

GERARDO A. QUIRÓS LÓPEZ  
ABOGADO  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

----- ANEJO A -----

--- REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y CO-PROPIEDAD ---

----- CONDOMINIO "PASEO GALES" -----

----- ARTÍCULO I -----

----- DISPOSICIONES GENERALES -----

----- Sección 1.1 Adopción: -----

----- La Propietaria adopta el presente "Reglamento de Administración y Co-Propiedad" que ha de gobernar la administración del inmueble aquí sometido al "Régimen de Propiedad Horizontal" y designado como Condominio "PASEO GALES". -----

----- Sección 1.2 Ley Aplicable -----

----- El Condominio "PASEO GALES", que consiste de Ochenta y Ocho (88) apartamentos residenciales, se regirá por las disposiciones de la Ley de Condominios número Ciento Tres (103) de cinco (5) de abril de dos mil tres (2003), según sean enmendadas, por las disposiciones aplicables del Código Civil, por la escritura a la que se une el presente Reglamento este día y por el presente Reglamento. -----

----- Sección 1.3 Escritura Pública -----

----- Este Reglamento se incorpora y forma parte de la Escritura pública número tres (3) de dieciséis (16) de abril de dos mil cuatro (2004), otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante el notario público Gerardo A. Quirós López, en la cual se organiza la propiedad antes dicha al Régimen de Propiedad Horizontal. -----

----- Sección 1.4 Descripción del Condominio -----

----- El Condominio arriba mencionado consiste de un predio de terreno, Tres (3) Edificios, con diecisiete (17) módulos y ochenta y ocho (88) unidades, teniendo siete (7) módulos cuatro (4)

GERARDO A. QUIRÓS LÓPEZ  
ABOGADO  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

GERARDO A. QUIRÓS LÓPEZ  
ABOGADO  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

GERARDO A. QUIROS LOPEZ  
ABOGADO  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

apartamentos cada uno y diez (10) módulos cuentan con seis (6) apartamentos cada uno, para un total de ochenta y ocho (88) apartamentos residenciales, descritos en detalle en la escritura pública antes dicha. -----

----- El Condominio está localizado en el Barrio Rincón del Municipio de Gurabo, Puerto Rico. -----

----- **Sección 1.5 Aplicación de este Reglamento** -----

----- Las disposiciones del presente Reglamento son aplicables no sólo al terreno y las edificaciones en su totalidad sino a todos y cada uno de los apartamentos (unidades) individuales y a todos los elementos comunes, generales y limitados que forman parte de dicho inmueble. Todos los titulares de los apartamentos actualmente existentes en dicha propiedad o que existieren en el futuro, sus arrendatarios, su familia, sus empleados o agentes, huéspedes o visitantes, y a todas las personas que residan y/o trabajen en ellos o los utilicen, en cualquier forma, quedan sometidos y obligados al cumplimiento de este Reglamento. -----

----- Bastará la simple adquisición, arrendamiento o mera ocupación de cualquiera de las unidades para que se entienda que conocen y aceptan este Reglamento y quedan obligados a su cumplimiento. Los sucesores, cesionarios y herederos de todo titular o arrendatarios estarán obligados por este Reglamento, así como, los Oficiales del Consejo de Titulares y/o Asociación de Condómines, la Junta de Directores, el Administrador y los empleados de la Administración. -----

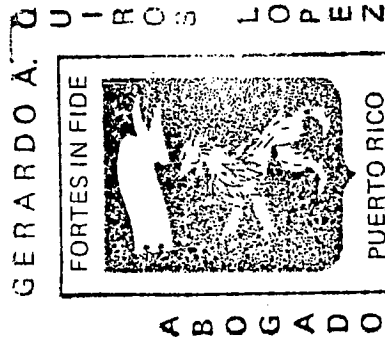
----- **ARTÍCULO II** -----

----- **CONSEJO DE TITULARES** -----

----- **Sección 2.1 Autoridad Suprema** -----

GERARDO A. QUIROS LOPEZ  
ABOGADO  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

GERARDO A. QUIROS LOPEZ  
ABOGADO  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO



----- La autoridad suprema sobre la propiedad sometida al Régimen de Propiedad Horizontal residirá en los Titulares como grupo en la forma de un Consejo de Titulares y/o Asociación de Condómines. Sus resoluciones y acuerdos, tomados con el quórum y demás formalidades legales correspondientes, son de estricto cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, arrendatarios y demás ocupantes que estén presentes en el Condominio o se relacionen con el mismo. -----

----- **Sección 2.2** -----

----- Los Titulares de las unidades respectivas de los Edificios, forman el Condominio que constituirán colectivamente en el Consejo de Titulares y/o Asociación de Condómines. -----

----- **Sección 2.3** -----

----- La persona o personas en cuyo nombre aparece inscrita una unidad en el Registro de la Propiedad, será considerada como Titular de la misma para todos los efectos. -----

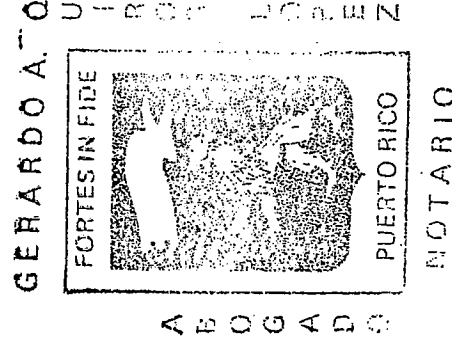
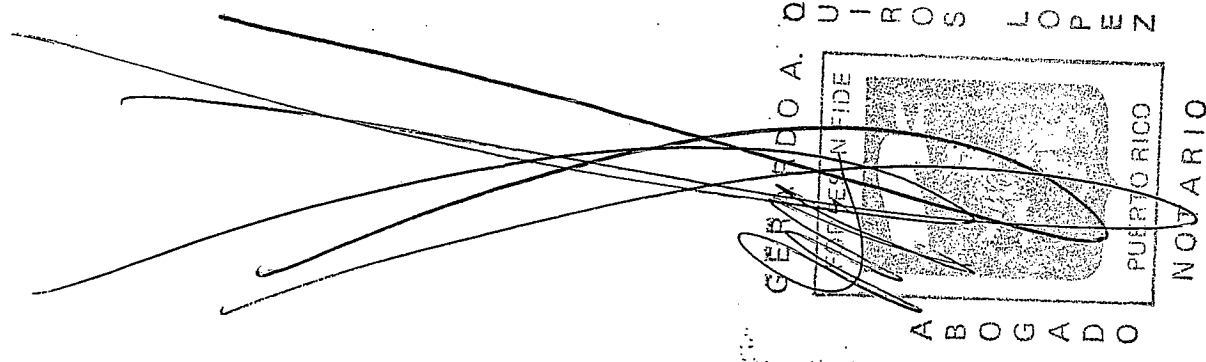
----- **Sección 2.4 Traspaso de Propiedad** -----

----- Los traspasos de propiedad se efectuarán únicamente en los récords del Condominio únicamente a la presentación de una copia certificada o simple de la escritura pública por la cual la unidad respectiva se transfiere. -----

----- **Sección 2.5 Deberes y Facultades del Consejo de Titulares** -----

----- Corresponde al Consejo de Titulares lo siguiente: -----

----- (A) Elegir, por el voto afirmativo de la mayoría de los titulares, a las personas que habrán de ocupar los cinco (5) cargos oficiales de la Junta de Directores, o sea, el Presidente, Vicepresidente, Tesorero, Secretario y el Vocal. Los Oficiales necesariamente serán titulares y serán además los únicos cinco (5) miembros que configurará la Junta de Directores. Estos se designarán por el



término que se establece en el Artículo Tres Romano (III), Sección Tres punto Dos (3.2) de este Reglamento y de porcentajes de participación en los elementos comunes del inmueble. -----  
----- (B) Elegir, por el voto afirmativo de la mayoría de los titulares, a las personas que habrán de ocupar los tres (3) cargos al Comité de Conciliación, de los cuales uno se escogerá de entre los miembros de la Junta de Directores, excluido el Presidente. -----

----- (C) Acordar y aprobar el presupuesto anual de ingresos y egresos y las cargas, gastos comunes y derramas, si alguna. -----

----- (D) Modificar y enmendar el Reglamento por acuerdo de las dos terceras (2/3) partes de los titulares y de porcentaje de participación en los elementos comunes del inmueble. -----

----- (E) Conocer y decidir todos los asuntos de interés general para el Condominio y acordar las medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común. -----

----- (F) Conocer de las quejas y reclamaciones de los titulares contra los Oficiales o el Administrador y remover a los Oficiales y al Administrador. -----

----- (G) Aprobar la ejecución de obras ordinarias y extraordinarias de mejoras, reparación, remodelación, conservación y/o estética y obtener fondos para su realización mediante aportaciones y/o derramas de los titulares y/o mediante préstamos y/o financiamiento(s). -----

----- (H) Autorizar a la Junta de Directores para imponer multas al dueño y/o titular que viole las normas de convivencia estatuidas en la escritura matriz, la Ley y/o este Reglamento hasta un máximo de Cien Dólares (\$100.00) por cada violación. -----

----- Sección 2.6 Reuniones Ordinarias -----

GERARDO A. QUIROS LOPEZ  
FOTRES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

A B O G A D O

GERARDO A. QUIROS LOPEZ  
FOTRES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO  
A B O G A D O

----- (A) El Consejo de Titulares celebrará una reunión ordinaria anual en el gazebo del Condominio o, en caso de no ser conveniente o posible, en un lugar adecuado dentro del término territorial del Municipio de Gurabo o del término territorial del Municipio de Caguas, Puerto Rico, que será señalado por la Junta de Directores y que podrá señalarse en la convocatoria para tal reunión, la que se hará con no menos de diez (10) días de antelación a la fecha fijada, notificada a todos los miembros del Consejo de Titulares, ya sea personalmente, o por correo certificado, o por facsímil o por correo electrónico (e-mail). La reunión se celebrará el segundo jueves del mes de marzo de cada año. Si tal día resultare un día feriado legal, la reunión se celebrará el próximo día subsiguiente que no sea un día feriado legal. El asunto a tratarse será la elección de los miembros de la Junta de Directores, la aprobación del presupuesto anual de los gastos de administración, mantenimiento y reparación, y cualquier otro asunto pertinente que se someta a la consideración de la reunión. -----

----- En la primera convocatoria podrá incluirse la fecha para una reunión en segunda convocatoria, anticipando que no pudiera obtenerse el quórum en la primera convocatoria, pero no podrá celebrarse la reunión antes de transcurridas veinticuatro (24) horas a partir de la fecha para la reunión en la primera convocatoria. -----

----- (B) Si la reunión anual no se celebrara en el día designado, o si los asuntos a tratarse en la misma no se finalizaran en el día señalado, o en cualquier aplazamiento, la Junta de Directores convocará a una reunión especial del Consejo de Titulares tan pronto como sea posible. Cualquier asunto tratado en dicha

GERARDO A. QUIROS LOPEZ  
FOTRES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO  
A B O G A D O

GERARDO A. QUIROS LOPEZ  
ABOGADO  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

reunión especial tendrá el mismo valor y efecto como si fuera tratado en la reunión anual debidamente convocada y celebrada. —

#### ----- Sección 2.7 Reuniones Especiales -----

----- Las reuniones especiales de los Titulares podrán convocarse, además, por un número de los Titulares cuyas unidades representen al menos el veinte por ciento (20%) de las unidades de este Condominio. En cualquier momento, a petición escrita de cualquier persona o personas con derecho a convocar una reunión especial, corresponderá al Secretario el enviar la convocatoria para tal reunión a celebrarse en el lugar dentro del Municipio de Gurabo, Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y en la fecha que determine la Junta de Directores que no será menos de diez (10) días ni más de treinta (30) días después de recibir tal petición. Si dicha Junta de Directores no fijara el lugar y la fecha, la reunión se celebrará en el lugar y fecha fijados por el Secretario dentro de los límites arriba especificados. -----

----- El Consejo de Titulares podrá reunirse sin convocatoria, siempre que concurren la totalidad de los Titulares y así lo decidan.

