

REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DE TITULARES
CONDOMINIO BAHIA DEL MAR

ARTICULO I:
ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Sección Uno (1) - Ley Aplicable

---El CONDOMINIO BAHIA DEL MAR, el cual consiste de tres (3) edificios que cuenta en total con veinticinco (25) apartamentos residenciales ("Apartamentos"), se regirá por las disposiciones de la Ley Número Ciento Cuatro (104) de la Propiedad Horizontal ("Ley de Propiedad Horizontal") del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, emitida el día veinticinco(25) de junio de mil novecientos cincuenta y ocho (1958) y la Ley Ciento Tres (103) de cinco (5) de abril del dos mil tres (2003), según enmendada, por las disposiciones aplicables del Código Civil de Puerto Rico, y por el presente Reglamento que se une y se hace formar parte de la escritura matriz como Anejo "A "-----

Sección Dos (2) - Aplicación de este Reglamento

---Las disposiciones de este Reglamento se aplican tanto a los edificios como al terreno y a toda área que forme parte del Complejo. Todos los titulares, presentes o futuros, inquilinos o sus empleados o huéspedes, o cualquier otra persona que use las facilidades del Complejo en cualquier forma, estarán sujetos a los reglamentos aquí contenidos. La sola adquisición



o arrendamiento de cualesquiera de los Apartamentos o el solo acto de ocupar cualquiera de dichos Apartamentos significará que la persona que realice tal acto acepta los reglamentos aquí constituidos y se obliga a cumplirlos.-----

ARTICULO DOS II:

CONSEJO GENERAL DE TITULARES

Sección Uno (1) – De los Miembros

---A. Los titulares de los Apartamentos respectivos del Complejo constituirán colectivamente El CONSEJO GENERAL DE TITULARES.-----

---B. El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Estará integrado por todos los titulares. Sus resoluciones y acuerdos, adoptados en asamblea debidamente convocadas y, constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el Complejo.-----

---C. La persona o personas a cuyo nombre aparece registrado un Apartamento en el Registro de la Propiedad será considerada como dueña del mismo para todos los efectos.-----

Sección Dos (2) – De las facultades del Consejo General de Titulares

---A. Corresponde al Consejo General de Titulares elegir por el voto afirmativo de la mayoría de sus Miembros, a las personas que ocuparán por el término de un (1) año los siguientes cargos:-----

---(i) El Director o la Junta de Directores, quién o quienes necesariamente pertenecerán a la comunidad de titulares.-----

---(ii) El Agente Administrador General, quien necesariamente



no tendra que pertenecer a la comunidad de los titulares, y en quien el Director o la Junta de Directores podrán delegar las facultades y deberes que les permita delegar el REGLAMENTO.....

---B. Le corresponde al Consejo General de Titulares conocer las reclamaciones que los titulares de los Apartamentos formulen contra el Agente Administrador General y removerlo en todo caso por acuerdo mayoritario tomado en reunión extraordinaria convocada al efecto.....

---C. Le corresponde al Consejo General de Titulares, administrar el Complejo, aprobar el Plan de Gastos e Ingresos previsibles para el próximo año fiscal y el estado de cuentas correspondiente al año que finaliza.....

---Le corresponde además, establecer y cobrar las cuotas de mantenimiento mensual administrando el Complejo conforme al acuerdo y/o este reglamento que provee para las obligaciones, remoción y compensación del agente administrador. Las decisiones y resoluciones del Consejo de Titulares deberán ser aprobadas por la mayoría de los Miembros del Consejo de Titulares.....

---D. Le corresponde al Consejo de Titulares aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras, y recaudar fondos para su realización, disponiéndose sin embargo, que las obras y mejoras a que aquí se aluden se limitan a las que se refieren Elementos Comunes Generales.....

---E. Le corresponde al Consejo Titulares aprobar o enmendar el reglamento.....

---F. Llevar el libro de propietarios en el cual se anotarán los nombres, las firmas y demás datos de los titulares de los apartamentos, así como las sucesivas transferencias o arrendamientos que ocurran en relación a esas unidades. El



libro se utilizará para autenticar las firmas de los titulares cuando sea necesario.-----

---G. Relevar de sus funciones al Agente Administrador por justa causa. Se entenderá por justa Causa, el desempeño negligente o culposo de sus funciones, la deshonestidad o la violación de las normas de buena conducta establecidas en el Reglamento del Complejo o el incumplimiento de sus deberes establecidos contractualmente. El Director o la Junta de Directores deberá convocar al Consejo de Titulares no más tarde de treinta (30) días del relevo para informar de dicha acción, a fin de que éste actúe según estime conveniente.-----

---H. El Consejo de Titulares tendrá personalidad jurídica propia y de sus obligaciones frente a terceros responderán los titulares de forma subsidiaria y sólo con su apartamento. El Consejo de Titulares no podrá asumir la forma corporativa o de sociedad.-----

Sección Tres (3) - Traspaso de Propiedad

---A. Los traspasos de propiedad se efectuarán en los records del Complejo únicamente a la Presentación de una copia simple de la escritura pública mediante la cual se transfiere el título del Apartamento correspondiente (al nuevo titular).-----

Sección Cuatro (4) - Reuniones Anuales

---A. El Consejo General de Titulares celebrará una reunión anual en el Complejo la cual será Señalada por la Junta de Directores. La reunión anual del CONSEJO se celebrará en aquella fecha en que se cumpla año de la fecha en que se celebró la primera reunión del CONSEJO en la cual se eligió la primera Junta de Directores. Los asuntos a tratarse serán la elección del Director, o los Miembros de la Junta de



Directores, la aprobación del presupuesto anual de los gastos de administración, Mantenimiento y reparación de los Elementos Comunes Generales y cualquier otro asunto pendiente que se someta a la consideración de la reunión.-----

---B. Si la reunión anual no se celebre el día designado, o si los asuntos a tratarse en la misma no se terminaran en el día señalado, o en cualquier aplazamiento, se convocará a una reunión especial del CONSEJO tan pronto como sea posible. Cualquier asunto tratado en dicha reunión especial tendrá el mismo valor y efecto como si fuera tratado en la reunión anual debidamente convocada y celebrada.-----

Sección Cinco (5) – Reuniones Especiales y Convocatorias

---A. Sera obligación del Presidente citar a reuniones especiales del CONSEJO conforme a Resolución de la Junta de Directores o conforme a solicitud de la mayoría del CONSEJO debidamente presentada al Secretario de la Junta de Directores.-----

---B. La convocatoria de todas las reuniones estará firmada por las persona(s) que convoque(n) e indicará los asuntos a tratar y día, hora y lugar de la reunión. Las reuniones del CONSEJO se celebrarán en las facilidades del Complejo.-----

---C. El CONSEJO podrá reunirse válidamente aún sin convocatoria, siempre que concurren la totalidad de los Titulares y así lo decidan, o que se firme por los Titulares el correspondiente relevo de notificación.-----

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

---E. Ningún asunto que no se haya incluido en la notificación



podrá ser tratado en una reunión especial, salvo con el consentimiento de cuatro quintas (4/5) partes del CONSEJO.-

