

12/12/2024

## REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO

### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES INICIALES

**ARTÍCULO 1.-** Quedan sujetas al RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en atención a lo dispuesto por la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), sobre el Régimen de Propiedad Horizontal, tal cual como lo proveen las demás normas reglamentarias aplicables, al folio real número treinta y tres mil doscientos catorce (33214), con código de ubicación ocho mil setecientos seis (8706) de la Sección de Propiedad, provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en calle cincuenta y siete (57) Este, Urbanización Obarrio, corregimiento de Bella Vista, distrito y provincia de Panamá, cuyo propietario es **57 OBARRIO DEVELOPMENT CORP.**, sociedad anónima registrada a folio número ciento cincuenta y cinco millones seiscientos treinta y un mil ciento noventa y dos (No. 155631192) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, así como las mejoras construidas o que se construyan en el futuro sobre ésta, en adelante LA PROPIEDAD, así como los diferentes folios reales en que se subdivide la propiedad horizontal. La presente propiedad horizontal es de uso mixto Residencial/Comercial, y se acoge a la Resolución número cuatrocientos cuarenta y dos – dos mil diecinueve (No.442-2019) de veinticuatro (24) de junio de dos mil diecinueve (2019), emitida por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, que dicta la disposición especial de ordenamiento territorial del polígono de influencia de la Línea uno (1) del Metro de Panamá.

En este Reglamento de Copropiedad se contienen los derechos y obligaciones de los propietarios, y la proporción en que cada uno de ellos es dueño de la relación con los bienes de propiedad común; se determinan las áreas de propiedad privada o de uso exclusivo, la forma como se regula la comunidad y disposiciones varias que regulan las relaciones de los propietarios y usuarios de todas y cada una de las unidades inmobiliarias que conforman la Propiedad Horizontal.

**ARTÍCULO 2.-** LA PROPIEDAD está ubicada en calle cincuenta y siete (57) Este, Urbanización Obarrio, corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá, conformada por un lote de terreno con una superficie actual de novecientos cuarenta y cinco metros cuadrados (945mts2), sobre el cual se desarrolló el edificio denominado **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO**, en adelante EL EDIFICIO. La promoción del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO**, así como las ventas de los folios reales en que se subdivide la misma, están a cargo de **PACÍFICA METRO LIVING, S.A.**, sociedad anónima registrada en folio número ochocientos veinticinco mil cuatrocientos cincuenta y cuatro (825454) de la Sección Mercantil del Registro Público, quien se encuentra debidamente facultada para ejercer dichas actividades, mediante Escritura Pública número veintisiete mil cuatrocientos treinta y siete (27,437) del cuatro (4) de diciembre del dos mil veintitrés (2023), inscrita a Folio No. 155631192, asiento electrónico No. 10 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, en adelante EL PROMOTOR, quien se encuentra expresamente autorizada para incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el bien inmueble, y segregar las correspondientes



unidades inmobiliarias con arreglo a las disposiciones legales previstas en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).

**Parágrafo:** Queda expresamente establecido que el nombre **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO** es una denominación de EL PROMOTOR, por tanto, lo reserva y es usado por éste para identificar EL EDIFICIO de desarrollo inmobiliario de modo tal que dicho nombre no podrá en ningún momento y bajo ninguna circunstancia ser modificado y/o cambiado por la Asamblea de Propietarios, ni de ninguna otra manera hasta haber transcurrido diez (10) años; tal como se indica el artículo cincuenta y cinco (55) numeral uno (1) de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022) sobre el Régimen de Propiedad Horizontal, por lo tanto, si la Asamblea de Propietarios manifiesta la intención de realizar un cambio en el nombre del proyecto, el mismo no podrá ser igual a otro ya inscrito, al que antepondrán las iniciales P.H. o Propiedad Horizontal, para indicar que se trata de un proyecto bajo este Régimen, o el nombre del proyecto debidamente reservado con anterioridad en el Registro Público. Sin embargo, EL PROMOTOR tendrá el derecho de percibir una remuneración de las sumas que sean pagadas, como consecuencia de la reserva del nombre del edificio, mientras dure el tiempo que indica la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).

**ARTÍCULO 3.-** El Régimen de Propiedad Horizontal tiene como principios rectores asegurar el mantenimiento, salubridad, seguridad y conservación de los bienes privados y bienes comunes que coexisten dentro de la propiedad horizontal, promoviendo el bienestar de todos sus propietarios.

Los principios rectores son entre otros:

1. Convivencia pacífica y solidaridad social. La propiedad horizontal deberá promover en sus reglamentos el establecimiento de relaciones pacíficas entre los propietarios y/o residentes, basándose en la cooperación y solidaridad social.
2. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva y el administrador, referente a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones, deberán atender a los principios del debido proceso, el derecho a la defensa, contradicción e impugnación.
3. Derecho a petición. Derecho de solicitar, de forma respetuosa y por escrito, a la Junta Directiva y/o Administrador, cualquier información o documento, como actas de Asamblea de Propietarios, actas de Junta Directiva, informes, estado de cuenta, proyectos de trabajos dentro de la propiedad horizontal, cotizaciones, contrataciones, entre otros, siempre que estos versen en el ejercicio de sus derechos sobre la propiedad horizontal.
4. Principio de confidencialidad. A todo propietario debidamente inscrito de una unidad inmobiliaria, o a quien le haya cedido el uso o usufructo de su unidad inmobiliaria, le asiste el derecho a que los temas personales que deban ser tratados por el administrador o la Junta Directiva, que no afecten el funcionamiento de la propiedad horizontal o de otros propietarios, sean tratados con la debida confidencialidad y reserva.





5. Respeto a las decisiones. Las decisiones adoptadas en Asamblea de Propietarios, con la debida convocatoria, quorum y votación correspondiente, según dispone la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento por los propietarios presentes y ausentes a la reunión.

6. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe regir las actuaciones entre los propietarios, de los miembros de la Junta Directiva y del administrador, así como para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivadas de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), su reglamentación, el Reglamento de Copropiedad y el Reglamento de Uso.

7. Sostenibilidad y función social. Todo reglamento que rige a la propiedad horizontal deberá respetar la función social y ecológica de esta y, por ende, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normativa urbana vigente.

Su funcionalidad debe respetar los espacios públicos, tender a un ambiente sano y sin contaminación, estableciendo áreas verdes.

**ARTÍCULO 4.-** Definiciones. Para los efectos del presente Reglamento de Copropiedad, cada término contenido en este artículo tendrá el significado que a continuación se indica:

- **Administración:** Trabajo conjunto entre el administrador y la Junta Directiva, que consiste en planificar, gestionar, coordinar, controlar y dirigir los diversos recursos con los que cuenta una propiedad horizontal, con el fin de cumplir el mandato de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), la Asamblea de Propietarios y los reglamentos del inmueble.
- **Administrador de la propiedad horizontal:** Persona natural o jurídica que, bajo la supervisión y coordinación de la Junta Directiva, administra los bienes comunes incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal.
- **Asamblea de Propietarios de la propiedad horizontal:** Organismo máximo de gobierno dentro del Régimen de Propiedad Horizontal y estará formado por los propietarios. Adquiere su personería jurídica una vez inscrito en título constitutivo en el Registro Público.
- **Azotea:** Bien común esencial, la cual es una cubierta llana final, con capacidad de soporte para cargas vivas.
- **Bienes anejos:** Área o espacio dependiente de una unidad inmobiliaria, identificado o descrito en el Reglamento de Copropiedad, que no está unido físicamente a esta y que es complementario o accesorio de esta unidad. Formando junto con ella una sola unidad inmobiliaria, como los depósitos, estacionamientos y otros similares. Los bienes anejos no podrán formar folios reales separadas de las unidades inmobiliarias, pues son bienes que siguen la suerte del principal.
- **Bienes comunes:** Todos los bienes e inmuebles que no sean privativos sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados de acuerdo con su coeficiente de participación asignado en el Reglamento de Copropiedad que, por su naturaleza o



destinación, permiten o facilitan su existencia, estabilidad, funcionamiento., conservación, seguridad, uso y goce.

Los bienes comunes no podrán ser objeto de hipoteca, gravamen o medida cautelar por la naturaleza de estos, excepto por el incumplimiento de obligaciones adquiridas o por derecho reconocido mediante sentencia judicial.

- **Bienes comunes comerciales:** Bienes comunes cuyo dominio, uso exclusivo y conservación corresponden a los propietarios del COMPONENTE COMERCIAL, según se define en el artículo quince (15) literal “a” del presente Reglamento de Copropiedad.
- **Bienes comunes residenciales:** Bienes comunes cuyo dominio, uso exclusivo y conservación corresponden a los propietarios del COMPONENTE RESIDENCIAL, según se define en el artículo quince (15) literal “b” del presente Reglamento de Copropiedad.
- **Bienes comunes de uso exclusivo.** Los que en el Reglamento de Copropiedad o la Asamblea de Propietarios acuerden su uso exclusivo a favor de una o más unidades inmobiliarias.
- **Bienes privados.** Los que conforme a la inscripción hecha en el Registro Público y la descripción del Reglamento de Copropiedad pertenecen a determinada persona natural o jurídica de forma individual o colectiva.
- **Bienes suntuosos.** Toda innovación como amenidades, juegos, cancha y estacionamientos adicionales, que no formen parte del proyecto constructivo original y que se adicionen al inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, con el solo propósito de agregar mayor confort o comodidad, entretenimiento, mayor excelencia, ostentación o exquisitez a los propietarios, y no necesarios para el desarrollo de la actividad usual dentro de la propiedad horizontal.
- **Bioseguridad.** Conjunto de normas, medidas y protocolos que podrán ser aplicados a los propietarios y/o a terceros con el objetivo de contribuir a la prevención de o infecciones derivadas de la exposición a agentes potencialmente infecciosos o con cargas significativas de riesgo biológico, químico y/o físico.
- **Coefficiente de participación.** Porcentaje que tiene todo propietario de la unidad inmobiliaria sobre los bienes comunes y que genera derechos y obligaciones, el cual es proporcional al valor de su unidad inmobiliaria fijado en términos de porcentajes entre el valor total de terreno y las mejoras declaradas, tomando en consideración la proyección inicial del proyecto.
- **Comité de Apoyo.** Propietario o propietarios designados por la Junta Directiva, que informa y responde directamente a esta, con el objeto de colaborar en una tarea definida dentro de la propiedad horizontal. La Junta Directiva establecerá las funciones y vigencia de este Comité.
- **Comité de Apoyo de Administración de propiedades horizontales.** Agrupación conformada por los representantes de cada propiedad horizontal que comparten áreas comunes indivisibles entre varios inmuebles y cuyo objeto es colaborar en el mantenimiento y conservación de las áreas que comparten. Estará conformado por un propietario designado por cada Junta Directiva de las propiedades horizontales que lo conforman.





- **Comité de Componente.** Conjunto de propietarios de un mismo componente para simplificar la administración, conservación, mantenimiento, operación y seguridad de los bienes y áreas que sean comunes del mismo.
- **Componentes.** Actividades o usos que forman parte de una misma propiedad horizontal, cuya operación se diferencia una de otras.
- **Cuota de gastos comunes:** Suma de dinero que le corresponde pagar a cada propietario por cada unidad inmobiliaria inscrita a su nombre en el Registro Público, con el fin de cubrir los gastos de administración, conservación, reparación, seguros, mantenimiento y operación, así como el Fondo para Imprevistos, según lo establezca la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), su reglamentación, el Reglamento de Copropiedad o lo disponga la Asamblea de Propietarios. Además, incluye las cuotas ordinarias y extraordinarias, las multas y cualquiera otra debidamente establecida en el Reglamento de Copropiedad o las aprobadas por la Asamblea de Propietarios.

