

-----**REGLAMENTO DE COPROPIEDAD**-----

-----**P.H. GRANDBAY TOWER**-----

-----**CAPITULO I**-----

-----**DISPOSICIONES GENERALES**-----

**ARTICULO 1:** Queda sujeto al Régimen de Propiedad horizontal, con arreglo a las disposiciones legales previstas en la ley 13 de 28 de abril de 1993 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**).-----

**ARTICULO 2: LA PROPIEDAD** esta ubicada en Avenida Balboa, Corregimiento de Bella Vista, 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 cuatro 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 (3800), nivel de gimnasio (3900), nivel de cuarto de máquinas (4000) y nivel de tapa de cuarto de máquinas (4100).-----

**NIVEL -200 SOTANO – ESTACIONAMIENTOS-----**

Esta conformado 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-----**

Esta conformada 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-----**

Esta conformada por entrada y salida al Edificio, circulación vehicular y peatonal, rampa vehicular, vestíbulo, salón de reuniones, oficina de administración, área de transformadores, planta eléctrica, área de tanque de gas, cuatro (4) elevadores, área de conserje, doce (12) estacionamientos de visitas, treinta y un (31) estacionamientos y **DOS (2) LOCALES COMERCIALES** identificados como **LC-001 Y LC-002.** -----

**PARAGRAFO I.-----**

El Promotor se reserva el uso, goce y disfrute de la oficina 2.-----

**NIVEL 100 ESTACIONAMIENTOS Y LOCALES COMERCIALES-----**

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

**NIVEL 200 ESTACIONAMIENTOS Y LOCALES COMERCIALES**-----

Esta 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.**-----

Esta 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.**-----

Esta 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**-----

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

**NIVEL 600 APARTAMENTOS**-----

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

**NIVEL 700 APARTAMENTOS**-----

Esta 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**-----

Esta 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**-----

Esta 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**-----

Esta 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**-----

Esta 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**-----

Esta 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**-----

Esta 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**-----

Esta 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**-----

Esta 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-----**

Esta 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-----**

Esta 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-----**

Esta 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-----**

Esta 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-----**

Esta 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-----**

Esta 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-----**

Esta 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**-----

Esta 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**-----

Esta 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**-----

Esta 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**-----

Esta 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**-----

Esta 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**-----

Esta 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**-----

Esta 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**-----

Esta 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**-----

Esta 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**-----

Esta 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**-----

Esta 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**-----

Esta 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**-----

Esta 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**-----

Esta 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**-----

Esta 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**-----

Esta 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**-----

Estas 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 MAQUINAS**-----

Esta conformado por escalera, cuarto de maquinas, tapa de tanque de agua.-----

**NIVEL 4100 TAPA DE CUARTO DE MAQUINAS**-----

Esta 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 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 si 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 adquiriente 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 18 de la Ley No.13 de 28 de abril de 1993), se establecen los siguientes porcentajes 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 %
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 %
<b>PLANTA ALTA (NIVEL 700)</b>				
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 %
<b>PLANTA ALTA (NIVEL 800)</b>				
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 %-----

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 %-----

**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 %-----

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 %-----

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 %
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)-----

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 %-----

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 %-----

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 %-----

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 %-----

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 %-----

<b>PLANTA ALTA (NIVEL 3700)</b>				
<b>37-01</b>	<b>12,427.00</b>	<b>147,960.00</b>	<b>160,387.00</b>	<b>0.43 %</b>
<b>37-02</b>	<b>12,427.00</b>	<b>147,960.00</b>	<b>160,387.00</b>	<b>0.43 %</b>
<b>37-03</b>	<b>12,427.00</b>	<b>147,960.00</b>	<b>160,387.00</b>	<b>0.43 %</b>
<b>37-04</b>	<b>12,427.00</b>	<b>147,960.00</b>	<b>160,387.00</b>	<b>0.43 %</b>
<b>37-05</b>	<b>12,427.00</b>	<b>147,960.00</b>	<b>160,387.00</b>	<b>0.43 %</b>
<b>37-07</b>	<b>12,427.00</b>	<b>147,960.00</b>	<b>160,387.00</b>	<b>0.43 %</b>
<b>TOTALES</b>	<b>2,890,000.00</b>	<b>34,409,328.30</b>	<b>37,299,328.30</b>	<b>100.00 %</b>

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 de las dos terceras partes (2/3) de los Copropietarios. **LOS APATAMENTOS** deberán ser usados única y exclusivamente como para fines habitacionales.