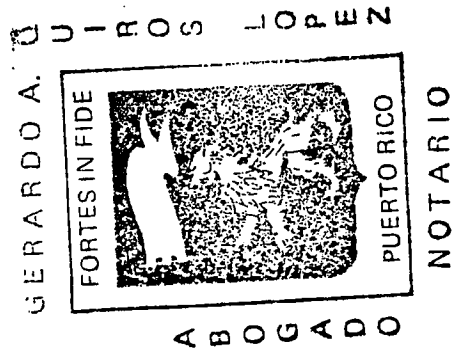
#### ----- Sección 2.8 Citación y Propósito de las Reuniones: -----

##### Renuncia -----

----- Las Citaciones por escrito serán notificadas a cada Titular personalmente, o por correo certificado, o por facsímil o por correo electrónico (e-mail), con expresión de los asuntos a tratar y lugar y fecha de cada reunión de Titulares. Dicha citación será entregada con no menos de diez (10) días ni más de treinta (30) días de anticipación a la reunión. Si es notificada por correo será entregada a la dirección del Titular según ésta aparece en el Registro de la Propiedad del Condominio a menos que el Titular haya solicitado al Secretario, por escrito, que le sea enviada a otra

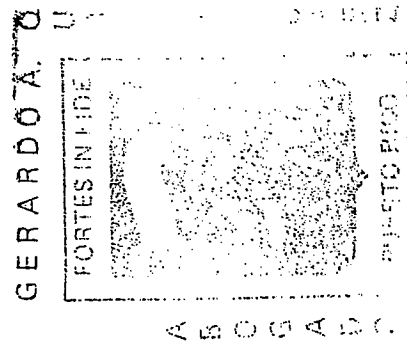
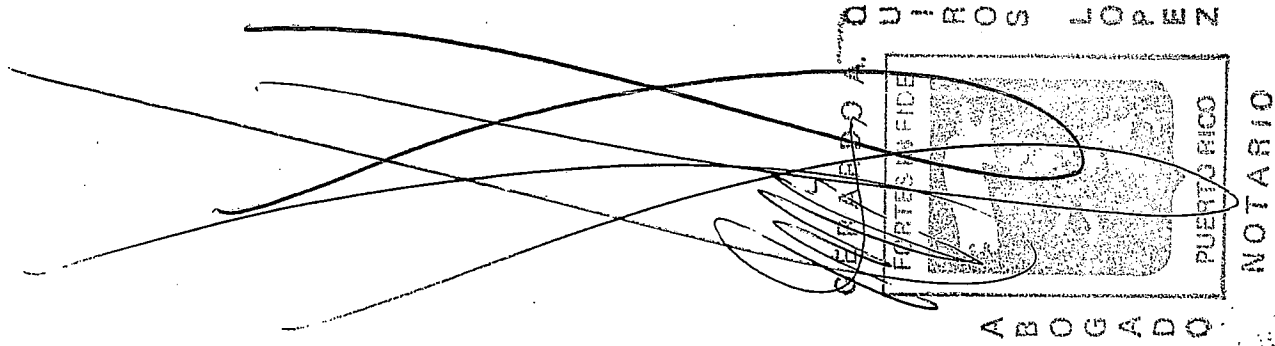
~~GERARDO A. QUIROS LOPEZ  
ABOGADO  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO~~

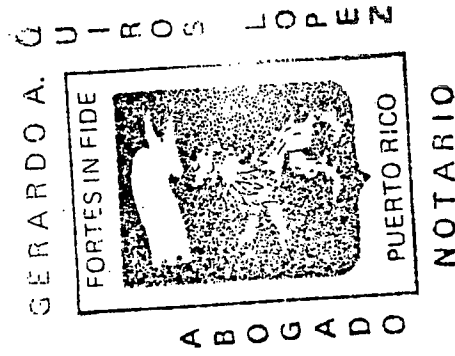
GERARDO A. QUIROS LOPEZ  
ABOGADO  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO



dirección. La comparencia de un Titular, personalmente o por medio de un apoderado, convalida la fecha de citación. El Consejo podrá reunirse válidamente, aún sin convocatoria siempre que concurren la totalidad de los Titulares y así lo acuerden. -----

----- Todo dueño o titular de un apartamento del Condominio que tenga derecho al voto en cualquier reunión ordinaria o reunión especial podrá ejercer el derecho al voto personalmente o mediante representación ("Proxy") legal o voluntaria. Podrán fungir como representantes ("Proxy") solamente personas mayores de edad que, a su vez, sean titulares, familiares de éste hasta el segundo grado de consanguinidad, su cónyuge o arrendatarios de apartamentos del Condominio, o mandatarios del titular en virtud de poder otorgado ante notario, o el representante legal del titular. Ninguna de las personas autorizadas a representar a un titular podrá ejercer el derecho al voto en representación de más de un titular. No estará representado para votar personalmente o mediante representación ("Proxy") cualquier titular que adeude tres (3) meses o más plazos de las cuotas de mantenimiento, derramas o cualquier otra obligación financiera que le corresponda. Toda representación ("Proxy") se designará por escrito, incluyendo la fecha en que fue expedida y las fechas de la reunión o asamblea para la cual se autoriza la representación. Todo documento constitutivo de designación para representar ("Proxy") no podrá tener más de sesenta (60) días de vigencia con anterioridad a la fecha del a reunión en que se pretenda poner en vigor, a no ser que de su faz se desprenda expresamente que se le fijó un plazo distinto y específico. No será necesario que se otorgue dicho documento ante un notario público ni que esté redactado en determinado formato. -----





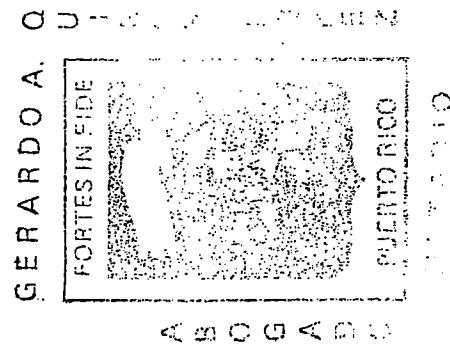
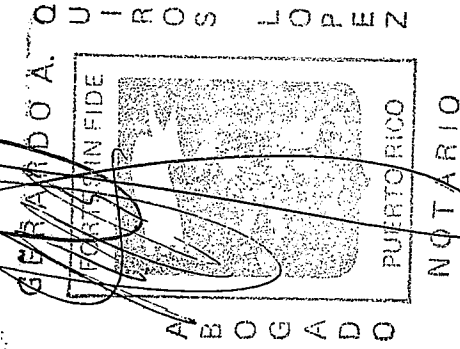
----- Sección 2.9 De la Mayoría: DEL QUÓRUM -----

----- Para todos los efectos del presente Reglamento y a tenor con las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal y/o Ley de Condominios, según enmendadas, constituirá "quórum" una tercera (1/3) parte de los Titulares que asistan que a su vez reúnan una tercera (1/3) parte de las participaciones en los elementos comunes. Así mismo, cuando en el presente Reglamento se haga referencia al Consejo de Titulares, se entenderá que incluye todos los Titulares, pero una mayoría de los presentes, según definida por el presente Reglamento, excepto disposición expresa en contrario provista en éste, constituirá quórum para la adopción de las decisiones. Excepto cuando de otro modo se provea en el presente Reglamento, la presencia en persona o por representación legal o voluntaria, de una tercera (1/3) parte de los Titulares constituirá quórum, bastará para acreditar esta última un escrito firmado por el Titular. Las actuaciones aprobadas por la mayoría de los presentes en cualquier reunión para la cual exista quórum constituirán las actuaciones del Consejo de Titulares, excepto cuando por estatuto, la escritura matriz o este Reglamento se requiera la aprobación por un número mayor de Titulares. Se entenderá que constituye la presencia de un Titular para los propósitos de determinación de quórum su participación en la reunión mediante su firma y concurrencia con las minutas de la misma. -----

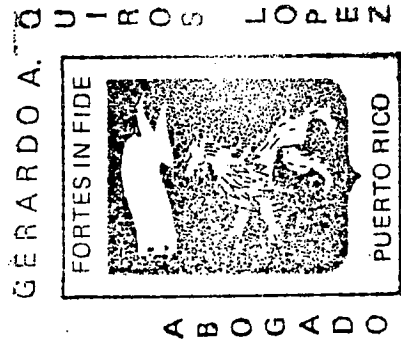
----- Sección 2.10 Oficial que Preside; de la Redacción de

Minutas: La Agenda -----

----- (A) Las reuniones del Consejo de Titulares serán presididas por e Presidente de la Junta de Directores, o, si no estuviera presente, por el Vice-Presidente o si ninguno estuviera presente,







por un Presidente designado por la mayoría de los Titulares presentes, bien personalmente o representados por poder. -----

----- (B) El Secretario, o en su ausencia, el Vice-Secretario, si existiera alguno, redactará las minutas de la misma; si ni el Secretario ni el Vice-Secretario estuvieren presentes, la reunión escogerá a cualquier persona presente para actuar como Secretario. -----

----- (C) La agenda deberá proveer los siguientes puntos: -----

----- (1) Declarar constituida la reunión y presentar prueba de la convocatoria. -----

----- (2) Determinación de Quórum. -----

----- (3) Lectura de las minutas de la última reunión previa del Consejo de Titulares. -----

----- (4) Informes. -----

----- (5) Elección del Presidente, Vice-Presidente, Tesorero, Secretario y un Vocal. -----

----- (6) Elección de los tres (3) miembros del Comité de Conciliación. -----

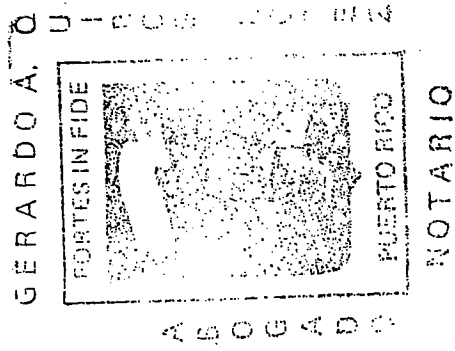
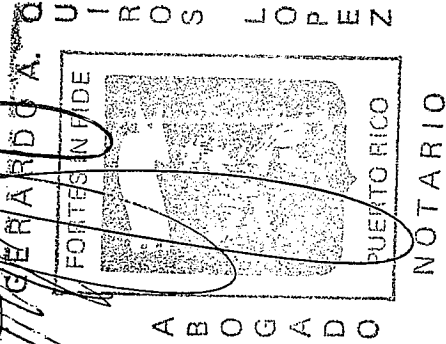
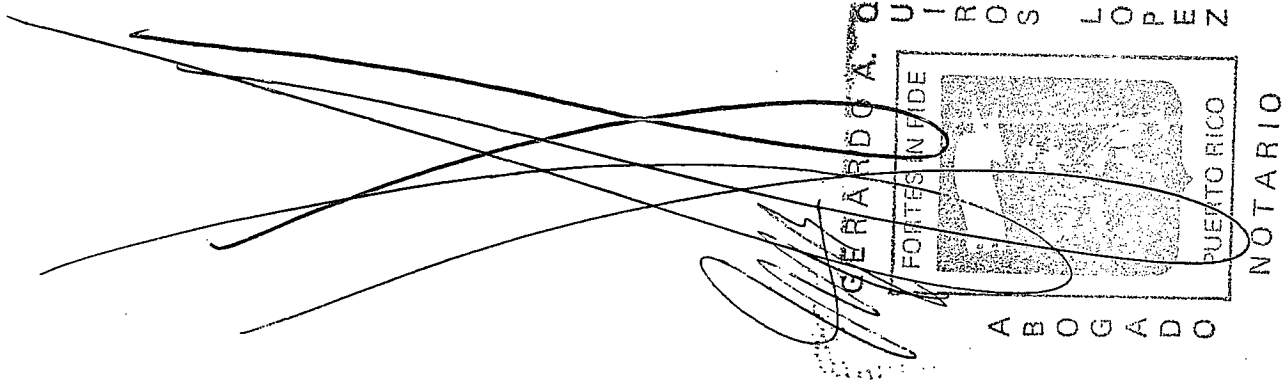
----- (7) Aprobación del Presupuesto. -----

----- (8) Asuntos nuevos o misceláneos o cualquier otro asunto que la Junta o Asamblea (la cual es soberana) crea prudente. -----

----- El Comité de Conciliación estará compuesto de tres (3) Titulares, uno de los cuales se escogerá de entre los miembros de la Junta de Directores, excluido el Presidente. -----

----- **Sección 2.11 La Votación** -----

----- Cada Titular tendrá derecho a un voto irrespectivamente del número de unidades de las que sea propietario. En el caso que dos o más personas posean un interés en común pro-indiviso en cualquiera de las unidades, tales personas deberán designar a un



GERARDO A. QUIROS LOPEZ  
ABOGADO  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

representante legal o voluntario para que vote en su nombre y el susodicho representante tendrá derecho a un solo voto. Si la unidad estuviere sujeta a un derecho de usufructo, la asistencia y el voto pertenecerán al Titular y dicho Titular, salvo manifestación en contrario, se entenderá que ha designado al usufructuario como su representante para efectos de la asistencia y votación; disponiéndose, sin embargo, que en la consideración de resoluciones que requieran el voto unánime de todos los Titulares para su aprobación o la aprobación de obras extraordinarias o de mejoras en la propiedad por el Consejo de Titulares, la designación del usufructuario como representante para propósitos de votación, deberá constar por escrito. Cuando una o más de las unidades pertenecieren a una persona jurídica, ésta podrá designar a uno de los oficiales para que asista a las reuniones y ejercite el derecho al voto que le corresponda. Nada de lo aquí contenido deberá entenderse que contradice o altera la definición de "Mayoría de Titulares" contenida en el Artículo II, Sección 2.8 de este Reglamento. -----

----- Cuando se cite a la reunión del Consejo de Titulares conforme a los requisitos de Ley, la Escritura Matriz o de este Reglamento y no pudiese obtenerse el quórum por falta de asistencia de los Titulares, se procederá a una nueva convocatoria previo los mismos requisitos; disponiéndose que si el número de Titulares comparecientes a la misma fuese menor que el número de Titulares requeridos para constituir quórum, en tal reunión constituirán quórum los presentes. -----

