

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

CAPITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1: Queda sujeto al Régimen de Propiedad horizontal, con arreglo a las disposiciones legales previstas en la ley 284 de 14 de febrero de 2022 y demás normas reglamentarias, la finca No.73217, inscrita al Documento 76776 de la sección de propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público y las mejoras sobre ellas construidas. (en adelante denominada **LA PROPIEDAD**).

ARTÍCULO 2: LA PROPIEDAD está ubicada en Marbella, Corregimiento de Bella Vista, Calle Los Jades Distrito de Panamá, Provincia de Panamá y la conforma la Finca No.73217, inscrita al Documento 76776, de la sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público con una superficie total de dos mil ochocientos noventa metros cuadrados (2,890mts.2), y un Edificio sobre él construido con un estructura de concreto armado, que consta de dos (2) nivel de sótano (-100 y -200), un (1) nivel de planta baja (nivel 000), treinta y siete (37) niveles de planta alta, un nivel de área social y piscina, un nivel de gimnasio, un nivel de cuarto de máquinas y un nivel de tapa de cuarto de máquinas el cual se denominará **EL EDIFICIO**.

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:

Edificio es de uso Habitacional y Comercial conformado por dos niveles de estacionamientos (-100 y -200), cinco niveles de estacionamientos y Oficinas (000, 100, 200, 300 y 400), un nivel de estacionamientos (500), treinta y dos (32) niveles de apartamentos (600, 700, 800, 900, 1000, 1100, 1200, 1300, 1400, 1500, 1600, 1700, 1800, 1900, 2000, 2100, 2200, 2300, 2400, 2500, 2600, 2700, 2800, 2900, 3000, 3100, 3200, 3300, 3400, 3500, 3600 y 3700), un nivel de área social

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

(3800), nivel de gimnasio (3900), nivel de cuarto de máquinas (4000) y nivel de tapa de cuarto de máquinas (4100).

NIVEL -200 SOTANO – ESTACIONAMIENTOS:

Está conformado por circulación vehicular y peatonal, escalera, rampa vehicular, área de planta de tratamiento de aguas residuales, tanque de agua y cincuenta y nueve (59) estacionamientos.

NIVEL -100 SOTANO – ESTACIONAMIENTOS:

Está conformada por circulación vehicular y peatonal, escalera, rampa vehicular, cuarto de acelegrafo, cuarto de bomba, cuarto eléctrico, cuatro (4) elevadores, dos (2) depósitos y cincuenta y ocho (58) estacionamientos.

NIVEL 000 PLANTA BAJA – ESTACIONAMIENTOS Y LOCAL COMERCIAL :

Está conformada por entrada y salida al Edificio, circulación vehicular y peatonal, rampa vehicular, vestíbulo, salón de fiesta, oficina de administración, área de transformadores, planta eléctrica, área de tanque de gas, cuatro (4) elevadores, área de conserje, doce (12) estacionamientos de visitas, y

DOS (2) LOCALES COMERCIALES identificados como **LC-001 Y LC-002.**

NIVEL 100 ESTACIONAMIENTOS Y LOCALES COMERCIALES:

Está conformado por, escalera, circulación peatonal y vehicular, rampa vehicular, cuatro (4) elevadores, cincuenta y cuatro (54) estacionamientos y **DOS (2) LOCAL COMERCIAL** identificado como **LC-101 Y LC-102.**

NIVEL 200 ESTACIONAMIENTOS Y LOCALES COMERCIALES:

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

Está conformado por, vestíbulo, escalera, circulación peatonal y vehicular, rampa vehicular, cuatro (4) elevadores, cincuenta y cinco (55) estacionamientos, **DOS (2) LOCALES COMERCIALES IDENTIFICADOS COMO LC-201 Y LC-202.**

NIVEL 300 ESTACIONAMIENTOS Y LOCALES COMERCIALES:

Está conformado por, vestíbulo, escalera, circulación peatonal y vehicular, rampa vehicular, cuatro (4) elevadores, cincuenta y cinco (55) estacionamientos, **DOS (2) LOCALES COMERCIALES IDENTIFICADOS COMO LC-301 Y LC-302.**

NIVEL 400 ESTACIONAMIENTOS Y LOCALES COMERCIALES:

Está conformado por, vestíbulo, escalera, circulación peatonal y vehicular, rampa vehicular, cuatro (4) elevadores, cincuenta y cinco (55) estacionamientos, **DOS (2) LOCALES COMERCIALES IDENTIFICADOS COMO LC-401 Y LC-402.**

NIVEL 500 ESTACIONAMIENTOS:

Está conformado por escalera, vestíbulo, circulación peatonal y vehicular, rampa vehicular, cuarto de máquinas, cuatro (4) elevadores, sesenta y tres (63) estacionamientos.

NIVEL 600 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, escalera, pasillo de circulación, cuatro (4) elevadores, SIETE (7) APARTAMENTOS identificados como identificados como, **6-01, 6-02, 6-03, 6-04, 6-05, 6-06 y 6-07.**

NIVEL 700 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, escalera, cuatro (4) elevadores, pasillo de circulación y SIETE (7) **APARTAMENTOS** identificados como **7-01, 7-02, 7-03, 7-04, 7-05, 7-06, 7-07.**

NIVEL 800 APARTAMENTOS:

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

Está conformado por vestíbulo, escalera, cuatro (4) elevadores, pasillo de circulación y SIETE (7) **APARTAMENTOS** identificados como **8-01, 8-02, 8-03, 8-04, 8-05, 8-06, 8-07.**

NIVEL 900 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, escalera, cuatro (4) elevadores, pasillo de circulación y SIETE (7) **APARTAMENTOS** identificados como, **9-01, 9-02, 9-03, 9-04, 9-05, 9-06, 9-07.**

NIVEL 1000 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y SIETE (7) **APARTAMENTOS** identificados como **10-01, 10-02, 10-03, 10-04, 10-05, 10-06, 10-07.**

NIVEL 1100 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y SIETE (7) **APARTAMENTOS** identificados como **11-01, 11-02, 11-03, 11-04, 11-05, 11-06, 11-07.**

NIVEL 1200 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y SIETE (7) **APARTAMENTOS** identificados como **12-01, 12-02, 12-03, 12-04, 12-05, 12-06, 12-07.**

NIVEL 1300 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y SIETE (7) **APARTAMENTOS** identificados como **13-01, 13-02, 13-03, 13-04, 13-05, 13-06, 13-07.**

NIVEL 1400 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y SIETE (7) **APARTAMENTOS** identificados como **14-01, 14-02, 14-03, 14-04, 14-05, 14-06, 14-07.**

NIVEL 1500 APARTAMENTOS:

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y SIETE (7) **APARTAMENTOS** identificados como **15-01, 15-02, 15-03, 15-04, 15-05, 15-06, 15-07.**

NIVEL 1600 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y SIETE (7) **APARTAMENTOS** identificados como **16-01, 16-02, 16-03, 16-04, 16-05, 16-06, 16-07.**

NIVEL 1700 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y SIETE (7) **APARTAMENTOS** identificados como **17-01, 17-02, 17-03, 17-04, 17-05, 17-06, 17-07.**

NIVEL 1800 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y SIETE (7) **APARTAMENTOS** identificados como **18-01, 18-02, 18-03, 18-04, 18-05, 18-06, 18-07.**

NIVEL 1900 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y SIETE (7) **APARTAMENTOS** identificados como **19-01, 19-02, 19-03, 19-04, 19-05, 19-06, 19-07.**

NIVEL 2000 APARTAMENTOS:

Está conformada por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y SIETE (7) **APARTAMENTOS** identificados como **20-01, 20-02, 20-03, 20-04, 20-05, 20-06, 20-07.**

NIVEL 2100 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escalera, pasillo de circulación y SIETE (7) **APARTAMENTOS** identificados como **21-01, 21-02, 21-03, 21-04, 21-05, 21-06, 21-07.**

NIVEL 2200 APARTAMENTOS:

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escalera, pasillo de circulación y SEIS (6) **APARTAMENTOS** identificados como **22-01, 22-02, 22-03, 22-05, 22-06, 22-07.**

NIVEL 2300 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y SEIS (6) **APARTAMENTOS** identificados como **23-01, 23-02, 23-03, 23-05, 23-06, 23-07.**

NIVEL 2400 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y SEIS (6) **APARTAMENTOS** identificados como **24-01, 24-02, 24-03, 24-05, 24-06, 24-07.**

NIVEL 2500 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y SEIS (6) **APARTAMENTOS** identificados como **25-01, 25-02, 25-03, 25-05, 25-06, 25-07.**