-----**CAPITULO II**-----

-----**DE LOS BIENES COMUNES Y SU MANTENIMIENTO**-----

**ARTICULO 7:** Son áreas comunes y bienes de **USO COMUN**, 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 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** y-----
- c) 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.-----
- 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**. -----

**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 ADMINISTRACION**). 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 requiera para cubrir la diferencia de tales gastos comunes.-----

**ARTICULO 10:** 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.-----

**ARTICULO 11:** **EI 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.-----

**ARTICULO 12.** Cuando a juicio de la Junta Directiva del **EDIFICIO**, mediante la aprobación de las dos terceras partes (2/3) 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 13:** **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 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 14:** Cuando alguno de **LOS PROPIETARIOS** se negare a satisfacer el valor de las **CUOTAS de ADMINISTRACION**, 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 suspenderles el acceso a las áreas comunes, tales como ascensores, o sea, el corte de los servicios comunes o privados para cuyo suministro es necesario el aporte de la cuota común o de administración.-----

**ARTICULO 15:** Todos los propietarios están obligados de velar por el debido uso y mantenimiento de los **BIENES COMUNES**. **LOS PROPIETARIOS** deberán dar aviso inmediatamente al **ADMINISTRADOR** de cualquier hecho o acto que ponga en peligro o pudiese poner en peligro la conservación o seguridad de los **BIENES COMUNES**.-----

**ARTICULO 16:** 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 17:** 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 III**-----

-----**DE LOS BIENES PRIVADOS, DE SU MANTENIMIENTO Y DE SU DISPOSICION**-----

**ARTICULO 18:** 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 19:** 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 CUARTO (14)**.-----

**ARTICULO 20:** Todo **PROPIETARIO** podrá a sus expensas modificar el interior de su **LOCAL O APARTAMENTO**.-----

En caso de que tales trabajos impliquen modificaciones, a juicio de la Junta Directiva, afecten o puedan afectar los **BIENES COMUNES** o los **BIENES PRIVADOS** de otros **PROPIETARIOS**, se requerirá el consentimiento y la aprobación previa de la Asamblea de **PROPIETARIOS**. Estos trabajos y de los que de ellos se derivan, se ejecutarán siempre bajo la vigilancia de un Arquitecto idóneo cuyos honorarios correrán por cuenta de **EL PROPIETARIO** interesado en dichos trabajos, quien en todo caso, será el responsable por los daños o perjuicios que ocasionen con motivo de dichos trabajos y estará obligado a presentar a la **ADMNISTRACION** antes del inicio de los trabajos, un seguro contra daños a terceros. El monto de este seguro será fijado por a Junta Directiva.-----

**EI ADMINISTRADOR** deberá tomar las medidas preventivas a fin de que estos trabajos causen la menor molestia a los demás **PROPIETARIOS**.-----

**ARTICULO 21:** Cuando un daño o desperfecto en uno de **LOS LOCALES O APARTAMENTO** afecte o pueda afectar otro **LOCAL O APARTAMENTO**, el **ADMINISTRADOR** requerirá al **PROPIETARIO o PROPIETARIOS** de **EL LOCAL o LOCALES, APARTAMENTO O APARTAMENTOS** del primero que repare los mismos, en un término perentorio. Si dicho **PROPIETARIO** no lo hiciere o en el caso de que el **ADMINISTRADOR** estime que la reparación deba hacerse de inmediato, a fin de evitar alteraciones daños o perjuicios a los demás **LOCALES O APARTAMENTOS**, procederá a ejecutar las obras necesarias de reparación.-----

Los gastos en que incurra el **ADMINISTRADOR** con motivo de tales reparaciones, correrán a cargo de dicho **PROPIETARIO** quien deberá cubrirlos en el término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha en que el **ADMINISTRADOR** exija el pago, salvo que la Junta Directiva conceda un plazo distinto y si existe renuencia al pago de aplicará lo indicado en el Artículo 15 de este Reglamento.-----

**ARTICULO 22:** Los **PROPIETARIOS** deberán soportar 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** y 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** afectados ya terceras personas.-----

**ARTICULO 23:** **LOS PROPIETARIOS**, a fin de preservar y mantener la uniformidad, la estética y el diseño de **LOS LOCALES O APARTAMENTOS**, 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 solo podrá ser variado por decisión o autorización de la Junta Directiva.-----

**ARTICULO 24:** 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 incidan en la conformación general del **P.H. 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 incidan 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.-----
- 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.-----

PARAGRAFO: 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.-----

**ARTICULO 25: MULTAS y PROCEDIMIENTOS:**-----

Siempre que el **ADMINISTRADOR** tenga conocimiento de hechos que pudiesen implicar una violación de las prohibiciones antes mencionadas 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 28 de la Ley 13 de 28 de abril de 1993.-----

La multa a que se alude en el Artículo 28, 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 26:** 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 27:** 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 IV-----

#### -----ASAMBLEA DE PROPIETARIOS-----

**ARTICULO 28:** 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 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 29:** 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 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 Vice-Presidente, un Secretario, un Tesorero y un Vocal, crear todos aquellos otros cargos dentro de la Junta Directiva que estime conveniente, designando a las personas para desempeñar los mismos.-----
- d) Aprobar o desaprobar 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.--

**ARTICULO 30:** 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 una tercera parte (1/3) 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 31:** 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 a la fecha que debe efectuarse la reunión.-----