----- Sección 2.12 Del Registro de Titulares -----

----- (A) El Secretario mantendrá un Registro de Titulares indicando los nombres, las firmas y demás datos del Titular o los

~~GERARDO A. QUIROS LOPEZ  
ABOGADO  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO~~

GERARDO A. QUIROS LOPEZ  
ABOGADO  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

GERARDO A. QUIROS LOPEZ  
ABOGADO  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

NOTARIO

Co-Titulares de cada unidad, con expresión del porcentaje de cada unidad, así como las sucesivas transferencias o arrendamientos que ocurran en relación a esas unidades. El Secretario llevará este Registro a todas las reuniones del Consejo de Titulares y el mismo estará sujeto a inspección por cualquier Titular en cualquier momento durante la reunión. -----

----- (B) El Secretario, además, conservará como parte del Registro de Titulares, copia de las escrituras de compraventa que acrediten la titularidad. Los traspasos de propiedad de los apartamentos se anotarán en el Registro de Titulares únicamente, una vez sea presentada una copia simple o certificada de la escritura pública por la cual cada apartamento se transfirió, debiendo entregarse una copia simple de la escritura para los archivos del Condominio. -----

----- (C) El Registro de Titulares constituirá prueba *prima facie* de quiénes son los Co-Titulares con derecho a examinar dicho Registro o de votar en cualquier otra reunión del Consejo de Titulares. -----

### ----- Sección 2.13 Consentimiento en Sustitución de Reunión -----

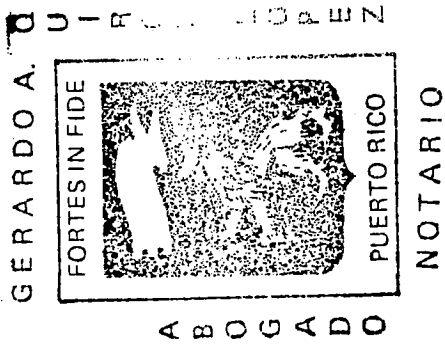
----- No será necesaria la celebración de una reunión del Consejo de Titulares para determinado propósito, si todos los Titulares con derecho a votar en dicha reunión renunciaren a la referida reunión y consintieren por escrito a que se tome la acción propuesta. -----

## ----- ARTÍCULO III -----

### ----- JUNTA DE DIRECTORES -----

#### ----- Sección 3.1 Número -----

----- La propiedad, asuntos y negocios del Condominio serán controlados y manejados por una Junta de Directores compuesta de cinco (5) personas, el Presidente inclusive. -----



----- **Sección 3.2 Término** -----

----- Los cinco (5) miembros de la Junta de Directores ejercerán sus funciones por el término de un (1) año, hasta la próxima reunión ordinaria anual, en la cual se elegirán los cinco (5) miembros de la Junta de Directores. -----

----- Todos los miembros de la Junta de Directores ejercerán sus cargos por el término que le corresponda según elegidos o hasta que su sucesor sea elegido y tome posesión. -----

----- **Sección 3.3 Condiciones para Cualificar** -----

----- (A) Los miembros de la Junta de Directores deberán ser miembros del Consejo de Titulares, o en caso de que el Titular fuese un menor o incapacitado, podrá ser miembro su tutor legal. -----

----- (B) Si el Titular lo fuere una persona jurídica, su representante debidamente designado podrá ser miembro de la Junta de Directores. -----

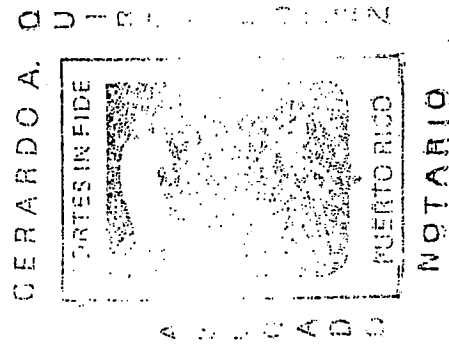
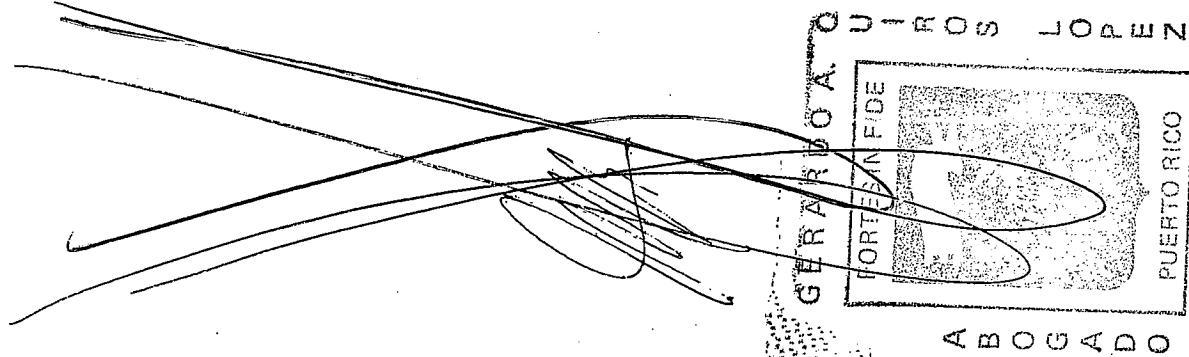
----- (C) A ninguno de los miembros de la Junta de Directores aquí cualificados le será permitido nombrar apoderados para actuar en su lugar. -----

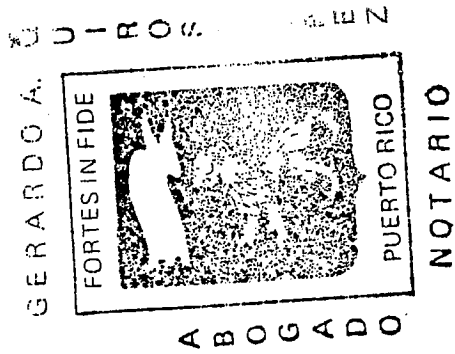
----- (D) Los miembros de la Junta de Directores deberán estar al día en el pago de las cuotas de mantenimiento y derramas y en todas sus otras obligaciones financieras con el Condominio, si alguna. -----

----- **Sección 3.4 Del Quórum** -----

----- La mayoría de la Junta de Directores será necesaria para constituir quórum y poder celebrar sesión. Si en cualquier reunión de la Junta de Directores no hubiere el quórum requerido, la mayoría de los presentes aplazará la reunión y, sin más aviso, se reunirá de tiempo en tiempo hasta que se logre el quórum. -----

----- **Sección 3.5 Lugar de Reuniones** -----





----- Las reuniones de la Junta de Directores se celebrarán en el gazebo del Condominio o en algún otro lugar dentro del término territorial del Municipio de Gurabo, Puerto Rico, a menos que un sitio diferente fuere fijado por unanimidad de todos los miembros en función. -----

----- **Sección 3.6 Reuniones Regulares** -----

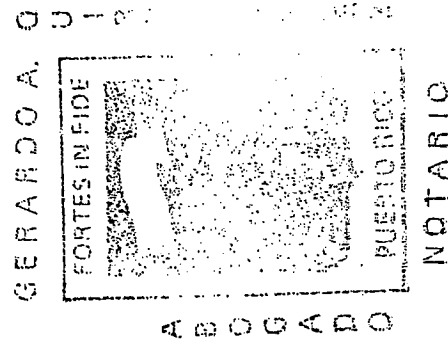
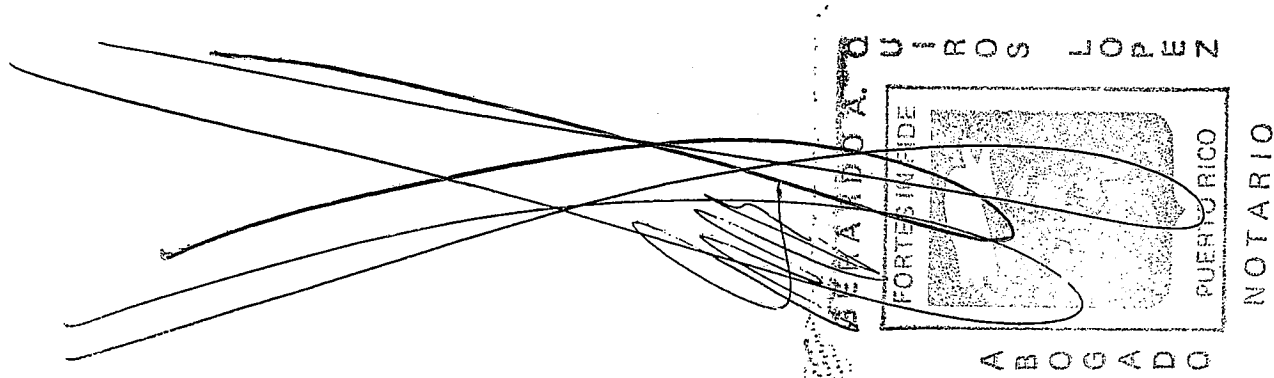
----- Una reunión de organización para propósitos de la elección de oficiales, determinación de lugar y fecha de las reuniones regulares y especiales de la Junta, será celebrada tan pronto como sea posible después de la reunión anual del Consejo de Titulares. Las reuniones de la Junta de Directores serán celebradas en las fechas y lugares que de tiempo en tiempo acordare la Junta. -----

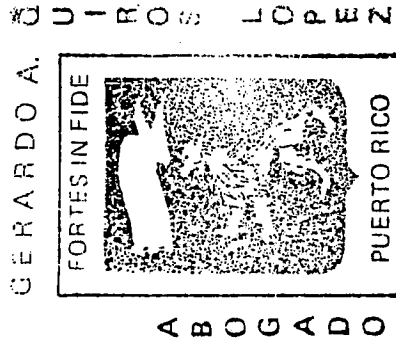
----- **Sección 3.7 Reuniones Especiales** -----

----- Las reuniones especiales de la Junta de Directores podrán convocarse por el Presidente o por el Vice-Presidente o por dos miembros de la Junta, con dos (2) días de aviso a cada miembro de la misma, bien sea personalmente, por correo, por facsímil o por correo electrónico (e-mail). -----

----- **Sección 3.8 Aviso de Reunión** -----

----- Podrá celebrarse una reunión de la Junta de Directores sin aviso, inmediatamente después de la reunión anual del Consejo de Titulares. No será necesario notificar acerca de las reuniones regulares de la Junta de Directores que se celebren en ocasiones fijadas por resolución de dicha Junta, ni será necesario notificar acerca de las reuniones aplazadas. Las reuniones podrán celebrarse en cualquier momento, sin aviso, si todos los miembros de la Junta de Directores están presentes. El aviso de una reunión de la Junta de Directores no tiene que señalar el propósito de la misma, ni el asunto a tratarse. El aviso de cualquier reunión de la





Junta de Directores podrá notificarse personalmente, por teléfono, por correo, por facsímil o por correo electrónico (e-mail). -----

----- **Sección 3.9 La Votación** -----

----- Cada miembro de la Junta de Directores, el Presidente inclusive, tendrá un (1) voto para cada asunto sometido a votación. Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos. -----

----- **Sección 3.10 Compensación** -----

----- Los miembros de la Junta de Directores no recibirán compensación alguna por sus servicios. -----

----- Si el cargo de cualquier miembro de la Junta de Directores resultare vacante durante el término del mismo debido a muerte o renuncia, los miembros restantes de la Junta podrán, por mayoría, elegir un sustituto, y el miembro así electo ocupará su cargo por el término que quedaba al miembro sustituido. Cualquier miembro podrá renunciar en cualquier momento. En caso de que cualquier miembro cesare de ser miembro del Consejo de Titulares por el traspaso de su unidad, dicho traspaso será considerado como su renuncia. El Consejo de Titulares, por una mayoría de votos, tendrá el derecho en cualquier momento de remover a cualesquiera o a todos los miembros de la Junta de Directores, el Presidente inclusive, con o sin causa, y elegir nuevos miembros. -----

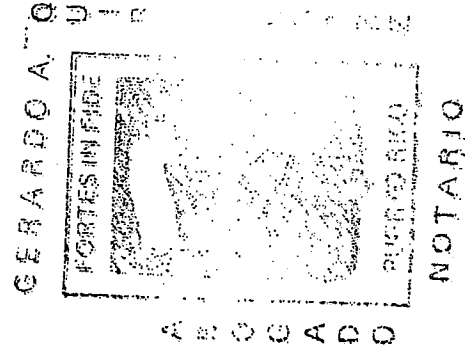
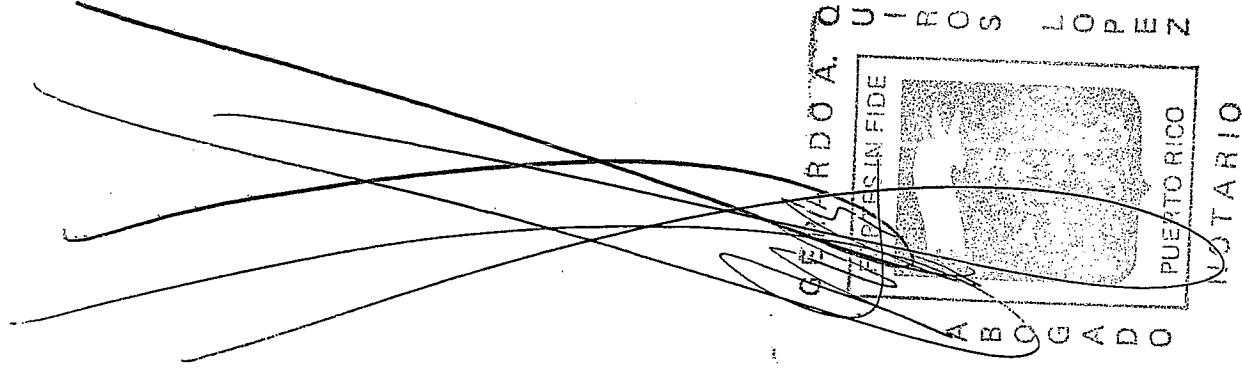
----- **ARTÍCULO IV** -----