NIVEL 2600 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y SIETE (7) **APARTAMENTOS** identificados como **26-01, 26-02, 26-03, 26-04, 26-05, 26-06, 26-07.**

NIVEL 2700 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y SIETE (7) **APARTAMENTOS** identificados como **27-01, 27-02, 27-03, 27-04, 27-05, 27-06, 27-07.**

NIVEL 2800 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y SIETE (7) **APARTAMENTOS** identificados como **28-01, 28-02, 28-03, 28-04, 28-05, 28-06, 28-07.**

NIVEL 2900 APARTAMENTOS:

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y **SIETE (7) APARTAMENTOS** identificados como **29-01, 29-02, 29-03, 29-04, 29-05, 29-06, 29-07.**

NIVEL 3000 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y **SIETE (7) APARTAMENTOS** identificados como **30-01, 30-02, 30-03, 30-04, 30-05, 30-06, 30-07.**

NIVEL 3100 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y **SIETE (7) APARTAMENTOS** identificados como **31-01, 31-02, 31-03, 31-04, 31-05, 31-06, 31-07.**

NIVEL 3200 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y **SIETE (7) APARTAMENTOS** identificados como **32-01, 32-02, 32-03, 32-04, 32-05, 32-06, 32-07.**

NIVEL 3300 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y **SIETE (7) APARTAMENTOS** identificados como **33-01, 33-02, 33-03, 33-04, 33-05, 33-06, 33-07.**

NIVEL 3400 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y **SIETE (7) APARTAMENTOS** identificados como **34-01, 34-02, 34-03, 34-04, 34-05, 34-06, 34-07.**

NIVEL 3500 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y **SIETE (7) APARTAMENTOS** identificados como **35-01, 35-02, 35-03, 35-04, 35-05, 35-06, 35-07.**

NIVEL 3600 APARTAMENTOS:

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación y **SIETE (7) APARTAMENTOS** identificados como **36-01, 36-02, 36-03, 36-04, 36-05, 36-06, 36-07.**

NIVEL 3700 APARTAMENTOS:

Está conformado por vestíbulo, cuatro (4) elevadores, escaleras, pasillo de circulación, fondo de piscina y **SEIS (6) APARTAMENTOS** identificados como **37-01, 37-02, 37-03, 37-04, 37-05, 37-07.**

NIVEL 3800 AREA SOCIAL

Está conformado por salón de festejos, terraza, vestíbulo, piscina, escalera, cuatro (4) elevadores, baños, cuarto de aseo y área de rescate, puerta de acceso con hacha de mango largo para que en caso de ser necesario romper dicha puerta en caso de emergencia, de acuerdo a lo establecido en la Resolución 46 de 3 de febrero de 1975 de la oficina de seguridad del Cuerpo de Bomberos de Panamá.

PARAGRAFO I: Los LOCALES COMERCIALES no están autorizados para el uso y disfrute de esta área.

NIVEL 3900 GIMNASIO:

Está conformada por: gimnasio, sauna, vestidores, cuarto de juegos, cuarto de antena, cuarto de aseo, tanque de agua, depósito, cuarto de bombas y escaleras.

NIVEL 4000 CUARTO DE MÁQUINAS:

Está conformado por escalera, cuarto de máquinas, tapa de tanque de agua.

NIVEL 4100 TAPA DE CUARTO DE MÁQUINAS:

Está conformado por la tapa del cuarto de máquinas.

Los locales comerciales de los niveles 000, 100, 200, 300 y 400, serán usados única y exclusivamente para actividades comerciales o profesionales. **LOS LOCALES** podrán ser

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

modificados mediante fusión o subdivisión para formar otros **LOCALES** reducidos o mayores. Para proceder a la modificación de los **LOCALES**, los **PROPIETARIOS** se ajustarán a lo dispuesto en el artículo veinte (20) de este Reglamento. Igualmente, **LOS APARTAMENTOS** de los niveles que van del 600 al 3700 serán usados única y exclusivamente para fines habitacionales.

ARTICULO 3: El nombre o denominación de **LA PROPIEDAD**, sujeta a éste Régimen de Propiedad Horizontal será **P.H. GRANDBAY TOWER**.

ARTICULO 4: Cada **UNIDAD DEPARTAMENTAL** formará por sí solo una finca registral aparte, que podrá estar afectada a todo tipo de derechos reales, independientes del resto de las demás, con sujeción únicamente a las disposiciones legales sobre la materia y a la que al efecto establece este reglamento.

LOS PROPIETARIOS tendrán, además un derecho conjunto de copropiedad sobre otros elementos de **EL EDIFICIO**, que son únicamente necesarios para el adecuado uso y disfrute de su correspondiente local.

ARTICULO 5: Las disposiciones de este Reglamento son de obligatorio cumplimiento para todos y cada uno de **LOS PROPIETARIOS**, para la Asamblea de éstos y para cualquier futuro adquirente de derechos reales sobre cualquiera de tales **LOCALES y APARTAMENTOS** y para toda persona que a cualquier título, uso o goce de dichos **LOCALES y APARTAMENTOS**. No obstante, el derecho de voto queda reservado a **EL PROPIETARIO** cuya propiedad conste debidamente inscrita en el Registro Público.

ARTICULO 6: Para los efectos de la determinación de las cuotas proporcionales de los deberes y derechos de cada uno de **LOS PROPIETARIOS** en relación con los bienes de dominio común (Artículo 17 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022), se establecen los siguientes porcentajes

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

por **LOCALES Y APARTAMENTOS**, con relación al valor del **EDIFICIO**:

LOCALES-----TERRENO-----MEJORAS-----VALOR TOTAL-----PORCENTAJE-----

PLANTA BAJA-----

LC-001-----14,883.50-----177,220.91-----192,104.41-----0.515 %-----

LC-002-----14,883.50-----177,220.91-----192,104.41-----0.515 %-----

PLANTA ALTA (NIVEL 100)-----

LC-101-----17,340.00-----206,455.81-----223,795.81-----0.60 %-----

LC-102-----17,340.00-----206,455.81-----223,795.81-----0.60 %-----

PLANTA ALTA (NIVEL 200)-----

LC-201-----17,340.00-----206,455.81-----223,795.81-----0.60 %-----

LC-202-----17,340.00-----206,455.81-----223,795.81-----0.60 %-----

PLANTA ALTA (NIVEL 300)-----

LC-301-----17,340.00-----206,455.81-----223,795.81-----0.60 %-----

LC-302-----17,340.00-----206,455.81-----223,795.81-----0.60 %-----

PLANTA ALTA (NIVEL 400)-----

LC-401-----17,340.00-----206,455.81-----223,795.81-----0.60 %-----

LC-402-----17,340.00-----206,455.81-----223,795.81-----0.60 %-----

APARTAMENTOS-----

PLANTA ALTA (NIVEL 600)-----

6-01-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

6-02-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

6-03-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

6-04	12,427.00	147,960.00	160,387.00	-0.43 %
6-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	-0.43 %
6-06	12,427.00	147,960.00	160,387.00	-0.43 %
6-07	12,427.00	147,960.00	160,387.00	-0.43 %
PLANTA ALTA (NIVEL 700)				
7-01	12,427.00	147,960.00	160,387.00	-0.43 %
7-02	12,427.00	147,960.00	160,387.00	-0.43 %
7-03	12,427.00	147,960.00	160,387.00	-0.43 %
7-04	12,427.00	147,960.00	160,387.00	-0.43 %
7-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	-0.43 %
7-06	12,427.00	147,960.00	160,387.00	-0.43 %
7-07	12,427.00	147,960.00	160,387.00	-0.43 %
PLANTA ALTA (NIVEL 800)				
8-01	12,427.00	147,960.00	160,387.00	-0.43 %
8-02	12,427.00	147,960.00	160,387.00	-0.43 %
8-03	12,427.00	147,960.00	160,387.00	-0.43 %
8-04	12,427.00	147,960.00	160,387.00	-0.43 %
8-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	-0.43 %
8-06	12,427.00	147,960.00	160,387.00	-0.43 %
8-07	12,427.00	147,960.00	160,387.00	-0.43 %
PLANTA ALTA (NIVEL 900)				
9-01	12,427.00	147,960.00	160,387.00	-0.43 %

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

9-02	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
9-03	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
9-04	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
9-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
9-06	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
9-07	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
PLANTA ALTA (NIVEL 1000)				
10-01	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
10-02	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
10-03	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
10-04	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
10-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
10-06	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
10-07	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
PLANTA ALTA (NIVEL 1100)				
11-01	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
11-02	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
11-03	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
11-04	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
11-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
11-06	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
11-07	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