Sección Seis (6) – Citación y propósito de las reuniones

Renuncia

---A. A cada Titular le será enviada la notificación de la citación con expresión de los asuntos a tratarse, lugar y fecha de cada reunión del CONSEJO, por el Secretario de la Junta de Directores. Dicha citación será entregada con no menos de cinco (5) días y no más de diez (10) días de Anticipación a la reunión. Podrá entregarse en el Apartamento de cada Titular, según ésta aparece en el Registro de Propietarios del Complejo, a menos que el Titular, por escrito, haya pedido al Secretario que le sea enviada a otra dirección.-----

---B. La Comparecencia de un Propietario, personalmente o por medio de un Apoderado, convalida la falta de citación.-----

---C. No obstante lo que antes se dispone en esta Sección, las partes con derecho a la notificación a que antes se alude, o cualquiera de ellas, podrán renunciar a la misma mediante el otorgamiento de un Relevó por escrito.-----

Sección Siete (7) – Del quórum

---A. Habrá quórum en todas las reuniones del CONSEJO con la asistencia, en persona o por poder, de por lo menos la mitad más uno de los Titulares cuyos Apartamentos a su vez representen por lo menos una tercera parte (1/3) de participación en los Elementos Comunes, de conformidad con los porcentajes asignados a los Apartamentos.-----

Sección Ocho (8) – Oficial que preside, de la redacción de

Minutas, el orden de la Agenda

---A. Las reuniones del CONSEJO serán presididas por el Presidente de la Junta de Directores, o si no estuviera



presente, por un presidente designado por la mayoría del porcentaje de los Titulares presentes, bien personalmente o representado por poder.-----

---B. El Secretario redactará las Minutas de la reunión y en su ausencia los Titulares presentes, bien personalmente, o representados por Poder designaran a un Titular presente en dicha reunión para actuar como Secretario.-----

----C. El orden de la Agenda será como sigue:-----

----(i) declarar constituida la reunión;-----

----(ii) presentar prueba de la convocatoria;-----

----(iii) lectura de la Minuta de la reunión (previa) del CONSEJO;-----

----(iv) informes;-----

----(v) elección de los cinco (5) Miembros de la Junta de Administración;-----

----(vi) asuntos misceláneos.-----

Sección Nueve (9) – La votación

---A. La asistencia a las reuniones del CONSEJO será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta última, un escrito firmado por el Titular, delegando a otro Titular su representación (por proxy).-----

---B. Regirá la siguiente definición de “mayoría”:-----

----Por lo menos la mitad más uno de los Titulares cuyos Apartamentos a su vez representen por lo menos el cincuenta y un (51%) por ciento de participación de los Elementos Comunes de conformidad con los porcentajes asignados a los Apartamentos.-----

---C. Cuando uno o más Apartamentos pertenecieran a una persona jurídica, ésta designará a uno de los Oficiales para que asista a las reuniones y ejercite el derecho al voto que le corresponda.-----



---D. Si algún Apartamento pertenece pro- indiviso a diferentes propietarios, éstos nombrarán a una sola persona para que represente a la comunidad.-----

---E. Si el Apartamento se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa y por escrito la delegación cuando se trate de acuerdos que requieran la unanimidad de los Titulares o de obras extraordinarias o de mejora.-----

Sección Diez (10) – Otras mejoras aplicables al Consejo

General de Titulares

---A. Cuando para tomar un acuerdo, en una reunión no pudiera obtenerse el quórum suficiente por falta de asistencia de Titulares, se procederá a una nueva convocatoria con los mismos requisitos que la primera, y en tal reunión constituirán quórum los presentes.-----

---B. Cuando todos los Titulares presentes en una reunión convocada para tomar un acuerdo que requiera unanimidad, adoptasen dicho acuerdo, aquellos que debidamente citados no hubieren asistido, serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado, y si en un plazo de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de dicha notificación, no manifestaren 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.-----

---C. Cuando en una reunión convocada para enmendar el reglamento no puede obtenerse la aprobación de las dos tercera (2/3) partes de todos los Titulares, aquellos que debidamente citados no hubieren asistido, serán notificados de modo fehaciente y detallado, del acuerdo adoptado por la



ARTICULO TRES (III)
JUNTA DE ADMINISTRACION DEL COMPLEJO

Sección Uno (1) - Número

---A. La propiedad, asuntos y negocios que afecten al Complejo en general y a los Elementos Comunes Generales, serán manejados por una Junta de Directores compuesta de cinco (5) personas, el Presidente, inclusive. Todos los Miembros de la Junta de Directores serán del CONSEJO y no podrá ser persona que no sea dueña de un Apartamento en el Complejo.-----

Sección Dos (2) - Deberes de la Junta de Directores

---La Junta de Directores constituye el organismo ejecutivo del CONSEJO del Complejo y tendrá los siguientes deberes y facultades:-----

---A. Atender lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del Complejo y de los Elementos de uso Común General y de uso Común Limitado o Restringido y los servicios generales, y a hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.-----

---B. Designar, contratar y despedir el personal necesario para el buen mantenimiento y funcionamiento del Complejo, sus elementos de uso común general y de uso común, limitado o restringido.-----

---C. Preparar con la debida antelación y someter al CONSEJO el Presupuesto Anual de Gastos Previsibles e Ingresos, fijando la contribución proporcional que corresponda a cada Titular para Gastos Generales del Complejo.-----

---D. Dirigir los asuntos financieros concernientes a las recaudaciones y pagos y anotar detalladamente en un libro las partidas de ingresos y gastos que afecten al inmueble y a su



mayoría de los presentes, concediéndoles un plazo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de dicha notificación, para manifestar en la misma forma de su conformidad o discrepancia con el acuerdo tomado. Disponiéndose que el voto de aquellos titulares que no manifestaren su discrepancia dentro del plazo concedido, se contará a favor del acuerdo.

Dicho acuerdo será ejecutable tan pronto se obtenga la aprobación de dos tercera (2/3) partes de los titulares.....

---D. Los acuerdos del CONSEJO se reflejarán en un Libro de Actas. Las Actas contendrán necesariamente el lugar, fecha y hora de la reunión, asuntos propuestos, número de Titulares presentes, con expresión de sus nombres y porcentaje de participación que éstos representen, forma en que fue convocada la reunión, texto de las resoluciones adoptadas, los votos a favor y en contra, y las explicaciones de votos o declaraciones sobre las cuales cualquier Titular quiera dejar constancia.....

---E. Las Actas serán firmadas al final de su texto por el Presidente y el Secretario.....

Sección Once (11) – Del Registro de Propietarios

---A. El Secretario mantendrá un Registro de Propietarios, indicando el nombre del(los) dueño(s) de cada Apartamento. Este Registro lo llevará a cada reunión del CONSEJO y estará sujeto a inspección por cualquier Titular en cualquier momento durante la reunión.....