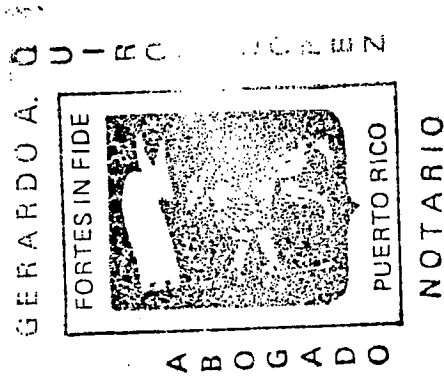
----- **OFICIALES: DEBERES Y FACULTADES** -----

----- **Sección 4.1 Número** -----

----- La Junta de Directores, estará compuesta por cinco (5) miembros, a saber: a) Presidente; b) Vice-Presidente; c) Tesorero; d) Secretario; y e) Vocal. -----

----- **Sección 4.2 Plazo** -----





----- Cada Oficial ejercerá sus funciones hasta que su sucesor haya sido elegido y tomado posesión. -----

#### ----- Sección 4.3 Remoción -----

----- Cualquier oficial, podrá ser removido de su cargo, con o sin causa, en cualquier momento por el voto de la mayoría del Consejo de Titulares. -----

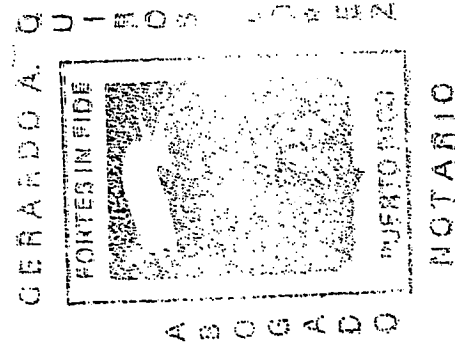
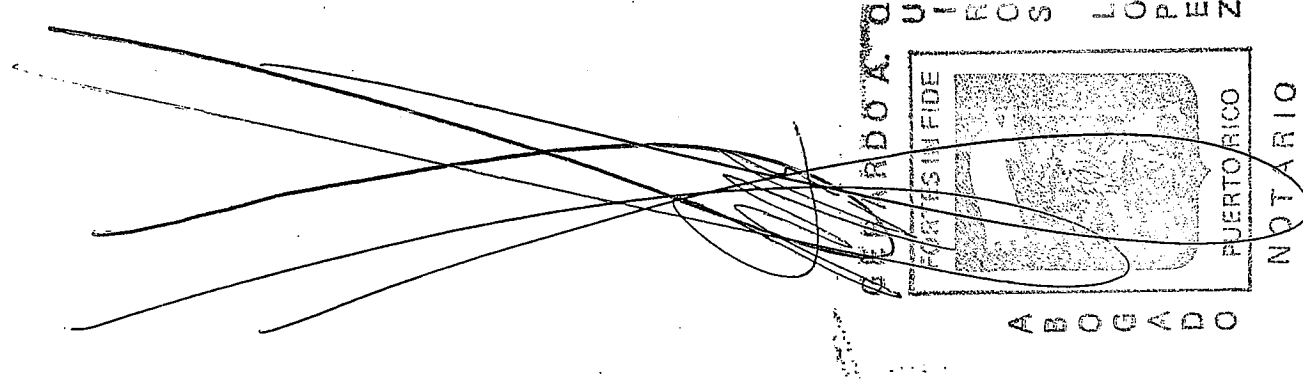
----- Además ver Artículo IV, Sección 4.5, Inciso "f". -----

#### ----- Sección 4.4 Vacantes -----

----- Cualquier vacante de un cargo por cualquier causa, lo podrá cubrir la Junta de Directores por el resto del término que quede por cubrir al oficial que ha ocasionado la vacante. -----

#### ----- Sección 4.5 Deberes -----

----- (A) El Presidente de la Junta de Directores será el oficial ejecutivo principal del Condominio; presidirá todas las reuniones del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores; hará convocar a las reuniones regulares, extraordinarias y especiales del Consejo de Titulares y la Junta de Directores de acuerdo con este Reglamento; efectuará y firmará todos los contratos y convenios que estén autorizados por la Junta de Directores y/o Consejo de Titulares, según sea el caso; firmará las convocatorias y las actas de las reuniones del Consejo de Titulares junto con el Secretario; firmará, junto con el Tesorero, todos los cheques que sean emitidos por el Condominio. A nombre del Condominio velará porque los libros, informes, estados y certificados requeridos por las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o por el presente Reglamento, se mantengan, se extiendan y se radiquen adecuadamente por el Administrador; someterá un informe anual de las operaciones del Condominio al Consejo de Titulares en su reunión anual; y de tiempo en tiempo informará a la Junta de



GERARDO A. QUIROS LOPEZ  
ABOGADO  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

Directores, todos lo asuntos de su competencia que en el interés de este Condominio requieran ser llevados a la consideración de dicha Junta o que la misma pudiera solicitar. Representará al Consejo de Titulares, la Junta de Directores y al Condominio en procedimientos gubernamentales, judiciales, administrativos y legislativos. Otorgará contratos de toda clase, tipo y naturaleza y empleará a todas aquellas personas que fueren necesarias para cumplir con las funciones, deberes y obligaciones pertinentes a las necesidades del Condominio. Delegará en el Administrador responsabilidades y obligaciones relacionadas con la administración, manejo y buen gobierno del Condominio, incluyendo, pero sin limitarse a, contratación, en general y reclutamiento y despido de personal, previa notificación a, y autorización por la Junta de Directores. Podrá relevar de sus funciones al Administrador, por justa causa, y deberá convocar al Consejo de Titulares no más tarde de treinta (30) días para informarles del relevo. En general, realizará todos los deberes inherentes a su cargo. -----

---- (B) El Vice-Presidente ejercerá las funciones de la Presidencia en la ausencia o incapacidad de éste. Generalmente, ayudará al Presidente y realizará los deberes que le sean asignados por la Junta de Directores y/o el Presidente. -----

---- (C) El Tesorero tendrá la supervisión y custodia de los fondos y efectos del Condominio, y velará porque se mantenga al día la contabilidad del Condominio y todos los libros y comprobantes en orden; a esos efectos, supervisará el desempeño del Administrador. Velará, además, porque todas las sumas y demás efectos de valor se depositen a nombre del Condominio, en el Banco designado por la Junta de Directores y firmará los cheques

~~GERARDO A. QUIROS LOPEZ  
ABOGADO  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO~~

GERARDO A. QUIROS LOPEZ  
ABOGADO  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO



GERARDO A. Q. U I R O S L O P E Z  
A B O G A D O  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO

NOTARIO

GERARDO A. Q. U I R O S L O P E Z  
A B O G A D O  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO

NOTARIO

GERARDO A. Q. U I R O S L O P E Z  
A B O G A D O  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO

NOTARIO

junto con el Presidente. El Tesorero supervisará los desembolsos de los fondos del Condominio que fueran ordenados por la Junta de Directores, conservando los comprobantes adecuados y rindiendo al Presidente y a la Junta de Directores, en las reuniones regulares de la Junta, o cuando quiera que se lo requieran, cuenta de su actuación como Tesorero y sobre la situación financiera del Condominio. -----

----- (D) El Secretario redactará y notificará las convocatorias a las reuniones del Consejo de Titulares y citará a los miembros de la Junta de Directores para sus reuniones; asistirá a todas las reuniones del Consejo de Titulares llevando un récord de todos los asuntos sometidos a votación y las minutas y acuerdos tomados de todas las actas en un libro habilitado a tal efecto. Comunicará a los titulares ausentes todas las resoluciones adoptadas en las reuniones del Consejo de Titulares. Expedirá las certificaciones que fueren necesarias acerca del contenido del Libro de Actas del Consejo de Titulares. Custodiará y mantendrá a disposición de todos los titulares toda la documentación concerniente a las reuniones del Consejo de Titulares y la Junta de Directores. Dará o hará dar, por medio del Administrador, el aviso de todas las reuniones del Consejo de Titulares, de la Junta de Directores, cuando así lo requiera este Reglamento, y realizará todas las funciones que le señale la Junta de Directores. -----

----- (E) El Vocal será un representante de todos los titulares, dueños u ocupantes ante la Junta de Directores. Comunicará a los oficiales de la Junta de Directores todas y cada una de las inquietudes, problemas, necesidades y deseos de todos o de cualquiera de los dueños, titulares u ocupantes de los que tenga conocimiento. Asistirá a los demás miembros de la Junta de

GERARDO A. O  
FORTES IN FIDE  
ABOGADO  
PUERTO RICO

ABOGADO

NOTARIO

Directores en ejercicio de sus funciones. En ausencia del Secretario y a solicitud de la Junta de Directores asumirá las responsabilidades y facultades que le correspondan a éste incluyendo, pero sin limitarse, a redactar las actas y convocatorias. Realizará todas las demás funciones que le solicite la Junta de Directores o el Consejo de Titulares. -----

---- (F) Cualquier miembro de la Junta de Directores que deba tres meses de cuotas de mantenimiento, quedará automáticamente fuera de la Junta de Directores. -----

----- ARTÍCULO V -----

----- Sección 5.1 El Administrador -----

----- El Administrador será nombrado por el Consejo de Titulares, por mayoría de votos, pudiendo ser una corporación o un individuo para asegurar la administración apropiada del Condominio. Igualmente, el Presidente de la Junta de Directores y el Consejo de Titulares, podrán removerlo de su cargo, también por mayoría de votos. -----

----- Sección 5.2 Las Cualidades del Administrador -----

----- (A) Tendrá una oficina debidamente organizada para ocuparse y cumplir con sus obligaciones. -----

----- (B) Mostrará pruebas de poseer experiencia razonable en este campo. -----

----- (C) Tendrá el personal necesario para cumplir con sus obligaciones, especialmente para atender la propiedad durante veinticuatro horas, en caso de emergencia. -----

----- (D) Prestará fianza para asegurar sus gestiones en la cuantía señalada (si alguna) por el Consejo de Titulares. -----

----- Sección 5.3 Los Deberes y Obligaciones del Administrador -----

GERARDO A. O  
FORTES IN FIDE  
ABOGADO  
PUERTO RICO

NOTARIO

GERARDO A. O  
FORTES IN FIDE  
ABOGADO  
PUERTO RICO

NOTARIO



NOTARIO

----- Por delegación de la Junta de Directores y/o el Presidente, el Administrador tendrá, entre otros, los siguientes deberes: -----

----- (A) De acuerdo con las órdenes y/o aprobación previa del Consejo de Titulares y/o de la Junta de Directores y/o del Presidente, autorizará todos los contratos y demás documentos otorgados en nombre del Condominio. -----

----- (B) Cobrará todas las cantidades debidas al Condominio y pagará todas las deudas del mismo. -----

----- (C) En el nombre del Condominio empleará y despedirá a todo personal, fijará las horas de trabajo y la compensación para el mismo, mantendrá los récords y llenará todos los informes con respecto al mismo. -----

----- (D) Velará por el cumplimiento de este Reglamento. -----

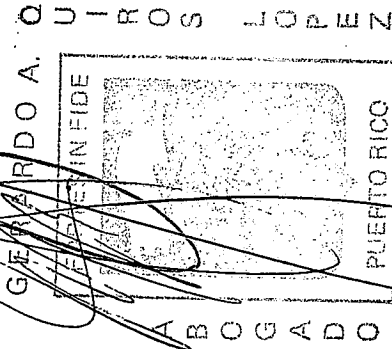
----- (E) Mantendrá todos los récords y preparará todos los informes requeridos por las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, o por este Reglamento. -----

----- (F) Mantendrá un récord permanente de las Minutas escritas de todas las reuniones del Consejo de Titulares y la Junta de Directores, según le sean entregadas por el Secretario. -----

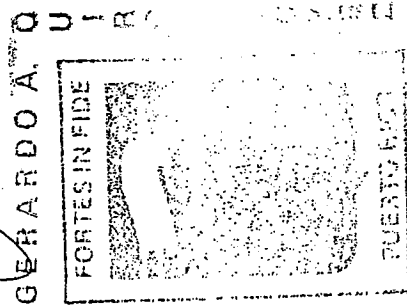
----- (G) Preparará un presupuesto anual para someterse a la reunión anual del Consejo de Titulares. -----