PLANTA ALTA (NIVEL 1200) -----				
12-01	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
12-02	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
12-03	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
12-04	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
12-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
12-06	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
12-07	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
PLANTA ALTA (NIVEL 1300) -----				
13-01	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
13-02	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
13-03	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
13-04	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
13-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
13-06	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
13-07	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
PLANTA ALTA (NIVEL 1400) -----				
14-01	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
14-02	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
14-03	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
14-04	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
14-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

14-06-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

14-07-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

PLANTA ALTA (NIVEL 1500)-----

15-01-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

15-02-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

15-03-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

15-04-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

15-05-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

15-06-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

15-07-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

PLANTA ALTA (NIVEL 1600)-----

16-01-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

16-02-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

16-03-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

16-04-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

16-05-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

16-06-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

16-07-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

PLANTA ALTA (NIVEL 1700)-----

17-01-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

17-02-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

17-03-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

17-04	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43%
17-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
17-06	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
17-07	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
PLANTA ALTA (NIVEL 1800)				
18-01	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
18-02	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
18-03	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
18-04	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
18-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
18-06	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
18-07	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
PLANTA ALTA (NIVEL 1900)				
19-01	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
19-02	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
19-03	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
19-04	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
19-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
19-06	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
19-07	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
PLANTA ALTA (NIVEL 2000)				
20-01	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

20-02	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
20-03	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
20-04	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
20-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
20-06	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
20-07	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
PLANTA ALTA (NIVEL 2100)				
21-01	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
21-02	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
21-03	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
21-04	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
21-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
21-06	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
21-07	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
PLANTA ALTA (NIVEL 2200)				
22-01	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
22-02	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
22-03	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
22-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
22-06	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
22-07	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
PLANTA ALTA (NIVEL 2300)				

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

23-01	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
23-02	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
23-03	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
23-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
23-06	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
23-07	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
PLANTA ALTA (NIVEL 2400)				
24-01	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
24-02	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
24-03	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
24-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
24-06	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
24-07	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
PLANTA ALTA (NIVEL 2500)				
25-01	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
25-02	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
25-03	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
25-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
25-06	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
25-07	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
PLANTA ALTA (NIVEL 2600)				
26-01	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

26-02	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
26-03	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
26-04	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
26-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
26-06	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
26-07	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
PLANTA ALTA (NIVEL 2700)				
27-01	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
27-02	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
27-03	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
27-04	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
27-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
27-06	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
27-07	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
PLANTA ALTA (NIVEL 2800)				
28-01	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
28-02	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
28-03	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
28-04	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
28-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
28-06	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
28-07	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

PLANTA ALTA (NIVEL 2900)-----

29-01-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43 %-----
29-02-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43 %-----
29-03-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43 %-----
29-04-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43 %-----
29-05-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43 %-----
29-06-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43 %-----
29-07-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43 %-----

PLANTA ALTA (NIVEL 3000)-----

30-01-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43 %-----
30-02-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43 %-----
30-03-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43 %-----
30-04-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43 %-----
30-05-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43 %-----
30-06-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43 %-----
30-07-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43 %-----

PLANTA ALTA (NIVEL 3100)-----

31-01-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43 %-----
31-02-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43 %-----
31-03-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43 %-----
31-04-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43 %-----
31-05-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43 %-----

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

31-06-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

31-07-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

PLANTA ALTA (NIVEL 3200)-----

32-01-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

32-02-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

32-03-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

32-04-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

32-05-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

32-06-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

32-07-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

PLANTA ALTA (NIVEL 3300)-----

33-01-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

33-02-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

33-03-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

33-04-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

33-05-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

33-06-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

33-07-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

PLANTA ALTA (NIVEL 3400)-----

34-01-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

34-02-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

34-03-----12,427.00-----147,960.00-----160,387.00-----0.43 %-----

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

34-04	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
34-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
34-06	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
34-07	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
PLANTA ALTA (NIVEL 3500)				
35-01	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
35-02	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
35-03	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
35-04	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
35-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
35-06	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
35-07	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
PLANTA ALTA (NIVEL 3600)				
36-01	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
36-02	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
36-03	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
36-04	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
36-05	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
36-06	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
36-07	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %
PLANTA ALTA (NIVEL 3700)				
37-01	12,427.00	147,960.00	160,387.00	0.43 %

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

37-02-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43%-----
37-03-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43%-----
37-04-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43%-----
37-05-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43%-----
37-07-----	12,427.00-----	147,960.00-----	160,387.00-----	0.43 %-----
TOTALES-----	2,890,000.00-----	34,409,328.30-----	37,299,328.30-----	100.00 %-----

El Edificio tiene un total **DOSCIENTAS VEINTINUEVE (229) UNIDADES DEPARTAMENTALES**, divididas en **DIEZ (10) LOCALES COMERCIALES (EN ADELANTE LOCALES)** y **DOSCIENTOS DIECINUEVE (219) APARTAMENTOS (EN ADELANTE APARTAMENTOS)** independientes, sobre los cuales se podrá ejercer individualmente título de pleno dominio por distintas personas (en adelante los **PROPIETARIOS**).

LOS LOCALES con sus anexos o espacios independientes pueden ser susceptibles de modificación posterior, para formar otros más reducidos o mayores, siempre que no afecten la estabilidad o el normal funcionamiento del **EDIFICIO**, y deberán ser usados única y exclusivamente como **LOCALES** con fines comerciales-profesionales, debiendo contar con la aprobación de la autoridad competente y la anuencia del 51% de los Copropietarios. **Los APARTAMENTOS** deberán ser usados única y exclusivamente como para fines habitacionales.

CAPÍTULO II

LOS BIENES COMUNES Y SU MANTENIMIENTO

ARTÍCULO 7: Son áreas comunes y bienes de **USO COMÚN**, y en consecuencia del dominio inalienable e indivisible de todos **LOS PROPIETARIOS** de **EL EDIFICIO**:

a) Las necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

funcionamiento de **EL EDIFICIO**.

b) Aquellos cuyo propósito permita a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su **UNIDAD DEPARTAMENTAL**.

c) Las áreas e instalaciones de servicios centrales, como electricidad, gas, agua, bombas de agua, y demás similares.

d) Aquellos otros que expresamente se indiquen como tales en este Reglamento (en adelante denominados **BIENES COMUNES**).

ARTICULO 8: Se reputan **BIENES COMUNES** los siguientes:

A) La totalidad del terreno en que se encuentra **EL EDIFICIO**.

B) Las instalaciones de servicio centrales tales como electricidad, luz, desagües, y demás similares, siempre que estas sirvan a más de un **LOCAL O APARTAMENTO**, y los espacios destinados a las mismas. Si **EL EDIFICIO** tuviere un medidor central de agua y a juicio de la Junta Directiva se requiere un medidor de agua individual ésta podrá exigir a **EL PROPIETARIO** del respectivo **LOCAL Y APARTAMENTO** la instalación de un medidor de agua individual, para el mismo y el pago de su consumo. Igualmente cuando la generación de basura o desperdicio de un **LOCAL** sea excesivo, a juicio de la Junta Directiva, ésta podrá requerir de **EL PROPIETARIO** del mismo que contrate los servicios para la disposición diaria de dicha basura o desperdicios;

C) Los cimientos, columnas, vigas, partes estructurales, las vías de entrada de entrada y salida de **EL EDIFICIO**.

D) El acceso peatonal, pasillos y corredores, áreas verdes, escaleras de acceso a las plantas altas, ascensores y cuarto de máquinas de los ascensores de **EL EDIFICIO**.

E) El cuarto de bombas.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

F) La salida de agua con manguera contra incendio.

G) Todos los artefactos, o instalaciones existentes para el beneficio común, puesto ya, o que se instalen en el futuro, y en general todas aquellas áreas que no se encuentren en el interior de **LOS LOCALES O APARTAMENTOS**.

H) Los sótanos, ascensores, incineradores de residuos, buzones, áreas de estacionamientos de visitas, así como los estacionamientos para personas con discapacidad con movilidad reducida.

