

399-6292 cell.  
823-0013 Rm cm

## REGLAMENTO ARQUITECTÓNICO Y DEL COMITE DE ARQUITECTURA DE LA ASOCIACION DE RESIDENTES LOS VERSALLES, INC.

### CAPITULO I

**Artículo 1-** Este reglamento se crea para:

*Primero:* Regir el funcionamiento del Comité de Arquitectura, en adelante "Comité", creado al amparo de la Escritura de Condiciones Restrictivas que afectan a la Urbanización Los Versalles, en adelante "Los Versalles". Por lo que este reglamento es parte integral de dicha escritura.

*Segundo:* Establecer las directrices mínimas de diseño y forma que garantizarán la continuidad arquitectónica y el cumplimiento de la Escritura de Condiciones Restrictivas en "Los Versalles".

**Artículo 2-** El "Comité" tiene la función de velar por el cumplimiento de la Escritura de Condiciones Restrictivas y los reglamentos que acompañan a ésta.

En especial tiene el "Comité", el deber de velar que las nuevas construcciones, mejoras o variaciones a los terrenos o residencias cumplan con los principios y directrices arquitectónicas que rigen a "Los Versalles" para mantener una visión de comunidad, armonía y uniformidad en toda la urbanización.

**Artículo 3-** Hasta tanto el "Comité" y en los casos apropiados, ARPE o la Junta de Planificación apruebe los correspondientes planos y especificaciones debidamente certificados por un ingeniero o arquitecto con licencia, en ningún solar podrá construirse estructura alguna ni tampoco podrán realizarse alteraciones o ampliación al exterior de las viviendas o garajes. Cada solicitud que llegue al "Comité" será tratada y considerada independientemente del resto de las solicitudes. Cada actuación o decisión del "Comité" es única e independiente de las demás actuaciones o decisiones del mismo, por lo que la



acción o decisión tomada en un caso no podrá ser considerada como precedente, ni servirá de justificación para permitir una acción similar.

## **CAPITULO II- Comité de Arquitectura**

**Artículo 4-** El "Comité" sera uno permanente dentro de la Asociación de Residentes Los Versailles, Inc..

**Artículo 5-** El "Comité" estará formado por tres personas, designadas por la desarrolladora Los Versailles S.E., en adelante "Versailles S.E.", estas personas constituirán el "Comité" hasta que sean designados o elegidos sus sustitutos. "Versailles S.E." mantendrá el poder de designación de los integrantes del "Comité" hasta que renuncie voluntariamente al mismo o hasta el primero (1) de enero del año dos mil diez (2010); pasando entonces el poder de designación o elección a la Asociación.

**Artículo 6-** El "Comité" revisará y aprobará toda nueva construcción y/o cualquier alteración y/o extensiones a las estructuras existentes, color exterior, materiales y "landscaping" del patio frontal. Una mayoría del "Comité" puede designar un representante para actuar en su lugar. Los miembros del "Comité", sus representantes autorizados, ni la Asociación tendrán derecho a compensación alguna por los servicios efectuados de conformidad con este reglamento.

**Artículo 7-** El "Comité" se reunirá tantas veces como sea necesario, para realizar las funciones encomendadas en la Escritura de Condiciones Restrictivas y en este reglamento. Cada miembro del "Comité" tendrá derecho a un voto. Todas las decisiones del "Comité", serán por mayoría de votos, se harán constar y se notificarán por escrito al dueño del solar que haya solicitado la intervención del Comité de Arquitectura.

**Artículo 8- Responsabilidades -** El "Comité" queda autorizado para:

(1) Establecer, revisar, enmendar y/o variar los criterios de revisión de arquitectura, contenidos en este reglamento; así como proveer salvaguardas para garantizar la protección del valor de la propiedad, el cumplimiento con la Escritura de Condiciones Restrictivas, los criterios arquitectónicos y la armonía física de "Los Versalles".

(2) Revisar toda solicitud de cambio, variación, construcción nueva y para verificar que se encuentre de acuerdo con los criterios, directrices y procedimientos de diseño contenidos en la Escritura de Condiciones Restrictivas y este reglamento.

(3) Asegurar la compatibilidad de estilos arquitectónicos y su relación armoniosa entre las propiedades.

(4) Requerir la más alta calidad de construcción y diseño arquitectónico.

(5) Documentar las violaciones a las condiciones restrictivas, directrices, procedimientos y notificarlas a la Asociación de Residentes para tomar las acciones pertinentes y corregir la violación.

(6) Notificar a los propietarios cuyos planes y especificaciones han sido desaprobados para proveer asistencia y recomendaciones razonables para que ajuste su solicitud y/o proyecto a los acuerdos, criterios, directrices y procedimientos de diseño aprobados.

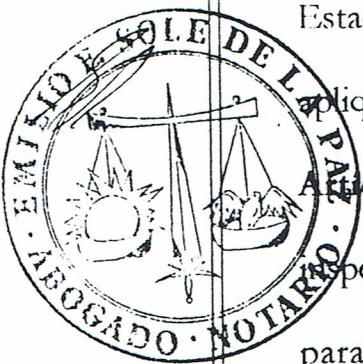
(7) Mantener copias de las solicitudes, documentos arquitectónicos y todos los asuntos relacionados.

(8) Informar regularmente a los propietarios de las actividades del "Comité" y de los cambios en los criterios, cuando ocurriesen.

**Artículo 9-** La aprobación del "Comité" estará basada solamente en las características estéticas de las modificaciones presentadas. El "Comité" no asume, ni tendrá responsabilidad de tipo alguno, relacionada con la integridad



estructural de lo mostrado en la solicitud, el plano sometido y/o en la última construcción de la modificación aprobada. Todo vicio de diseño, construcción y/o materiales será responsabilidad de la personal que lo creo y/o construyo y/o del suplidor de los materiales. La aprobación de la solicitud por el "Comité" no puede ser interpretada de modo alguno como expresando la conformidad de la solicitud con algún o todos los códigos de la estructura, requerimientos de seguridad, leyes gubernamentales, regulaciones y/u ordenanzas. El solicitante debe conseguir los permisos requeridos dentro de las agencias gubernamentales pertinentes. Por ejemplo, y sin limitarse a, la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), Autoridades Municipales y/o de cualquier otra índole. Toda solicitud y/o obra en proceso tiene que cumplir con todas las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y Los Estados Unidos de América, que apliquen según el caso.



**Artículo 10-** El "Comité" podrá por si o a través de un representante realizar inspecciones periódicas con o sin aviso mientras la construcción está en progreso para asegurar concordancia entre el plano aprobado y lo que se construya. La Junta de Directores de la Asociación de Residentes tienen la potestad de llevar cualquier acción, incluyendo acciones judiciales, para asegurar el cumplimiento de las condiciones restrictivas, criterios arquitectónicos, los acuerdos de la Asociación o del "Comité" y todos los reglamentos de la Urbanización Los Versalles.

### **CAPITULO III- Solicitudes al Comité de Arquitectura**

#### **Artículo 11- Procedimientos:**

(1) Para realizar cualquier cambio en la apariencia exterior de su propiedad se requiere someter una solicitud al "Comité". *Ver Anejo A* Esta Solicitud debe ser aprobada por el "Comité" antes de comenzar la construcción, destrucción,

mejora, variación y/o cualquier cambio.

(2) Cambios que requieren aprobación previa del "Comité" son: Techos, verjas, paredes y estructuras similares, materiales y color exterior, paisajes externos, iluminación externa, aceras y pasillos, entradas, terrazas, patios, "screen porch's", piscinas, jacuzzis, baños termales, adiciones al hogar, cobertizo del almacén, toldos, casetas de almacén y cerrar marquesinas. Esta numeración no es exhaustiva, por lo que toda modificación que afecte el exterior de una residencia o propiedad requerirá la aprobación previa del "Comité".

(3) Las formas para las solicitudes se conseguirán en las Oficinas de la Asociación de Residentes o del Administrador, si hubiese uno, durante horas laborables. Se entregaran las mismas debidamente complementadas en las Oficinas de la Asociación de Residentes o del Administrador, si hubiese uno, durante horas laborables.

(4) Según se reciban las solicitudes estas serán cotejadas para verificar que contengan toda la información requerida. De encontrarse incompleta el "Comité" o su representante se comunicará con el solicitante para requerir la información que falte a la solicitud. Si el solicitante no completa su solicitud dentro de los quince (15) días siguientes al aviso, o no se consiguere a éste, se devolverá la solicitud por falta de información.

(5) El "Comité" estudiará la Solicitud, de ser necesario se reunirá con el solicitante, y tomará una decisión. Si la solicitud es aprobada, una copia de ésta y los documentos del diseño se le devolverán con el sello "APROBADO". La copia original permanecerá en los archivos de la oficina de la Asociación de Residentes.

(6) Al ser aprobada la solicitud podrá proceder a obtener los permisos, endosos y aprobaciones requeridas, por las agencias del gobierno, si fuese necesario según

el caso.

(7) Si la solicitud es denegada, el "Comité" o su representante lo contactará y solicitará que enmiende la solicitud para que cumpla con las directrices y procedimientos contenidas en la Escritura de Condiciones Restrictivas, este reglamento, cualquier variación, enmienda y/o acuerdo que aplique o influya en su solicitud. La segunda revisión de la solicitud será sometida al "Comité" y el solicitante tiene el derecho a estar presente en la reunión en que el "Comité" revise por segunda vez su solicitud.

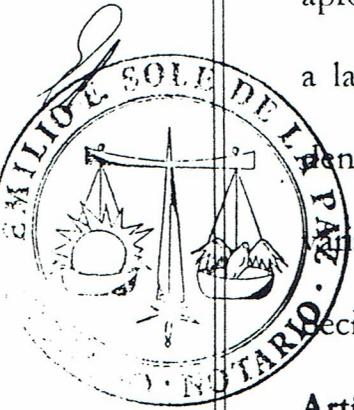
(8) Cada variación o cambio a una solicitud u obra previamente aprobada por el "Comité" deberá ser sometida nuevamente por escrito al "Comité" para su aprobación. De encontrarse la obra en construcción, el "Comité" dará prioridad a la evaluación de ésta, resolviéndola en no más de quince (15) días. De denegarse la variación o cambio esta no podrá llevarse a cabo. Cualquier variación o cambio será considerado único y no sentará precedente para futuras decisiones en la obra en que ocurra o en otras similares. *Ver Anejo B.*

**Artículo 12-** *Toda solicitud al Comité de Arquitectura contendrá:*

(1) Dos copias de todos los documentos requeridos. El tamaño del papel recomendado es de 24" x 36".

(2) Para proveer una revisión sistemática y uniforme de la construcción propuesta, planos y especificaciones deben ser completos y detallados hasta el punto de que todos los aspectos de la construcción sean claramente identificados y entendibles por profesionales en construcción. Deberá proveerse el nombre, dirección y teléfono del dueño de la residencia, del peticionario si fuese distinto al dueño y de la persona o personas que prepararon los planos y diagramas.

(3) Planos del terreno: Un plano del solar es el diagrama de su propiedad mostrando la localización de la residencia y las fronteras de la propiedad.



- a) Se usará una escala apropiada para mostrar detalles.
- b) Mostrará los límites de la propiedad, la propiedad en relación a alguna propiedad adyacente y lo proyectado; todo con sus dimensiones y distancias de la propiedad adyacente, carreteras, áreas restringidas y aceras.
- c) Servidumbres.
- d) Entradas, aceras, caminos, verjas y paredes, accesos a la calle.
- e) Alcantarillas y sistema de alcantarillado enclavado en la propiedad, si alguno.
- f) Planos de drenaje, pavimento y de niveles.
- g) Esbozar líneas de los cimientos, drenaje del techo y áreas de entrada.
- h) Piscinas, terrazas, patios.
- i) Pavimentos existentes, elevaciones de pisos terminados.
- j) Flecha indicando el norte "north arrow"
- k) Árboles y áreas de siembra existentes.