---B. El Registro de Titulares constituirá prueba "prima facie" de quienes son los dueños con derecho a examinar dicho Registro de Propietarios o de votar en cualquier reunión del CONSEJO.....



administración, fijándoles por orden de fecha y especificando los gastos de conservación y reparación de los Elementos Comunes y tener disponibles para su examen por todos los Titulares, en días y horas hábiles que se fijarán para general conocimiento, tanto del Libro expresado, como de los comprobantes acreditativos de las partidas anotadas.-----

---E. Cobrar a los Titulares las cantidades con que deben contribuir a los Gastos Comunes Generales y realizar los demás cobros y pagos que sean necesarios, extendiendo los correspondientes recibos y cheques.-----

---F. Abrir una cuenta bancaria a nombre del CONSEJO, en la cual se depositarán todos los ingresos, realizando los depósitos dentro de un término de su recibo que fije el REGLAMENTO; girar cheque contra dicha cuenta para realizar todos los pagos que sean necesarios, cuidando de no extenderlos al portador, y que cada uno tenga su comprobante o recibo correspondiente.-----

---G. Someter para la aprobación del CONSEJO el estado de cuentas correspondiente al año que finaliza. El estado de cuentas deberá indicar la cantidad total recibida por concepto de cuotas para gastos comunes generales y por otros conceptos, un desglose por partidas de todos los gastos incurridos, la remuneración percibida por el Agente Administrador, si alguna, las cuentas a cobrar por concepto de Gastos Comunes y por otros conceptos, balance para el próximo año y la cantidad disponible por concepto de Fondo de Reserva. La cantidad del Fondo de Reserva no será menor del cinco por ciento (5%) del presupuesto operacional del Complejo, de conformidad con las disposiciones del artículo 32(2)(d) de la Ley de Condominios.-----

---La Junta de Directores será responsable de hacer que se



notifique una copia del Estado de Cuentas a todo Titular, con por lo menos quince (15) días de antelación, a la fecha en que se celebre la Reunión Ordinaria Anual.-----

---H. Atender a la conservación de los Elementos Comunes Generales del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias, y en cuantos a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias, dando inmediata cuenta al CONSEJO.-----

---I. Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, del REGLAMENTO y los acuerdos del CONSEJO.-----

---J. Aumentar o disminuir razonablemente las cuotas para Gastos Comunes Generales y cubrir vacantes de Miembros de la Junta de Directores. El aumento o disminución razonable en las cuotas para Gastos Comunes Generales deberá ser justificada y explicada a los condóminos para su consentimiento.-----

Sección Tres (3) – Elección y término

---A. En la reunión anual del CONSEJO se elegirán los cinco (5) Miembros de la Junta de Directores, compuesta por un Presidente, un Vicepresidente, un Tesorero, un Secretario y un Vocal.-----

---B. Se celebrará en dicha reunión una votación para cada uno de los cargos de la Junta de Directores, y será elegido el candidato que obtenga la mayoría de los votos.-----

---En caso de empate en los resultados de la votación para un cargo, se repetirá nuevamente el mismo procedimiento de votación.-----

---C. Todos los Directores desempeñarán sus cargos por un (1) año a partir de la elección o hasta que se elijan sus sustitutos.-

Sección Cuatro (4) - Condiciones para ser Certificado



---Los Miembros de la Junta de Directores deberán ser Miembros del CONSEJO y no les será permitido nombrar apoderados para actuar en su representación.-----

Sección Cinco (5) – Del quórum

---A. La mayoría de la Junta de Directores será necesaria para constituir el quórum y poder celebrar sesión. Si en cualquier reunión; la Junta de Directores no hubiere el quórum requerido, la mayoría de los presente aplazará la reunión sin más aviso, pudiendo fijar en ese momento una fecha para una próxima reunión hasta que se logre el quórum necesario.-----

Sección Seis (6) – Lugar de reuniones

---A. Las reuniones de la Junta de Directores se celebraran en el sitio que designe dicha Junta.-----

---Reuniones Regulares:-----

---Las reuniones regulares de la Junta de Directores serán celebradas en las fechas que de tiempo en tiempo acordare la Junta.-----

Sección Ocho (8) – Aviso de reunión

---A. Podrá celebrarse una reunión de la Junta de Directores sin previo aviso, inmediatamente después de la reunión anual del CONSEJO. No será necesario notificar acerca de las reuniones regulares de la Junta de Directores que se celebren en fechas fijadas por resolución de dicha Junta, no 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 tratar. El aviso de cualquier reunión de la Junta de Directores podrá darse personalmente, por teléfono o por correo.-----

Sección Nueve (9) - La votación

---A. 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 Diez (10) - Compensación

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

Sección Once (11) - Vacantes y remoción

---A. 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 elegido ocupara su cargo por el término que le quedaba al Miembro sustituido. Cualquier Miembro podrá renunciar en cualquier momento.-----

---B. En el caso de que cualquier Miembro cesare de ser Miembro del CONSEJO por el traspaso de su Apartamento, dicho traspaso será considerado como su renuncia.-----

---C. El CONSEJO, por una mayoría de votos tendrá el derecho en cualquier reunión, regular o especial, de remover a cualquier o a todos los Miembros de la Junta de Directores, el



Presidente inclusive, con o sin causa y elegir nuevos Miembros. A cualquier Director cuya remoción haya sido propuesta por el CONSEJO se le brindara la oportunidad de ser oído en la reunión.-----

Sección Doce (12) – El Agente Administrador General

---La JUNTA DE CONDOMINOS podrá nombrar un Agente Administrador por mayoría de votos, a quien se denominara “Agente Administrador General”. Dicho Agente Administrador General tendrá que ser una corporación o individuo con experiencia adecuada para asegurar la administración apropiada del Complejo en lo que atañe a los Elementos Comunes Generales. Igualmente, La JUNTA podrá removerlo de su cargo en cualquier momento, también por mayoría de votos.---

Sección Trece (13) – Los deberes y obligaciones del Agente Administrador General

- A. De acuerdo con las órdenes del CONSEJO y de la Junta de Directores y en su nombre, autorizar todos los contratos de mantenimiento y demás documentos correspondientes.-----
- B. Cobrar todas las cantidades debidas al CONSEJO y pagar todas las deudas del mismo.-----
- C. A nombre del CONSEJO y sujeto a la previa autorización de la Junta de Directores, emplear, y despedir todo el personal, fijar las horas de trabajo, la compensación para el personal, mantener los records e informes correspondientes y cumplir con todos los requisitos de Ley que aplique a dicho personal.---
- D. Velar por el cumplimiento d este REGLAMENTO.-----
- E. Mantener todos los records y preparar todos los informes requeridos por las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto



Rico, o por este REGLAMENTO.-----

---F. Mantener un récord permanente de las Actas escritas en todas las reuniones del CONSEJO, según le sean entregadas por el Secretario.-----

---G. Preparar un Presupuesto Anual para ser sometido a la Reunión Anual del CONSEJO.-----

---H. Mantener records adecuados de la contabilidad relativa a los Elementos Comunes Generales del Complejo, archivando todos los comprobantes de ingresos y gastos, y el saldo en reserva disponible en todo momento, junto con los comprobantes correspondientes a los desembolsos.-----

---I. Encargarse del mantenimiento y reparación de los Elementos Comunes Generales del Complejo y cuidar, vigilar y supervisar dichas áreas durante su jornada de trabajo.-----