ARTICULO 9: LOS PROPIETARIOS de cada **LOCAL O APARTAMENTO** sufragarán por parte proporcionales, los gastos de administración, conservación, mantenimiento, modificación de todos los **BIENES COMUNES**, en base al porcentaje que le corresponde y que se establece en el **ARTICULO SEXTO (6)** y de acuerdo al presupuesto de gastos que presente la Junta Directiva, en igual forma se sufragarán proporcionalmente y/o porcentualmente el costo de las Primas de Seguros de que trata el artículo 14 del presente reglamento. Todos los gastos expresados en este artículo serán sufragados mediante el pago de mensualidades aprobadas al efecto por la Asamblea de Propietarios (en adelante llamada **CUOTA DE ADMINISTRACIÓN**). La **CUOTA DE ADMINISTRACIÓN** será pagada dentro de los primeros cinco días de cada mes, vencido este plazo se causará un recargo que fijará la Junta Directiva.

PARÁGRAFO TRANSITORIO: EL PROMOTOR no estará obligado a pagar la **CUOTA DE ADMINISTRACIÓN** con relación a los **LOCALES O APARTAMENTOS** no vendidos. No obstante, **EL PROMOTOR**, respecto de los **LOCALES O APARTAMENTOS** no vendidos, luego de efectuado los aportes de **LOS PROPIETARIOS** y hasta la fecha en que se venda el noventa (90) por ciento de **LOS LOCALES y APARTAMENTOS**, se obliga a contribuir mensualmente con los gastos comunes atribuibles a **LOS LOCALES Y APARTAMENTOS** únicamente en la cantidad que se

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

requiera para cubrir la diferencia de tales gastos comunes.

ARTICULO 10: El **PH GRANDBAY TOWER** contará con un **Fondo de Imprevistos**, que será destinado para atender y financiar las obligaciones, obras o expensas que se presenten de forma imprevista no contemplada en el presupuesto vigente de la propiedad horizontal. Dicho Fondo para Imprevistos corresponde al 1% de la totalidad de los ingresos y las cuotas de gastos comunes anuales recaudadas y se deberá incluir obligatoriamente como parte del presupuesto que será aprobado en la Asamblea de Propietarios.

ARTICULO 11: En caso de que a juicio de la Junta Directiva dichos elementos estructurales, a que se refiere el artículo anterior hayan sufrido algún daño o desperfecto por culpa o negligencia de uno de **LOS PROPIETARIOS** afectados, éste deberá cubrir los gastos de la reparación.

ARTÍCULO 12: El **P.H. GRANDBAY TOWER** deberá ser mantenido y conservado en condiciones óptimas a fin de que todos y cada uno de **LOS PROPIETARIOS** puedan ejercer satisfactoriamente sus derechos sobre el mismo.

ARTÍCULO 13. Cuando a juicio de la Junta Directiva del **EDIFICIO**, mediante la aprobación del 51% de los Copropietarios en Asamblea de Copropietarios, autorizará y ordenará el pago de cuotas, expensas y gastos que tengan por objeto la construcción de mejoras necesarias o cualquier otro gasto extraordinario, (**EN ADELANTE CUOTAS EXTRAORDINARIAS**), distintos de la **CUOTA DE ADMINISTRACIÓN**.

ARTÍCULO 14: **LA PROPIEDAD** deberá quedar protegida con dos (2) pólizas de seguros que cubren únicamente las áreas y **BIENES COMUNES** del **P.H. GRANDBAY TOWER**. Las pólizas que deben proteger **LA PROPIEDAD** son las siguientes:

A) Póliza de seguro de Responsabilidad Civil, por la suma que determine la Junta Directiva, de

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

límite único combinado. A tal fin, la Junta Directiva queda autorizada y podrá obtener dicho seguro en interés y por cuenta de **LOS PROPIETARIOS**, para que designe la compañía aseguradora y para que pacte los términos y condiciones y demás modalidades atinentes a estos tipos de contratos.

B) Póliza de seguro contra Incendio y Riesgo de Materiales con extensión de cubierta catastrófica, por el valor que determine la Junta Directiva. A tal fin, la Junta Directiva queda autorizada y podrá obtener seguros en interés y por cuenta de **LOS PROPIETARIOS**, para que designe la compañía aseguradora y para que pacte los términos y condiciones y demás modalidades atinentes a estos tipos de contratos.

ARTICULO 15: Cuando alguno de **LOS PROPIETARIOS** se negare a satisfacer el valor de las **CUOTAS de ADMINISTRACIÓN**, las **CUOTAS EXTRAORDINARIAS** o **multas** a cuyo pago están obligados por ley o por este Reglamento y cuya recaudación corresponda al **ADMINISTRADOR**, este o en su defecto la junta directiva del **EDIFICIO**, podrá promover en contra del **PROPIETARIO** renuente y moroso un juicio ejecutivo por la suma adeudada, para lograr el pago. En dicho proceso tendrá valor de título ejecutivo el Estado de Cuenta o los recibos no pagados que presente el **ADMINISTRADOR**. Por otro lado, en el caso de los **PROPIETARIOS** morosos en el pago de la cuota de gastos comunes por un término de dos (2) meses o más, **EL ADMINISTRADOR** podrá suspenderse el acceso a las áreas comunes, tales como ascensores, o sea, el corte de los servicios comunes o privados y demás detallados en el Artículo 49° para cuyo suministro es necesario el aporte de la cuota común o de administración.

ARTICULO 16: Todos los propietarios están obligados de velar por el debido uso y mantenimiento de los **BIENES COMUNES**. **LOS PROPIETARIOS** deberán dar aviso inmediatamente al

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

ADMINISTRADOR de cualquier hecho o acto que ponga en peligro o pudiese poner en peligro la conservación o seguridad de los **BIENES COMUNES**.

ARTICULO 17: Las áreas, bienes, servicios e instalaciones comunes tendrán el uso y destino señalados en el presente Reglamento y no podrán modificarse sino en los términos y condiciones que se señala la Ley, o este Reglamento. Ningún **PROPIETARIO** podrá usar o disponer de un área, bien, servicio o instalaciones comunes como Bien Privativo, ni tampoco podrá entorpecer el uso o destino de los mismos. Todo **PROPIETARIO** cuidará de no restringir, limitar o dificultar o impedir el mantenimiento, cuidado o uso de los **BIENES COMUNES** por los demás **PROPIETARIOS**.

ARTICULO 18: A todos **LOS PROPIETARIOS** de LOS APARTAMENTOS y LOCALES de **EL EDIFICIO** le corresponderá el uso exclusivo de un (1) espacio de estacionamiento, los cuales serán asignados por **EL PROMOTOR**, y se ubicarán en los NIVELES destinados para tales propósitos, exclusivamente. **EL PROMOTOR** se reserva el derecho exclusivo de dar u otorgar en venta o arrendamiento el derecho a uso exclusivo de aquellos espacios de estacionamientos adicionales o en exceso del número mínimo que en virtud de este Reglamento le corresponde a LOS APARTAMENTOS Y LOCALES, razón por la cual, éstos estacionamientos en exceso son bienes privativos de **EL PROMOTOR**. **EL PROMOTOR** solo arrendará o venderá el derecho a uso exclusivo de estos estacionamientos en exceso, ubicados en los NIVELES -200, -100, 000, 100, 200, 300, 400 Y 500, a los futuros copropietarios del edificio y estos estacionamientos serán bienes anejos del propietario adquirente y así se hará constar en la escritura de venta del Local o apartamento correspondiente.

CAPITULO 3

DE LOS BIENES PRIVADOS, DE SU MANTENIMIENTO Y DE SU DISPOSICIÓN

ARTICULO 19: Corresponde a cada **PROPIETARIO** el dominio exclusivo de su **LOCAL o APARTAMENTO** y de todo aquello que se encuentre en el área interior de su **LOCAL o APARTAMENTO** y forma parte integral del mismo (en adelante denominados **BIENES PRIVADOS**), incluyendo el área total de terreno asignada al **LOCAL o APARTAMENTO**.

ARTICULO 20: Los gastos de conservación, reparación, mantenimiento y modificación de **LOS LOCALES O APARTAMENTOS**, al igual que el pago de impuestos, tasas o contribuciones especiales que recaigan sobre los mismos, correrán por cuenta de sus respectivos **PROPIETARIOS**. Todo **PROPIETARIO**, tiene la obligación de efectuar y costear el valor de las reparaciones de los daños o desperfectos de su **LOCAL O APARTAMENTO** que afecten o pudiesen afectar a otro **PROPIETARIO**. De no cumplirse con lo antes expuesto, el **ADMINISTRADOR** efectuará las reparaciones necesarias y cobrará a **EL PROPIETARIO** el costo de las mismas y si existe renuencia al pago de las mismas se aplicará lo indicado en el **ARTICULO DECIMO QUINTO (15)**.

ARTICULO 21: ARTICULO RESERVADO PARA FUTURAS MODIFICACIONES.