----- (H) Mantendrá récords adecuados de la contabilidad del Condominio; archivando todos los comprobantes de ingresos y gastos, y el saldo en reserva disponible en todo momento, junto con los comprobantes justificativos correspondientes a los desembolsos. -----

----- (I) Establecerá y mantendrá una cuenta bancaria a nombre del Consejo de Titulares; depositará todos los ingresos y hará todos los desembolsos de la misma. -----

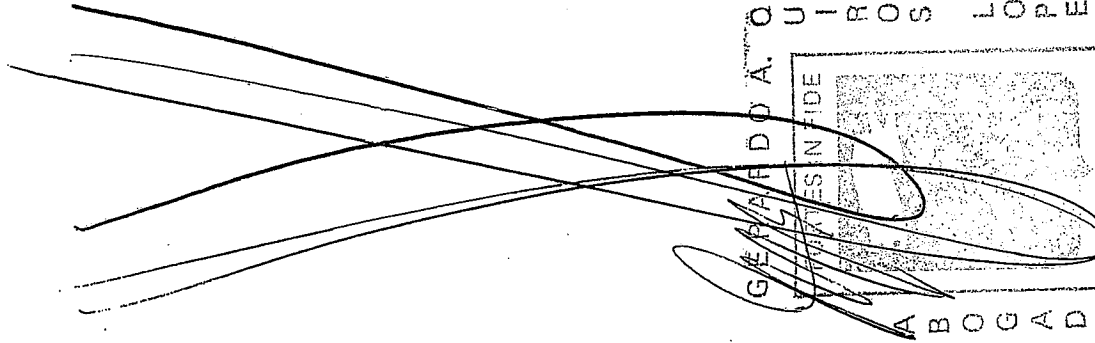


NOTARIO



NOTARIO

GERARDO A. QUIROS LOPEZ  
ABOGADO  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

  
GERARDO A. QUIROS LOPEZ  
ABOGADO  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

GERARDO A. QUIROS LOPEZ  
ABOGADO  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

----- (J) Se encargará del mantenimiento y reparación de los elementos comunes del (los) Edificio(s). -----

----- (K) Mantendrá todos los libros de cuentas, cuenta bancaria, comprobantes y libro de minutas del Condominio disponibles para examinarse por todos los Titulares, cuando así lo soliciten. -----

----- (L) Adoptará reglas (con aprobación previa de la Junta de Directores) para el mejor uso de las facilidades del Condominio por los Titulares, invitados u ocupantes. -----

----- (M) En general, ejercerá todos los poderes y cumplirá con todos los deberes del Consejo de Titulares y/o los deberes señalados a la Junta de Directores, excepto aquellos específicamente reservados a los Titulares y/o a la Junta, por las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o por el presente Reglamento. -----

----- (N) Las facultades aquí conferidas al Administrador podrán ser revocadas, modificadas o ampliadas por el Consejo de Titulares en reunión celebrada al efecto. -----

## ARTÍCULO VI

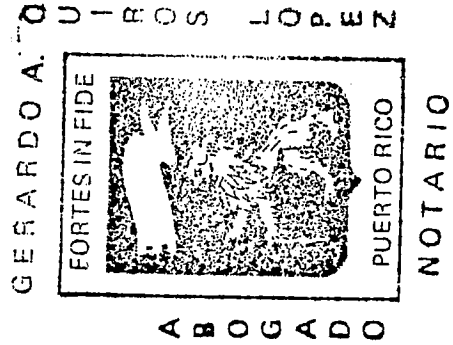
### COMITÉ DE CONCILIACIÓN

#### Sección 6.1 Elección de los miembros

----- El Consejo de Titulares elegirá en la reunión regular un Comité de Conciliación compuesto por tres (3) titulares, uno de los cuales se escogerá de la Junta de Directores, excluido el Presidente. Ninguno de los otros miembros se considerará como oficial de la Junta de Directores. -----

#### Sección 6.2 Término de los cargos

----- Los miembros del Comité de Conciliación ejercerán sus funciones por el término de un (1) año, hasta la próxima reunión regular o hasta que su sucesor haya sido elegido y tomado



posesión. El miembro de este Comité que a su vez sea Oficial de la Junta de Directores, ejercerá sus funciones por el mismo término que ejerce su cargo en dicha Junta. -----

----- **Artículo 6.3 Deberes y facultades del Comité de Conciliación** -----

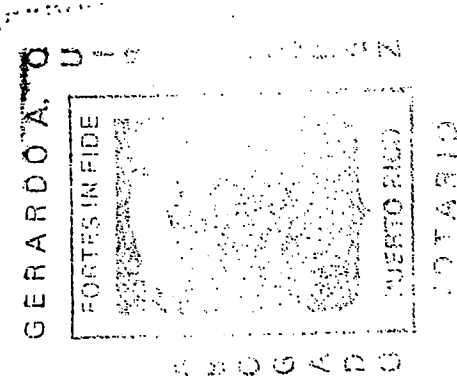
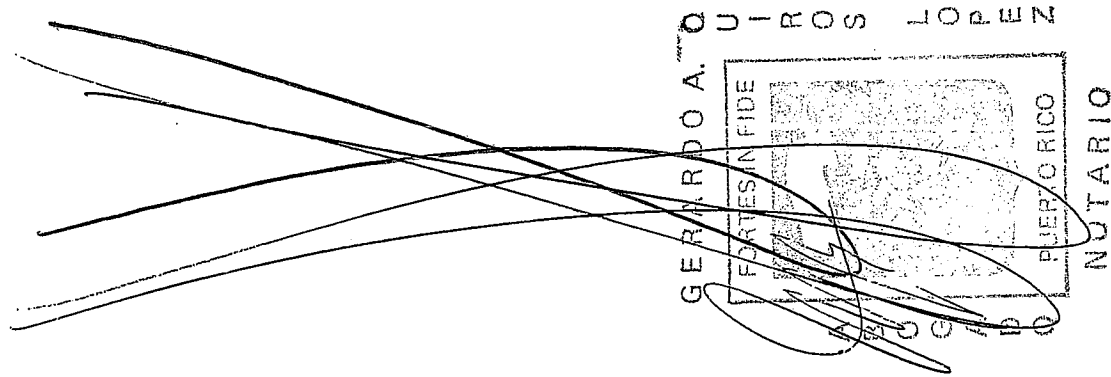
----- Dilucidar reclamos de los titulares del Condominio según le sean referidos por la Junta de Directores o directamente por lo titulares si la Junta no hubiere atendido éstos dentro de un plazo de treinta (30) días de sometido. El Comité tendrá un término de treinta (30) días para dilucidar los reclamos a partir de la fecha en que le sean referidos y en todo caso dentro de un término de sesenta (60) días desde que el titular presentara su reclamo a la Junta de Directores. -----

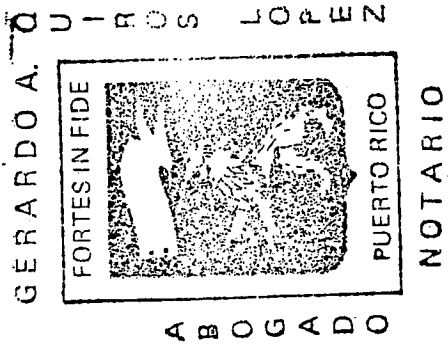
----- **ARTÍCULO VII** -----

----- **DERECHOS Y DEBERES DE LOS TITULARES** -----

----- **Sección 7.1 Identificación** -----

----- Será considerado titular el propietario de un apartamento del Condominio que acredite fehacientemente tener su propiedad, con todos los derechos y obligaciones inherentes al mencionado dominio. A ese efecto, todo propietario tiene la obligación de comunicar al Administrador y a la Junta de Directores, con expresión de su nombre, apellidos, datos generales y dirección, la fecha y demás particulares de la adquisición de la propiedad de cualquier apartamento del Condominio, presentando, dentro de treinta (30) días siguientes a su adquisición, los documentos fehacientes que acrediten dicho extremo, del cual se tomará razón en el Libro de Titulares. Mientras no se cumplan las anteriores formalidades, será tenido por titular a los efectos de las citaciones





y votación en las sesiones del Consejo de Titulares, y por dirección la que aparezca registrada en el Libro de Titulares. -----

----- **Sección 7.2 Del Dominio** -----

----- El Titular de cada apartamento del Condominio será dueño en pleno y absoluto dominio de la superficie y espacio enmarcado dentro de sus linderos en los planos horizontales y verticales que configuran su apartamento, según consta en la escritura matriz, sus anejos y en los planos registrados, pudiendo ejercer dentro de su ámbito todas las facultades inherentes al dominio, con sujeción a las disposiciones de la escritura matriz con sus anejos, incluyendo este Reglamento. -----

----- **Sección 7.3 Reglamentación para el Uso de las Unidades:**

**Violaciones** -----

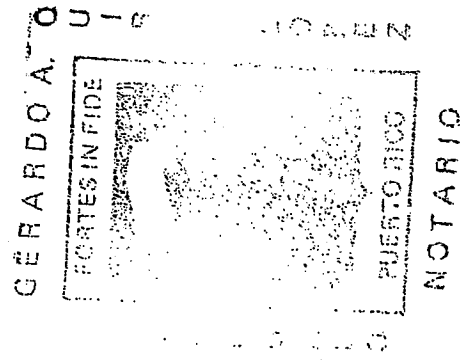
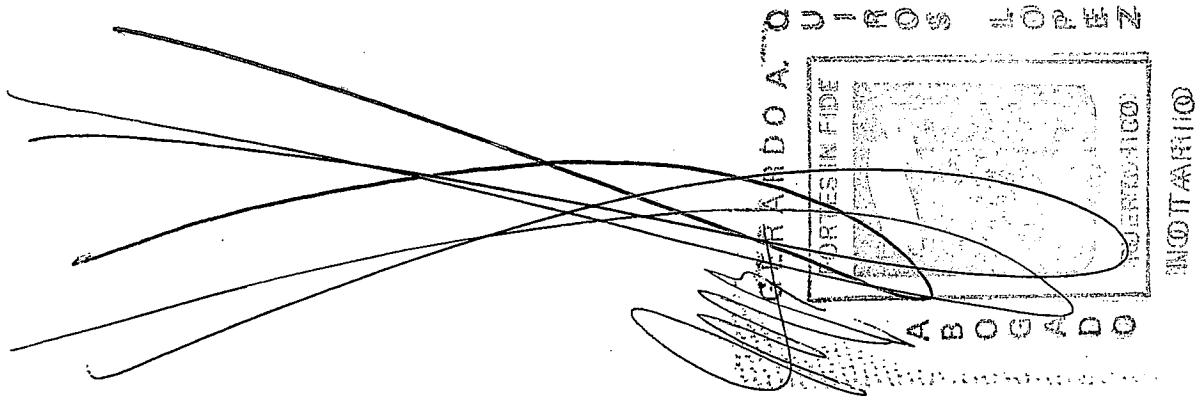
----- El uso y disfrute de cada unidad estará sujeto a las siguientes reglas: -----

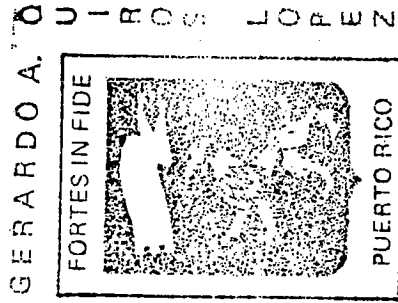
----- (A) Cada unidad estará dedicada solamente al uso asignado en la escritura matriz, o sea, residencial. -----

----- (B) Ningún ocupante de una unidad podrá hacer ruidos innecesarios ni causar molestias, ni realizar actos que pudieran perturbar la paz de los demás Titulares o inquilinos. -----

----- (C) Las unidades no serán usadas para fines contrarios a la Ley, la moral o el orden público. Además, ningún titular, arrendatario u ocupante de un apartamento podrá dedicarlo a fines comerciales, profesionales, turísticos o industriales y deberá ajustar en todo momento su conducta al orden, disciplina, moralidad, decoro y normas de convivencia establecidas por la Ley, este Reglamento y las buenas costumbres. -----

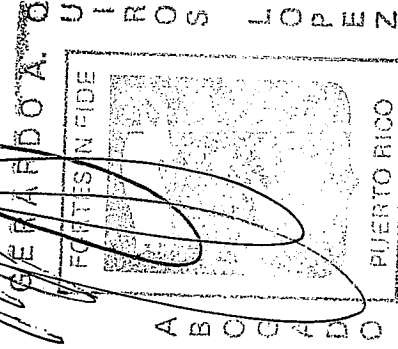
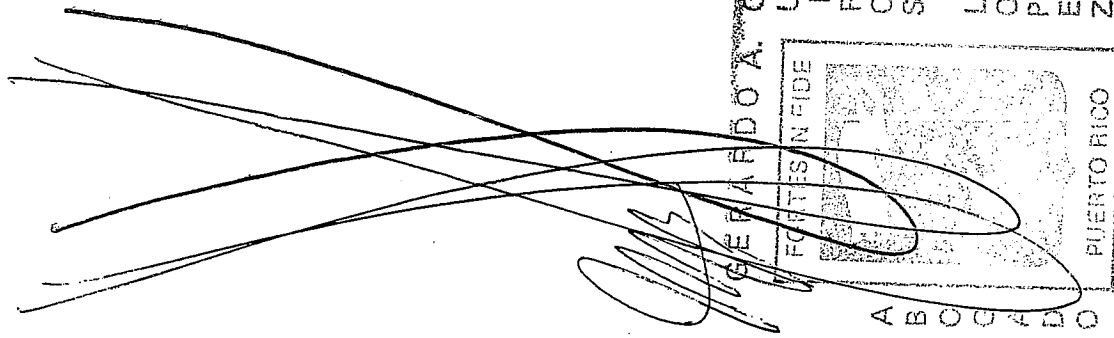
----- (D) Cada Titular llevará a cabo a su costo las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su