(3) Los planos y especificaciones serán preparados por un arquitecto, arquitecto paisajista, ingeniero u otra persona que el "Comité" considere capacitado. El "Comité" tiene el derecho de solicitar alguna información adicional si en su opinión la información recibida es insuficiente. En adición, los planos deberán:

- a) Presentarse en tamaño apropiado para mostrar detalles.
- b) Mostrar elevaciones traseras, lados y delanteras.
- c) Mostrar puertas, ventanas y atrios.

(4) Secciones del Edificio deberán:

- a) Presentarse en tamaño apropiado para mostrar detalles.

- b) Detallar secciones en paredes.
- c) Detallar secciones de los techos, brea y tipo.

(5) Colores Exteriores - Terminaciones - Materiales, deberá proveerse:

- a) Especificaciones y selección de materiales detallado, mostrando todo los materiales a ser incluidos.
- b) Manufactureros y modelos (si aplica).
- c) Muestra de productos / fotos.
- d) Muestras de color, nombre, manufacturero, número.
- e) Presentarse en tamaño apropiado para mostrar detalles

(6) Proveer un dibujo, gráfica y/o foto que presente una descripción gráfica de como se verá la obra y sus alrededores luego de terminada.

(7) Proveer detalle de fechas estimadas para comenzar y concluir la obra.

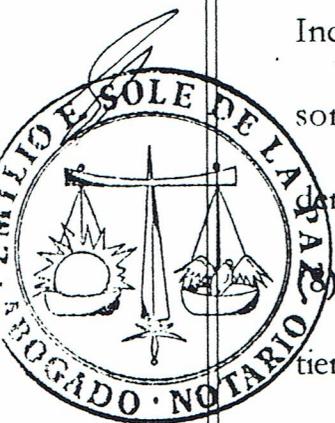
Indicando los días y horas de trabajo. El residente tendrá la responsabilidad de someter un programa o "schedule" de construcción y tratar de cumplirlo, sin demoras excesivas.

(8) Informar los arreglos previstos para deshacerse de los escombros, basura, tierra, hormigones y/o cualquier otro material o desecho que produzca la obra.

En especial en cualquier trabajo de piscina, puesto que la tierra excavada no se puede tirar en los alrededores y/o colindancias de "Los Versalles".

(9) El residente que realice una obra en su propiedad será responsable de que los obreros o contratistas cumplan con lo contenido en la Escritura de Condiciones Restrictivas, el reglamento de la Asociación de Residentes, este reglamento y/o cualquier acuerdo tomado por la Asociación de Residentes y/o el "Comité". El residente velará y será responsable por que sus empleados, directos o indirectos, no perturben el ambiente y paz de la urbanización.

#### **CAPITULO IV - Criterios de Diseño**



**Artículo 13-** El sentido de comunidad de la Urbanización Los Versalles está estrechamente relacionado a la armonía de diseño en toda la urbanización. Para mantener esa armonía es que se establecen las condiciones restrictivas y el presente reglamento. Los criterios de diseño cumplen la función de guiar toda nueva construcción para que no rompa con la armonía física de la urbanización. Este objetivo se alcanza al definir los límites del tamaño, localización, calidad de la construcción, materiales y colores en las relación con propiedades circundantes y los alrededores.

**Artículo 14-** *Localización de Estructuras:*

Estructuras Accesorias: Muchos lotes son suficientemente grandes para acomodar un gazebo, una cabaña y una piscina. Si se construyen deben ser localizadas dentro del perímetro requerido y combinar con los detalles de arquitectura de la residencia, con el color de ésta y su diseño.

**Artículo 15-** Toda construcción a realizarse en cualquiera de las propiedades situadas en “Los Versalles”, luego de ser entregadas por la desarrolladora Versailles S.E., tendrá que cumplir con los siguientes criterios generales:

- a) **Materiales para paredes exteriores:** La superficie de las paredes son primordialmente hormigón con algunos acentos. El material y el color tienen que combinar con el color existente de la residencia. Los colores tienen que ser seleccionados a base del color exterior original de la residencia cuando fue adquirida. El color original de la residencia se debe mantener aún en casos donde se va a pintar nuevamente toda la residencia o se va reconstruir la misma, sólo se permitirán variaciones a esta regla con el consentimiento escrito del Comité de Arquitectura.
- b) **Techos, Fachas y Aleros:** Las formas de los techos siempre tienen que combinar, mantener y seguir las líneas y concepto de los techos originales

de la residencias. Las "facias" y los aleros deben ser pintadas para combinar con los colores existentes de la residencia.

- c) Todos los materiales que se utilicen tendrán que ser de igual calidad a los usados originalmente en la construcción, y hasta donde sea posible, se usaran los mismos materiales utilizados originalmente.

**Artículo 16- Marquesinas y Garajes:** Los modelos 1 y 2, conocidos como Princesa y Reina respectivamente, vienen con marquesinas en vez de garajes. El resto de los modelos incluyen garajes. Si el propietario desca cerrar y convertir la marquesina en garaje o ampliar el garaje debe cumplir con lo siguiente:

- a) La puerta del garaje debe estar frente a la entrada de la residencia. La marquesina debe estar cerrada por sus tres lados, incluyendo la puerta del garaje.

Las paredes deben ser terminadas con los mismos colores y materiales que la estructura principal y tener una ventana, closet o características de "lattice" en el centro de la pared para evitar una pared completamente cerrada. **Ver Anejos C.1 y C.2.**

- c) Las puertas de los garajes deben ser de metal, color blanco, con paneles al relieve y del tipo "roll up" o corrediza en el plano vertical. No se permitirá la utilización de rejas para cerrar las marquesinas o como puertas de los garajes.

**Artículo 17- Cobertizos, cubiertas de patio o "decks", Patios y Terrazas:** El añadir cobertizos, patios o terrazas está sujeto a revisión individual por lote. Tales mejoras deben ser construidas con materiales de alta calidad y los colores y materiales usados deben combinar con la residencia principal. **Ver Anejos H.1 y H.2.** En adición se debe cumplir con lo siguiente:

- a) Los patios, terrazas, cubiertas de patio o "decks" y/o cobertizos deben ser



ubicados en la parte trasera del lote.

- b) Ubicaciones frente a la residencia no son permitidas. Tampoco se permiten cerca de los drenajes y/o las áreas de terrenos restringidos.
- c) Los patios, terrazas, cubiertas de patio o "decks" y/o cobertizos deben ser localizados dentro del perímetro del lote.
- d) Terrazas, patios y cubiertas de patio o "decks" disponen para una extensión del espacio interior suficiente y con menos impacto visual que los elevados. Cuando el diseño de un patio, terraza o cubiertas de patio o "decks" incluyen otros cambios como verjas, luces, sembrados etc. otras secciones de este reglamento deben ser consultadas antes de someter la solicitud.
- e) Las cubiertas de patio o "decks" elevados no deben exceder la medida de elevación del piso terrero de la residencia y se requerirá un paisaje o "landscaping" para cubrir los soportes que lo elevan.

La construcción no podrá afectar el drenaje, la aprobación será denegada si la construcción afecta de alguna manera el drenaje existente. Cuando se contempla la construcción de un cobertizo, consideraciones serias deberán hacerse sobre las condiciones del terreno.

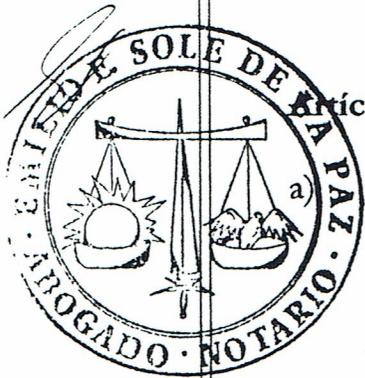
**Artículo 18-** *Las cubiertas para patios deben cumplir con los siguientes requisitos.*

- a) Toda estructura debe ser hecha de madera tratada y/o bloques de construcción. Cubiertas horizontales deben ser construidas con paneles de madera o materiales de la vivienda existente. Todas las orillas deben ser cubiertas con madera.
- b) Si la cubierta del patio es unida a la residencia, entonces deberá ser integrada al techo existente.
- c) Los soportes de las cubiertas deben ser madera pintada. No se permitirá



el uso de tubos como soporte de la estructura. Los marcos deben ser pintados para combinar con los aleros de la residencia, sean de madera tratada o no.

- d) Las superficies expuestas deben armonizar con los colores y con los materiales existentes.
- e) Toldos no consistentes con la arquitectura de la residencia no están permitidos. Toda instalación de toldos deberá ser sometida al "Comité" para su aprobación.
- f) Las cubiertas de los patios no pueden invadir las servidumbres, ni drenajes.
- g) Si una propuesta de cubierta de patio está localizada a menos de cinco (5) pies de el límite del lote, el "Comité" podrá requerir que se instalen canales.



**Artículo 19-** *Las Verjas deben cumplir con las siguientes condiciones:*

- a) Las verjas no podrán exceder de dos (2) metros de altura. La altura de la verja no debe ser más de lo necesario, para evitar un impacto significativo en la propiedad y las propiedades vecinas.
- b) Las verjas o cercas deben relacionarse con los diseños arquitectónicos de la residencia principal. Esquemas de plantación o "landscaping" se usarán para suavizar el efecto visual.
- c) Los topes de las cercas o verjas deben mantenerse horizontales, no empuje a las irregularidades del terreno. En el caso de lomas o cuevas en que la pendiente exceda del diez (10%) por ciento, la parte de abajo de la verja tendrá cemento para mantenerla horizontal. El tope de la verja estará alineado para mantener un ángulo de inclinación sobre la loma presentando una línea recta o tipo escalón. El ángulo constante de

inclinación no debe ser más de seis (6") a doce (12") pulgadas sobre la tierra, en cualquier punto, dependiendo de los tipos de verja o cerca. *Ver Anejo D.*

- d) Cualquier verja o pared en los lotes de áreas restringidas no están permitidas.
- e) En lo que a solares de esquina respecta, la construcción de verjas deberá hacerse respetando lo antes mencionado, o sea, en caso que sea una verja lateral a la parte del frente de la residencia, ésta no se construirá a menos de siete y medio(7.5) metros del borde de la calle y nunca en la parte frontal. Ninguna verja, o parte de ésta, podrá ser colocada más al frente de, o frente a, la fachada de la residencia. *Ver Anejo E.*
- f) La verja debe ser compatible con la residencia del propietario pero también debe ser apropiada a sus propósitos.

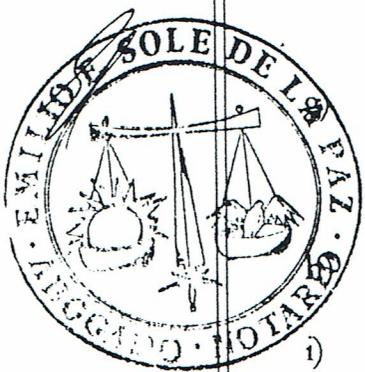
Las verjas serán en hierro labrado y/o terminados en hormigón y/o bloques de concreto. *Ver Anejo F.1, F.2 y F.3.*

Las verjas serán de colores que armonicen con los colores de la casa .

- i) No se permitirá la utilización de verjas de malla metálica o " cyclone fence", con excepción de la verja circundante a las facilidades comunes, áreas recreativas y todo el perímetro de la urbanización, la cual marca las colindancias de la misma.
- j) El "Comité" por razones de seguridad podrá variar o eximir del cumplimiento de alguno o varios de estos criterios.

#### **Artículo 20- Ventanas:**

- a) Las ventanas adicionales deberán ser de la misma calidad o mejor de las ventanas originales. Deben ser pintadas en color blanco de fábrica.
- b) Las de tipo francesa, dividida doble o sencilla con barras son preferidas.



Las ventanas de aluminio, "screens" y puertas corredizas deberán tener el terminado de fábrica.