ARTICULO 22: Cuando exista un daño o desperfecto en uno de **LOS LOCALES O APARTAMENTO** afecte o pueda afectar otro **LOCAL O APARTAMENTO**, quien ocupe el inmueble que genera dicho daño será responsable de los daños y perjuicios causados, así como de la responsabilidad solidaria que recae sobre su local o apartamento, para lo cual el **ADMINISTRADOR** contará con los servicios profesionales de un perito quien realizará un acta.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

Los gastos correrán a cargo de dicho **PROPIETARIO** quien deberá cubrirlos en el término de treinta (30) días, y de no ser pagados, dicho costo será incluido en el estado de cuenta de la unidad inmobiliaria.

ARTICULO 23: Los **PROPIETARIOS Y/O LOS OCUPANTES** de las unidades inmobiliarias se encuentran en la obligación de permitir la ejecución de los trabajos de reparación, conservación y mantenimiento que resulte necesario efectuar en relación con los **BIENES COMUNES** o los **BIENES PRIVADOS** de otros **PROPIETARIOS**, así como permitir y brindar las facilidades necesarias para la realización de la prueba de hermeticidad, por lo tanto deberán permitir acceso y paso a los arquitectos, obreros, contratistas y demás personas encargadas de vigilar, dirigir y ejecutar dichas obras.

EI ADMINISTRADOR deberá tomar las medidas preventivas necesarias a fin de que dichos trabajos causen la menor molestia posible a **LOS PROPIETARIOS** y demás personas.

ARTICULO 24: MULTAS y PROCEDIMIENTOS:

Siempre que el **ADMINISTRADOR** tenga conocimiento de hechos que pudiesen implicar una violación de las prohibiciones mencionadas en el Anexo #1 o el incumplimiento por parte de uno o más **PROPIETARIOS** de cualquiera de las obligaciones establecidas por Ley, o por este Reglamento, el **ADMINISTRADOR** deberá investigar los hechos y poner los mismos en conocimiento de la Junta Directiva a fin de que ésta tome las medidas tendientes a corregir y en un futuro evitar las violaciones aludidas.

En caso de que los hechos continúen se denunciaran por el **ADMINISTRADOR** ante el **ALCALDE** o **CORREGIDOR**, para los efectos del Artículo 32 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

La multa a que se alude en el Artículo 32, de la citada Ley en ningún caso reemplazará los gastos en que tenga que incurrir el **PROPIETARIO** para cubrir el costo de los daños que hubiese ocasionado.

ARTICULO 25: El **PROPIETARIO** de un **LOCAL O APARTAMENTO**, será responsable de los actos de sus dependientes, clientes o pacientes, que ocasionen daños y perjuicios a las cosas o bienes comunes o a terceros, por dolo, culpa o negligencia. De presentarse este caso, el respectivo administrador levantará un acta detallando los daños causados por éste. De no ser pagados los daños, el administrador procederá al cobro por la vía ejecutiva.

ARTICULO 26: Cuando un **PROPIETARIO** desee vender, enajenar, o en cualquier forma traspasar el derecho de propiedad sobre su **LOCAL O APARTAMENTO**, deberá comunicarlo por escrito a la Junta Directiva, dándole la información del nombre y generales del nuevo adquiriente, además obtener el paz y salvo de la **ADMINISTRACIÓN**, que certifique que se encuentra al día en el pago de los gastos de conservación y mantenimiento, así como de cualquier **CUOTA EXTRAORDINARIA**.

CAPITULO 4

ASAMBLEA DE PROPIETARIOS

ARTICULO 27: La Asamblea de Propietarios es el organismo supremo dentro del Régimen de Propiedad Horizontal y estará formado por todos los **PROPIETARIOS** de los **LOCALES Y APARTAMENTOS**. En caso de que un **LOCAL O APARTAMENTO** pertenezca a más de una persona en comunidad de bienes, dichas personas deberán designar a una de ellas para que las represente en la Asamblea de Propietarios.

Cuando un **LOCAL O APARTAMENTO** pertenezca a una persona jurídica esta deberá designar a

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

uno de los accionistas, socio, tercero o a uno de los directores, según el caso, para que ostente su representación en la Asamblea de Propietarios.

ARTICULO 28: La Asamblea de Propietarios tendrá a su cargo, y será la responsable por la administración y conservación de los **BIENES COMUNES** y tendrá todas aquellas funciones y facultades que la Ley, o este Reglamento de Propiedad no le atribuyan a la Junta Directiva, a los Dignatarios, al administrador, y en especial, las siguientes:

- a) Reunirse por lo menos una vez al año en el mes de Enero, en sesión ordinaria, y sesión extraordinaria, tantas veces como las circunstancias lo requieran.
- b) Nombrar a los miembros de la Junta Directiva.
- c) Nombrar dentro del seno de la Junta Directiva a un Presidente, un Secretario, un Tesorero y DOS Vocales, crear todos aquellos otros cargos dentro de la Junta Directiva que estime conveniente, designando a las personas para desempeñar los mismos.
- d) Aprobar o desaprobado el Proyecto de Presupuesto y los estados financieros que le presente el administrador con arreglo a lo que dispone este Reglamento.
- e) Reformar el reglamento de Copropiedad de acuerdo a las leyes que rigen para esta materia.
- f) Autorizar la ejecución de obras, mejoras o nuevas edificaciones que afecten o vayan a constituir **BIENES COMUNES**.
- g) Modificar, condicionar y reglamentar el uso de los **BIENES COMUNES** de acuerdo a la Ley y este Reglamento, mediante la aprobación de un Reglamento de Uso.
- h) Adoptar Resoluciones con el propósito de procurar una mejor administración y conservación de las cosas o **BIENES COMUNES**.
- i) Ejercer todas aquellas facultades que otros artículos de este Reglamento y la Ley le atribuyan.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

ARTICULO 29: El Presidente o cualquier miembro de la Junta Directiva, el Administrador, deberán convocar en cualquier momento a la Asamblea de Propietarios para que esta se reúna, siempre que así los solicite el 20% de **LOS PROPIETARIOS** que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes o la Junta Directiva, mediante resolución aprobada por mayoría absoluta de sus miembros. Si existiera renuencia a convocar a la Asamblea de Propietarios por parte de los mencionados anteriormente, el Departamento de la Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda, a solicitud de estos hará la convocatoria llenando las formalidades que se mencionan en este artículo y en el siguiente.

ARTICULO 30: La convocatoria para las sesiones de la asamblea de Propietarios, ya sea esta, ordinarias o extraordinarias, deberán hacerse mediante la entrega personal en la dirección que haya indicado cada **PROPIETARIO**, o en la entrega de la citación en **EL LOCAL O APARTAMENTO** correspondiente o el envío de las citaciones a cada **PROPIETARIO** por correo certificado o telegrama o fax o cualquier otro medio electrónico con **no menos de diez (10) días ni más de veinte (20) días** de antelación de antelación a la fecha que debe efectuarse la reunión.

ARTICULO 31: Para constituir quórum en una Asamblea de Propietarios será necesaria la presencia física o por medios electrónicos (con audio y video validable) de la **mitad más uno** del total de los **PROPIETARIOS** o sus respectivos representantes debidamente apersonados mediante el poder correspondiente. Si transcurrida una hora siguiente a la fijada en la convocatoria y no hubiere el quórum requerido, el Secretario o quien haga sus veces levantará un acta en que conste tal circunstancia y el número, nombre y porcentaje de participación de los asistentes a la Asamblea de Propietarios. Cumplida esta formalidad, la Asamblea de Propietarios podrá deliberar y adoptar decisiones válidas con un quórum equivalente al **20%** de los **PROPIETARIOS**. Los asistentes

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

podrán escoger una nueva fecha para la segunda convocatoria. En todos estos casos las decisiones se adoptarán por la **mitad más uno** de los propietarios asistentes. En las reuniones extraordinarias únicamente podrán considerarse los asuntos que hayan sido objeto de la convocatoria.

ARTICULO 32: En las Asambleas de Propietarios cada **PROPIETARIO** tendrá derecho a un voto por cada **LOCAL** del cual sea dueño según el Registro Público.

Cualquier **PROPIETARIO** podrá hacerse representar por otra persona por medio de escrito formal, en donde otorga **poder** expreso, el cual deberá contener como mínimo: nombre completo, número de finca, número de apartamento, a quién designa como su representante. dicho poder deberá ser remitido por el PROPIETARIO al correo electrónico oficial del edificio: admin@grandbay1.com, desde la misma dirección de correo electrónico, que está registrada en la base de datos de administración de Grandbay Tower para el propietario, con su número de finca, nombre de propietario o SA. número de apartamento, a quien usted designe como su apoderado.

