

una copia
favor de
Colón
de su
yo.

Rafael Rivera Vázquez
Notario Público

RMW

de número
de 4 de mayo
de año de 1997
a nombre de los
señores Oliveras

Rafael Rivera Vázquez
Notario Público

K

FOLIO NÚMERO 150

— ESCRITURA NÚMERO VEINTIOCHO (28) —

— CONSTITUCIÓN DE CONDICIONES RESTRICTIVAS —

— En la Ciudad de San Juan, Puerto Rico, a los seis (6) días del
mes de agosto de mil novecientos noventa y siete (1997). —

— ANTE MI —

— RAFAEL RIVERA VÁZQUEZ, Abogado y Notario Público en
y para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con oficina abierta
en San Juan y residencia en Bayamón, Puerto Rico. —

— COMPARCE —

— DE LA UNICA PARTE: EMPRESAS OLIVERAS
INCORPORADO, seguro social patronal número seis seis guión cero
cinco cuatro uno cero seis dos (66-0541062), una corporación
organizada y existente bajo las Leyes del Estado Libre Asociado de
Puerto Rico, debidamente autorizada para hacer negocios y con su
oficina principal en la ciudad de San Juan, Puerto Rico, representada
en este acto por su Presidente, Josué Oliveras Colón, mayor de edad,
casado, ejecutivo, propietario y vecino de Carolina, Puerto Rico,
quien manifiesta, asegura y garantiza estar debidamente autorizado
para llevar a cabo este otorgamiento, en adelante denominado el
“DESARROLLADOR”. —

— DOY FE de conocer personalmente al Compareciente y por sus
dichos la doy también de su edad, estado civil, profesión,
circunstancias personales y vecindad. Me asegura tener, y a mi
juicio tiene, la capacidad legal necesaria para este otorgamiento y en
su consecuencia, libre y voluntariamente: —

— EXPONE —

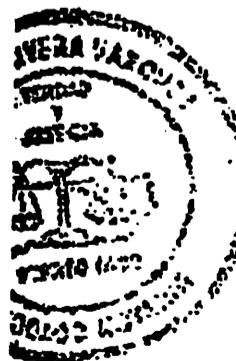
— PRIMERO: La Parcela. El Desarrollador es dueño en pleno
dominio de la finca descrita a continuación (la “Parcela”): —

—**RUSTICA:** Parcela de terreno sita en el Barrio Espinosa del término municipal de Dorado, Puerto Rico (y que por error se ha descrito anteriormente como ubicada en el Barrio Contorno) con un área superficial de TREINTA Y DOS CUERDAS CON CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILESIMAS DE OTRA (32,149 cadas.), equivalentes a CIENTO VEINTISEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MILESIMAS DE OTRO (126,355.951 m.c.), en límites: por el NORTE, en varias alineaciones con parcela "C" de Luis Oliveras Vélez, con terrenos de Rhor Investment Corporation, con el solar "Y" de la Fase III de la Urbanización Haciendas del Dorado, perteneciente a Gilberto Rodríguez Rivera y esposa, con servidumbre de paso, con terrenos de Rhor Investment Corporation y con el solar "DD" Quince (DD-15) de la Fase III de la Urbanización Haciendas del Dorado; por el SUR, en varias alineaciones con el Río Lujas y con los solares Diecisiete (16), Diecisiete (17) y Diccionocho (18) del Bloque "DD" de la Fase III de la Urbanización Haciendas del Dorado y área de parque de dicha Urbanización; por el ESTE, con terrenos de Rhor Investment Corporation y por el OESTE, en varias alineaciones con la Calle "G", los solares Quince (15) y Dieciseta (16) del Bloque "DD", área de parque y la Calle "F" de la Fase III de la Urbanización Haciendas del Dorado.