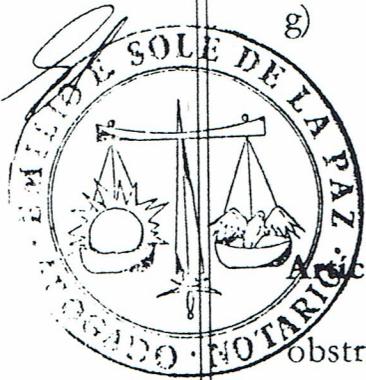
- c) Sólo el color blanco está permitido.
- d) El uso de espejos reflectores en ventanas está prohibido.
- e) Las cortinas o toldos serán permitidos para ser instaladas en ventanas a fin de reducir la exposición solar. Cuando se permitan, deben combinar con las paredes y deben conservarse en condiciones excelentes. Aquellos toldos encontrados inaceptables serán sujetos a remoción inmediata.
- f) Persianas, cortinas, y toda cubierta de ventanas que esté visible desde la calle serán de color blanco, "offwhite" o color natural. Ningún papel o encerado será aceptado aunque sea temporeamente.
- g) El tinte de cristal será considerado por el "Comité". Sin embargo el terminado de espejos no será permitido y el tinte no podrá ser del tipo de papeles aplicados al cristal.

**Artículo 21- Equipo mecánico:** Todo equipo mecánico debe ser localizado sin obstruir y en silencio. Motores y bombas tiene que ser encerradas en un lugar que minimice los ruidos y no visible desde la parte frontal de la casa.

**Artículo 22- Estructuras de Entretenimiento:** Cualquier estructura de juego y/o columpios, deben ser localizados en el área trasera de la propiedad y no deben ser visibles desde la parte frontal de la casa. Los materiales deben mantenerse libres de corrosión y pintados.

**Artículo 23- Puertas y/o cubiertas de malla metálica ("screens"):** Todos los "screens" deben ser construidos en aluminio pintado electroestáticamente y en armonía con las ventanas de la residencia y en tanto sea posible colocados en el interior de la residencia. Todo color está sujeto a la aprobación del "Comité".

**Artículo 24- Letreros:** No se podrá exhibir ningún letrero o rótulo en o sobre los



solares, estructuras, postes o verjas de la urbanización, con excepción de aquellos letreros o rótulos colocados por la desarrolladora Versailles S.E., sus cesionarios, sucesores, contratistas y/o agentes en su función de construcción, mercadeo y venta de las residencias y solares de la urbanización

**Artículo 25- Paneles y/o Calentadores Solares:** Los paneles solares son permitidos si son colocados en superficies planas en el techo. Toda tubería relacionada debe ser pintada del color de la residencia.

**Artículo 26- Edificios de Almacén:** Toda facilidad de almacén ya sea de herramientas, plantas y otras similares deben ser unidos a la residencia o al garaje. Toda facilidad de almacén será construida en hormigón y bloques que combinen con el techo.

**Artículo 27- Piscinas, Baños Termales, Jacuzzis, "Lap Pool":**

Las piscinas no deben afectar la integridad de las lomas o terrenos.

Los equipos mecánicos de la piscina deben ser instalados en un lugar no visible y la estructura debe ser en cemento y/o bloques.

c) Los planos para piscinas deben incluir muestras del color de la loza, y/o materiales que se usarán. También la localización y el tamaño relacionado con los pozos sépticos, las colindancias y las bombas y filtros. *Ver Anejo J.*

d) Las piscinas no se podrán construir sobre ninguna porción de terreno que este afectada por servidumbre de paso.

**Artículo 28- Caminos Peatonales:** El propósito de éstos caminos es dirigir a los peatones a la entrada principal y/o a varias entradas de la residencia. Si es para la entrada frente a la casa deberá combinar con la entrada al garaje; si es la entrada trasera tiene que combinar con las áreas adyacentes a los patios y/o terrazas.



**Artículo 29-** Los tanques de agua, cisternas, antenas, antenas parabólicas o de satélite y cualquier otro equipo deberá colocarse en áreas que no sean visibles desde la calle. Si se colocan en el techo debe ser en el centro de éste y sin interferir con el drenaje del techo. *Ver Anejos G.1, G.2, G.3 y G.4.*

**Artículo 30-** Los acondicionadores de aire deberán ser del tipo dividido o "Split units" y sus equipos exteriores no podrán ser visibles desde el frente de la casa. No se permitirá la instalación de aires de pared o ventana.

**Artículo 31- Tormenteras:** Se podrán utilizar tormenteras de cualquier material y diseño, siempre y cuando no sean permanentes. Las únicas tormenteras permanentes permitidas son las del tipo corredizo, que se enrollan en la parte superior de la ventana. Pasada la temporada de huracanes no se permitirá el uso de las tormenteras.

**Artículo 32- Patios:** El paisajismo o "landscaping" de las calles no puede ser cambiado, sólo se utilizará el mismo tipo de plantas que originalmente se uso.

Materiales que se prohíbe utilizar, en este tipo de trabajo, en los lotes residenciales:

- a) Grama artificial.
- b) Plantas nocivas.
- c) El pino Norfolk Island
- d) Melaleuca
- e) Brazilian Pepper
- f) Bischofia Javanica
- g) Jamaica Tall Coconuts

**Artículo 33- Materiales y Obras no Permitidas.**

- (a) Alumbrado de neón en el exterior de la casa.
- (b) Alumbrado con luces intermitentes o de colores, excepto en el periodo

navideño.

- (c) Acondicionadores de aire de pared.
- (d) Astas de banderas ("flagpoles").
- (e) Cartón.
- (f) Madera.
- (g) Tejas.
- (h) Letreros con la excepciones contenidas en el Artículo Veinticuatro (24).
- (i) Zafacones no soterrados.
- (j) Piscinas frente a la casa.
- (k) Rejas exteriores.
- (l) Techos en metal, fibra de vidrio "fiberglass" y/o plástico.
- (m) Verjas de malla metálica o "Cyclone fence" con las excepciones expresadas en el Artículo Diecinueve (19), inciso ( i).

Verjas al frente de la casa.

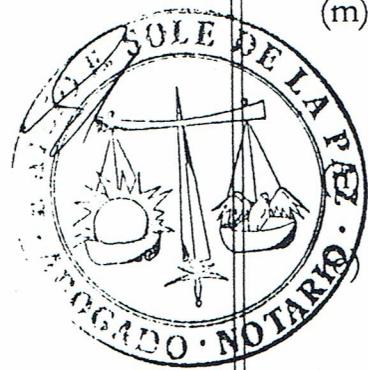
El construir segundas plantas en los modelos uno (1) y dos (2), conocidos como Princesa y Reina respectivamente.

- (p) El utilizar las azoteas de cualquier residencia a modo de terraza, específicamente en las fachadas de los modelos tres (3) conocido como Reina del Sol y en los modelos cuatro (4) y cinco (5) conocidos como Luis XIV.

## CAPITULO V

### Artículo 34- *Enmiendas al Reglamento*

- (a) El presente Reglamento podrá ser enmendado únicamente por acuerdo de la Asociación de Residentes, con el voto conforme de la mayoría de los miembros. Será mayoría la mitad más uno de los miembros.
- (b) El propósito de modificar el Reglamento deberá constar en la



convocatoria que se haga para la reunión correspondiente, con especificaciones de la nueva redacción que pretenda darse a los artículos o el texto de las adiciones, en su caso.

(c) Las enmiendas y adiciones deberán constar en escritura pública y ésta no surtirá efecto alguno hasta que no se presente la misma para su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente. Mientras no estén en vigor las modificaciones, seguirá en toda su vigencia el presente Reglamento.

**Artículo 35- Disposiciones Generales**

**PRIMERA:** El presente Reglamento de Arquitectura será inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente y afectará a tercero que vendrá obligado por el mismo, debiendo quedar copia depositada con el Secretario, o el Administrador, si lo hubiere, quien vendrá obligado a mostrarlo a los propietarios que lo soliciten. El Secretario se encargará de que cada propietario tenga una copia fiel y exacta del mismo.

**SEGUNDA:** Todos los acuerdos que adopte el "Comité" con los requisitos legales y reglamentarios correspondientes, se considerarán parte integrante de este Reglamento, a todos los efectos legales procedentes. De la misma forma los diagramas que se acompañan este reglamento son una representación gráfica de la intención y regulación descrita, por lo que forman parte de este reglamento y tiene que cumplirse con ellos en la misma forma.

**TERCERA:** También se considerará parte integrante de este Reglamento en los puntos pertinentes, todos los particulares y cláusulas de la Escritura de Condiciones Restrictivas y sus anejos, a la cual queda incorporado el mismo.

**CUARTA:** Todos los residentes, dueños de residencia, inquilinos y cualquier otra persona que viole el presente Reglamento serán personalmente responsables, mancomunada y solidariamente, de los daños y perjuicios que causaren.

# SOLICITUD PARA MODIFICACIONES EXTERIORES

Nombre: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Modelo:  PRINCESA (1)     REINA (2)     REINA DEL SOL (3)     LUIS XIV (4/5)