**ARTICULO 32:** Para constituir quórum en una Asamblea de Propietarios será necesaria la presencia de la mitad más uno del total de los **PROPIETARIOS**. 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 a una tercera (1/3) parte de los **PROPIETARIOS**. Si aún no se lograra el quórum, se hará una nueva convocatoria, la cual fijará la Asamblea para una fecha no anterior a los diez (10) días hábiles siguientes. En esta segunda fecha, la Asamblea general se reunirá con los que asistan, siempre que constituyan por lo menos una quinta (1/5) parte de la totalidad de los **PROPIETARIOS**. 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 33:** 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 el mandato poder expreso.-----

**ARTICULO 34:** 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 de no menos de las dos terceras partes de los **LOCALES** que representen, a su vez, no menos del setenta y cinco por ciento (75%) del valor de Propiedad Horizontal. En el caso de que un solo propietario represente el cincuenta por ciento (50%) o más de ese valor, será necesario además el veinticinco por ciento (25%) del valor restante para que el acuerdo sea válido. 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.-----

## -----CAPITULO V-----

### -----JUNTA DIRECTIVA-----

**ARTICULO 35:** La Junta Directiva estará formada por no menos de cinco (5), ni más de siete (7) miembros, 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:-----

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 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.-----

**ARTICULO 37:** La Junta directiva deberá reunirse en sesión ordinaria, por lo menos una (1) vez cada tres (3) meses 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 Directiva, las efectuará el Presidente, u otro Director-Dignatario o en su defecto, el Administrador mediante aviso escrito entregado personalmente, enviado por correo certificado telegrama 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:** Solo podrán ser miembros de la Junta Directiva las personas naturales que:-----

a) Sean dueños de uno o más **LOCALES O APARTAMENTOS**.-----

b) Sean Codueñas 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**.-----

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

-----**DIGNATARIOS**-----

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

**ARTICULO 44:** Son funciones del Presidente y en ausencia suya, del Vice-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 una tercera parte (1/3) de los **PROPIETARIOS** que estén al día 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.-----

**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 trimestral, semestral o anual de las finanzas de **EL EDIFICIO**.-----
- c) Llevar un libro de ingresos y egresos, debidamente sellado ante la persona o autoridad competente.-----
- d) Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios en ausencia del Presidente y Vice-Presidente.-----

**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:-----

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

-----**CAPITULO VII**-----

-----**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 un a 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 ADMINISTRACION** 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.-----
- 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) Notificarle mensualmente al Banco o Acreedor Hipotecario de los copropietarios, cuando estos mantengan atrasos de dos (2) meses o más en sus cuotas de mantenimiento.-----

**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 este el

Secretario titular y si esta 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-----

-----I. 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 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 solo 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.-----

**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.-----

**ARTICULO 55:** A efecto del presupuesto antes mencionado, el año fiscal se iniciará el día primero del mes siguiente de la fecha en que se reúna por primera vez la Asamblea de Propietarios y terminará doce (12) meses después.-----

**ARTICULO 56:** El Administrador deberá obtener un Seguro de Manejo con una Compañía de Seguros que apruebe la Junta Directiva.-----

-----**CAPITULO VIII**-----

-----**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**-----

**ARTICULO 57:** Los primeros Directores-Dignatarios, quienes ejercerán sus cargos hasta tanto la Asamblea de Propietarios escoja sus sucesores y estos tomen posesión serán:-----

----- <b>CARGO</b> -----	----- <b>NOMBRE</b> -----
----- <b>Presidente:</b> -----	----- <b>RODRIGO GRIMALDO PAREDES</b> -----
----- <b>Vice-Presidente:</b> -----	----- <b>JOSE MANUEL BERN</b> -----
----- <b>Tesorero:</b> -----	----- <b>MANLIO VASQUEZ</b> -----
----- <b>Secretario:</b> -----	----- <b>NESTOR GONZALEZ</b> -----
----- <b>Vocal:</b> -----	----- <b>JAVIER AROSEMENA</b> -----

**ARTICULO 58:** El primer Administrador será la sociedad **VENTAS Y PROYECTOS, S.A.**, representada por el señor **HERMAN BERN PITTÍ**.-----

**ARTICULO 59:** Este Reglamento podrá ser enmendado por **EL PROMOTOR**, o sea por la sociedad **INMOBILIARIA BELLA MARINA, S.A.**, en cualquier fecha anterior a la primera enajenación de alguna de las **UNIDADES DEPARTAMENTALES**.-----

**ARTICULO 60:** **EL PROMOTOR**, o sea la sociedad, **INMOBILIARIA BELLA MARINA, S.A.**, queda autorizado por **LOS PROPIETARIOS**, para que terminen los trabajos finales que pudieran estar dándose en **EL EDIFICIO**, igualmente tendrá derecho de visitar con terceros **EL EDIFICIO** y los **BIENES COMUNES** con el propósito de promover las ventas de las **UNIDADES DEPARTAMENTALES** que faltan por vender o arrendar.-----