ARTICULO 33: Las decisiones de la Asamblea de Propietarios deberán ser tomadas mediante la mitad más uno de la totalidad de los **PROPIETARIOS**, en reunión previamente convocada y existiendo el quórum reglamentario, salvo cuando la Ley de Propiedad Horizontal establezca un número distinto para su aprobación. Para enmendar, adicionar o eliminar disposiciones del Reglamento de Copropiedad, o enajenar los **BIENES COMUNES** será necesario un acuerdo tomado en Asamblea General de Copropietarios por el voto a favor de no menos del 66% de las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal. Estas reformas deberán ser aprobadas por el Ministerio de Vivienda, ser elevadas a escritura pública e inscritas en el Registro Público para que surtan efecto contra terceros. Para que las unidades inmobiliarias puedan ser

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

modificadas o reformadas para formar otras, reducir o aumentar su área deberá contar con el voto favorable de no menos del 66% de la totalidad de las unidades inmobiliarias

ARTICULO 34: Las cuotas de gastos comunes ordinarias podrán ser modificadas, o las cuotas de gastos comunes extraordinarias podrán ser aprobadas en primera convocatoria y requerirá la aprobación de no menos del 51% de la totalidad de las unidades inmobiliarias al día en los pagos de sus cuotas comunes. En caso de no lograr el quorum en primera convocatoria, el Secretario de la Junta Directiva o quien haga sus veces, levantará un acta dejando constancia de lo sucedido y quienes se encuentren presentes señalarán una nueva fecha para la Asamblea, la cual deberá ser como mínimo, posterior a 10 días calendario después de la primera reunión, deberá contar con la misma agenda, el mismo horario, forma y lugar, en esta segunda convocatoria únicamente se necesitará la aprobación del 30% de las unidades inmobiliarias al día en el pago de sus gastos comunes.

CAPITULO 5

JUNTA DIRECTIVA

ARTICULO 35: La Junta Directiva estará formada por no menos de tres (03) miembros como mínimo, salvo que la Asamblea de Propietarios elija un número distinto que debe ser impar, quienes serán elegidos anualmente en la sesión ordinaria de la Asamblea de Propietarios y ejercerán sus cargos hasta tanto sus sucesores sean elegidos tomen posesión.

ARTICULO 36: La Junta Directiva será la responsable de cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea de Propietarios en lo referente a la administración de los **BIENES COMUNES** y tendrá, además, las siguientes funciones y facultades:

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

- a) Nombrar y remover de su cargo al **ADMINISTRADOR** de **EL EDIFICIO** y establecer la remuneración y demás términos y condiciones relativas a sus funciones. Es entendido que el Administrador podrá ser una persona jurídica en cuyo caso ésta deberá designar a un individuo quien ejercerá sus funciones y cumplirá con las obligaciones que la Ley o este Reglamento establece en relación con el Administrador.
- b) Conocer del Proyecto de Presupuesto y estados financieros que deben ser presentados anualmente, por el Administrador ante la Asamblea de Propietarios y recomendar ante dicha Asamblea su aprobación o desaprobación.
- c) Dar las autorizaciones para las obras que deseen efectuar los **PROPIETARIOS** con arreglo a lo que establece el Artículo 22 de este Reglamento o requerir, cuando fuera el caso, la autorización de la Asamblea de Propietarios o de los **PROPIETARIOS** afectados.
- d) Autorizar cualquier desembolso extraordinario no previsto en el presupuesto, previa recomendación del Administrador.
- e) Revisar los balances mensuales sobre ingresos y egresos que le presente el Administrador.
- f) Autorizar la creación de cargos adicionales al de Administrador previa recomendación del Administrador.
- g) Vigilar la ejecución de obras ordenadas o autorizadas por la Asamblea de Propietarios y nombrar los ingenieros, arquitectos y demás técnicos que se requieran para el cabal desempeño de estas funciones.
- h) Aprobar y desaprobado los contratos o acuerdos que pretenda celebrar el Administrador de **EL EDIFICIO**.
- i) Atender las quejas que le presente el Administrador con relación a las violaciones a las

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

obligaciones que la Ley o este Reglamento impone a los **PROPIETARIOS** y tomar las medidas que estime conveniente.

j) Rendir informe anual a la Asamblea de Propietarios sobre el funcionamiento de la

ADMINISTRACION.

k) Autorizar al Administrador para que requiera el cobro por la vía judicial de cualquier deuda de los **PROPIETARIOS**.

l) Dirimir los conflictos que se presenten entre los Copropietarios o entre estos y el Administrador por causa del uso y goce de los **BIENES COMUNES**, o de los **BIENES PRIVADOS** de cada uno.

m) Convocar a la Asamblea de propietarios a sesión extraordinaria cuando así lo requieran las circunstancias.

n) Crear comités de apoyo y designar a los propietarios que la conformen.

ñ) Atender las solicitudes provenientes de los **PROPIETARIOS** para el uso del Fondo de Imprevistos y ejecutarlas.

o) implementar los protocolos de bioseguridad que fuesen necesarios para preservar la salubridad y seguridad de los ocupantes de **EL EDIFICIO**.

p) Presentar ante la Asamblea de Propietarios un presupuesto anual de ingresos y egresos, y un informe detallado de los depósitos y retiros del Fondo para Imprevistos.

ARTICULO 37: La Junta directiva deberá reunirse en sesión ordinaria, en el lugar, hora y fecha que determine el Presidente. Además, deberá reunirse en reunión extraordinaria en cualquier otra ocasión que lo disponga la propia Junta Directiva por resolución o cuando el Presidente u otro Director-Dignatario o el Administrador lo consideren conveniente.

ARTICULO 38: Las convocatorias para las sesiones ordinarias o extraordinarias de la Junta

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

Directiva, las efectuará el Presidente, u otro Director-Dignatario o en su defecto, el Administrador mediante aviso escrito o cualquier medio tecnológico a cada Director, con no menos de cinco (5) días ni más de quince (15) días anteriores a la fecha de la reunión. En las sesiones extraordinarias únicamente podrá considerarse los asuntos que hayan sido objeto de la convocatoria.

ARTICULO 39: Para constituir quórum en una sesión de la Junta Directiva hace falta la presencia de por lo menos la mitad más uno de los Directores-Dignatarios. Las decisiones de la Junta Directiva serán tomadas por el voto afirmativo de la mayoría de los Directores presentes en la reunión, salvo los siguientes casos, para los cuales es necesario el voto afirmativo de la mayoría absoluta de los Directores.

- a) Nombrar al Administrador
- b) Despedir al Administrador.

ARTICULO 40: Sólo podrán ser miembros de la Junta Directiva las personas naturales que:

- a) Sean dueños de uno o más **LOCALES O APARTAMENTOS**.
- b) Sean Codueños de uno o más **LOCALES O APARTAMENTOS**, siempre y cuando hayan sido designados por los Codueños, como representantes de los mismos en la Asamblea de Propietarios.
- c) Ostenten la representación ante la Asamblea de Propietarios de una persona jurídica que sea **PROPIETARIO** de uno o más **LOCALES O APARTAMENTOS**.
- d) Estén al día en el pago de las cuotas de los gastos comunes al momento de la elección y durante todo el periodo como Miembro de la Junta Directiva.
- e) No estén inhabilitados administrativa o judicialmente para ser miembros de la Junta Directiva.

ARTICULO 41: **EI PROPIETARIO** que sea elegido miembro de la Junta Directiva deberá estar paz

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

y salvo con la Administración de **EL EDIFICIO** en todo concepto. Quien no reuniendo esta última condición fuera elegido, no podrá actuar y su puesto quedará vacante.

ARTICULO 42: Las vacantes que concurren en la Junta Directiva, por cualquier motivo serán llenadas por el resto de los Directores en ejercicio de su próxima reunión, siempre que estas constituyan quórum.

De lo contrario, el Administrador y en defecto de este, cualquiera de los Directores, deberá convocar una reunión extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, a efecto de llenar dichas vacantes.

CAPITULO 6

DIGNATARIOS

ARTICULO 43: La Asamblea de Propietarios del **P.H. GRANDBAY TOWER**, escogerá del seno de la Junta Directiva un Presidente, un Secretario, un Tesorero y DOS Vocales.