A B O G A D O

NOTARIO



A B O G A D O

NOTARIO

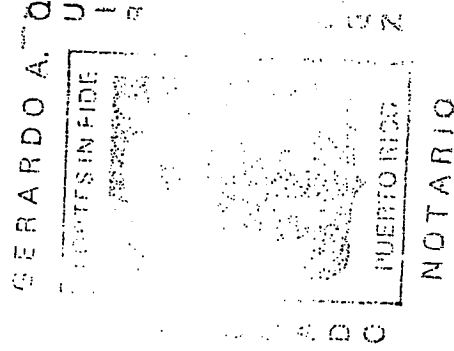
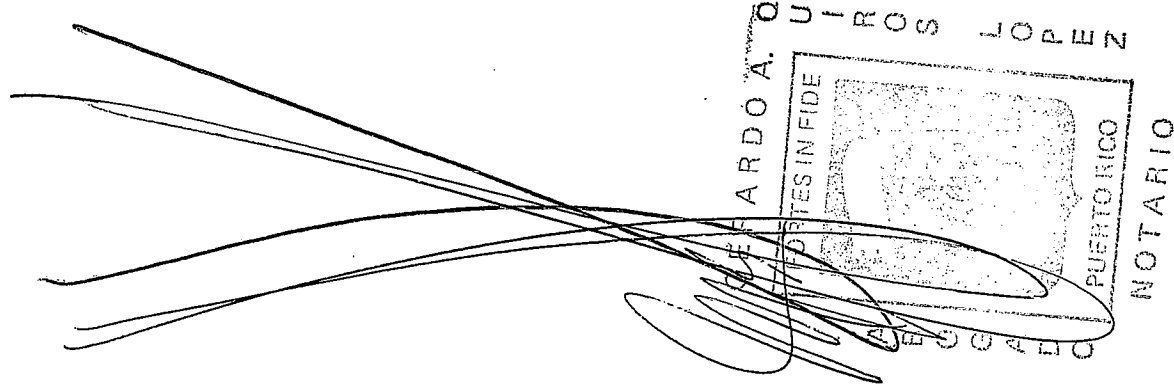
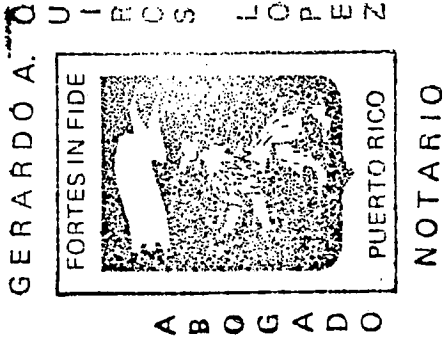
unidad, sin perturbar los derechos de los demás Titulares, o sin cambiar la forma exterior o las fachadas, o sin pintar las paredes exteriores, puertas o ventanas de colores o tonos diferentes de aquellos del edificio total. -----

----- Cada titular tiene la obligación de ejecutar con la premura que el caso requiera, en su apartamento , todas aquellas reparaciones y obras urgentes, cuya omisión pueda producir daños y dificultades a los otros apartamentos o a la estructura, solidez o seguridad general del Condominio, siendo responsable de los daños y perjuicios resultantes del incumplimiento de esta obligación. -----

----- En el caso de que el Titular no realice con la debida premura dichas reparaciones o se encuentre ausente de su apartamento, el Administrador y/o cualquier miembro de la Junta de Directores podrá entrar en dicho apartamento y ordenará que se realicen las reparaciones de emergencia con el fin de proteger los intereses de los titulares y evitar que se causen o agraven los daños a los otros apartamentos. El costo de dicha reparación le será notificado y facturado al Titular por el Administrador y el pago del mismo será efectuado por el Titular al Administrador dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación. -----

----- El Administrador comunicará por escrito al Titular y éste está obligado a permitir la entrada en su apartamento de las personas encargadas de proyectar, inspeccionar, o realizar cualquier obra de interés general del Condominio, tanto cuando afecten los bienes comunes como a los apartamentos vecinos y/o al apartamento del titular en cuestión. Dichas obras deberán realizarse en el tiempo y forma que produzcan las menores molestias a los titulares. -----

----- En caso de que el titular de un apartamento del Condominio esté ausente y se produzca cualquier siniestro o eventualidad que



se origine en o amenace su apartamento, el Administrador y/o cualquier miembro de la Junta de Directores podrá entrar en el mismo a fin de tomar las medidas oportunas. -----

----- (E) Cada Titular u ocupante cumplirá estrictamente con las disposiciones contenidas en la escritura matriz, en la Ley de Condominios de dos mil tres (2003) y en este Reglamento o sus enmiendas acordadas por el Consejo de Titulares. -----

----- (F) Ningún ocupante de una unidad podrá variar la fachada y/o exterior de su unidad sin el consentimiento de todos y cada uno de los condómines de los Edificios, esto incluye que no podrán los condómines instalar rejas exteriores, tampoco podrán instalar rejas adicionales o encima de las existentes (si existe alguna), en las áreas de terrazas, en el área frente a las áreas comunales de las escaleras, en los balcones y en cualquier otra área. Todos los apartamentos podrán cerrar el área de recibir frente a su puerta de entrada, solamente de la manera que sea indicado por la Propietaria y luego por la Asociación de Condómines. Se podrán instalar rejas por dentro de las ventanas de los apartamentos, únicamente. No podrán los condómines hacer huecos de clase alguna en las paredes, para instalar aires acondicionados, ya que se afectaría la fachada y la estructura de los edificios y, por ende, la seguridad de los condómines. -----

----- (G) Ningún condómine podrá, sin el consentimiento unánime de los otros o con el por ciento que autorice la Ley de Condominios del dos mil tres (2003), y/o sus enmiendas, construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones, o realizar obras que afecten la seguridad, solidez y conservación de los edificios. En las azoteas se podrá cerrar solamente el área con techo y se podrán instalar toldos de tela en la forma y color que sean autorizados por a



GERARDO A. QUIROS LOPEZ  
ABOGADO  
FORTES INFIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

Propietaria y luego por la Asociación de Condómines, pero solamente adherida a la estructura existente. -----

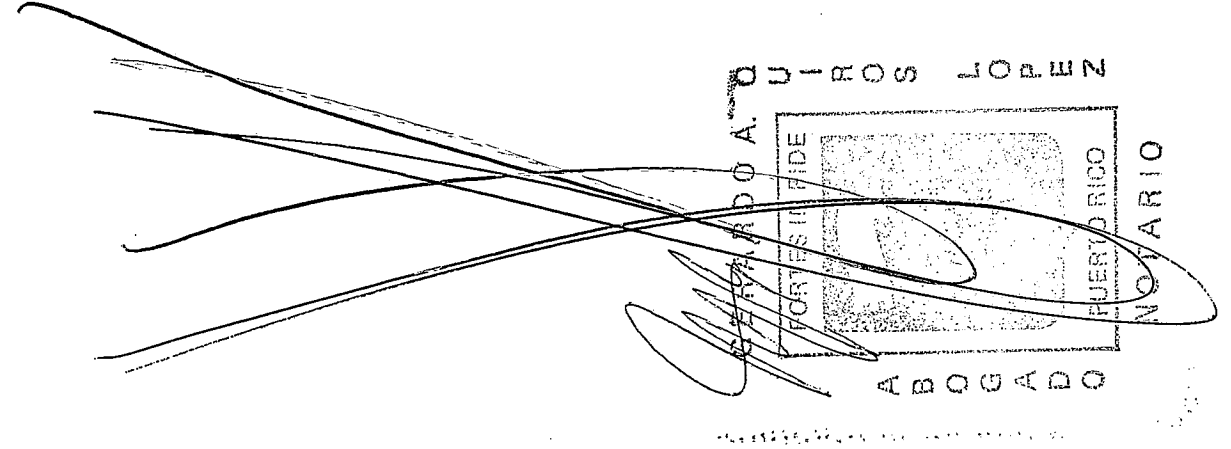
----- (H) En las azoteas de los apartamentos, no se podrán instalar “antenas de televisión, antenas parabólicas ni antenas de satélites”. -----

----- (I) El Complejo está provisto con tubería para la instalación de Cable TV. La compañía que proveyó la infraestructura soterrada de Cable TV fue Liberty Cablevision, compañía que los condómines residentes solicitarán el servicio. -----

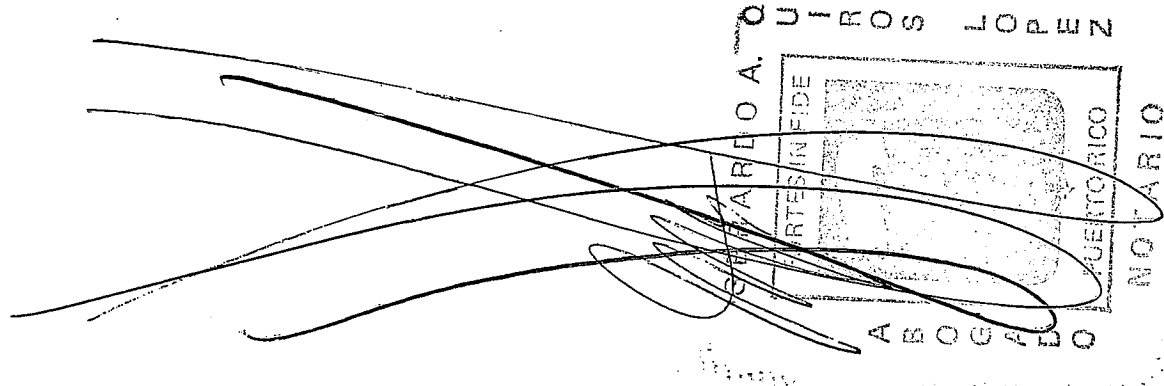
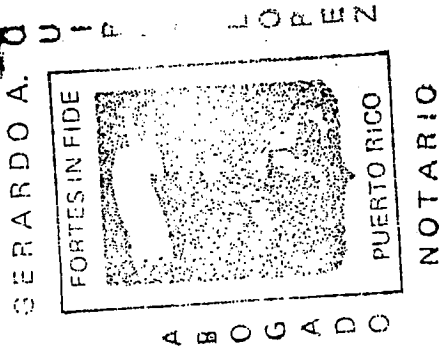
----- (J) Todo Titular vendrá obligado a realizar en su propiedad aquellas obras y reparaciones cuya omisión pudiera perjudicar el (los) Edificio(s) en su totalidad o la parte perteneciente a otros Titulares. -----

----- (K) Todo Titular responderá por los actos de sus visitantes, empleados o inquilinos que resulten en violación de la Ley de Propiedad Horizontal, a la Ley de Condominios o de este Reglamento. -----

----- (L) Todo Titular en caso de venta o arrendamiento de su unidad, vendrá obligado a comunicar al Administrador o a la Junta de Directores el nombre y dirección del comprador o inquilino, según sea el caso, y éste estará obligado a mostrar la escritura de compraventa o evidencia fehaciente del arrendamiento, dejando registrado su nombre, firma y dirección en el Libro de Titulares. El Titular que venda su apartamento deberá incluir en la correspondiente escritura de Compraventa una cláusula que indique que el adquirente conoce y está conforme en cumplir con las leyes sobre el régimen de propiedad horizontal, la escritura matriz con sus anejos, incluyendo el presente Reglamento, y las

  
GERARDO A. QUIROS LOPEZ  
ABOGADO  
FORTES INFIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

GERARDO A. QUIROS LOPEZ  
ABOGADO  
FORTES INFIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO



determinaciones del Consejo de Titulares y la Junta de Directores de Condominio. -----

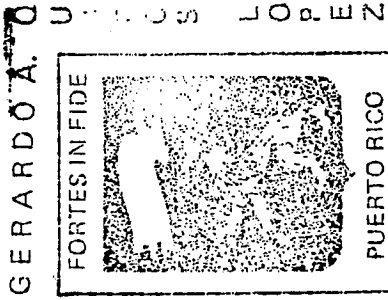
----- (M) Las entradas, vestíbulos, escaleras y pasillos del Condominio no podrán ser obstruidas o utilizadas para otro fin que no sea la entrada y salida del Condominio y de los apartamentos. --