—**SEGUNDO:** Mediante la Escritura de Compraventa número trece (13) del diecisiete (17) de abril de mil novecientos noventa y siete (1997), otorgada ante el Notario Rafael Rivera Vázquez, las partes expresamente informaron al Honorable Registrador de la Propiedad que procediera a tomar nota de la discrepancia que existe en la descripción y que ubica erróneamente en la Parcela descrita en el Barrio Contorno y no en el Barrio Espinosa de Dorado donde realmente ubica dicha Parcela. Se solicita del Honorable Registrador que armonicé esta descripción con aquellas que aparecen en las escrituras anteriores y que dan trago a este documento y proceda a inscribir la misma correctamente según lo aquí aclarado.

—**TITULOS, CARGAS Y GRAVAMENES**—

—**SEGUNDO:** El inmueble antes descrito fue adquirido por el Desarrollador según consta de la escritura número trece (13), otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día diecisiete (17) de abril de mil novecientos noventa y siete (1997) ante el Notario Público Rafael



Rivera Vázquez y presentado para inscripción al Diario quinientos tres (503), Asiento ochenta (80) del Registro de la Propiedad de Bayamón, Sección segunda (2da.). Con el propósito de especificar al Honorable Señor Registrador el trácto registral del inmueble antes descrito por la presente se expresa que el inmueble antes descrito fue adquirido por la parte que le vendió al aquí Desarrollador mediante escritura número Seiscientos Diez (610), otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día siete (7) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994) ante el Notario Público Ernesto A. Meléndez Pérez y pendiente de inscripción al Folio cien (100) tomo cien sesenta y uno (161), Asiento doscientos (200) del Registro de la Propiedad de Bayamón, Sección Tercera (3ra.) y, constituye el remanente que radica en el Municipio de Dorado de una finca de mayor cabida de treinta y cinco cuerdas con dos mil treinta y tres diez milésimas de osta (35.2033 cdas.). La misma resultó luego de una segregación efectuada mediante la escritura número treinta y tres (33), otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994) ante el Notario Público Rafael Rivera Vázquez.

- El descrito inmueble se encuentra libre de cargas y gravámenes.

- **TERCERO: La Urbanización.** En su Resolución Número noventa y cuatro guión doce guión letra "A" guión setecientos cuarenta guión letras "CPD" (94-12-A-740-CPD), la Administración de Reglamentos y Permisos aprobó el desarrollo de una urbanización en la Parcela, compuesta de treinta (30) solares (los "Solares") residenciales enumerados del uno (1) al treinta (30), el cual se conocerá como la "Urbanización Los Silos de Haciendas del Dorado" (la "Urbanización").

- **CUARTO: Las Condiciones Restricтивas.** Con el propósito de



desarrollar un plan de mejoras, salvaguardar y mantener el carácter residencial de la Urbanización, garantizar un modo de vivir pacífico y de comunalidad residencial en la Urbanización, para realizar el valor de la propiedad, y para beneficio de todos los adquirentes y futuros dueños de los Solares, el Desarrollador constituye sobre la Parcela con carácter de derecho real y perpetuas, las siguientes condiciones restrictivas contenidas en esta escritura (as "Condiciones Restrictivas").

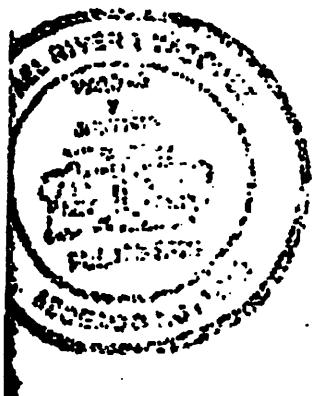
--Unic: Los solares de la urbanización tendrán un área superficial no menor de tres mil novecientos treinta punto cuarenta (3,930.40) metros cuadrados.