Teléfono Casa: \_\_\_\_\_ Trabajo: \_\_\_\_\_ Otro: \_\_\_\_\_

## SOLICITUD:

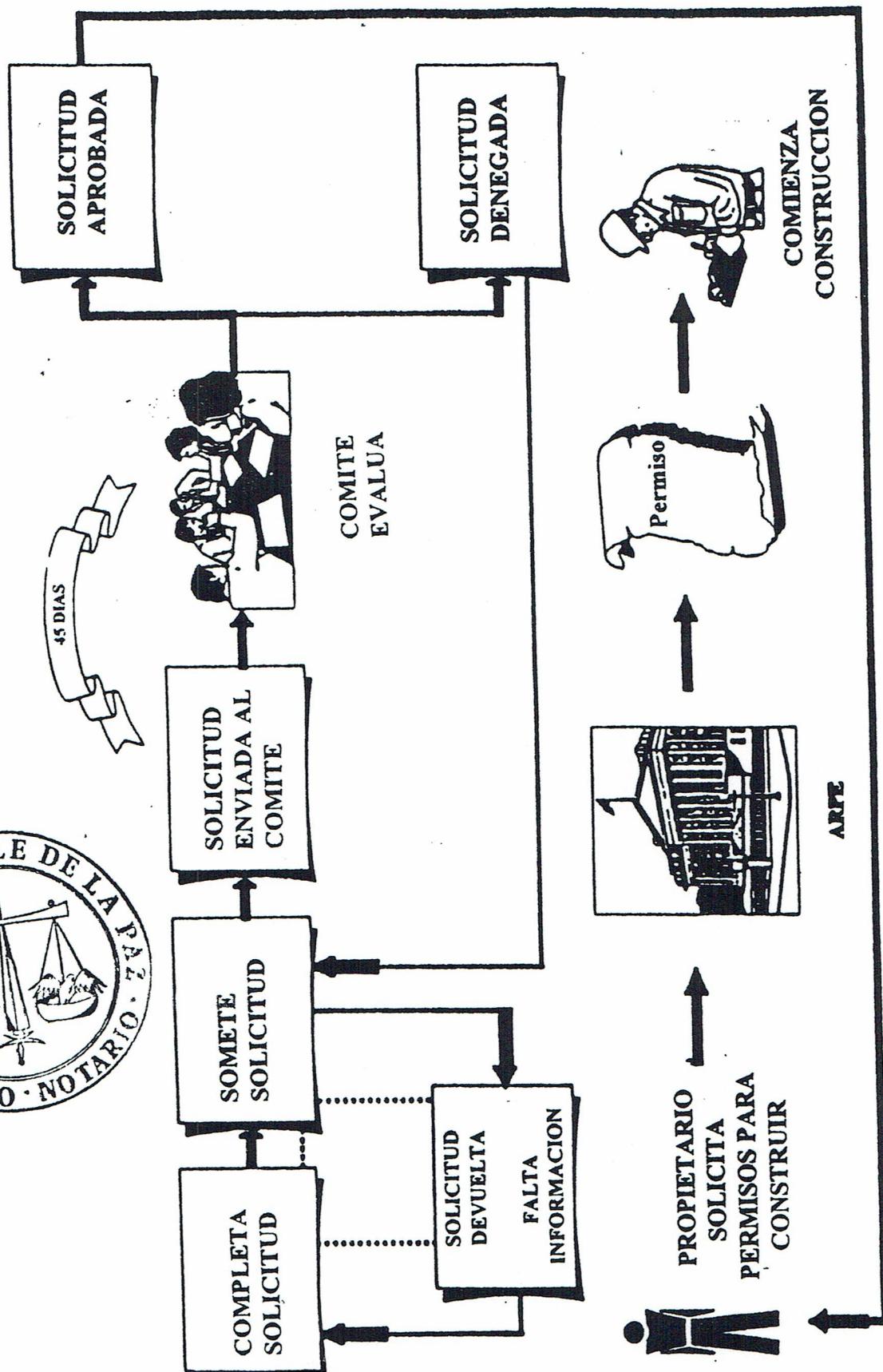


Tiempo estimado para finalizar trabajos: \_\_\_\_\_

**ESTA SOLICITUD TIENE QUE ESTAR ACOMPAÑADA DE:**

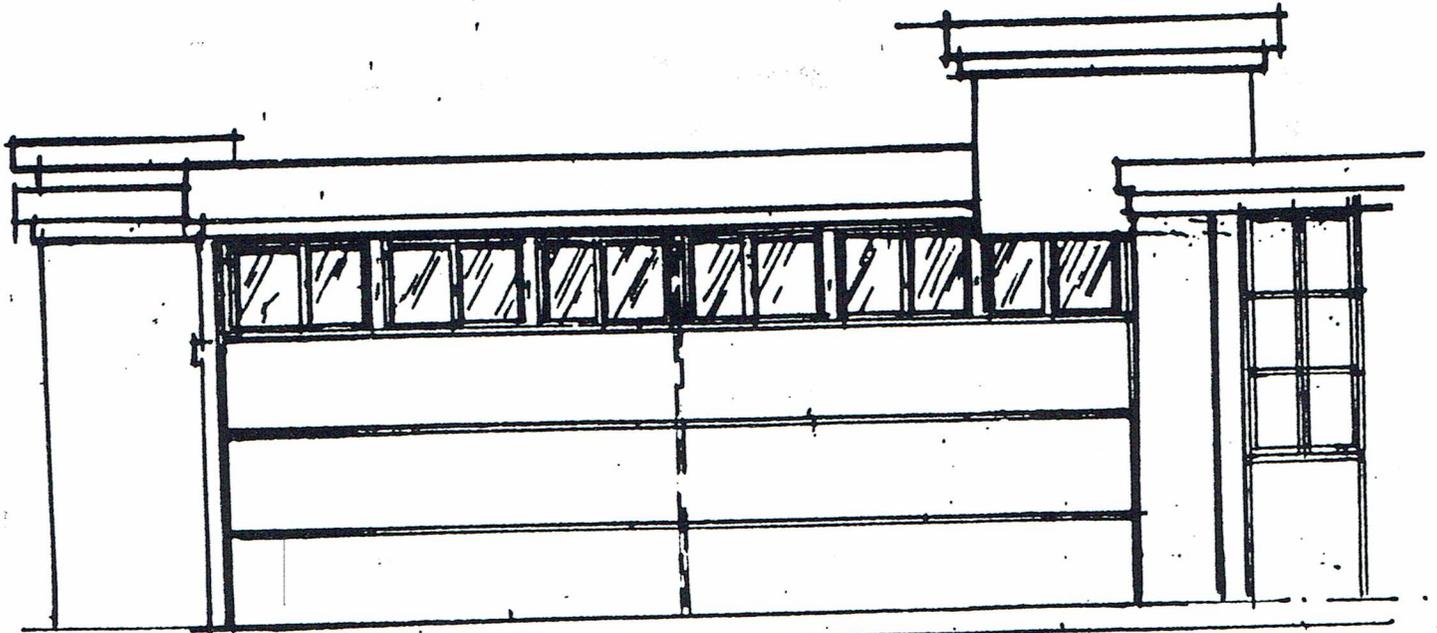
- 1- Planos o Dibujo de los trabajos a realizar (tamaño 11 ½ x 14)
- 2- Fotografías o Literatura del Manufacturero
- 3- Muestra del color

FECHA RECIBIDO: \_\_\_\_\_

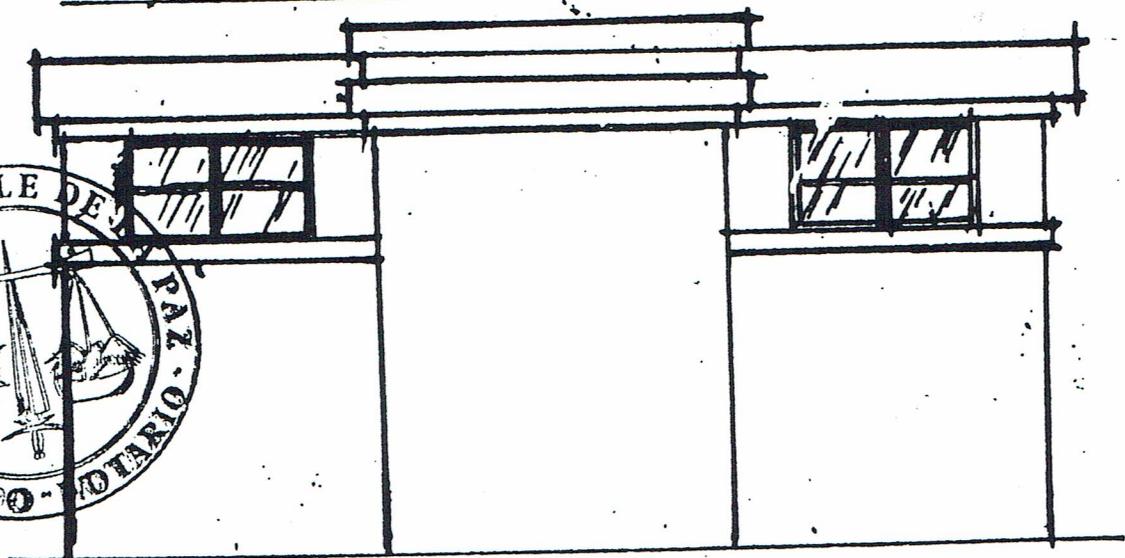
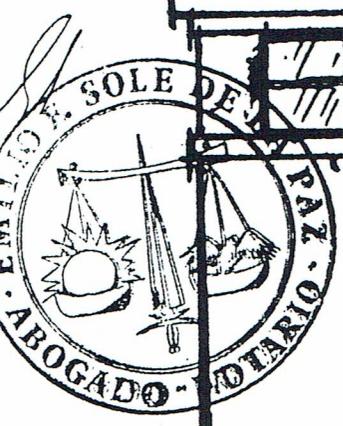


ANEJO B  
Proceso de Aprobación de  
una Solicitud para  
Modificaciones Exteriores

PROCESO PARA APROBACION DE UNA SOLICITUD PARA MODIFICACIONES ARQUITECTONICAS  
COMITE DE ARQUITECTURA, LOS VERSALLES



FRONT CARPORT DOOR ENCLOSURE - ONE PIECE OR SEPARATE DOORS PERMISSIBLE - MODEL #1

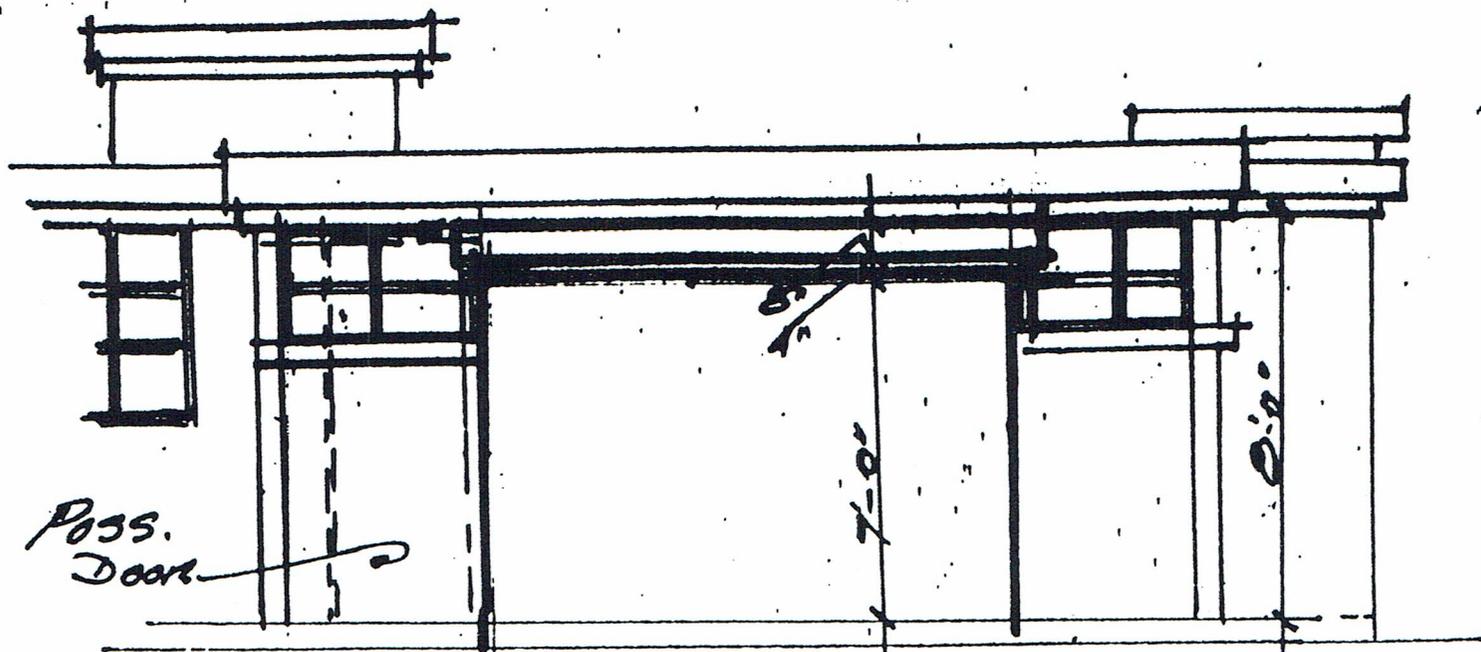


LOT CARPORT WINDOW ENCLOSURE (MATCH MODEL TYPE WINDOWS)