ARTICULO 44: Son funciones del Presidente las siguientes:

- a) Convocar a la reunión de Asamblea de Propietarios, sean estas ordinarias o extraordinarias, o a la Junta Directiva cuando estime conveniente.
- b) Convocar a la Asamblea de Propietarios cuando sea requerido para ello por el 20% de los **PROPIETARIOS** que estén al día en los pagos de las cuotas de los gastos comunes con la **ADMINISTRACIÓN** o por la Junta Directiva.
- c) Ostentar la representación legal de la Asamblea de Propietarios.
- d) Presidir las reuniones de la Junta Directiva y de la Asamblea de Propietarios.
- e) Extender las certificaciones de paz y salvo de las cuotas de gastos comunes en un plazo no mayor de TRES (03) días calendario.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

ARTICULO 45: Son funciones del Tesorero:

- a) Velar por el buen manejo de los dineros de los **PROPIETARIOS**.
- b) Entregar a la Junta Directiva, un informe anual de las finanzas de **EL EDIFICIO**.
- c) Llevar un libro de ingresos y egresos, debidamente sellado ante la persona o autoridad competente.
- d) Llevar un control detallado de los depósitos efectuados para el Fondo de Imprevistos.
- e) Velar por el buen manejo del dinero correspondiente para el Fondo de Imprevistos.
- f) Presentar balances mensuales del Fondo para Imprevistos al resto de los miembros de la Junta Directiva.
- g) Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios en ausencia del Presidente.
- h) Ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios en ausencia del presidente, o secretario.

ARTICULO 46: Son funciones del Secretario las siguientes:

- a) Ejercer las funciones las funciones del Presidente en ausencia de este y del Vice-Presidente.
- b) Actuar como Secretario en las reuniones de Junta Directiva, y de Asamblea de Propietarios.
- c) Llevar el libro de Actas de las Reuniones debidamente inscritos y sellados ante la persona o autoridad competente, firmarlas con el Presidente y extender las respectivas certificaciones a los interesados.
- d) Protocolizar y elevar a escritura pública e inscribir en el Registro Público todas las actas que la Ley exija que se inscriban.

Son funciones del Vocal las siguientes:

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

- a) Presidir la reunión de la Asamblea de Propietarios en caso de ausencia del Presidente, Tesorero y Vocal.
- b) Actuar como Vocal en las reuniones de la Junta Directiva y de la asamblea de Propietarios.

CAPITULO 7

EL ADMINISTRADOR

ARTICULO 47: El administrador será una persona natural o jurídica y será nombrado por la Junta Directiva. En caso de que el Administrador sea una persona jurídica ésta designará a un individuo para que ejerza las funciones correspondientes.

ARTICULO 48: El Administrador tendrá a su cargo la Administración, conservación y mantenimiento de los **BIENES COMUNES** y será responsable principalmente por la reparación de todo daño o desperfecto que ocurra en los mismos, y además, tendrá las siguientes funciones y facultades:

- a) Convocar a la asamblea de Propietarios.
- b) Nombrar y reemplazar o despedir a los trabajadores del **P.H. GRANDBAY TOWER** basado en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios.
- c) Ordenar las reparaciones urgentes de los **BIENES COMUNES** y de los **BIENES PRIVADOS** siempre que el daño pudiere afectar a otro **PROPIETARIO**.
- d) Recaudar de los **PROPIETARIOS** las **CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN** y de los pagos que les correspondan conforme a la Ley o a este Reglamento.
- e) Velar porque los **PROPIETARIOS** hagan uso de **EL EDIFICIO** y de todas sus áreas conforme al destino de las mismas, según lo dispone la Ley y este Reglamento.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

- f) A opción de la Junta Directiva podrá actuar como Secretario en las reuniones de la Asamblea de Propietarios.
- g) A opción de la Junta Directiva podrá llevar el libro de actas de la sesiones de la asamblea de Propietarios, firmarlas con el Presidente y extender las certificaciones correspondientes a los interesados.
- h) A opción de la Junta Directiva podrá llevar el detalle de los ingresos y egresos referente al desempeño de sus funciones.
- i) Todas aquellas funciones y facultades que le otorga la Ley, este Reglamento, o las resoluciones de la Asamblea de Propietarios o la Junta Directiva.
- j) Notificar mensualmente al Banco o Acreedor Hipotecario de los copropietarios, cuando estos mantengan atrasos de dos (2) meses o más en sus cuotas de mantenimiento.
- k) Podrá cobrar un recargo hasta del 20% sobre la cuota de gastos comunes dejada de pagar.
- l) Se podrá anunciar en un lugar visible del inmueble el número de la unidad inmobiliaria morosa, así como el monto del adeudo.
- m) Podrá suspender el uso de las áreas comunes recreativas, y servicios comunes, como el gas, internet, televisor por cable, portería eléctrica, uso de elevadores, uso del keyfob.
- n) Se podrá negar el servicio de vigilancia, seguridad, permisos para remodelaciones o construcciones.
- ñ) Se podrá restringir el uso de la entrada con control remoto o la facilidad tecnológica brindada al propietario.

En el caso de los incisos k, l, m, n y ñ, serán medidas que se podrán tomar siempre que el **PROPIETARIO** adeude (02) DOS o más cuotas del pago de la ADMINISTRACIÓN.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

ARTICULO 49: A falta de administrador, cuando así lo hubiere acordado previamente la junta Directiva, en las reuniones de la Asamblea de Propietarios actuará como Secretario Ad-Hoc el **PROPIETARIO** que al efecto designe la Asamblea de Propietarios, siempre y cuando no esté el Secretario titular y si está presente, así lo hubiere autorizado la Asamblea de Propietarios.

ARTICULO 50: El Administrador deberá velar por el cumplimiento por parte de los PROPIETARIOS de sus obligaciones, con arreglo a la Ley, este Reglamento y al Régimen de Usos, o informar a la Junta Directiva sobre las violaciones de las mismas.

ARTICULO 51: El Administrador deberá presentar anualmente ante la sesión ordinaria de la Asamblea de Propietarios el Estado de Situación respecto al manejo de fondos durante el año anterior y un proyecto para el próximo año fiscal.

El proyecto de presupuesto deberá estar dividido en por lo menos, las siguientes partidas:

I. INGRESOS

- a) Saldo del año anterior
- b) Cuotas de administración
- c) Otros Ingresos

II. EGRESOS

- a) Gastos Generales de Mantenimiento y Conservación
- b) Gastos de Administración (sueldos, etc.)
- c) Gastos de Servicios Generales
- d) Prima de Seguros
- e) Otros Gastos.

ARTICULO 52: El proyecto de presupuesto de que trata el artículo anterior deberá ser enviado a

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

cada uno de **LOS PROPIETARIOS** con no menos de treinta (30) días de antelación a la fecha de la reunión de la Asamblea de Propietarios.

ARTICULO 53: Los fondos provenientes de las cuotas serán depositados en el banco o bancos que determine la Junta Directiva y contra ellos sólo podrá girar el Administrador conjuntamente con uno de los Directores o en otro caso dos (2) de los Directores-Dignatarios. Es entendido que la Junta Directiva podrá aprobar la creación o una cuenta bancaria especial contra la cual pueda girar el Administrador individualmente, en cuyo caso el manejo de estos fondos serán responsabilidad de los propietarios que autorizaron la creación de dicha cuenta.

ARTICULO 54: El administrador recaudará las cuotas de los **PROPIETARIOS** y maneja las mismas conforme al presupuesto que para tal efecto apruebe la Asamblea de Propietarios, en la reunión realizada de forma anual en el mes de Enero de cada año.

ARTICULO 55: A efecto del presupuesto antes mencionado, el año fiscal se iniciará el día primero de febrero y terminará doce (12) meses después.