----- (N) No podrán colocarse artículos o cosas del tipo o clase alguna en los pasillos, escaleras, descansos de la escalera, vestíbulo y en la entrada o salidas del Condominio de forma y manera que estos elementos comunes no sean obstruidos, limitados u obstaculizados. -----

----- (O) Las áreas comunes generales, entre otras, las entradas, vestíbulos, escaleras y pasillos del Condominio no podrán ser decorados o amueblados de ninguna forma y manera sin el previo consentimiento expreso y por escrito del Consejo de Titulares. -----

----- (P) No se podrá, bajo circunstancia alguna, barrer, tirar cosas u objetos, o echar agua hacia el exterior, aleros o techos de los edificios. -----

----- (Q) Todo dueño, titular u ocupante viene obligado a mantener sus unidades de aire acondicionado en magnífico estado, apariencia y funcionamiento, las cuales sólo podrán instalarse en las cajas y áreas provistas para ello. No se permitirá que las referidas unidades de aire acondicionado produzcan ruidos molestos, goteras por condensación, manchas de moho o que su apariencia sea indicativa de falta de limpieza, aseo, mantenimiento o pintura por el moho o descoloramiento. En caso de que el dueño, titular u ocupante incumpla con este deber luego de habersele requerido por el Administrador, éste último podrá tomar aquellas medidas que estime pertinentes, tales como remoción de la unidad, u ordenar su limpieza, aseo o pintura por un



A B O G A D O

tercero contratado a esos fines, y cargará al dueño, titular u ocupante tres (3) veces el costo incurrido. Este costo triplicado pasará a ser parte de la cuota de mantenimiento correspondiente y en caso de que se incumpla con el pago se aplicarán las disposiciones correspondientes. -----

----- (R) Ningún dueño, titular u ocupante podrá cerrar total o parcialmente su apartamento con cristales o de cualquier otra forma y manera, tampoco podrá instalar tormenteras, excepto en la forma y manera específicamente diseñada para ello por la Propietaria. -----

----- (S) Está prohibido a todo dueño, titular u ocupante valerse de los servicios de cualquier empleado del Condominio para fines y propósitos personales o privados durante horas laborales del empleado. -----

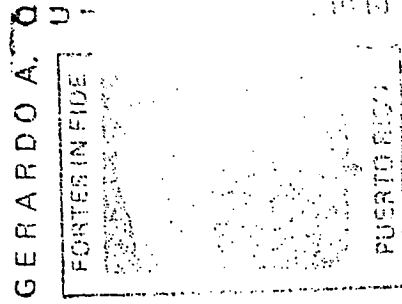
----- (T) Todo dueño, titular u ocupante de cada apartamento responde de los daños que puedan ocasionársele al Condominio, las áreas comunes generales y a las áreas comunes limitadas a consecuencia de la mudanza original a su apartamento así como de cualquier mudanza ulterior de su apartamento o por el movimiento o traslado de cualquier objeto suyo del Condominio. ---

----- (U) Los titulares no podrán instalar rejas o enrejado de metal o de cualquier otro material, en las ventanas, balcones, puertas de los apartamentos individuales del Condominio y pasillos de común limitado, excepto lo establecido para ello por la Propietaria o lo que establezca el Consejo de Titulares conforme al Artículo Siete (7) de la Ley de Condominios de dos mil tres (2003). -----

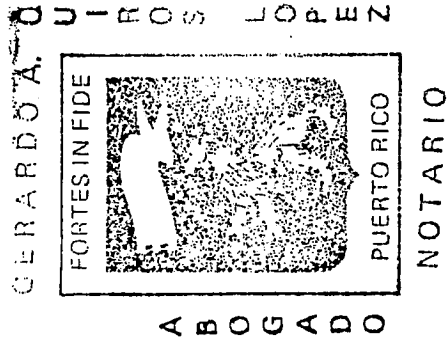
----- (V) El dueño, titular u ocupante que posea una mascota o animal doméstico no permitirá que las mascotas ambulen libremente por las áreas comunes del Condominio, siendo

GERARDO A. Q. U I R O S L O P E Z

A B O G A D O



A B O G A D O



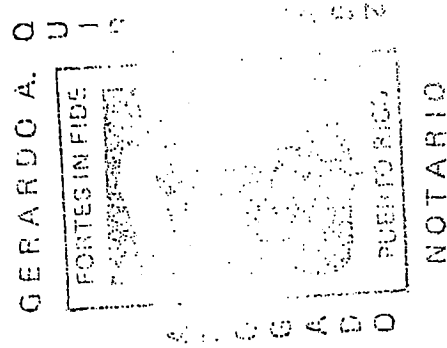
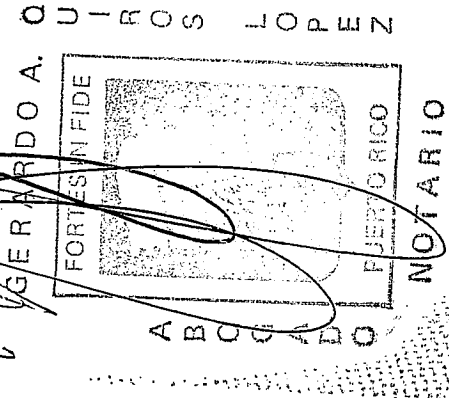
responsable de recoger y limpiar todo excremento que su mascota elimine en las áreas comunes del Condominio. -----

----- (W) Ningún vehículo de motor podrá estacionarse en otra área que no sea el área específica asignada a ese apartamento. Ningún dueño, titular, ocupante o visitante, ni nadie, podrá utilizar el área de estacionamiento asignada a otro dueño, titular u ocupante y tampoco podrá, temporera o permanentemente, estacionarse en áreas comunes generales o en lugares que interfiera con el flujo de vehículos y peatones en el Condominio. -----

----- (X) Queda prohibido el uso de barbacoas, estufas de gas o eléctricas y cualquier otro tipo de hornillas en los balcones de los apartamentos. Estas sólo se podrán utilizar en la terraza del nivel superior de los apartamentos tipo "Penthouse" y en los apartamentos tipo "Garden". -----

----- **Sección 7.4 Las Contribuciones para el Pago de Gastos de Administración y Mantenimiento** -----

----- (A) Los Titulares de las unidades se obligan a contribuir en su parte proporcional a los gastos comunes de administración y mantenimiento y reparación de los elementos comunes generales, incluyendo el pago del seguro del edificio y, en los casos adecuados, si alguno, del (los) Edificio(s), y para cualesquiera otros gastos legalmente convenidos. Así mismo, contribuirán a un fondo de reserva para operación y mantenimiento del (los) Edificio(s), una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%) del presupuesto operacional anual del Condominio hasta que alcance al menos el dos por ciento (2%) del valor de reconstrucción, el cual se mantendrá en una cuenta de reserva a favor del Consejo de Titulares del Condominio "Paseo Gales". Cuando el fondo de reserva alcance el dos por ciento (2%) del valor de reconstrucción



ABOGADO  
GERARDO A. O. U I R O S L O P E Z  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

del Condominio, el Consejo de Titulares decidirá si se continúa o no aportando al fondo de reserva. De igual forma, el Consejo de Titulares decidirá cómo los titulares aportarán cada uno la suma equivalente al cinco por ciento (5%) del presupuesto operacional anual. -----

----- (B) Ningún Titular podrá eximirse de contribuir para tales gastos por renuncia al uso o disfrute de los elementos comunes, ni por el abandono de su unidad. -----

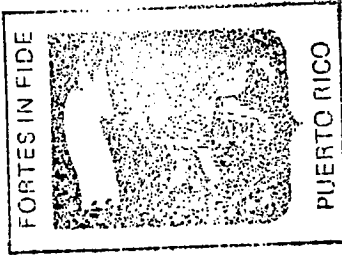
----- (C) La persona que adquiriera una unidad será responsable mancomunada y solidariamente con el anterior propietario por las sumas adeudadas por este último, por su contribución a los gastos generales de administración y mantenimiento hasta el momento de traspaso, sin perjuicio de los derechos de la persona adquirente para recobrar de la otra parte las sumas pagadas por él. -----

----- (D) La cantidad proporcional con que debe contribuir cada Titular a los gastos comunes se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario y vencerá y será pagadera en plazos mensuales. Las relaciones de cuentas debidas por concepto de gastos de administración y mantenimiento serán enviadas a cada Titular mensualmente por el Administrador y/o por el Tesorero de la Junta de Directores para su pago. Las cantidades indicadas en dichas relaciones vencerán y serán pagaderas a los diez (10) días después de enviadas. En caso de falta de pago, la Junta de Directores tomará acción para efectuar el cobro, disponiéndose, que las cuotas que los Titulares no cubran dentro del plazo fijado para su pago, devengarán intereses al tipo máximo legal y que la falta de pago de tres o más plazos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente al uno por ciento (1%) mensual del total adeudado. El Titular moroso será

ABOGADO  
GERARDO A. O. U I R O S L O P E Z  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

ABOGADO  
GERARDO A. O. U I R O S L O P E Z  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

GERARDO A. QUIROS LOPEZ



ABOGADO

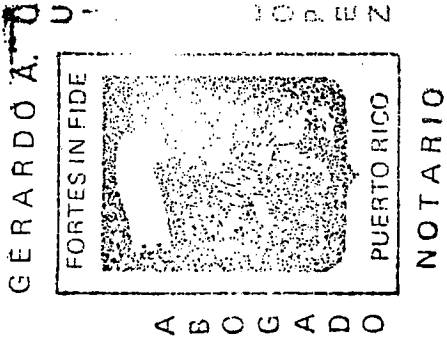
NOTARIO

requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de no verificar el pago en el plazo de quince (15) días, se le podrá exigir por la vía judicial conforme a los procedimientos establecidos por la Ley, hoy conocida como la Ley de Condominios, según enmendada, pudiéndose decretar por el Tribunal el embargo preventivo de los bienes del deudor o deudores sin otro requisito que la presentación de una certificación jurada por el Presidente y Secretario del Consejo de Titulares en que conste el acuerdo que aprobó el gasto exigible y su cuantía, así como, la gestión de requerimiento de pago conforme a derecho, pudiendo además usarse cualquier otro procedimiento que disponga la Ley vigente al momento. -----

----- En aquellos casos en que el Titular moroso hubiese arrendado su unidad, se podrá obtener Orden del Tribunal para que el arrendatario consigne judicialmente a favor del **Condominio "Paseo Gales"** la cantidad total por concepto de cánones de arrendamiento, hasta cubrir totalmente la deuda del Titular. -----

----- (E) En cualquier momento que las cuentas del Condominio indiquen un déficit, la Junta de Directores podrá proponer una derrama, contribución o aportación extra a cobrarse a todos los Titulares proporcionalmente a fin de proveer los fondos necesarios para afrontarlos, pero ninguna contribución extra podrá imponerse ni cobrarse a menos que la misma haya sido previamente sometida a, y aprobada por, mayoría en una reunión especial del Consejo de Titulares convocada para ello. -----

----- (F) Cualquier Titular que deba más de tres (3) meses de los gastos de mantenimiento o deba cualquier contribución extra, no podrá votar en las reuniones generales y/o especiales del Consejo de Titulares. -----



----- (G) El Consejo de Titulares determinará, si así lo desea, instalar un tablón de avisos, así como el lugar de su localización. --

----- (H) Los pagos por los gastos de administración y mantenimiento del Condominio, son de la responsabilidad del Titular desde la fecha en que la Administración del Condominio le sea transferida por la Propietaria al Consejo de Titulares. -----

----- (I) El Consejo de Titulares podrá, de así estimarlo conveniente, determinar la contratación de una persona para el cobro de cuotas de mantenimiento, mediante determinada retribución, previamente acordada, por tales servicios. Las costas, gastos y honorarios incurridos serán a su vez cargados como cuotas al dueño o titular moroso. -----

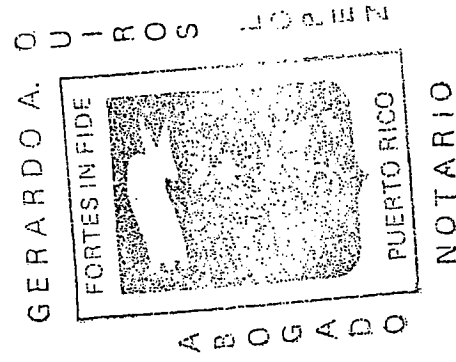
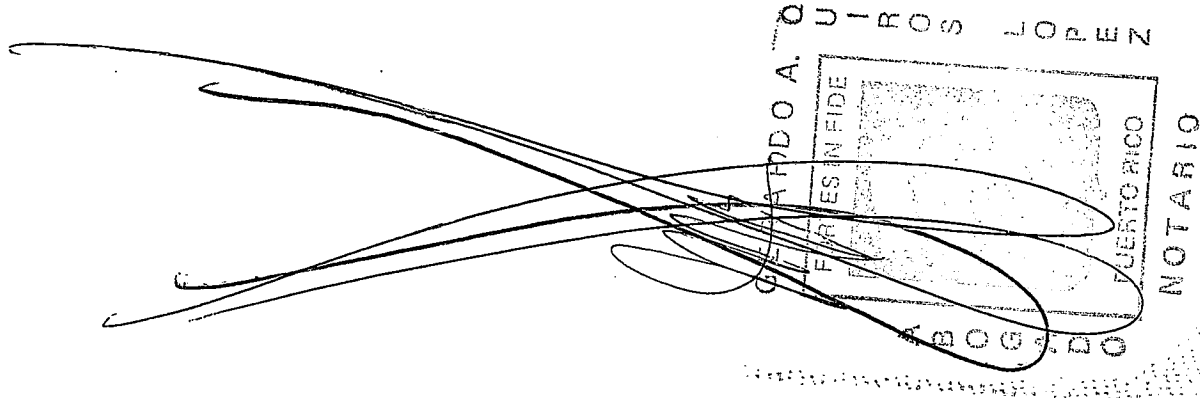
----- **Sección 7.5 Personas con Derecho a Usar las Áreas** -----