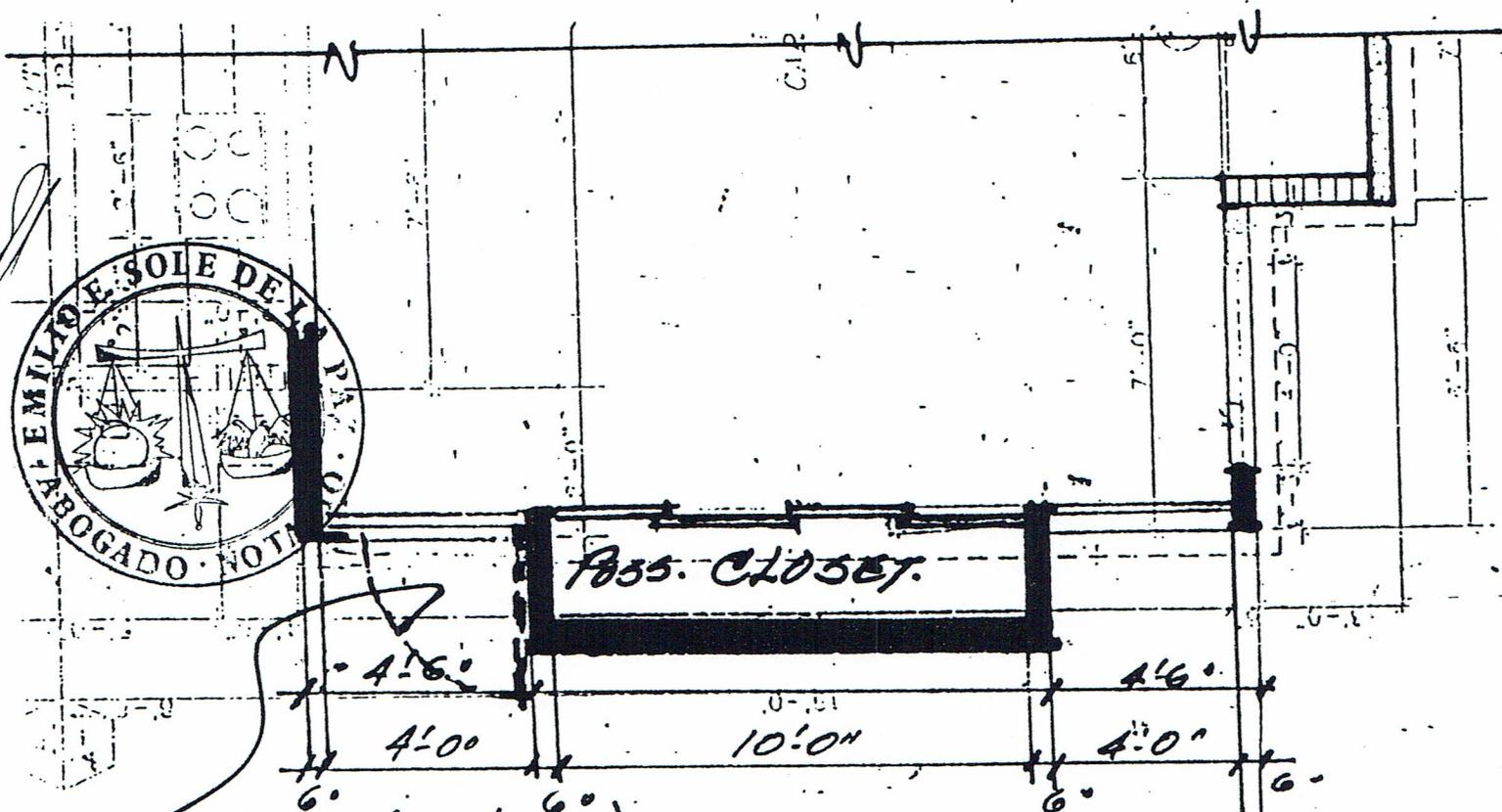
CARLOS J. MIRANDA  
Arquitecto

LOS VERSALLES  
MAYAGUEZ  
P.R.

NOTE: ILLUSTRATIONS SHOWN FOR MODEL #1 - SIMILAR APPLY FOR #2



REAR CARPORT ENCLOSURE - POSSIBLE  
CLOSET SHOWN - MODEL #1



PASS. DOOR. (OR WINDOW)

PLAN OF REAR CARPORT ENCLOSURE

POSSIBLE CLOSET SHOWN - SIMILAR

APPLIES FOR BOTH MODELS #1 & #2

CARLOS J. MIRANDA

Arquitecto

Los Versalles

MANAGUERA

P.L.

# LOS VERSALLES

## TYPICAL FENCE CONDITION ON SLOPES 2:1

### GRILL SPECS:

- 1"x1" □ GALV. VERTICAL PICKETS SPACED 5" MAX. O/C PT'D GLOSS BLACK, TIPPED WITH "FINIAL TOP" GOLD PT'D.
- ALL FRAME (HORIZ. and VERT.) 2"x1" □ GALV. PT'D GLOSS BLACK. (PREVIOUS BASE COAT)
- POSTS 3"x3" □ GALV. PT'D GLOSS BLACK.

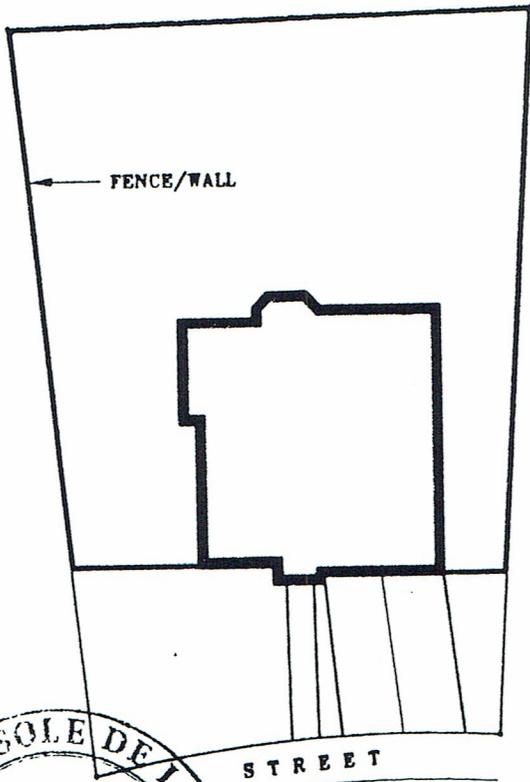
• SAFETY FENCE  
4'-0" HEIGHT

• ORNAMENTAL OR WALLS  
NOT TO EXCEED 2.0 M.  
IN HEIGHT

• LOW CONCRETE WALLS  
NOT TO EXCEED 2.0 M.  
IN LENGTH

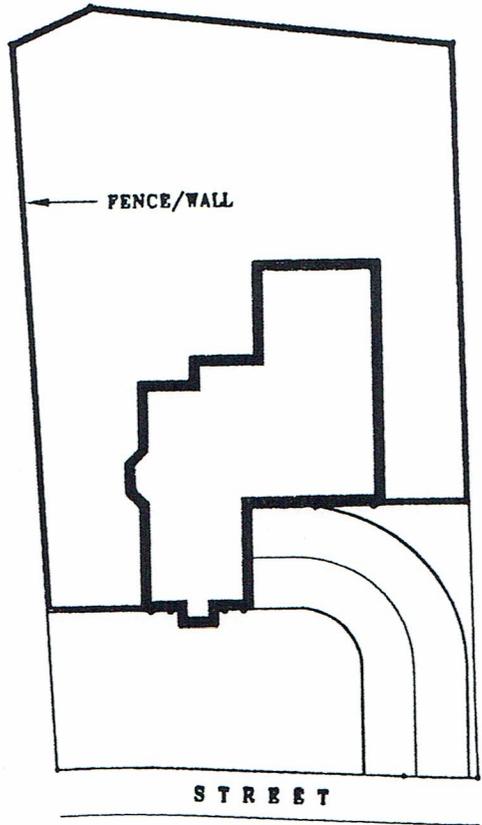


# FENCE LOCATION LOS VERSALLES



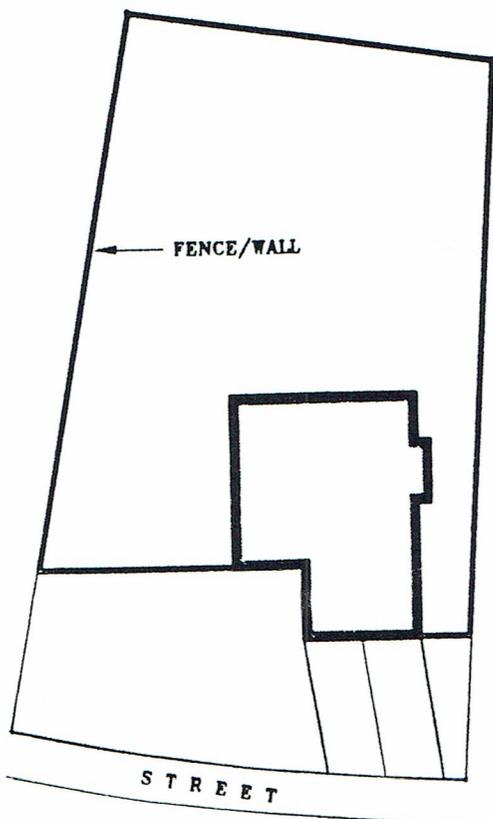
STREET

REINA DEL SOL (3)



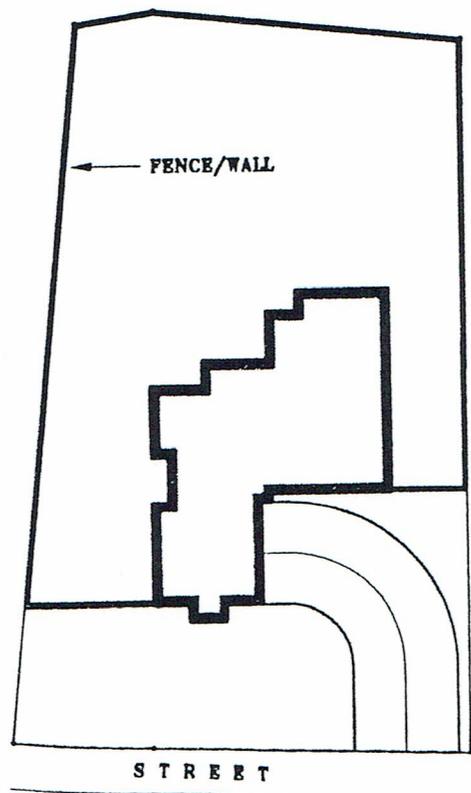
STREET

REINA (2)



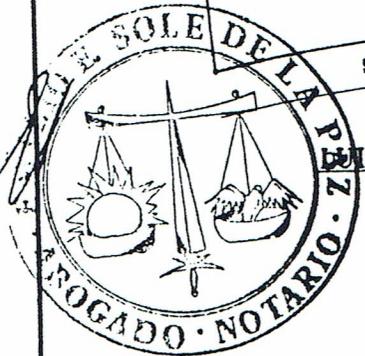
STREET

REINA DEL SOL (3)



STREET

PRINCESA (1)

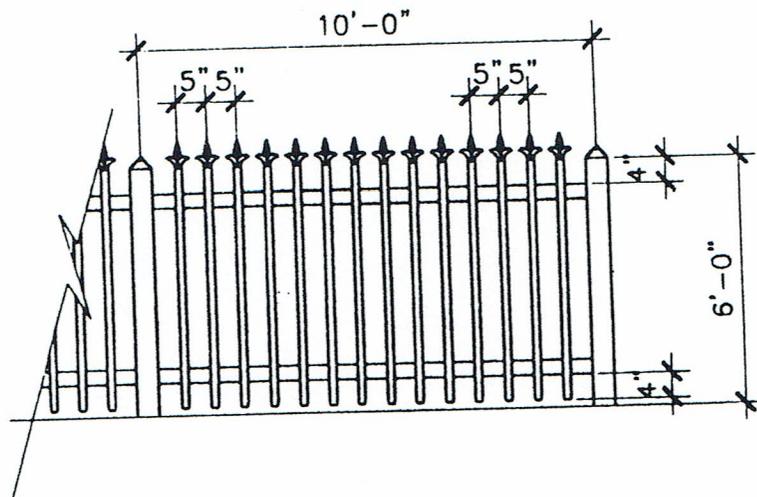


ANEJO E  
Localizacion de Verja  
por Modelo

# LOS VERSALLES FENCE (TYPE "A")

## GRILL SPECS:

- 1"x1" □ GALV. VERTICAL PICKETS  
SPACED @ 5" MAX. O/C  
PT'D GLOSS BLACK, TIPPED WITH  
"FINIAL TOP" GOLD PT'D.
- ALL FRAME (HORIZ.)  
2"x1" □ GALV. PT'D GLOSS BLACK.  
(PREVIOUS BASE COAT)
- POSTS 3"x3"x1/16" □ GALV. PT'D  
GLOSS BLACK. "FINAL TOP" CAP METAL



FENCE TYPE "A"

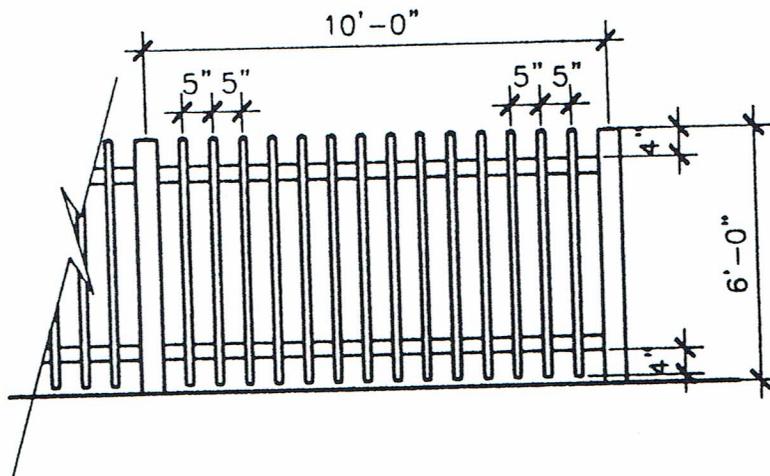
N.T.S.