---J. Mantener todos los libros de cuentas, cuentas bancarias, comprobantes y libros de actas relativas a los Elementos Comunes Generales y al CONSEJO disponibles para ser examinados por los Titulares, cuando éstos así lo soliciten.-----

---K. Adoptar las reglas para el mejor uso de las facilidades generales del Complejo, por los Titulares, invitados y ocupantes.-----

ARTICULO IV: OFICIALES:

Sección Uno (1):

---A. La Junta de Directores celebrará su primera reunión dentro de los próximos diez (10) días de celebrarse la elección, en las facilidades del Complejo y no se requerirá notificación formal a los Miembros de la Junta de Directores siempre y cuando la mayoría de la Junta de Directores celebrara regularmente reuniones en el predio y las facilidades del



Complejo y en las fechas y horas que determine la mayoría de la Junta de Directores, y por lo menos, dos (2) de estas reuniones se celebrarán en cada año fiscal. A cada Director se le dará notificación de las reuniones regulares de la Junta de Directores, personalmente o por correo, por lo menos tres (3) días antes de la fecha señalada para la reunión.-----

---B. Reuniones especiales de la Junta de Directores se podrán convocar por su Presidente por lo menos tres (3) días antes de la fecha a celebrarse, notificándose a cada Director: personalmente, por correo o por teléfono. En dicha notificación se le comunicara la fecha, hora, lugar y propósito de la reunión.-----

---C. Renuncia de notificación: En o antes de la celebración de una reunión de la Junta de Directores, cualquier director podrá por escrito, renunciar a que se le notifique formalmente de esta reunión y esta renuncia equivaldrá a habersele notificado. El concurrir un director a una reunión de la Junta de Directores, será una renuncia a la notificación requerida para dicha reunión. Si todos los Miembros de la Junta de Directores asisten, no se requerirá notificación alguna, y será válido lo acordado en dicha reunión.-----

---D. Quórum: En todas las reuniones de la Junta de Directores, la mayoría de los directores constituirán quórum y la decisión de la mayoría de los directores en esta reunión será la decisión de la Junta de Directores. En cualquier reunión de la Junta de Directores en la cual NO hay quórum, la mayoría de los directores presentes pueden señalar la nueva fecha para la reunión y será válido lo decidido por la mayoría de los directores en esta nueva reunión.-----

---Si así lo cree conveniente, la Junta de Directores puede requerir una fianza a cada uno de los miembros de dicha Junta



que cubra las responsabilidades y funciones de su cargo. El costo de la fianza será pagado por el CONSEJO.....

Sección Dos (2) - Plazo

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

Sección Tres (3) - Remoción

---A. Cualquier Oficial podrá ser removido de su cargo, con o sin causa, en cualquier momento por el voto de la mayoría del CONSEJO.....

Sección Cuatro (4) - Vacantes

---A. La Junta de Directores podrá cubrir cualquier vacante de un cargo, por cualquier causa por el resto del término que quedó por cubrir el Oficial que ha ocasionado la vacante.....

Sección Cinco (5)-Deberes

---A. El Presidente de la Junta de Directores presidirá todas las reuniones del CONSEJO y la Junta de Directores hará convocar las reuniones regulares y especiales del CONSEJO y la Junta de Directores, de acuerdo con este REGLAMENTO, efectuará y firmará todos los contratos y convenios a nombre del CONSEJO que estén autorizados por la Junta de Directores; designará comités de titulares del Complejo cuando así lo crea necesario para ayudar en el mejor funcionamiento del Complejo; velará por que los libros, informes, estados y certificados requeridos por las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por el presente REGLAMENTO, se mantengan se extiendan y se radiquen adecuadamente por el Agente Administrador General; someterá un Informe Anual de las operaciones relativas a los Elementos Comunes del



Complejo para el CONSEJO en su reunión anual; de tiempo en tiempo informará a la Junta de Directores todos los asuntos de su competencia, que en el interés del Complejo requieran ser llevados a la consideración de dicha Junta o que la misma pudiera pedir. En general, realizará todos los deberes inherentes a su cargo.-----

---B. El Vicepresidente de la Junta de Directores ejercerá las funciones del Presidente en la ausencia o incapacidad de éste. Generalmente, ayudará al Presidente y realizará los deberes que le sean asignados por la Junta de Directores.-----

---C. El Tesorero de la Junta de Directores tendrá la supervisión y custodia de los fondos y efectos del CONSEJO y velará porque todas las sumas y demás efectos de valor se depositen a nombre del Complejo, en el banco designado por la Junta de Directores. El Tesorero supervisará los desembolsos de los fondos administrados por la Junta General de Titulares que fueran ordenados por la Junta de Directores, y rendirá cuentas de su actuación como Tesoro y sobre el estado financiero del Complejo en las reuniones de la Junta Directiva y cuando se le solicite por ésta o por el CONSEJO.--

---D. El Secretario asistirá a todas las reuniones del CONSEJO y a todas las reuniones de la Junta de Directores, llevando un record de todos los asuntos sometidos a votación y las Actas, y acuerdos tomados de todas las actas en un libro habilitado a tal efecto; redactará las convocatorias a las reuniones del CONSEJO y notificará las citaciones en la forma dispuesta por la Ley; redactará las Actas de las reuniones del Consejo en el libro correspondiente; certificará conjuntamente con el Presidente, las actas de cada reunión; expedirá con vista al libro de actas, todas las certificaciones que fueren necesarias para la aprobación de la Junta de



Directores; comunicará a los titulares ausentes, todas las resoluciones adoptadas, en la forma que esta ley dispone para la notificación de las citaciones a las reuniones del CONSEJO y dentro del término que disponga el REGLAMENTO; custodiará a disposición de los titulares toda la documentación concerniente a las reuniones del CONSEJO y todas las demás funciones y atribuciones que lógicamente sean de su competencia, por la naturaleza de su cargo y aquéllas que le sean asignadas por el REGLAMENTO o el CONSEJO.-----

Sección Seis (6)- Subtesorero y Subsecretario

---A. La Junta de Directores tendrá además, facultad para nombrar de entre los directores, Subsecretarios y Subtesoreros que asumirán las funciones de estos oficiales cuando los incumbentes no estén presentes o disponibles.-----

ARTICULO V: DERECHOS Y DEBERES

Sección Una (1) – Reglamento para el uso de los
Apartamentos Violaciones

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

---UNA: Cada apartamento estará dedicado solamente al uso que fuera asignado en la escritura matriz.-----

---DOS: Ningún ocupante de un apartamento podrá hacer ruidos innecesarios, ni causar molestias, ni realizar actos que pudieran perturbar la paz de los demás co-propietarios, inquilinos u ocupantes.-----

---TRES: Todas las reparaciones de las instalaciones de agua, electricidad, alcantarillado, teléfono, sistemas de acondicionadores de aire, ventanas, puertas, lámparas y cualquier otro equipo o servicio dentro de cada apartamento,



será por cuenta y responsabilidad del titular del correspondiente apartamento.-----