----- (A) Las áreas privadas podrán usarse solamente por los dueños respectivos de dichas áreas o previo permiso expreso de dichos dueños, del área específica. -----

----- (B) Los elementos comunes generales podrán usarse por cada Titular de acuerdo con el propósito para el cual estuviera destinado sin molestar ni limitar los derechos legales de los demás Titulares. -----

----- (C) Los elementos comunes limitados, si alguno, podrán usarse únicamente por los Titulares de las unidades a quienes estuvieren asignados o previo permiso específico de dichos Titulares. -----

----- (D) No obstante lo que antecede, todas las áreas del (los) Edificio(s) podrá usarse, con aviso previo, o sin aviso en caso de emergencia, para realizar un servicio de mantenimiento y reparación o cualquier parte del (los) Edificio(s), y los Titulares



GERARDO A. URRUTOS LOPEZ  
ABOGADO  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

cuya negligencia o actuación ocasionare daños a otras unidades, serán responsables de la reparación de las mismas. -----

----- (E) La Junta de Directores y/o el Administrador podrán establecer reglas de comportamiento y horario para el uso las facilidades comunes y áreas recreativas, incluyendo la media (1/2) cancha de baloncesto, la piscina y el área de juego de niños y el gazebo, dirigidas a salvaguardar la seguridad de los titulares así como el mejor uso y disfrute, quieto y pacífico, de los apartamentos por sus titulares u ocupantes. -----

----- **ARTÍCULO VIII** -----

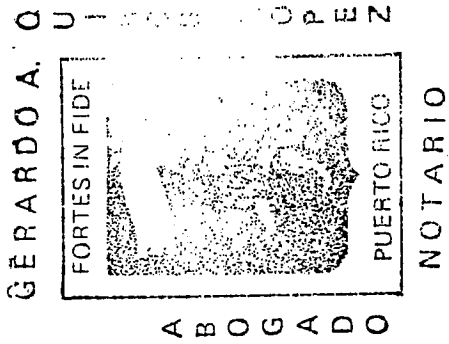
----- **ENMIENDAS AL REGLAMENTO** -----

----- **Sección 8.1** El presente Reglamento podrá ser enmendado, alterado o derogado en reunión por dos terceras (2/3) partes de todos los Titulares y de porcentajes de participación en los elementos comunes del inmueble. Cuando no pudiese obtenerse la aprobación de las dos terceras (2/3) partes requeridas --tanto de titulares como de porcentajes en los elementos comunes del inmueble- en la reunión convocada para ese propósito, aprobado el acuerdo por un número menor pero que constituye una mayoría de los titulares presentes, el Secretario notificará a aquellos Titulares que debidamente citados no hubiesen asistido, mediante notificación enviada por correo certificado con acuse de recibo con copia fiel y exacta del acuerdo tomado a la dirección registrada con el Administrador o con el Secretario de la Junta de Directores, en ausencia de dirección, a la unidad de la que es Titular, apercibiéndoles expresamente que su comunicación de su conformidad o discrepancia deberá ser recibida dentro del plazo concedido y en la forma aquí prescrita, y de no recibirse comunicación alguna por dicho titular en dicho término establecido

GERARDO A. URRUTOS LOPEZ  
ABOGADO  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

GERARDO A. URRUTOS LOPEZ  
ABOGADO  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO





(que nunca será menor de treinta (30) días), se contará como si estuviera a favor del acuerdo. El acuerdo tomado y las enmiendas, alteraciones o derogaciones al Reglamento serán ejecutables tan pronto se obtenga la aprobación de dos terceras (2/3) partes de los Titulares y de porcentajes de participación en los elementos comunes del inmueble. -----

----- **Sección 8.2 Unanimidad o Porciento Determine la Ley Vigente** -----

----- Cuando todos los Titulares presentes en una reunión convocada para tomar un acuerdo que requiera unanimidad, o el porciento que determine la Ley, adoptasen dicho acuerdo, aquellos Titulares que, debidamente citados, no hubieren asistido serán notificados en la forma prescrita en la Sección 8.1 anterior y si en el plazo de treinta (30) días a contar de dicha notificación no manifestaren por escrito en la misma forma su discrepancia, quedarán vinculados por el acuerdo que no será ejecutable hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad. -----

----- **ARTÍCULO IX** -----

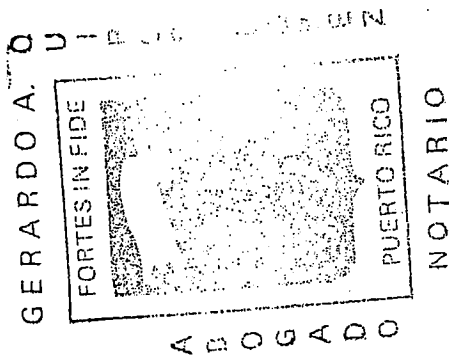
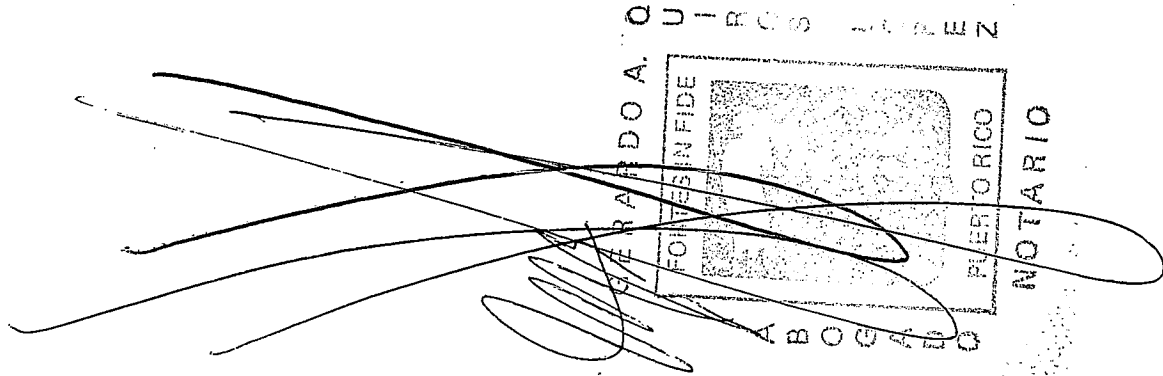
----- **DISPOSICIÓN TRANSITORIA** -----

----- **Sección 9.1** -----

----- La Propietaria entregará oficial y formalmente la Administración del Condominio en cualquier momento una vez individualice y venda el cincuenta y un porciento (51%) de los apartamentos individuales de vivienda. -----

----- **Sección 9.2** -----

----- Mientras la Propietaria no haga la entrega oficial y formal de la administración del Condominio, ejercerá todos los derechos y prerrogativas que la Ley de Condominios y el presente Reglamento



GERARDO A. Q. U I R O S L O P E Z  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

le asignen al Consejo de Titulares, a la Junta de Directores, a los  
Oficiales de la Junta de Directores y al Administrador. Estos  
derechos y prerrogativas incluyen, pero no están limitados a  
determinar, fijar e imponer las cuotas mensuales correspondientes  
a cada apartamento, cobrar las mismas e incurrir en todos aquellos  
gastos que sean necesarios y convenientes para el cuidado,  
mantenimiento y administración del Condominio, incluyendo  
emplear y despedir personal y otorgar y rescindir contratos.

ARTÍCULO X

DISPOSICIONES GENERALES

Sección 10.1 La nulidad de cualquiera de las disposiciones  
del presente Reglamento de modo alguno invalidará o afectará la  
validez, ejecución o efectos de las restantes disposiciones.

Sección 10.2 Ninguna restricción, condición, obligación o  
disposición contenida en este Reglamento se entenderá derogada  
o renunciada por razón de la no ejecución de la misma,  
irrespectivamente del número de violaciones o incumplimientos  
que puedan ocurrir.

Sección 10.3 En caso de conflicto entre las disposiciones de  
este Reglamento y la Ley, hoy conocida como Ley de  
Condominios, según enmendada, se entenderá que las  
disposiciones del precepto estatutario prevalecen.

Sección 10.4 El presente Reglamento se ha redactado para  
dar cumplimiento a lo preceptuado por la Ley Número Ciento  
Cincuenta y Siete (157) de cuatro (4) de junio de mil novecientos  
setenta y seis (1976), según enmendada, de la Ley de  
Condominios número Ciento Tres (103) de cinco (5) de abril de dos  
mil tres (2003), y conforme a éstas se uné el presente Reglamento

GERARDO A. Q. U I R O S L O P E Z  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

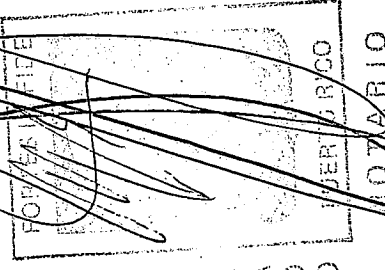
GERARDO A. Q. U I R O S L O P E Z  
FORTES IN FIDE  
PUERTO RICO  
NOTARIO

GERARDO A. QUIROS LOPEZ



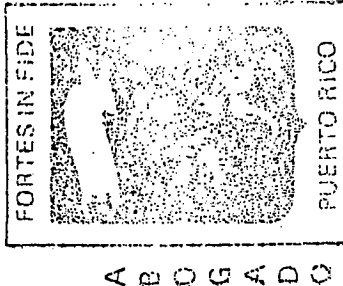
NOTARIO

GERARDO A. QUIROS LOPEZ



NOTARIO

GERARDO A. QUIROS LOPEZ



NOTARIO

y se hace formar parte de la escritura matriz de este Condominio firmada en este día como "Anejo A". -----

----- **Sección 10.5** Dondequiera que se indica la palabra Condominio o Edificio(s) o Complejo, la misma se refiere al "CONDOMINIO PASEO GALES". -----

----- **Sección 10.6** Para instalar toldos en las terrazas, los titulares necesitarán obtener aprobación previa, en cuanto a diseño y color, de la Propietaria. Luego de entregado el Condominio al Consejo de Titulares éste será quien brinde o no la aprobación en cuanto a diseño y color. No se podrán instalar rejas exteriores. -----

----- **Sección 10.7** No se podrá alterar y/o desviar el sistema pluvial hacia ningún talud (si alguno). -----

----- **Sección 10.8** En los desagües de los balcones de los apartamentos, no se echarán detergentes, ácidos o químicos, ya que dichos desagües caen al patio del apartamento del primer piso. -----

----- **Sección 10.9** Los usuarios de los apartamentos estarán pendientes de no tirar colillas o basura por los balcones, ya que afectan a los otros condómines, pudiendo la Junta de Directores, multar a las personas que así lo hagan, con prueba de que así lo hicieron, si fuera dicha Junta de Directores autorizada por el Consejo de Titulares a imponer multas o, de no haber delegado dicha función a la Junta de Directores, la podrá imponer el Consejo de Titulares. -----

----- De conformidad con lo antes expuesto en este Reglamento, la Propietaria del "CONDOMINIO PASEO GALES", firma el mismo en San Juan, Puerto Rico, hoy dieciséis (16) de abril de dos mil cuatro (2004). -----


PASEO GALES, INC.,  
representada por su Presidente

  
José Nabal Bracero Rodríguez

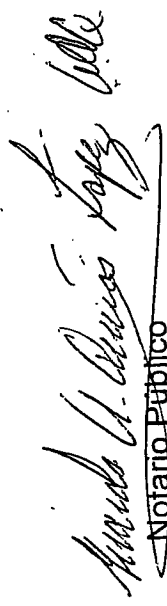
Affidavit Número: 4102

----- Jurado y suscrito ante mí el Reglamento que precede por José  
Nabal Bracero Rodríguez, en su capacidad de Presidente de  
Paseo Gales, Inc., quien es mayor de edad, casado con Aida  
Serrano Merced, ingeniero de profesión y vecino de Cayey, Puerto  
Rico, a quien doy fe de conocer personalmente. -----

----- En San Juan, Puerto Rico, hoy dieciséis (16) de abril de dos  
mil cuatro (2004). -----

  
~~GERARDO A. QUIROS LORENZ  
ABOGADO  
NOTARIO~~

GERARDO A. QUIROS LORENZ  
ABOGADO  
NOTARIO

  
Notario Público

GERARDO A. QUIROS LORENZ  
ABOGADO  
NOTARIO

GERARDO A. QUIROS LORENZ  
ABOGADO  
NOTARIO