# LOS VERSALLES FENCE (TYPE "B")

## GRILL SPECS:

- 1"x1" □ GALV. VERTICAL PICKETS  
SPACED @5" MAX. O/C  
PT'D GLOSS BLACK, TIPPED WITH  
"FINIAL TOP" CAP PLASTIC
- ALL FRAME (HORIZ.)  
2"x1" □ GALV. PT'D GLOSS BLACK.  
(PREVIOUS BASE COAT)
- POSTS 3"x3"x1/16" □ GALV. PT'D  
GLOSS BLACK. "FINAL TOP" CAP METAL



FENCE TYPE "B"

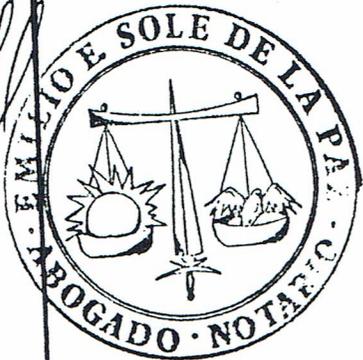
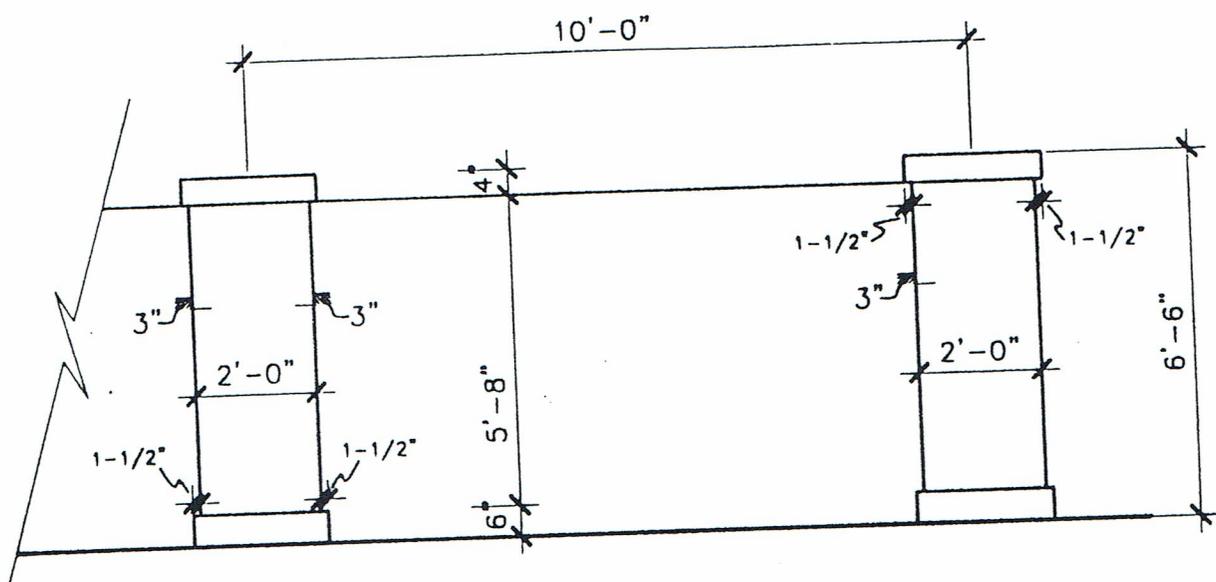
N.T.S.



# LOS VERSALLES FENCE (TYPE "C")

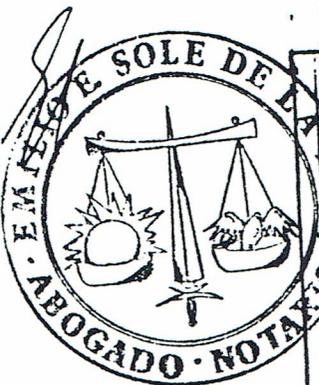
## SPECS:

- COLUMNS 2'-0" X 1'-0"
- WALLS BLOCKS 6"



FENCE TYPE "C"

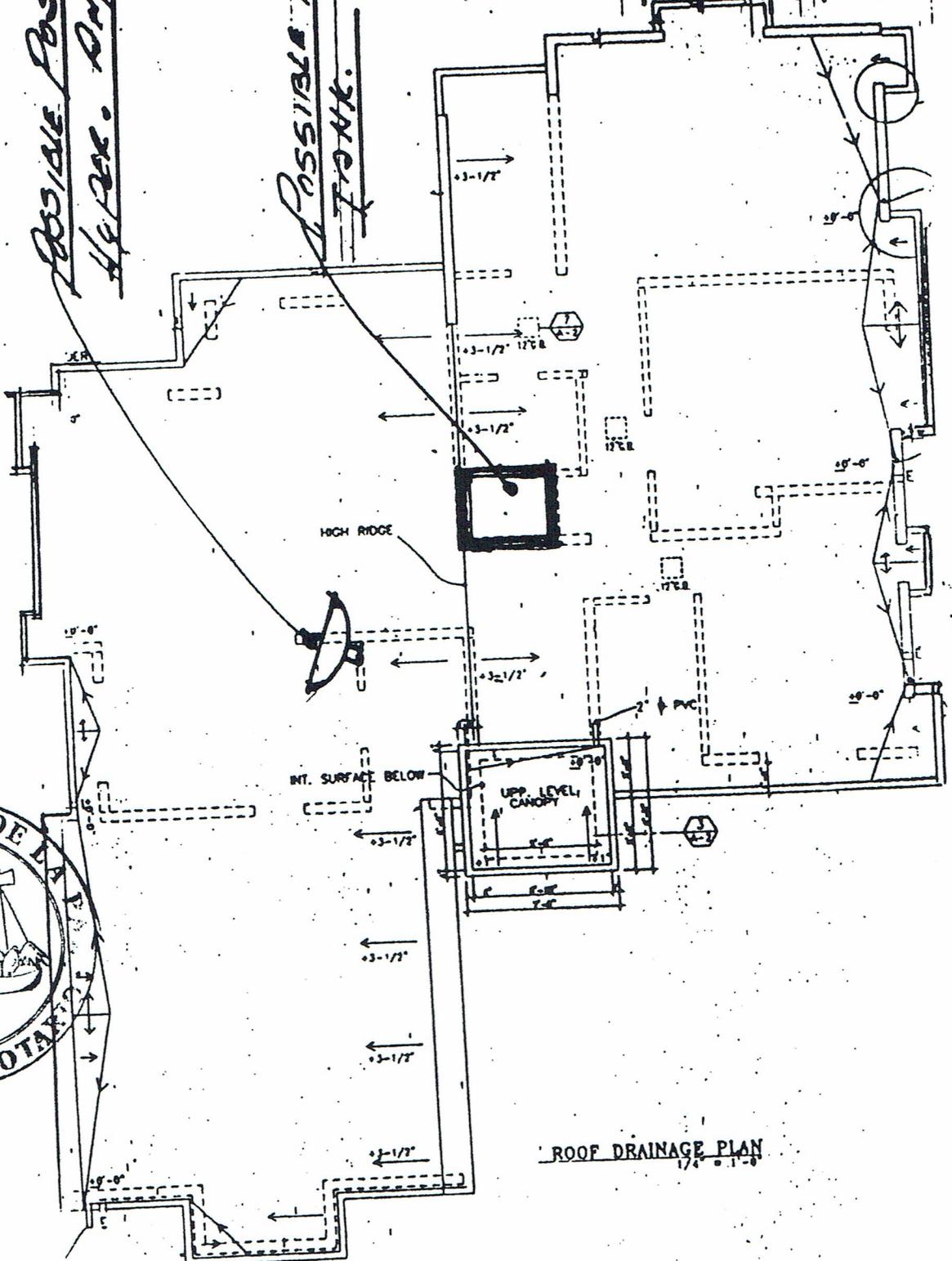
N.T.S.



POSSIBLE POSITION OF SMALL  
ANTENNA

POSSIBLE POSITION OF WATER  
TANK

CARLOS J. MIRANDA  
Architects  
POSSIBLE POSITION  
OF WATER TANK  
ANTENNA - 10' x 10'  
TO BE DISCUSSED  
LOS URSACLES  
MAYOQUEZ P.R.  
MODEL #1

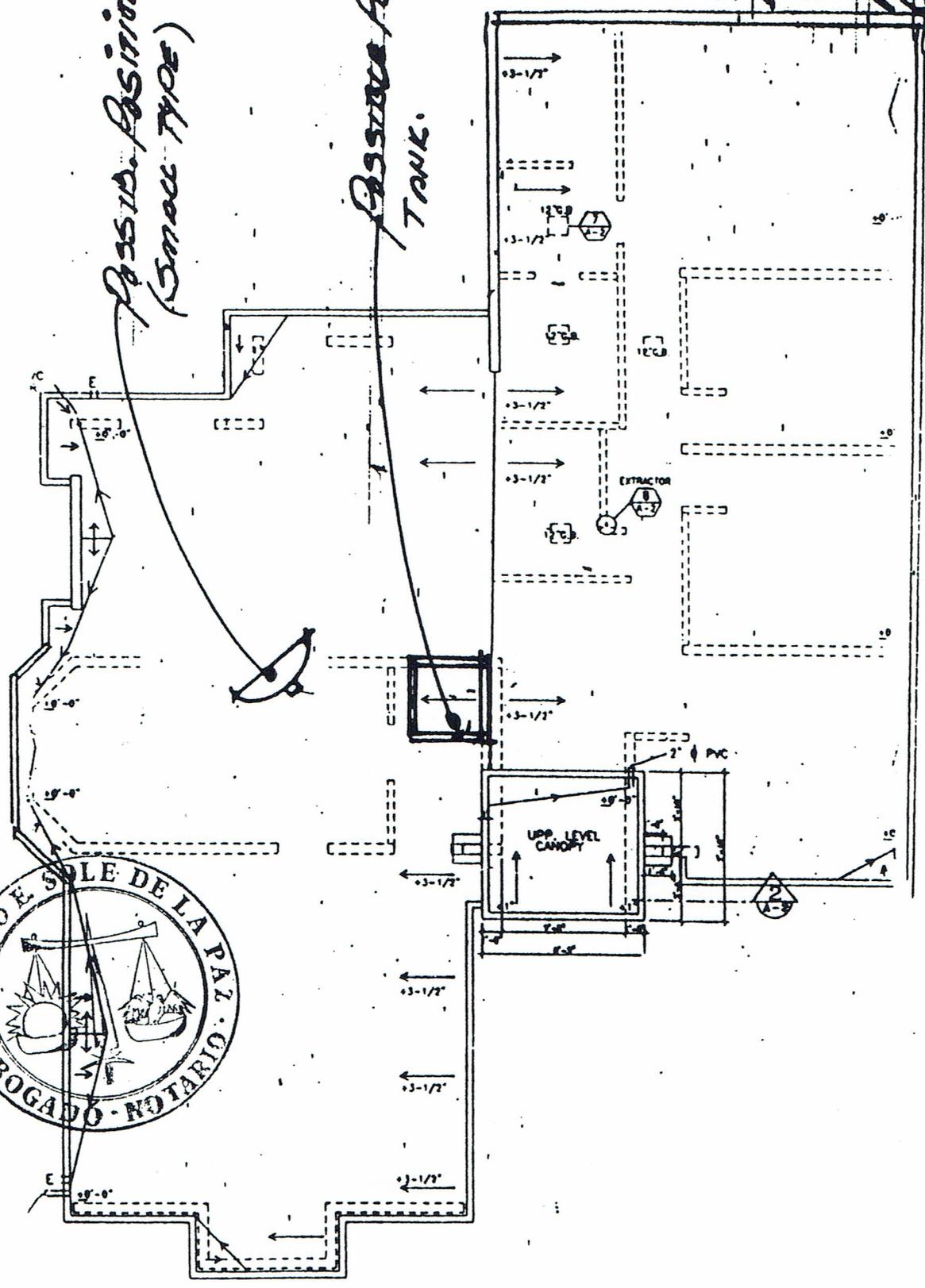


ANEJO G.1  
Posición del Tanque de  
Agua y/o Antena  
(modelo 1)

Posición Posición de ANTENNA  
(Small TYPE)

Posición Posición of Water  
TANK.