---CUATRO: Cualquier titular que cause daño a una facilidad o área común limitada, será responsable de reparar la misma o su costo, y si el CONSEJO o la Administración la repara, dicho titular vendrá obligado a rembolsar inmediatamente el gasto incurrido.-----

---CINCO: Los apartamentos serán utilizados sólo para fines residenciales.-----

---SEIS: Los apartamentos no serán utilizados para fines contrarios a la ley, la moral y el orden público.-----

---SIETE: No se le permitirá a ningún titular colgar ropa o artículo alguno en los balcones, ventanas del Complejo para así evitar que se afecte la estética del Edificio.-----

---Queda prohibido además, colgar insignias, letreros, anuncios, placas, carteles, banderas, paneles de madera, cristal, metal o de cualquier otro material, antenas de radio o televisión en las paredes exteriores del Complejo, azotea, ni en las ventanas, balcones o barandas de los apartamentos.-----

---Se permitirá a los dueños de apartamentos colocar los compresores de acondicionadores de aire en la azotea, sólo para las facilidades de acondicionadores de aire previamente instaladas por la Desarrolladora en el área de sala-comedor del apartamento. Esto aplica solo a apartamentos en el quinto piso.-----

---Se permitirá colocar rejas en el interior de los apartamentos, excepto en los balcones.-----

---Los condóminos podrán colocar toldos en el área del balcón únicamente. El toldo a utilizarse por todos los condóminos será únicamente del diseño, color y calidad que determine la Junta o el Desarrollador. El tipo de toldo y sus características



podrá ser variado únicamente por la aprobación unánime de todos los titulares.-----

--OCHO: Se prohíbe la instalación de antenas de cualquier tipo en el balcón, azotea, áreas exteriores o áreas comunes limitadas o generales del Complejo.-----

---NUEVE: A los titulares se les permitirá mantener animales domésticos en sus apartamentos, pero sin que causen molestias o interfieran con el disfrute pacífico de los demás condóminos, siendo los dueños de tales animales, responsables del comportamiento de ellos.-----

---DIEZ: Cada titular u ocupante de cada apartamento cumplirá estrictamente con las disposiciones contenidas en la escritura matriz en este reglamento o sus enmiendas, acordadas por el CONSEJO.-----

---ONCE: El pago de las costas, gastos y honorarios de abogados en que se incurra en un procedimiento para el cobro de las cuotas de mantenimiento o cualquier derrama especial adeudada por un titular, será responsabilidad de éste. En el caso de que la Junta de Condóminos, o su representante haya asumido el pago de dichos gastos, éstos podrán recobrar del titular los gastos incurridos.-----

---DOCE: Los titulares no modificarán, ni alterarán estructuralmente sus apartamentos, ni la fachada de los mismos.-----

---TRECE: Los titulares no podrán poner muebles, paquetes, ni ningún tipo de objeto en las áreas y facilidades comunes. Estas áreas sólo se usarán para discurrir por ellas.-----

---CATORCE: Los titulares de los apartamentos del Complejo les permitirán a los otros dueños o sus representantes, cuando así lo necesite, entrar en sus respectivos apartamentos para



realizar instalaciones, alteraciones o reparaciones a los servicios de agua, electricidad u otros, siempre y cuando solicite previa autorización al titular que permitirá la entrada al apartamento necesario y sea hecha en fecha y hora conveniente.-----

---QUINCE: Ningún titular podrá instalar en las áreas comunes y limitadas, anuncios, ni cartelones salvo en los espacios provistos para los mismos. Excepto aquellos necesarios para completar la venta de unidades por parte del Desarrollador.----

---DIECISÉIS: Ningún titular podrá colgar artículos, alfombras, ropa, ni objeto alguno de las ventanas, balcones o áreas comunes generales del Complejo.-----

---DIECISIETE: Está prohibido tirar basura fuera de las áreas dispuestas específicamente para tales fines.-----

---DIECIOCHO: Está prohibido sacudir alfombras, ni artículo alguno para su limpieza por las ventanas, balcones o hueco que da al exterior del Edificio.-----

---DIECINUEVE: Ningún titular podrá instalar cables exteriores para instalación eléctrica, ni para instalación telefónica, ni para antenas, ni para maquinaria alguna, ni para unidades de acondicionadores de aire.-----

---VEINTE: No se podrá estacionar ningún vehículo de motor de forma que obstruya las áreas comunes o las entradas y salidas de los estacionamientos.-----

---VEINTIUNO: Todos los "beepers" y llaves serán reglamentados por la Junta de Directores. En caso de duplicados, la Junta de Directores reclamará responsabilidades de sus usuarios.-----

---VEINTIDÓS: No se permitirá traer, ni guardar productos inflamables, combustibles, explosivos o químicos, excepto aquellos de uso doméstico general y común.-----



---VEINTITRÉS: No estará permitido cocina en las áreas comunes, excepto en áreas provistas. No estará permitido cocinar, ni utilizar BBQ en los balcones.-----

---VEINTICUATRO: No se permitirá a los niños jugar en vestíbulos y escaleras.-----

--VEINTICINCO: Tormenteras: -----

---Las tormenteras que podrán utilizar los titulares del Complejo deberán ser la tipo acordeón en color blanco. Ningún titular podrá instalar tormenteras que no sean las aprobadas por la Junta.-----

---VEINTISEIS: Áreas Comunes:-----

---Se establece que cada titular deberá solicitar por escrito la intención de reservar para la utilización exclusiva del "gacebo". Deberá cada titular cumplimentar la solicitud y cumplir con cada de las normas establecidas para el uso y disfrute del mismo.-----

Sección Dos (2)- Las contribuciones para el pago de gastos de administración y mantenimiento

---a. Los titulares están obligados a contribuir proporcionalmente con los gastos para la administración, conservación y reparación de los Elementos Comunes Generales Necesarios y Comunes Generales del Complejo y en su caso, de los Elementos comunes Limitados, así como con cuantos más fueren legítimamente acordados.-----

---b. Ningún titular podrá librarse de contribuir con tales gastos por renuncia al uso y disfrute de los Elementos comunes, ni por abandono del apartamento que le pertenezca.-

---c. La cantidad proporcional con la cual debe contribuir cada titular en los gastos comunes, se determinará, fijará, e



impondrá conforme a la Ley correspondiente a esta escritura matriz y al reglamento al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y será pagadera en plazos mensuales. Las cuotas que los titulares no cubran dentro del plazo fijado para su pago, devengarán intereses al tipo máximo legal.-----

---d. El titular moroso será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo, y de no realizar el pago en el plazo de quince (15) días, se le podrá exigir por la vía judicial.-----

---e. La deuda por un titular por concepto de gastos comunes hasta la suma de QUINIENTOS DOLARES (\$500.00) o hasta la cantidad que represente la falta de pago de no más de cuatro (4) plazos, le podrá ser reclamada judicialmente con arreglo al procedimiento abreviado dispuesto bajo la Regla 60 de las de Procedimiento Civil vigente, según enmendada. Esto no relevará al titular de una deuda mayor, si la tuviere.-----

---f. Aquellos titulares que adeuden tres (3) meses o más plazos consecutivos de cuotas de mantenimiento quedarán temporariamente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del CONSEJO de titulares y de participar como Miembro de la Junta de Directores, hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad.-----