CAPITULO 8

DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO 56: Los **PROPIETARIOS** de los locales o apartamentos tendrán a su responsabilidad las siguientes obligaciones:

- 1.- Asistir de manera obligatoria a las reuniones de la Asamblea de Propietarios, de no hacerlo se le impondrá una multa ascendente al monto de B.\36.00, la cual equivale al 20% de la cuota correspondiente a los gastos comunes.
- 2.- Pagar las cuotas de los gastos comunes ordinarias o extraordinarias en las fechas o plazos establecidos en la Asamblea de Propietarios.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

- 3.- Informar de inmediato al administrador o algún miembro de la Junta Directiva cualquier irregularidad relacionada con la salubridad, seguridad, conservación y mantenimiento de los bienes comunes.
- 4.- Utilizar las áreas comunes y privadas de la propiedad horizontal según el uso establecido para cada sector.
- 5.- Cumplir y hacer cumplir las disposiciones del presente reglamento, tanto por parte de los propietarios, sus visitas, proveedores, dependientes y/o personas a quienes se alquile o ceda su unidad inmobiliaria.
- 6.- Mantener en buen estado su unidad inmobiliaria y los elementos que la conforman.
- 7.- Responder por los daños causados a las áreas comunes y privadas, a otras unidades inmobiliarias, o a terceros que se vean afectados.
- 8.- Permitir el acceso correspondiente a las autoridades respectivas, las cuales deberán estar acompañadas del administrador, en caso sea pertinente y la ley así lo exija.
- 9.- Utilizar únicamente personal idóneo para las reparaciones y modificaciones a sus unidades inmobiliarias a su cargo.
- 10.- Dirigirse con respeto a los demás propietarios y/o residentes, así como al personal de administración y demás personas encargadas del correcto mantenimiento y funcionamiento de la propiedad horizontal, absteniéndose de proferir palabras, frases y demás que resulten ofensivas o denigrantes para la integridad de las personas.
- 11.- Respetar y conservar la uniformidad del inmueble.
- 12.- Informar al administrador y a la Junta Directiva en caso de realizar algún trabajo de modificación o mantenimiento en su unidad inmobiliaria.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

13.- Informar y entregar a la Junta Directiva y al administrador la copia de cédula y/o pasaporte de las personas a quien diera en arrendamiento o a cualquier otro título ceda el uso de su unidad inmobiliaria.

14.- Cumplir con las normas de seguridad y salubridad establecidas en el presente reglamento.

15.-Efectuar las reparaciones y asumir los pagos de las reparaciones de los daños que su unidad inmobiliaria hubiera causado a terceros o a las áreas comunes.

16.- Mantener actualizados con el personal de administración sus datos de correo electrónico, número de celular y Whatsapp y demás datos de contacto que estimen pertinentes.

ARTÍCULO 57: Queda prohibido a los **PROPIETARIOS**:

a) Hacer uso o permitir el uso de su **LOCAL** o **APARTAMENTO** de los **BIENES COMUNES** en la forma distinta a la indicada en este Reglamento, y en general, en forma contraria a la Ley, la moral y las buenas costumbres.

b) Hacer uso o permitir el uso de su **LOCAL** o **APARTAMENTO** de los **BIENES COMUNES** en forma tal que perturbe o pueda perturbar la tranquilidad y el sosiego de los demás **PROPIETARIOS** y desmerecer el buen nombre del **P.H. GRANDBAY TOWER**. Queda expresamente prohibido el uso inmoderado de aparatos de radio, televisión, tocadiscos y otros artefactos similares.

c) Introducir, mantener, almacenar en su **LOCAL** o **APARTAMENTO** en cualquiera otra parte del **P.H. GRANDBAY TOWER** sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, infectas o que representen peligro para la integridad de la estructura, seguridad o para la salud de sus ocupantes o las que produzcan malos olores o cualquier clase de molestias para los demás **PROPIETARIOS**. Igualmente que afecte la apariencia del **P.H. GRANDBAY TOWER**.

d) Introducir modificaciones o reformas que inciden en la conformación general del **P.H.**

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

GRANDBAY TOWER o que afecten la fachada del mismo.

e) Efectuar obras como excavaciones, sótanos, y en general ejecutar todo acto u obra o introducir reformas o modificaciones que puedan afectar la estructura, solidez, seguridad o salubridad del

P.H GRANDBAY TOWER.

f) Introducir modificaciones o reformas que inciden en la conformación general del **P.H. GRANDBAY TOWER** o de los **LOCALES** o **APARTAMENTOS** que afecten las fachadas de los mismos.

g) Pintar, decorar individualmente los **BIENES COMUNES** o la parte posterior exterior de las paredes, ventanas y puertas de entrada a **LOS LOCALES O APARTAMENTOS**, salvo que previamente lo autorice la Junta Directiva.

h) Arrojar o permitir que se arrojen en las cañerías de desagües, telas, materiales duros o insolubles, tierra, arena y en general, todo lo que pueda obstruir las mismas.

i) Ocupar las áreas de estacionamientos con buses, camiones o dar cualquier otro tipo de uso a los mismos, sin la previa autorización por escrito de la Junta Directiva. Igualmente, ocupar cualquier área de **LA PROPIEDAD** con remolques, casa móviles, lanchas y similares.

j) Montar o poner a funcionar, máquinas susceptibles de causar daños a las instalaciones generales o de perturbar la tranquilidad y sosiego de los **PROPIETARIOS**.

k) Obstaculizar, impedir o entorpecer la circulación y el libre tránsito de entrada y salida, así como dentro de **EL EDIFICIO**, dejando objetos, vehículos y materiales que no estén permitidos.

l) Colocar avisos o letreros de cualquier tipo sin previa autorización de la Junta Directiva.

m) Disponer de la basura o de los desperdicios por medios distintos de los previstos para ello por la Junta Directiva.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

n) Requerir de los empleados del **P.H. GRANDBAY TOWER** el que presten servicios personales, sin la previa autorización del **ADMINISTRADOR**.

o) Instalar aires acondicionados de ventana y máquinas en sitios o lugares distintos a los específicamente designados para tales propósitos o que afecten la fachada de **LOS LOCALES Y APARTAMENTOS DE EL EDIFICIO**.

p) Mantener dentro de **LOS LOCALES o APARTAMENTOS** en las áreas destinadas al uso común, animales de cualquier tipo.

q) No podrán cambiar el color de la pintura del exterior, ni los diseños de **LOS LOCALES O APARTAMENTOS**, previamente determinados por la Junta Directiva. El color de la pintura sólo podrá ser variado por decisión o autorización de la Junta Directiva.

r) No podrán realizar cambios en el interior de **LOS LOCALES o APARTAMENTOS**, siempre que estos impliquen el daño o afectación de bienes privados o comunes de otros propietarios, ello sin previa autorización de la Junta Directiva.

PARAGRAFO 1: En el caso de los incisos d, e y f se deberá contar con el voto favorable de no menos del 66% de los propietarios de las unidades inmobiliarias.

PARAGRAFO 2: Los Propietarios de los APARTAMENTOS, podrán tener animales domésticos; ya sean, perros, gatos o pájaros.

La Junta Directiva podrá establecer mediante resoluciones, prohibiciones adicionales que surtirán efecto hasta su aprobación o rechazo en la siguiente Asamblea de Propietarios.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

ANEXO 1:

MULTAS Y AMONESTACIONES	
Por estacionarse inadecuadamente en espacio que no le corresponde	B.\50.00
Por hacer desorden y ruido excesivo en las áreas comunes y/o dentro de los apartamentos	B.\100 a 500
Por permitir que las mascotas a realizar sus necesidades en áreas comunes	B.\50.00
Por arrojar colillas de cigarrillos o cualquier objeto por las ventanas, balcones que afecten los vehículos en los estacionamiento.	B.\100 a 500
Por almacenar muebles, maderas, cajas o cualquier otro objeto en el área de estacionamiento	B.\ 50.00
Por no notificar a la administración o junta de propietarios de remodelaciones dentro de su apartamento	B.\100.00
Por modificar o alterar la fachada del edificio sin la aprobación de los propietarios, hasta realizar los cambios a su estado original	B.\50.00 por día
Por fumar en las áreas de pasillo y escaleras del edificio	B.\100.00

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

Por no emitir voto en las Asambleas	B.\36.00
-------------------------------------	----------

ANEXO 2:

RESERVACIONES	
Reservación del área de billar (hasta 15 personas, uso exclusivo por un tiempo de 4 horas)	B.\ 50.00
Alquiler del salón de fiestas para los residentes y propietarios (30 a 80 invitados)	B.\250.00 + B.\250.00 de garantía.
Alquiler del salón de fiestas para los residentes y propietarios (7 a 30 invitados)	B.\100.00 + depósito de garantía
Alquiler del área social para (videos, comerciales, cesiones de fotografía etc.)	B.\100.00 por hora
Reserva del BBQ	B.\100.00
Alquiler del área social para reuniones o fiestas (máximo 4 horas)	B.\150.00 por hora

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD P.H. GRANDBAY TOWER

ANEXO 3:

PROHIBICIONES	
Estacionarse en el área de visita por más de 2 horas (residentes) las visitas tienen un periodo de 4 horas de uso, al exceder el tiempo estipulado se le instalara las botas.	B.\25.00 la desinstalación. Si excede 8 horas será de B.\30.00 por día
Realizar mudanzas sin información previa a la administración.	B/50.00
Poner sábanas, toallas, ropas etc. En el área de las ventanas del edificio.	B/50.00
Fumar cualquier tipo de sustancias toxicológicas dentro de los apartamentos	B/50.00