CARLOS J. MIRANDA  
Arquitecto  
Posición Posición  
of Water Tank  
Antenna y/o  
To Be Drilled  
Los Uersua  
Moyagoc  
Model 18



ANEJO G.2  
Posición del Tanque de  
Agua y/o Antena  
(modelo 2)

POSSIBLE POSITION OF  
SMALL TYPE ANTENNA

POSSIBLE POSITION OF  
WATER TANK

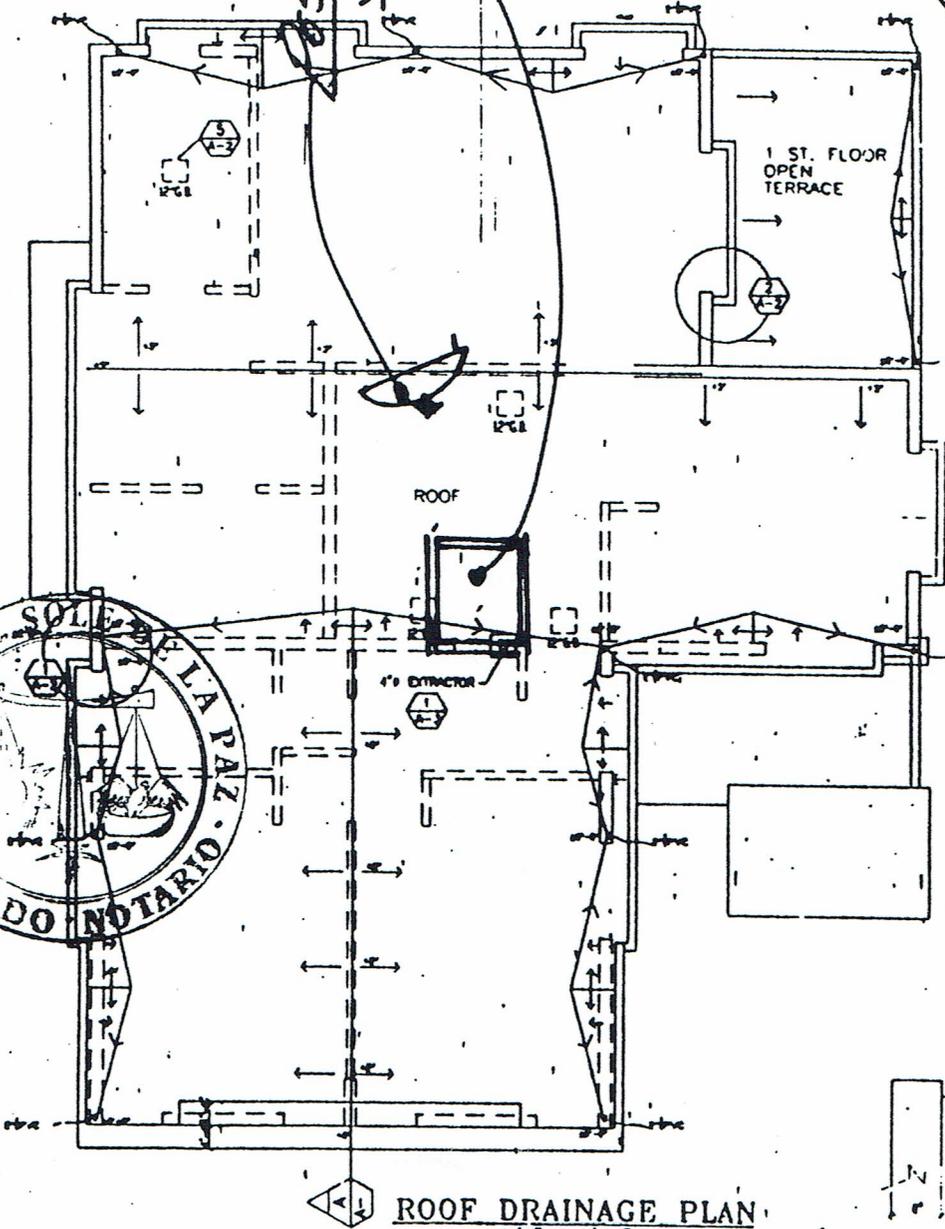
CARLOS J. MIRANDA  
Architects

POSSIBLE POSITION OF  
WATER TANK & ANTENNA  
(TO BE DISCUSSED)

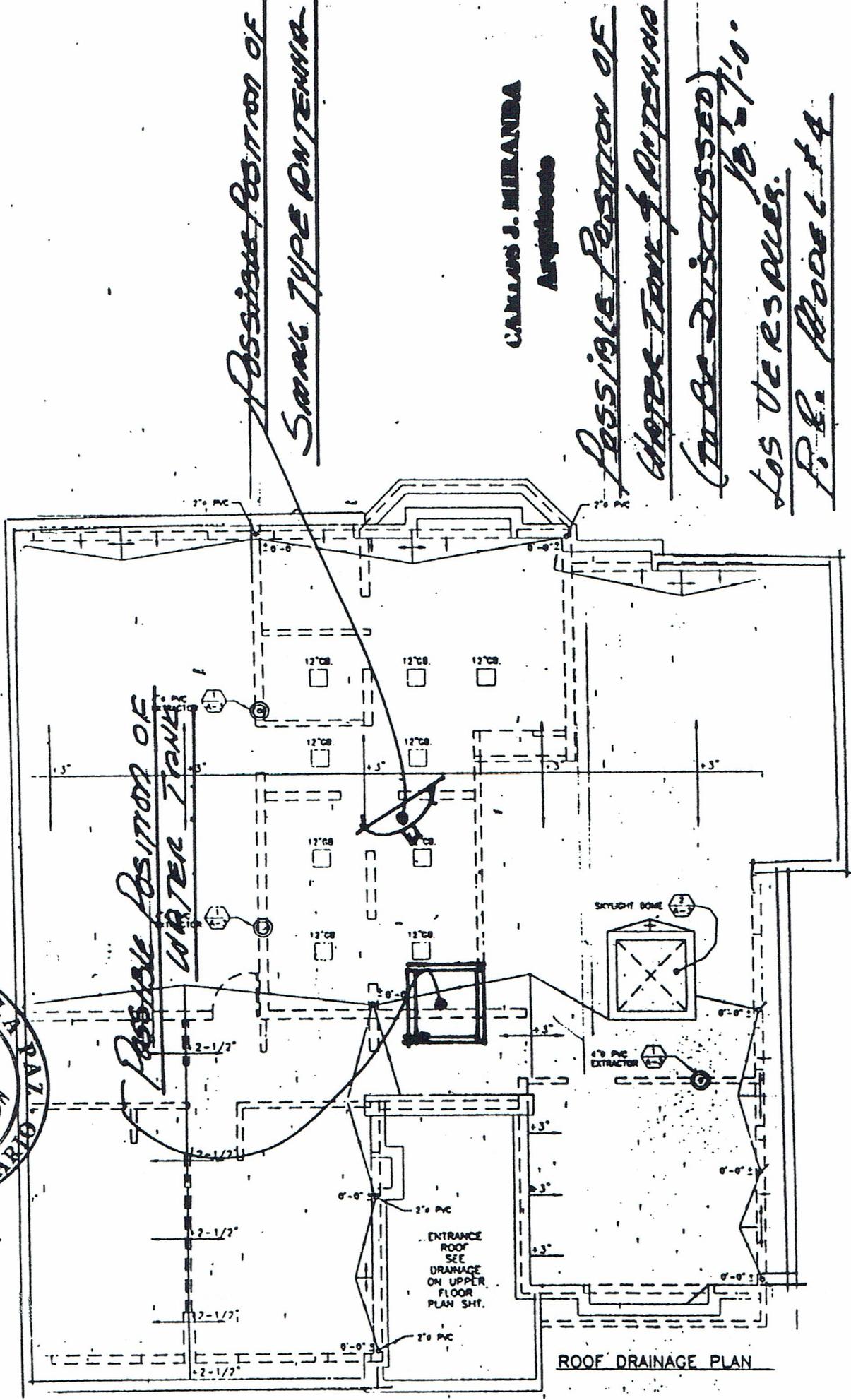
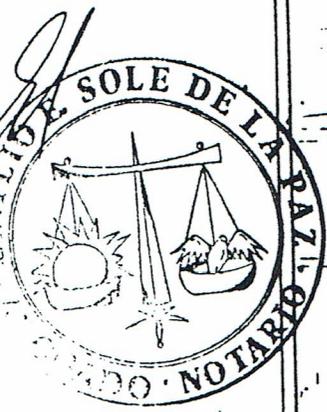
1/8" = 1'-0"

LOS VESUVIOS, P.R.

MODEL # 3

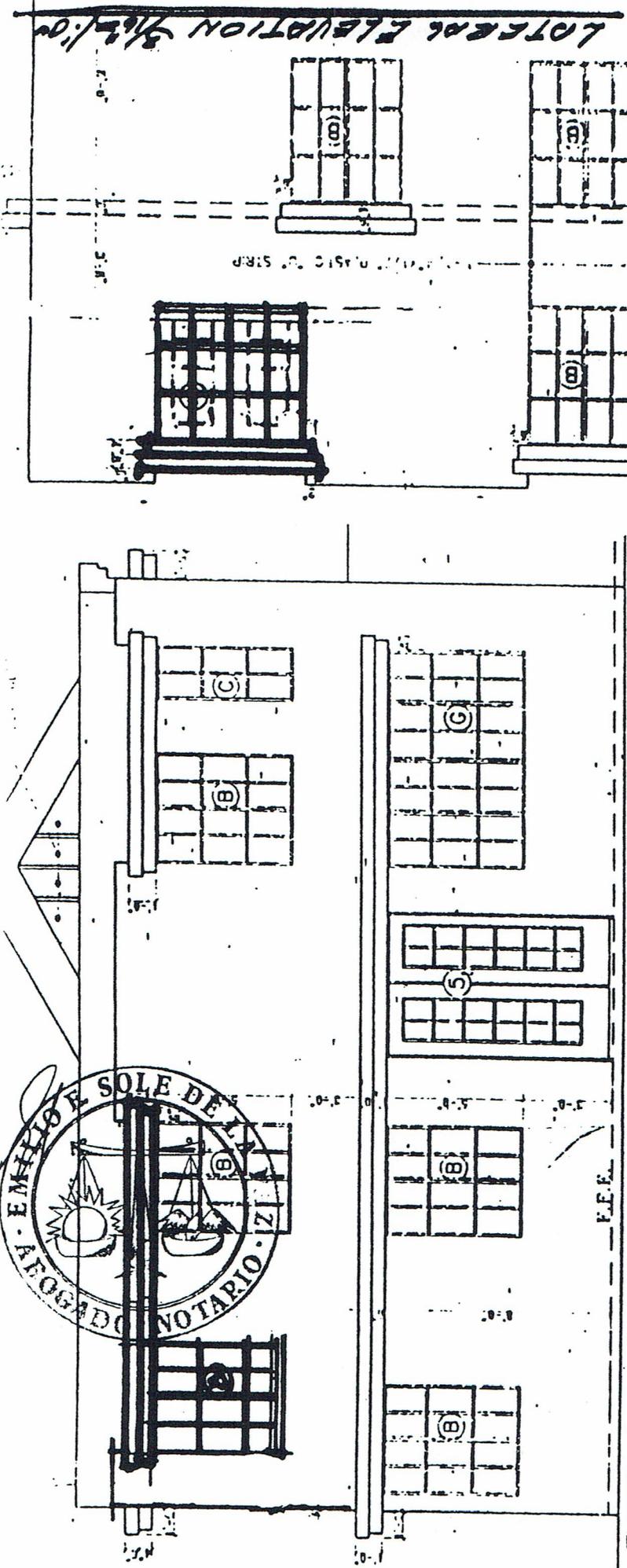


ANEJO G.3  
Posición del Tanque de  
Agua y/o Antena  
(modelo 3)