---g. La deuda por cualquier titular para el pago de su parte proporcional en los gastos comunes de administración y conservación de Elementos Comunes Generales Necesarios y Comunes Generales y Elementos Comunes Limitados, tendrá preferencia sobre cualquier otro crédito de naturaleza, excepto los créditos a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y la correspondiente obligación por el importe de las últimas cinco (5) anualidades y la corriente no pagada, vencidas y no satisfechas de las contribuciones que graviten sobre el



apartamento correspondiente.-----

---h. La obligación del titular por su parte proporcional de los gastos comunes generales, constituirá un gravamen sobre su apartamento será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario.-----

---i. En cualquier momento en que las cuentas del Complejo reflejen un déficit, la Junta de Directores podrá proponer una aportación adicional para cobrarse a todos los titulares proporcionalmente a fin de proveer los fondos necesario para u pago, pero dicha aportación adicional no podrá imponerse, ni cobrarse a menos que la misma haya sido previamente sometida a, y aprobada por la mayoría en una reunión del CONSEJO.-----

---j. Los pagos para los gastos de administración y mantenimiento de los Elementos Comunes Generales Necesarios y Comunes Generales del Complejo al igual que el pago de contribuciones sobre bien inmueble son de la responsabilidad del titular desde la fecha de la escritura de Compraventa del apartamento, sin importar que el mismo sea ocupado o no.-----

---k. El CONSEJO impondrá una penalidad de un diez por ciento (10 %) mensual a los titulares que no hayan pagado la cuota al día quince (15) de cada mes o el máximo que disponga la Ley de Condominios. En el caso de la falta de pago de dos (2) plazos, después del día quince (15) del segundo mes, la penalidad será de un doce por ciento (12%) mensual de la totalidad de la deuda o el máximo dispuesto por la Ley de Condominios. La falta de pago de tres (3) o más plazos



después del día quince (15) del tercer mes o mes subsiguiente implicará una penalidad de un uno por ciento (1%) mensual del total adeudado o aquel que disponga la Ley de Condominios. Además quedarán privados de ejercer su derecho al voto en las asambleas del CONSEJO, incluyendo los asuntos que requieran el consentimiento unánime.-----

---i. Al titular moroso le podrá ser requerido el pago a través de la entidad seleccionada por la Junta para efectuar el cobro de cuotas. Luego de dos (2) meses de morosidad, se le notificará mediante correo certificado con acuse de recibo, un detalle de los cargos, apercibiéndole que de no pagar el total de los cargos vencidos en un plazo de quince (15) días, se le descontinuarán los servicios de agua y electricidad. De suspenderse los servicios y éstos ser reconectados sin autorización previa de al Junta o Administrado (a), el titular estará sujeto a la imposición de una penalidad equivalente a tres veces las penalidades cargadas y pendientes de pago en ese momento.-----

---m. El titular moroso al que sea requerido judicialmente el cobro de las cuotas de mantenimiento, será responsable de todos los cargos y gastos incidentales a tal gestión, incluyendo, pero no limitado a gastos legales, costas y honorarios de abogado generados por dicha acción. En el caso de que el CONSEJO o su representante haya asumido el pago de dichos gastos, el CONSEJO podrá recobrar del titular las mismas.-----

Sección Tres (3)-Reglas y Responsabilidades para el Uso de las Facilidades

---El uso y disfrute de las facilidades del Condominio Bahía del Mar estarán sujetas a las siguientes reglas:-----



- A. Solo se reserva el gazebo por 4 horas para un máximo de veinte (20) personas, luego de estas deberá ser compartido por cualquier otro titular que desee utilizarlo. Las facilidades de la piscina no se separan para ningún titular exclusivo, ya que son para el uso de todos los Titulares. La reservación conllevará un depósito de cincuenta dólares (\$50.00) no reembolsable.---
- B. Todo titular interesado en reservar las áreas deberá solicitar las mismas a La Junta de Directores y/o al Administrador con por lo menos diez (10) días de anticipación.-----
- C. La Junta de Directores y/o Administrador concederá los permisos tomando en consideración el orden en que se sometan las solicitudes de reservación.-----
- D. El titular que reserve un área para alguna actividad será responsable de mantener el orden, la limpieza y la seguridad del lugar, y deberá entregar el mismo limpio y recogido luego de la actividad. Será responsable de reparar o arreglar cualquier parte de la propiedad del condóminio que sufra daños por razón del mal uso o negligencia en el uso de dicha propiedad durante la actividad o como resultado de la misma.---
- E. El titular no podrá tener deuda alguna con el Consejo de Titulares para reservar las facilidades del Condóminio Bahía del Mar. El derecho a reservar es sólo del Titular y este deberá estar presente en dicha actividad.-----
- F. Todos los invitados deberán estacionarse fuera del Condóminio Bahía del Mar.-----
- G. No se pueden ingerir comidas ni tener botellas de cristal, latas dentro de la piscina ni sus alrededores. Sólo serán permitidas en el gazebo.-----
- H. No se harán reservaciones en días de fiestas y/o fines de semanas largos.-----



---I. No se podrán hacer huecos y/o colocar clavos en las paredes, columnas y techo.-----

---J. La música está autorizada hasta las nueve de la noche (9:00 p.m.).-----

---K. No se permiten animales en la actividad.-----

---L. Se mantendrá un lenguaje apropiado y correcto. La Junta de Directores y/o el Administrador puede dar por terminada la actividad si ésta atentata contra la tranquilidad y seguridad de la comunidad o se viola algunas de las condiciones estipuladas en el contrato.-----

---M. El Titular releva de toda responsabilidad al Consejo de Titulares, Junta de Directores y al Administrador de objetos perdidos y/o accidentes ocurridos antes, durante y después de la actividad o predios del Condominio.-----

ARTICULO VI: SEGUROS DEL EDIFICIO

Sección Uno (1)

---A. El edificio del Complejo en su totalidad, así como cualquier otra estructura accesoria y el equipo existente para beneficio común que forme parte de la Propiedad, será asegurado "Blanket Policy", contra los riesgos de fuego, huracán, terremoto y explosión, inundación y seguro de obrero y será asegurado como una sola unidad.-----

---B. El Complejo deberá estar asegurado contra responsabilidad pública sobre las áreas comunes.-----

---C. Los Condóminos se distribuirán proporcionalmente conforme les corresponda, los costos de las primas del seguro cubriendo dichos riesgos.-----

---D. El CONSEJO tendrá que obtener aquellos seguros necesarios y convenientes tales como, pero no limitados a: El



Fondo del Seguro del Estado para asegurar a los empleados, obreros y todo aquel personal que realice trabajos para dicho Complejo.-----

ARTICULO VII: CHEQUES DEVUELTOS

---A. Las multas, cargos por cheques devueltos y recargos se cargarán a la cuota de mantenimiento del próximo mes, las cuales deberán pagar integrante. De no hacerse así, no se aceptará dicho pago.-----

---B. De no corregir las infracciones, se procederá a tomar acción legal contra los violadores, además de cargar a su cuenta de cuotas, la suma correspondiente, si fuera ese el caso.-----