Las cuotas de gastos comunes deberán fijarse en el Reglamento de Copropiedad de la siguiente forma:

- a. Para la propiedad horizontal de edificios, en atención al metraje de las unidades.
- b. En los casos de propiedad horizontal de urbanizaciones, por unidad inmobiliaria.

Las cuotas de gastos comunes no podrán ser objeto de gravámenes o medida cautelar por la naturaleza de estos, excepto por el incumplimiento de obligaciones adquiridas o por derecho reconocido mediante sentencia judicial. En dicho caso, solo se podrá cautelar el Fondo para Imprevistos y/o hasta el 20% de la totalidad de lo recaudado mensualmente por la propiedad horizontal hasta el monto líquido decretado por la instancia judicial.

- **Desembolso extraordinario.** Gasto no previsto en el presupuesto, que puede ser aprobado por la Junta Directiva, para ser desembolsado de los excedentes o reservas del inmueble, en aquellos casos que, se presente una situación imprevisible, cuya atención sea necesaria e imprescindible, con carácter de urgencia notoria que no permita observar el término que establece la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022) para un llamado de Asamblea Ordinaria o Extraordinaria para su aprobación, lo cual excluye gastos periódicos, superfluos, de situaciones que no presenten riesgos o sanciones para el inmueble.
- **Edificación.** Cualquier construcción destinada a servir de espacio para el desarrollo de una actividad humana.
- **Estacionamiento.** Espacio dentro de la propiedad horizontal, que puede ser destinado para uso privado, común o común de uso exclusivo.
- **Fachada.** Cualquier parte o área externa de las unidades inmobiliarias.
- **Fondo para Imprevistos.** Suma obligatoria recaudada de forma anual destinada para atender y financiar las obligaciones, obras o expensas que se presenten de forma imprevista dentro de la propiedad

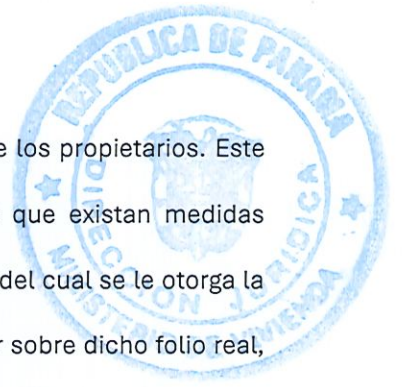




horizontal, conformada como mínimo por el 1% de la totalidad de los ingresos anuales y de las cuotas de gastos comunes de los propietarios de la propiedad horizontal.

- **Inmueble.** Estructura construida sobre una o más folios reales de acuerdo con los planos y especificaciones aprobados por las autoridades gubernamentales competentes.
- **Morosidad.** Incumplimiento en el pago de las cuotas de gastos comunes en el plazo establecido en el Reglamento de Copropiedad; de no estar definido este plazo, se considerará el último día del mes como fecha límite de pago.
- **Paz y salvo.** Documento que certifica que una unidad inmobiliaria se encuentra al día en el pago de las cuotas de gastos comunes de la propiedad horizontal.
- **Pisos.** Divisiones horizontales de los edificios.
- **Poder de votación.** Participación personal o delegada de cada propietario en la toma de decisiones dentro de la reunión de la Asamblea de propietarios.
- **Proindivisión.** Propiedad indivisa que existe entre varias personas.
- **Promotor.** Persona natural o jurídica propietaria o quien promueve la construcción de una propiedad horizontal.
- **Propietario.** Persona natural o jurídica que tiene derecho a gozar y disponer de su unidad inmobiliaria debidamente inscrita a su nombre en el Registro Público de Panamá.
- **Propietario al día.** Aquel que, teniendo inscritas en el Registro Público a su nombre una o más unidades inmobiliarias en un mismo inmueble, tiene pagadas las cuotas de gastos comunes de una o más de sus unidades inmobiliarias en el mes corriente. El Propietario sólo podrá ejercer el voto por las unidades inmobiliarias que estén al día en el pago de las cuotas de gastos comunes.
- **Quorum.** Cantidad mínima de propietarios cuya asistencia presencial o por medio tecnológico es considerada necesaria para poder deliberar válidamente y adoptar decisiones en una reunión de la Asamblea de Propietarios o de Junta Directiva de acuerdo con la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).
- **Recargo.** Sanción por el pago mensual tardío de la cuota de gastos comunes que puede ascender hasta un 20% de cada cuota de gastos comunes dejada de pagar.
- **Reglamento de Copropiedad.** Conjunto de normas, derechos y deberes debidamente inscritos en el Registro Público, aplicables a los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentran sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal.
- **Reglamento de Uso.** Documento o conjunto de normas cuya finalidad es asegurar el mejor uso, goce y mantenimiento de los bienes comunes de la propiedad horizontal, el cual será de obligatorio cumplimiento, siempre que no sea contrario a la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).
- **Reserva.** Derecho declarado por el promotor a su favor en el Reglamento de Copropiedad sobre el resto libre de terreno y elementos de bienes comunes no esenciales para disponer libremente de ellos,





siempre que no afecte la funcionabilidad y seguridad del proyecto y los derechos de los propietarios. Este derecho no superará el periodo de vigencia máximo de diez años. En los casos que existan medidas cautelares sobre el resto libre de terrenos descritos en el párrafo anterior por medio del cual se le otorga la personaría jurídica a la Asamblea de Propietarios, el Registro Público deberá inscribir sobre dicho folio real, únicamente las actas de Asamblea de Propietarios y de Junta Directiva, cuya decisión no se encuentre relacionada con el resto libre sujeto a medida cautelar.