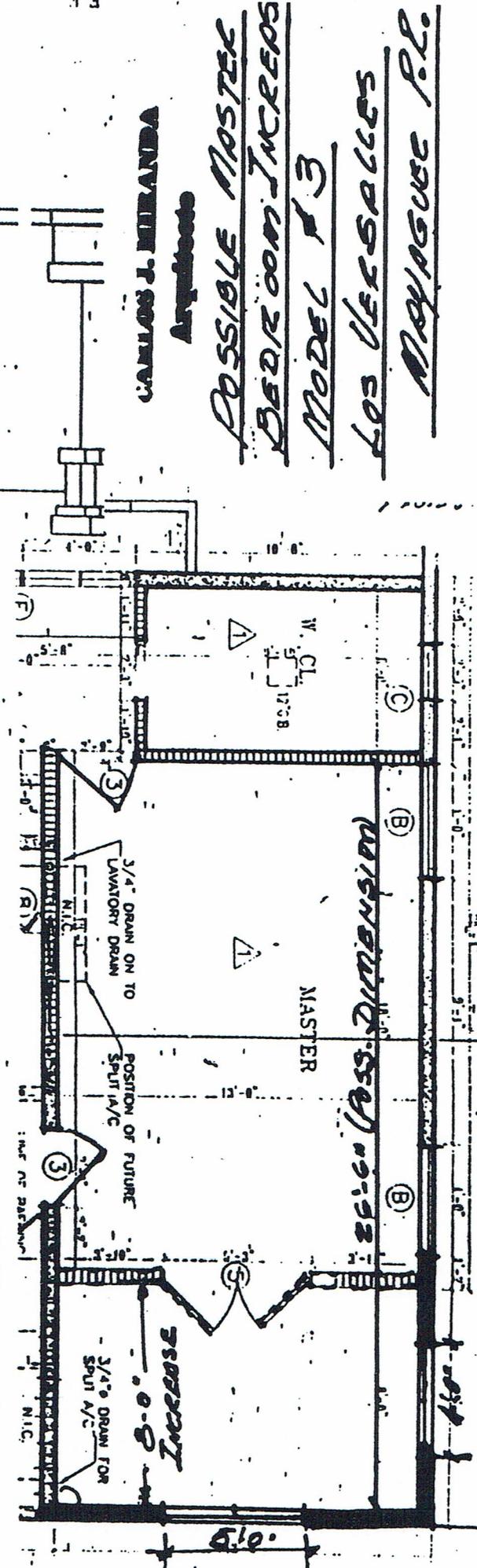


CARLOS J. MIRANDA  
Arquitecto

ANEJO G.4  
Posición del Tanque de  
Agua y/o Antena  
(modelo 4)



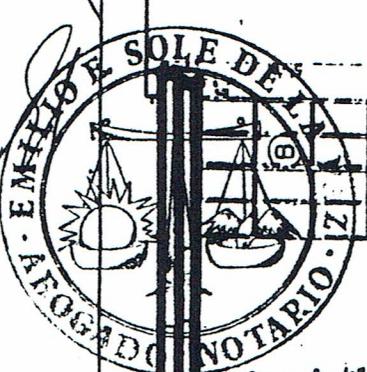
REAR ELEVATION 3/16" = 1'-0"



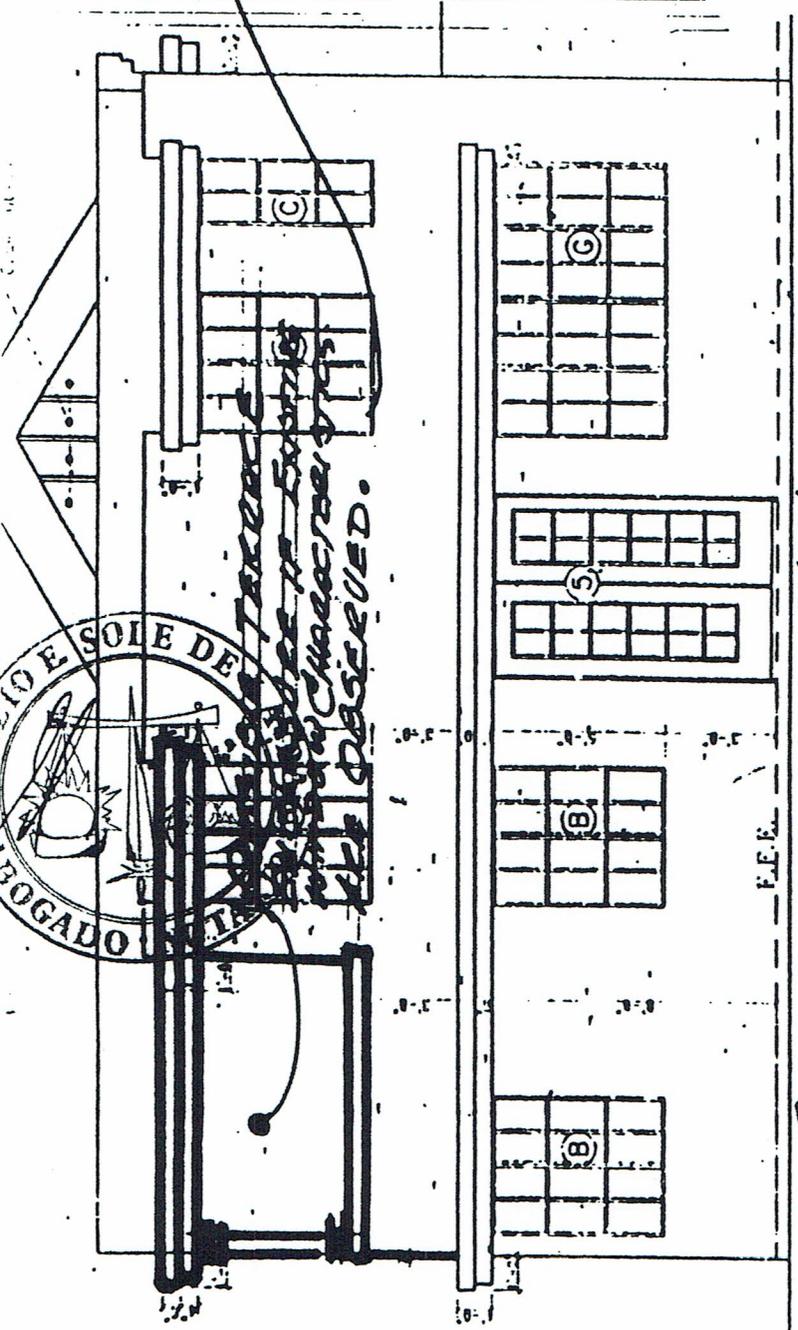
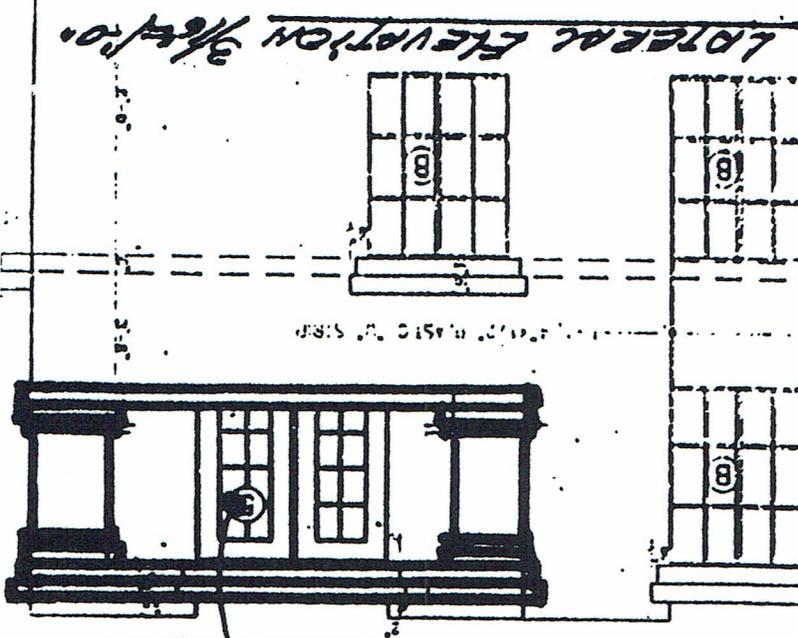
FLOOR PLAN OF MASTER BED ROOM INCREASE  
 MODEL # 3 - 3/16" = 1'-0"

CARLOS J. MIRANDA  
 Architects

POSSIBLE MASTER  
 BED ROOM INCREASE  
 MODEL # 3  
 LOS VERDES  
 MARIAGUAY P.R.



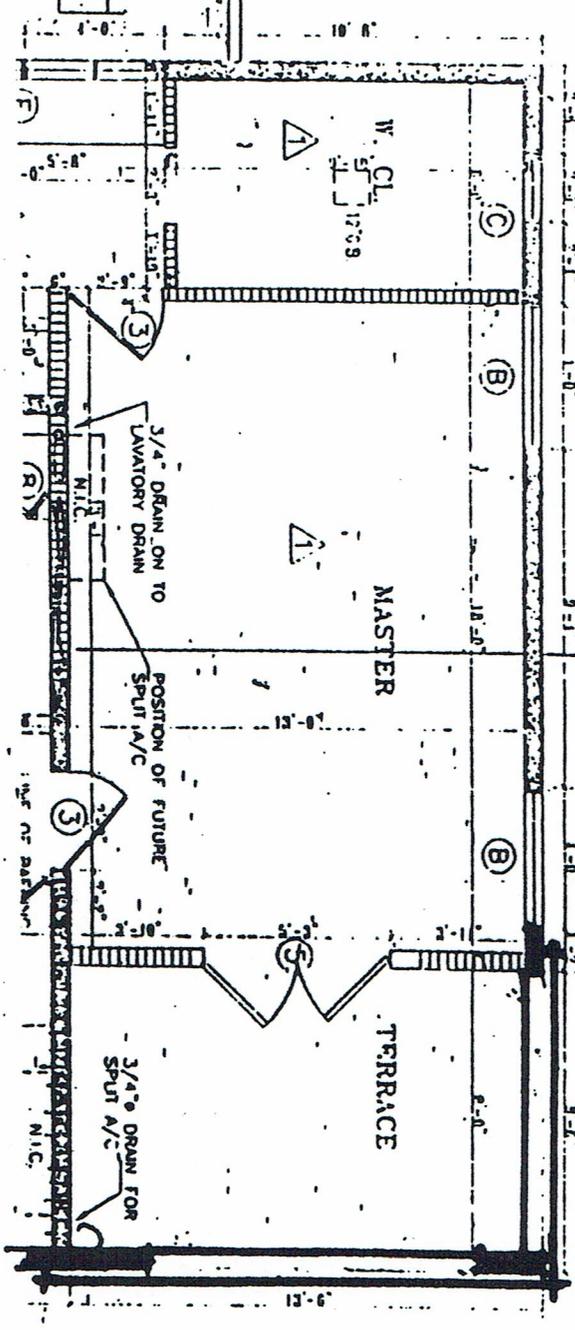
ANEJO H.1  
 Plano para Ampliación en  
 Master  
 Modelo Reina del Sol (3)



CARLOS J. MIRANDA  
 Architects

POSSIBLE TERRACE  
ROOF COVERAGE  
(UPPER FLOOR)  
Model #3  
LOS VERSALES  
MAYAGUEZ P.R.

ROOF ELEVATION 3/16/10



FLOOR PLAN OF POSSIBLE TERRACE ROOF  
COVERAGE - 3/16/10

ANEJO H.2  
 Plano para  
 Terraza en Master  
 Modelo Reina del Sol (3)

# POOL & EQUIPMENT LOCATION LOS VERSALLES