---C. De un titular incurrir en esta infracción en tres (3) ocasiones consecutivas o dentro de un periodo de un (1) año calendario, se le exigirá el pago de cuotas subsiguientes mediante cheque certificado o giro postal.-----

ARTICULO VIII: DERRAMAS

---A. Se aplicaran a las derramas que en determinado momento se acuerden entre los titulares, todas las disposiciones de la ley y del REGLAMENTO antes indicadas, disponiéndose expresamente que la mora en el pago de una derrama en exceso de dos (2) meses de haber sido ésta determinada, dará lugar a la suspensión de los servicios de agua y electricidad.-----

---B. Los fondos derivados de derramas serán depositados en la cuenta de reserva del Complejo.-----

ARTICULO IX: CUOTAS ESPECIALES



---A. En caso de déficit en el presupuesto o situaciones de emergencia, el CONSEJO podrá acordar una contribución especial de cada propietario, proporcional a su participación en el Complejo. Si hubiere superávit, el CONSEJO podrá escoger entre mejorar o ampliar los servicios y/o facilidades, mantener los fondos en la cuenta de reserva o proceder conforme las disposiciones del Artículo 20 de la Ley de Condominios.-----

ARTICULO X: SOBRANTE

---A. Las ganancias comunes del inmueble, se distribuirán entre los titulares de acuerdo con el porcentaje que representa cada uno en los Elementos Comunes del inmueble, de conformidad con los porcentajes asignados a los apartamentos, según la escritura matriz del Complejo y las disposiciones de la Ley de Condominios.-----

ARTICULO XI: FONDO DE RESERVA

---A. Se construirá un Fondo de Reserva para atender necesidades del Complejo que no hayan sido presupuestadas. El presupuesto anual incluirá una partida de fondo de reserva que no será menor del cinco por ciento (5%) del presupuesto operacional del Complejo para ese año.-----

---B. Dicho fondo se irá nutriendo hasta alcanzar una suma igual al dos por ciento (2%) del valor de reconstrucción, cuando el Consejo de Titulares decidirá si se continúa o no aportando al mismo. Los dineros se conservarán en una cuenta especial, separada de la de operaciones, y sólo podrá disponerse de todo o parte del mismo para la realización de obras extraordinarias o urgentes y para las obras de mejora,



según se dispone a continuación. Tan pronto el balance del fondo baje del límite antes indicado, será obligación hacer las aportaciones necesarias para restituir dicho límite. -----

---1. Obras Extraordinarias: Toda obra de mantenimiento no prevista en el presupuesto anual, requiere el diez por ciento (10%) o más de dicho presupuesto o la imposición de una derrama para su ejecución. El Presidente y el Tesorero podrán realizar conjuntamente retiros del fondo de reserva para costear este tipo de obra, previa autorización mayoritaria del CONSEJO, debidamente convocado en asamblea extraordinaria para atender este asunto específico. El banco requerirá una certificación jurada ante Notario Público del Secretario (a) en la que se haga constar la convocatoria y el acuerdo que autoriza el retiro, con indicación de la cantidad aprobada y que la autorización del CONSEJO no ha sido impugnada ante ningún foro judicial o administrativo.-----

---2. Obras Urgentes: Toda obra cuya ejecución no pueda posponerse por razones apremiantes de seguridad o por que sea necesaria para la restitución de los servicios esenciales, tales como el suministro de agua o de electricidad. Para esas, el Presidente y Tesorero podrán realizar conjuntamente retiros del fondo, previa autorización mayoritaria para atender este asunto específico. Puede conocerse la asamblea dentro del plazo de setenta y dos (72) horas sin necesidad de hacer una segunda convocatoria. Para este retiro basta con que se le presente al banco una certificación jurada ante Notario del Secretario en la que se haga constar la convocatoria y el acuerdo que autoriza el retiro, con indicación de la cantidad aprobada.-----

---3. Obras de Mejoras: Toda obra permanente que no sea de mantenimiento, dirigida a aumentar el valor o la productividad



de la propiedad en cuestión o a proveer mejores servicios para el disfrute de los apartamentos o de las áreas comunes, podrán realizarse mediante la aprobación de dos terceras (2/3) partes de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes, si existen fondos suficientes para costearlas sin necesidad de imponer una derrama.....

---C. Los titulares que posean elementos comunes limitados podrán realizar a su costo y luego de obtener el consentimiento de todos los titulares beneficiados, aquellas mejoras o inversiones que estimen convenientes para tales elementos, siempre y cuando las mismas no afecten la seguridad y solidez del edificio, ni menoscaben el disfrute de ninguna de las restantes unidades.....

ARTICULO XII: ARRENDAMIENTOS U OCUPACION DE APARTAMENTOS POR TERCEROS

---Regla:.....

---A. En caso de arrendar o prestar su apartamento a un inquilino u ocupante, todo titular vendrá obligado a comunicarle a la Junta a través del Administrador, al menos tres (3) días antes de comenzar el arrendamiento u ocupación del apartamento, el nombre y dirección del inquilino u ocupante, y a mostrar prueba fehaciente del arrendamiento o autorización para ocupar el apartamento, dejando registrado su nombre y dirección.....

---B. Cualquier arrendatario u ocupante de un apartamento, estará cubierto por las disposiciones de este Reglamento y cualquier otra reglamentación que sea aprobada eventualmente. El titular hará entrega al arrendatario u ocupante de copia del reglamento y cualquier otra regla o reglamento que estén aprobados por el Complejo.....



---C. Además, han de certificarle a la Junta por escrito lo siguiente:-----

-----1. Que hicieron entrega al inquilino u ocupante de los documentos arriba mencionados.-----

-----2. Que el titular será siempre el principal responsable de las cuotas de mantenimiento y el incumplimiento del pago de cuotas o de cualquier otra disposición de este reglamento puede conllevar la suspensión de servicios tales como agua y electricidad.-----

-----3. Que de incurrir el inquilino u ocupante en cualquier conducta que se considere lesiva a los mejores intereses del Complejo, y sobre lo cual haya sido advertido oportunamente el inquilino, el ocupante o el titular sin que se corrija la situación, ello dará lugar a que la Junta tome las medidas legales y reglamentarias para obligar el cumplimiento de este reglamento y salvaguardar la paz, seguridad, tranquilidad e higiene de los demás titulares.-----

---D. Aquellos titulares que suscriban contratos de arrendamiento o presten su apartamento libre de costo por un término menor de seis (6) meses, deberán prestar una fianza de ciento cincuenta dólares (\$150.00) para responder por daños a la propiedad que puedan causar sus inquilinos u ocupantes. Esta fianza será devuelta al finalizar el arrendamiento, de no resultar necesario desembolso alguno para reparar daños causados. De los daños exceder el monto de la fianza, la Junta podrá recobrar éstos del Titular.-----

---E. Todo titular será responsable por daños que ocasionen los arrendatarios u ocupantes o visitantes al Complejo.-----