- **Reservas sobre bienes comunes.** Derechos sobre el uso de ciertos bienes comunes, establecidos a favor del promotor, como azotea, sótano, fachadas, servidumbre, como estacionamiento y otros, exceptuando azoteas en proyectos residenciales. Este derecho no superará el periodo de vigencia máxima de 10 años.
- **Reunión de la Asamblea de Propietarios.** Es la reunión ordinaria o extraordinaria de los propietarios del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, convocada para un fin determinado.
- **Segunda convocatoria.** Reunión de la Asamblea de Propietarios ordinaria o extraordinaria por falta de quorum en su primera convocatoria, la cual deberá convocarse inmediatamente y celebrarse dentro de los diez días calendario después de la primera convocatoria, manteniendo la misma agenda, horario, forma y lugar.
- **Título constitutivo.** Escritura pública inscrita en el Registro Público, mediante la cual se incorpora al Régimen de Propiedad Horizontal determinado folio real.
- **Unidad inmobiliaria.** Secciones o partes funcionales e independientes en que se divide un proyecto o edificación sometido al Régimen de Propiedad Horizontal y que otorgan derecho a voto dentro de la reunión de la Asamblea de Propietarios.
- **Usos.** Los que se indican en el Reglamento de Copropiedad y se permiten en el inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Deberán ser cónsonos con la norma de uso de suelo del folio real o folios reales sobre los cuales se constituye la propiedad horizontal. En caso de que el Reglamento de Copropiedad permita multiuso deberá definirse en la incorporación, dejando claramente establecida la independencia de cada uso. El uso residencial por sí mismo excluye que la unidad inmobiliaria se utilice para un uso distinto a la residencia habitual de personas.
- **Votación.** Acto que se emplea para la toma de decisiones de las propuestas que se presenten a la Asamblea de Propietarios o la Junta Directiva y que se manifiesta por cualquier medio que permita su verificación.

Es entendido que cuando el sentido requiera palabras que impliquen solamente el singular deberá entenderse que también implican el plural y viceversa. Referencias al masculino deberán incluir el femenino y viceversa.



## CAPÍTULO II

### INCORPORACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL



**ARTÍCULO 5.- Sujeción al Régimen de Propiedad Horizontal.** El Promotor declara que por este medio sujeta el folio real y todas sus mejoras al Régimen de Propiedad Horizontal, con arreglo a las disposiciones de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022) sobre el Régimen de Propiedad Horizontal y del presente Reglamento de Copropiedad.

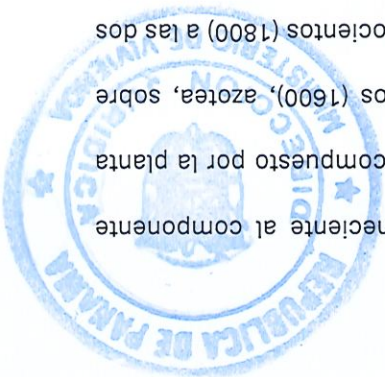
**ARTÍCULO 6.- Denominación de EL EDIFICIO.** EL EDIFICIO que se incorpora al Régimen de Propiedad Horizontal se denomina P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO, el cual consiste en un desarrollo urbanístico mixto residencial y comercial que el Promotor edificó de acuerdo con los planos.

El P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO se registrará por la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), y por las disposiciones de este Reglamento de Copropiedad, las cuales son de obligatorio cumplimiento para todos y cada uno de los propietarios y arrendatarios, para la Asamblea de Propietarios, Junta Directiva o en su caso del Comité del Componente que se trate, cualquier futuro adquirente y para toda persona que, a cualquier título, use o goce de las unidades inmobiliarias y/o áreas comunes de EL EDIFICIO, por lo que se obligan a cumplir en todo momento las normas y reglamentos internos que se establezcan ahora o en el futuro, cuya aplicación corresponde a la Administración. Las normas contenidas en este Reglamento de Copropiedad se entenderán incorporadas en toda enajenación o traspaso de dominio en cualquier forma de las unidades inmobiliarias, en los gravámenes que sobre ellas se constituyan, así como cualquier acto que conlleve la tenencia, uso, goce o disfrute de los mismos.

**ARTÍCULO 7.- Conformación de EL EDIFICIO.** Declara el Promotor que EL EDIFICIO consiste en instalaciones de carácter de desarrollo privado destinadas a uso residencial y comercial dotadas de facilidades comunes tales como estacionamientos, elevadores, tanque de agua, cuarto de máquinas, cuarto de bombas, generador de emergencia e infraestructuras subterránea de servicios públicos, que serán edificadas conforme las especificaciones señaladas en los planos de EL EDIFICIO.

El P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO es un proyecto de uso comercial y residencial que consta de una (1) torre de diecinueve (19) niveles. Encontramos que en el nivel cero cero cero (000) o nivel de planta baja se encuentran las unidades inmobiliarias del componente comercial (locales comerciales), áreas de equipamiento, la oficina de la administración de EL EDIFICIO, los accesos vehiculares y peatonales de EL EDIFICIO. Del nivel cien (100) hasta el nivel doscientos cincuenta (250) están destinados a cincuenta y tres (53) estacionamientos, de los cuales uno (1) es para el uso de discapacitados, ocho (8) estacionamientos para el uso exclusivo de las unidades inmobiliarias del componente comercial (locales comerciales) bajo el sistema pool o variable y cuarenta y cuatro (44) estacionamientos para el uso exclusivo de las unidades inmobiliarias del componente residencial (apartamentos) bajo el sistema pool o sistema variable. Del nivel trescientos (300) al nivel mil quinientos (1500) encontramos trece (13) niveles de unidades inmobiliarias del componente residencial (apartamentos) con una planta típica de diez (10) unidades inmobiliarias del componente residencial (apartamentos) por nivel. En el nivel mil seiscientos (1600) encontramos una (1)





piscina, la planta baja de una (1) unidad inmobiliaria de uso comercial perteneciente al componente comercial (local comercial), deck y gimnasio. El nivel mil setecientos (1700) está compuesto por la planta alta de la unidad inmobiliaria del componente comercial del nivel mil seiscientos (1600), azotea, sobre recorrido de elevadores, cuarto de bombas y cuarto técnico. En los niveles mil ochocientos (1800) a las dos mil (2000), encontramos los niveles de equipamiento (cuarto de máquinas, tanque de agua y tapa de tanque de agua).

