inmediatamente después de terminado su trabajo.