---F. Los apartamentos no podrán ser arrendados o prestados a grupos de personas que excedan la capacidad razonable para la que fueron construidos. Por lo tanto, se prohíbe el



arrendamiento o la prestación de apartamentos a grupos que excedan la cantidad de seis (6) personas, incluyendo niños pequeños. El límite de seis (6) personas no aplicará a familiares cercanos, incluyendo padres, hermanos, hijos y nietos.-----

---G. Los arrendatarios u ocupantes de un apartamento solo podrán utilizar para el estacionamiento de sus automóviles los dos estacionamientos asignados específicamente en la escritura matriz al apartamento arrendado u ocupado. Los estacionamientos identificados para visitantes en el Complejo serán para el uso exclusivo de visitantes de titulares, mientras estos titulares estén presentes en el Complejo. Los estacionamientos asignado para visitantes No podrán ser utilizados por arrendatarios u ocupantes cuando los mismo se excedan.-----

ARTICULO XIII: DISPOSICIONES GENERALES

---MUDANZAS:-----

---A. Las mudanzas se realizaran de forma ordenada y sin causar daños.-----

---B. Las mudanzas deben efectuarse de lunes a sábado de 9:00 a.m. a 5:00 p.m.-----

---C. No se permiten mudanzas domingos ni días feriados.-----

---D. Deberá notificarse a la administración con veinticuatro (24) horas de anticipación, identificando, si posible, el nombre y teléfono de la compañía que habrá de estar a cargo de la mudanza.-----

---E. Toda persona que esté en proceso de mudanza, deberá prestar una fianza de doscientos dólares (\$200.00) para cubrir cualquier daño que se ocasionen a la propiedad. Dicha suma



arrendamiento o la prestación de apartamentos a grupos que excedan la cantidad de seis (6) personas, incluyendo niños pequeños. El límite de seis (6) personas no aplicará a familiares cercanos, incluyendo padres, hermanos, hijos y nietos.-----

---G. Los arrendatarios u ocupantes de un apartamento solo podrán utilizar para el estacionamiento de sus automóviles los dos estacionamientos asignados específicamente en la escritura matriz al apartamento arrendado u ocupado. Los estacionamientos identificados para visitantes en el Complejo serán para el uso exclusivo de visitantes de titulares, mientras estos titulares estén presentes en el Complejo. Los estacionamientos asignado para visitantes No podrán ser utilizados por arrendatarios u ocupantes cuando los mismo se excedan.-----

ARTICULO XIII: DISPOSICIONES GENERALES

---MUDANZAS:-----

---A. Las mudanzas se realizaran de forma ordenada y sin causar daños.-----

---B. Las mudanzas deben efectuarse de lunes a sábado de 9:00 a.m. a 5:00 p.m.-----

---C. No se permiten mudanzas domingos ni días feriados.-----

---D. Deberá notificarse a la administración con veinticuatro (24) horas de anticipación, identificando, si posible, el nombre y teléfono de la compañía que habrá de estar a cargo de la mudanza.-----

---E. Toda persona que esté en proceso de mudanza, deberá prestar una fianza de doscientos dólares (\$200.00) para cubrir cualquier daño que se ocasionen a la propiedad. Dicha suma



será devuelta por el administrador, siempre y cuando no se haya ocasionado ningún daño a la propiedad, en cuyo caso, se descontara la suma que cubra el mismo. De ser daño mayor a la fianza, se le exigirá el pago en su totalidad. -----

---MULTAS:-----

---A: Cualquier persona que viole este reglamento, será notificado personalmente y/o por correo certificado con acuse de recibo, concediéndole diez (10) días para corregir la violación o infracción. En el caso de arrendatarios u ocupantes, el aviso será notificado al residente y al titular a la dirección que conste en el Registro de Propietarios.-----

---B: El Consejo impondrá multas de conformidad a las disposiciones de la Ley de Condominios, en aquellos casos en que el titular, aun siendo notificado de la violación a este reglamento, no corrija la misma, será impuesta una multa hasta Cien Dólares (\$100.00). La Junta determinará la cantidad impuesta según el número de incidencias ocurridas con el Titular. De ocurrir una SEGUNDA INCIDENCIA será impuesta la multa que establezca la Junta hasta Cien Dólares (\$100.00). Las multas sólo podrán ser impuestas luego de que la Junta haya cumplido con el siguiente procedimiento: Se notificará la naturaleza de la violación, conforme al párrafo "D" que antecede. Transcurrido dicho termino sin corregirse la violación se notificara nuevamente mediante correo certificado, concediéndole diez (10) días adiciones para corregir la misma. De persistir la violación, se notificara al titular mediante correo certificado, que de no ser la(s) violación(es) corregidas en el termino final de diez (10) días, se le impondrá una multa, indicando la cantidad dispuesta para la misma.-----

---C. El uso de los servicios de energía eléctrica y agua potable



en áreas comunes están terminantemente prohibidas para uso personal de cada condomine. Se impondrán multas establecidas por la Junta según la infracción cometida.-----

---D. Los condómines que realicen reparaciones en sus apartamentos las cuales ocasionen ruidos excesivos deberán notificar con anterioridad a la Junta y/o Administración. Si como consecuencias de las reparaciones realizadas se ocasionare daños (tales como sin limitarse sucio en los pisos, paredes desmejoradas) en áreas comunes será impuesta una multa de Cien Dólares (\$100.00) establecida por la Junta.-----

ARTICULO XIV: ENMIENDAS A LOS ESTATUTOS

---El titular único del Complejo, o si hubiere más de uno, las dos terceras partes (2/3) de los titulares y porcentaje de participación en los Elementos Comunes del Complejo, en cualquier momento podrán modificar el reglamento. Esta modificación no surtirá efecto mientras no se haga constar en escritura pública y además se inscribirá en el Registro particular de la finca matriz, dejándose archivada copia certificada de la modificación en el Registro de la Propiedad correspondiente.-----

ARTICULO XV: APLICACIÓN DE INDEMNIZACION DEL SEGURO A RECONSTRUCCION

Sección Uno (1)

---A. En caso de siniestro, la indemnización del seguro de inmueble se destinara a la reconstrucción del mismo.-----

---B. Cuando dicha reconstrucción comprendiere la totalidad del inmueble o más de sus tres cuartas partes (3/4), no será obligatorio hacerla. En tal caso, y salvo convenio unánime de



los titulares en otro sentido, se entregara la indemnización proporcionalmente a quienes corresponda y en cuanto al resto del inmueble se sujetara a lo establecido por ley.....

---Tal es el reglamento que regirá el Complejo y los titulares del Condominio Bahía del Mar.....

BAHIA DEL MAR, INC.



DOEL RUIZ GONZÁLEZ

Affidávit Número: - 2,335 -

---Jurada y suscrita ante mí por el arriba firmante, quien es mayor de edad, divorciado, propietario(a) y vecino(a) de Rincón, Puerto Rico, a quien **DOY FE** de conocer personalmente y quien comparece en calidad de Secretario del Condóminio Bahía del Mar. Hoy 12 de noviembre de 2015 en Mayagüez, Puerto Rico.....



NOTARIO PÚBLICO



9397
10/20/2015
\$5.00
\$5 Sello Asistencia Legal
54535-2015-1020-68159939