El P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO está compuesto de un total de ciento treinta y siete (137) unidades inmobiliarias de las cuales ciento treinta (130) unidades inmobiliarias conforman el componente residencial y siete (7) unidades inmobiliarias conforman el componente comercial.

**DESCRIPCIÓN DE LOS NIVELES**

**~~Nivel cero cero cero (000) – Nivel de unidades comerciales y planta baja~~**

En el nivel cero cero cero (000) – planta baja encontramos seis (6) unidades inmobiliarias del componente comercial (locales comerciales) cada uno con una previsión sanitaria, el acceso peatonal el cual da acceso al lobby (vestíbulo) en donde encontramos el núcleo de cuatro (4) elevadores y dos (2) escaleras. En este mismo nivel también se encuentra la oficina de administración con servicio sanitario de EL EDIFICIO. En cuanto al equipamiento de EL EDIFICIO que se encuentra en este nivel tenemos: el tanque de agua, cuarto eléctrico, cuarto de bombas, el generador de emergencia, tanque de gas soterrado, transformador eléctrico y la tinaquera. También se encuentra los accesos vehiculares con su garita de seguridad que cuenta con servicio sanitario.

**~~Nivel 050 – acceso a estacionamiento~~**

Está conformado con una rampa que da acceso a los niveles de estacionamiento y una vía vehicular.

**~~Nivel cien (100) al ciento cincuenta (150) - Nivel de estacionamientos~~**

Estos niveles se conforman por dos (2) escaleras de emergencia y cuatro (4) elevadores, un (1) cuarto técnico, cuenta con la vía de circulación vehicular, dos (2) rampas vehiculares, y un total de veinticinco (25) lugares de estacionamientos de los cuales uno (1) es para el uso de personas con discapacidad, uno (1) para carga y descarga de uso común, siete (7) para las unidades inmobiliarias del componente comercial y dieciséis (16) para las unidades inmobiliarias del componente residencial, todos bajo el sistema de pool de estacionamientos o sistema variable.

**~~Nivel doscientos (200) al doscientos cincuenta (250) – Nivel de estacionamientos~~**

Está conformado por dos (2) escalera de emergencia y cuatro (4) elevadores, un (1) cuarto técnico, vía de circulación vehicular, dos (2) rampas vehiculares, y un total de veintiocho (28) lugares de estacionamientos para el uso de las unidades inmobiliarias del componente residencial bajo el sistema de pool de estacionamiento o sistema variable.

**~~Nivel trescientos (300) al mil quinientos (1500) – Nivel de apartamentos~~**





Se conforma por dos (2) escaleras de emergencia y cuatro (4) elevadores, con el pasillo de circulación para el acceso a las diez (10) unidades inmobiliarias del componente residencial (apartamentos) típicas por nivel, estos están distribuidos de la siguiente manera:

**Unidad inmobiliaria del componente comercial (apartamento) A:**

Está conformado por una sala, comedor, cocina, un área de centro de lavado, servicio sanitario secundario y recámara principal con servicio sanitario y closet (armario), un alero para colocar el sistema de aire acondicionado.

**Unidad inmobiliaria del componente comercial (apartamento) B:**

Está conformado por una sala, comedor, cocina, un área de centro de lavado, servicio sanitario secundario y recámara principal con servicio sanitario y closet (armario), un alero para colocar el sistema de aire acondicionado.

**Unidad inmobiliaria del componente comercial (apartamento) C:**

Se conforma por una cocina, área de centro de lavado, servicio sanitario, área de recámara con su espacio para closet (armario), también cuenta con un área para colocar el sistema de aire acondicionado.

**Unidad inmobiliaria del componente comercial (apartamento) D:**

Está conformado por una sala, comedor, cocina, un área de centro de lavado, servicio sanitario secundario y recámara principal con servicio sanitario y closet (armario), un alero para colocar el sistema de aire acondicionado.

**Unidad inmobiliaria del componente comercial (apartamento) E:**

Está conformado por una sala, comedor, cocina, un área de centro de lavado, servicio sanitario secundario y recámara principal con servicio sanitario y closet (armario), un alero para colocar el sistema de aire acondicionado.

**Unidad inmobiliaria del componente comercial (apartamento) F:**

Está conformado por una sala, comedor, cocina, un área de centro de lavado, servicio sanitario secundario y recámara principal con servicio sanitario y closet (armario), un alero para colocar el sistema de aire acondicionado.

**Unidad inmobiliaria del componente comercial (apartamento) G:**

Está conformado por cocina, un área de centro de lavado, recámara principal con servicio sanitario y closet (armario), un alero para colocar el sistema de aire acondicionado.

**Unidad inmobiliaria del componente comercial (apartamento) H:**

Está conformado por una sala, comedor, cocina, un área de centro de lavado, servicio sanitario, recámara y un área para colocar el sistema de aire acondicionado.

**Unidad inmobiliaria del componente comercial (apartamento) I:**

Está conformado por una sala, cocina, un área de centro de lavado, recámara principal con servicio sanitario y closet (armario), un alero para colocar el sistema de aire acondicionado.