—Dos: Los solares serán utilizados únicamente para propósitos residenciales, prohibiéndose todo uso comercial, casa de huésped, alquiler de cuartos, alquiler de pisos, alquiler de plantas o estructuras separadas, al igual que todo uso similar con ánimo comercial. ——

--Tres: No se construirá, modificará, alterará o permitirá la construcción en ninguno de los solares de estructura alguna que no sea diseñada para uso residencial.-----

-Cuatro: Solo se construirá una estructura de vivienda familiar por cada solar, y dicha estructura tendrá un área superficial dedicada a vivienda, excluyendo marquesina y garaje de no menos de dos mil (2,000) pies cuadrados una vez finalizada la construcción la cual puede llevarse a cabo en etapas durante el transcurso de un período de tiempo que no deberá exceder de cinco (5) años.-----

--Cinco: No se podrá estacionar en forma permanente en las calles, sobre las aceras o sobre los patios delanteros, laterales o traseros de las estructuras, ningún tipo de equipo o artefacto, incluyendo pero sin limitarse a, automóviles inservibles, carro de arrastre, "trailer".



furgón, bole, velero, "camper, autobús, "mobile home" u otros similares. Todo automóvil deberá ser estacionado en la marquesina o camino de entrada ("driveway") a la residencia.

—Seis: No se podrá mantener ni criar, dentro o fuera de las residencias, en o sobre los solares, en o fuera de las estructuras, ningún animal para comercio. Se incluye en esta prohibición pero sin limitarse a los cerdos. En todo caso deben mantenerse las normas del Departamento de Salud y de otras leyes y reglamentos aplicables.

—Siete: No se podrá exhibir rótulos en o sobre los solares, estructuras, postes o cordellos del alambrado, excepto rótulos de no más de seis (6) pies cuadrados anunciando la venta del solar donde se exhibe.

—Ocho: Ningún solar, patio o techo de estructura se utilizará para depositar basura, escombros, desperdicios, desechos, vehículos en malestar, equipos utensilios.

—Nueve: Además de todo requisito impuesto por ley o reglamento aplicable, toda estructura construida en los solares cumplirá con los siguientes requisitos:

—(a.) Toda estructura residencial principal será diseñada preferiblemente por un Arquitecto y no deberá ser prefabricada, pudiendo tener tejas y arquitectura española y mediterránea.

—(b.) Todo solar mantendrá como mínimo un patio delanero de siete (7) metros lineales, patios laterales y traseros de cinco (5) metros lineales.

(c.) Ninguna estructura deberá tener más de tres plantas de elevación aunque podrá tener los niveles requeridos a la topografía y diseño arquitectónico.



—QUINTO: Si algún tribunal competente determina que alguna parte de las condiciones restrictivas es ilegal o que no se puede hacer cumplir, el resto de las condiciones restrictivas quedará en vigor. —

—SEXTO: Los compradores y residentes aceptan que cualquier terreno propiedad de Empresas Oliveras Incorporado o de sus sucesores en interés colindante con la Urbanización Los Silos de Haciendas del Dorado, tendrá derecho de acceso a través de las calles de la Urbanización, aún cuando la misma se someta en un futuro al control de acceso municipal. Igualmente todos los compradores y residentes del proyecto de Los Silos en Haciendas del Dorado, aceptan, sin condiciones, que dicho terreno colindante, ya sea este un remanente de la finca principal o una nueva finca, quedará completamente excluido de las condiciones restrictivas contenidas en esta escritura.

-ACEPTACION-

... El compareciente acepta esta escritura en todas sus partes por hallaria conforme a sus deseos.

ADVERTENCIAS.

—Así lo dice y otorga ante mí y sin que en este otorgamiento intervengan testigos por haber el compareciente renunciado a tal derecho del que le advierte. —

—LECTURA.

---Hechas por el Notario las advertencias legales pertinentes y leída
esta escritura por el otorgante y en un solo acto, se ratifica en su
contenido y firma poniendo además sus iniciales en cada folio de este
documento. ---

...De mi conocimiento personal del otorgante, de sus circunstancias



personales y vecindad, así como de todo lo demás consignado en este instrumento público, Yo, el Notario. DOY FE.

---Antes de proceder a firmar el Notario Autorizante hace constar que ha identificado al compareciente por conocimiento personal.

REPRO LA FE

Rafael Rivera Tazón
+ RM