**Unidad inmobiliaria del componente comercial (apartamento) J:**





Está conformado por una sala, comedor, cocina, un área de centro de lavado, servicio sanitario secundario y recámara principal con servicio sanitario y closet (armario), un alero para colocar el sistema de aire acondicionado.

**Nivel mil seiscientos (1600) – Nivel de planta baja de la unidad inmobiliaria del componente comercial y**

**área social:**

Cuenta con planta baja de una (1) unidad inmobiliaria del componente comercial (local comercial) y una (1) escalera de acceso al nivel mil setecientos (1700) para la terraza comercial que forma parte de la unidad inmobiliaria del componente comercial, dos (2) escaleras de emergencia, cuatro (4) elevadores, un (1) cuarto técnico, área de terraza con piscina, cuarto de bomba de la piscina, un (1) área de baños para piscina, y un (1) baño para personas con discapacidad, dos (2) duchas externas para piscina y un (1) gimnasio.

**Nivel mil setecientos (1700) – Nivel de planta alta de la unidad comercial y sobre recorrido**

Cuenta con una (1) escalera de emergencia, y una (1) terraza comercial que forma parte del local comercial ubicado en el nivel mil seiscientos (1600), cuarto de bomba de agua, área de sobre recorrido de elevadores, un (1) cuarto técnico, una (1) escalera de gato.

**Nivel mil ochocientos (1800) – Nivel de cuarto de máquinas.**

Cuenta con una (1) escalera de emergencia, una (1) escalera de gato, dos (2) cuartos de máquinas.

**Nivel mil novecientos (1900) – Nivel de tanque de agua**

Se conforma por la escalera de gato y el tanque de agua.

**Nivel dos mil (2000) – Nivel de tapa de tanque de agua.**

Se conforma por la tapa del tanque de agua.

Es entendido que quedan incorporadas al presente Régimen de Propiedad Horizontal del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO**, todas las unidades inmobiliarias de EL EDIFICIO, así como todas aquellas mejoras que EL PROMOTOR haya edificado.

EL EDIFICIO está construido sobre pilotes vaciados y vigas sísmica, losa sobre tierra al igual que los cimientos son de concreto; las columnas y vigas son de hormigón armado, las losas son de tipo postensado de sistema aligerado. Las paredes colindantes hacia el exterior de la edificación son levantadas con bloques de cemento con repello liso y pintadas.

Los estacionamientos están acabados en losa de concreto postensada aligeradas, acabado en concreto visto, paredes exteriores de bloques de concretos repellados, las columnas son de concreto, la fachada frontal de EL EDIFICIO estará repellada y cubierta por fachada ventilada (microperforado).

Las unidades inmobiliarias están construidas de la siguiente manera: las paredes exteriores en sistema de bloques de cemento, las paredes divisorias entre unidades inmobiliarias y entre espacios de áreas comunes son levantadas con bloques de cemento repellado, pasteado y pintado con doble mano de pintura. Las paredes internas que dividen los espacios de cada unidad inmobiliaria del componente comercial son de gypsum boards sobre estructura de aluminio anclado a las losas. Los pisos están recubiertos de baldosas, las paredes de los baños, cocinas, regaderas y demás espacios húmedos son acabados con revestimientos cerámicos; cuenta con



ventanas de vidrio claro con perfiles de aluminio, las puertas de las unidades inmobiliarias son de madera tamborada. Los muebles de las cocinas, lavamanos y armarios están compuestos de paneles de aglomerados de fibra de madera comprimida y tratada para tal efecto; y los sobres de los muebles de cocina son de compuestos de granito. Todas las áreas del proyecto están protegidas con sistema húmedo de rociadores y sistema de detección y alarmas de incendio.

Las unidades inmobiliarias del componente comercial (locales comerciales) se entregan en gris, únicamente con todas las previsiones.

#### **Áreas comunes:**

La planta baja cuenta con un lobby (vestíbulo) con paredes de bloque de concreto, repellido y pintadas, cuenta con una rampa de acceso vehicular hacia los pisos de estacionamientos en concreto acabado escobillado y plaza abierta revestida con baldosa.

Los baños de áreas comunes están levantados en bloques de concreto y revestidos de piso a techo con azulejos, pisos de baldosas, techos en láminas de cielo raso suspendido de fibra mineral o gypsum board.

Los lobbies (vestíbulos) para los elevadores con piso acabado en baldosas y cielo raso de lámina de gypsum, paredes pasteadas y pintadas. La terraza con piso acabado de baldosa anti resbalante. Piscina recubierta con acabados de piscina. Las paredes de los baños son revestidos en azulejo, piso acabado en baldosa y techos en láminas de cielo raso de fibra mineral o gypsum boards pasteado y pintado. Todas las áreas están protegidas con sistema húmedo de rociadores y sistema de detección y alarmas de incendio.

**ARTÍCULO 8.-** En conjunto, las unidades inmobiliarias de un componente y sus propietarios comparten el uso exclusivo de ciertas áreas y/o bienes de EL EDIFICIO, las cuales han sido denominadas bienes comunes seguidas del nombre del componente que ostenta el uso exclusivo sobre dichos bienes.

**ARTÍCULO 9.- Componentes.** Las unidades inmobiliarias en su totalidad podrán estar sujetas a todo tipo de derechos reales, independientemente del resto de los demás, ya que cada unidad inmobiliaria de EL EDIFICIO forma por si sola un folio real aparte, con sujeción únicamente a las disposiciones legales sobre la materia contenida en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022) y las regulaciones que disponga este Reglamento de Copropiedad.

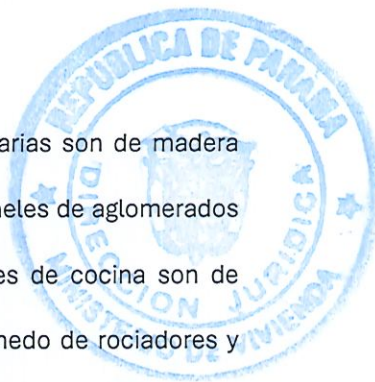
Para facilitar la convivencia en EL EDIFICIO, su administración y operación, el conjunto de unidades inmobiliarias de EL EDIFICIO que tienen el mismo uso han sido agrupadas en componentes.

Con base a esta agrupación, EL EDIFICIO está conformado por los siguientes componentes:

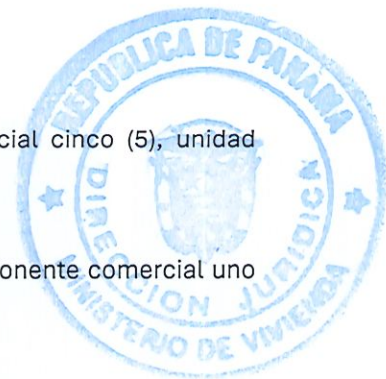
#### **A. COMPONENTE COMERCIAL.**

Dentro del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO**, el COMPONENTE COMERCIAL está conformado por siete (7) unidades inmobiliarias comerciales totales y sus bienes comunes pertenecientes a dicho componente, las cuales se detallan a continuación:

**Nivel cero cero cero (000):** Unidad inmobiliaria del componente comercial uno (1), unidad inmobiliaria del componente comercial dos (2), unidad inmobiliaria del componente comercial tres (3), unidad inmobiliaria







del componente comercial cuatro (4), unidad inmobiliaria del componente comercial cinco (5), unidad inmobiliaria del componente comercial seis (6).

**Nivel mil seiscientos (1600) y mil setecientos (1700):** Unidad inmobiliaria del componente comercial uno (1) y su terraza comercial ubicada en el Nivel 1700.

Todas las unidades inmobiliarias que formen parte del COMPONENTE COMERCIAL deberán ser de uso exclusivamente comercial. El uso industrial queda excluido (industria pesada, siderúrgica, metalúrgicas, cementeras, químicas de base, petroquímicas, automovilística, industria ligera y mecánica).

Están sujetos a estas disposiciones los propietarios de las unidades inmobiliarias que conforman el COMPONENTE COMERCIAL, por lo tanto, serán responsables de las observancias de estas normas por parte de sus inquilinos, empleados, clientes, proveedores, contratistas y cualquier tercero que transite por la actividad de dicho propietario, y use u ocupe los bienes comunes del COMPONENTE COMERCIAL o cualquier unidad inmobiliaria del componente comercial.

- **ENTREGA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.** Cada unidad inmobiliaria se irá entregando o traspasando a sus compradores mediante la simple notificación de la obtención del permiso de ocupación, para que el promitente comprador y/o propietario inicie los trabajos de adecuación a su unidad inmobiliaria del componente comercial para el destino previsto.

El promitente comprador y/o propietario contará con un plazo de seis (6) meses para realizar las reformas y adecuaciones para el inicio de su actividad, contadas a partir de la comunicación y aprobación de los trabajos por parte de la Junta Directiva.

Cualquier extensión en el plazo antes indicado deberá ser autorizada de forma expresa por la Junta Directiva. A partir del momento de la expedición del permiso de ocupación de las unidades inmobiliarias comerciales del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO** por parte del Municipio de Panamá, el promitente comprador y/o propietario queda obligado al pago de la cuota de gastos comunes de la respectiva unidad inmobiliaria, de conformidad con el artículo veintisiete (27) de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022). La obligación de pago de las cuotas de gastos comunes aplicará una vez se encuentre debidamente inscrita en el Registro Público la venta de la unidad inmobiliaria o sea entregada la unidad inmobiliaria, en cuyo caso corresponderá al nuevo propietario o promitente comprador, según sea el caso.

Toda persona natural o jurídica que ejerza actividad comercial en el **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO**, antes de iniciar remodelaciones, adaptaciones y/o antes de abrir su negocio, estará obligada a proporcionar al Administrador, copia del permiso de construcción y de ocupación, copia de los planos aprobados, copia de los impuestos municipales pagados, documento que ampara su razón social, aviso de operaciones, certificado de vigencia emitido por el Registro Público con no más de un (1) mes de antigüedad en el caso de personas jurídicas, así como el nombre y teléfono fijo y celular de la persona encargada de la remodelación.

En adición a los requisitos antes mencionados, las unidades inmobiliarias comerciales de expendio de alimentos deben cumplir estrictamente con los requisitos del Ministerio de Salud para el expendio de



alimentos, medidas de higiene y salubridad, así como los requisitos para los manipuladores de alimentos. Deberán, además, entregar copia de los permisos de salud del personal que labora en sus unidades inmobiliarias comerciales, así como copia del registro sanitario expedido por las autoridades del Ministerio de Salud. En ambos casos deberán entregar copia de las respectivas renovaciones, según los plazos de renovación que señale el Ministerio de Salud.

- **NEGOCIOS, ACTIVIDADES Y HORARIO.** El horario común de actividad, obligatorio para unidades inmobiliarias comerciales que forman parte del COMPONENTE COMERCIAL, será el que apruebe el Comité del Componente Comercial; siempre garantizando que no se perjudique la funcionabilidad de la unidad inmobiliaria del componente comercial. Los distintos horarios de funcionamiento de las unidades inmobiliarias del componente comercial los definirá el Comité del Componente Comercial o en su defecto el Administrador, a través del Reglamento de Uso, señalando entre otros, el horario de entrada del personal que presta servicios en las unidades inmobiliarias del componente comercial según su destino y uso de ellos; el horario para los clientes, visitantes y compradores; el horario para el uso de los estacionamientos; el de los proveedores de bienes y servicios a los propietarios, arrendatarios o usuarios de las unidades inmobiliarias y cualquier otro que se considere adecuado reglamentar.

Toda actividad comercial a desempeñarse deberá ser declarada por el dueño de la unidad inmobiliaria en su contrato compraventa y cualquier cambio de actividad en las unidades inmobiliarias comerciales, deberá contar con la previa aprobación escrita de la Junta Directiva o del Comité del Componente Comercial, antes del inicio de operaciones, a fin de garantizar que en las unidades inmobiliarias comerciales se establezcan sólo establecimientos que cumplan en todo momento con los estándares operativos, y que no perjudiquen a los otros propietarios de las unidades inmobiliarias del componente comercial.

La unidad inmobiliaria de la componente comercial ubicada en el nivel mil seiscientos (1600) y mil setecientos (1700), será la única autorizada para ofrecer productos y servicios propios de su actividad comercial, lo que incluye, pero sin limitar, servir alimentos y ofrecer expendio de licor como acompañamiento en todas las áreas de uso común que conformen EL EDIFICIO, sin necesidad de autorización de la Administración, la Junta Directiva y/o la Asamblea de Propietarios. La obligación de gestionar y obtener todos los permisos para el desarrollo de la actividad comercial será responsabilidad exclusiva del propietario de la unidad inmobiliaria del componente comercial.

Todos los propietarios o inquilinos que ocupen las unidades inmobiliarias comerciales, incluyendo, sin limitarlo a tiendas al por menor, deberán ser de calidad y ofrecer servicios propios acordes con la naturaleza de EL EDIFICIO.

Queda expresamente prohibido desarrollar actividades tales como y sin limitarse a: centros nocturnos (prostíbulos), venta de materiales reservados para adultos (pornografía), actividades que atenten contra la moral y buenas costumbres.

Para aquellas unidades inmobiliarias del componente comercial cuya actividad no esté relacionada con la venta de alimentos, comida, entre otros, tales como restaurantes, bares, lounge (salón), snack bar (barra de





aperitivos) o afines, se prohíbe cocinar dentro de las unidades inmobiliarias del componente comercial; solo está permitido el uso de hornos microondas para calentar alimentos y el uso de máquinas de café, siempre que estos sean utilizados por los propietarios y sus empleados para su propio consumo.

Los propietarios, arrendatarios o quienes tengan el uso de las unidades inmobiliarias del componente comercial deben hacer uso de las mismas directamente para las actividades comerciales y venta de productos permitidos por el Comité del Componente Comercial o lo que se establezca en los contratos de compraventa para dicha unidad inmobiliaria, por lo cual no podrán comercializar productos, bienes o servicios no autorizados por el Comité del Componente Comercial o lo que se establezca en los contratos de compraventa para dicha unidad inmobiliaria del componente comercial. Si llegado el caso, conceden por medio de cualquier figura jurídica el uso y goce de las unidades inmobiliarias a terceras personas, será obligatorio informar a la Administración acerca del nuevo usuario de la unidad inmobiliaria y el nuevo usuario no podrá comercializar productos, bienes o servicios no autorizados por el Administrador del Componente Comercial para dicha unidad inmobiliaria del componente comercial. Esta disposición obliga al propietario, sus herederos, cesionarios, legatarios, beneficiarios a cualquier título, arrendatarios, o cualquier persona natural o jurídica que utilice la propiedad.

No estarán sujetas a estas restricciones las unidades inmobiliarias del Componente Comercial que desde su inscripción en el Registro Público declaren la actividad comercial que desarrollarán, tales como, pero sin limitar, las destinadas a restaurante, casino, spot bar (barra de puntos), bar lounge (salón bar), bar, entre otros y que hayan sido previamente aprobadas por EL PROMOTOR.

El P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO no asume responsabilidad alguna por actos ilícitos o por delitos de cualquier clase que ocurra en los bienes privativos de los propietarios y/o arrendatarios, ni tampoco por actos ilícitos o delitos que ocurran en las personas o bienes de los que, en un momento dado, a cualquier título, se encuentre dentro de sus instalaciones.

- **DECLARACIÓN.** En ninguna circunstancia los aires acondicionados podrán estar ubicados en lugares que estén visibles desde cualquier unidad inmobiliaria o desde cualquier ubicación exterior.

Todo el COMPONENTE COMERCIAL, incluyendo, pero sin limitación a la recepción, elevadores, pasillos, u otros espacios deberán ser mantenidos y conservados de una forma nítida y ordenada de conformidad con los estándares operativos propuestos por el Administrador. Cualesquiera materiales o elementos de decoración reemplazados deberán ser de conformidad con las especificaciones originales. Cada propietario es responsable de reemplazar en tiempo oportuno cualquier vidrio que se encuentre roto o rajado en su unidad inmobiliaria, incluyendo ventanas, mostradores, puertas, con uno del color, tipo y calidad, igual o similar, al colocado inicialmente.

- **VÍAS DE CIRCULACIÓN.** Las vías de circulación desde la entrada principal del COMPONENTE COMERCIAL, y las vías de circulación entre las unidades inmobiliarias del componente comercial deben mantenerse libres. Está prohibida la utilización de elementos comunes y zonas de circulación, para





depositar en ellos cualquier clase de objetos o utilizarlos en la exhibición de mercancías, colocación de mostradores, distribuidores o cualesquiera instalaciones de mercado que obstruyan o limiten la circulación.

Los propietarios, arrendatarios o usuarios de las unidades inmobiliarias del componente comercial, tienen la obligación de permitir el libre acceso a su unidad inmobiliaria del componente comercial de cualquier entidad que suministra servicios denominados de utilidad pública, tales como agua, luz, teléfono, internet y similares, en donde estén ubicados e instalados los medidores o equipos de tales servicios y que requieran ser inspeccionados, de mantenimiento, mejoras o ser reparados.

- **CARGA Y DESCARGA DE MERCADERÍAS.** Los vehículos de carga de mercancía destinada al COMPONENTE COMERCIAL deberán utilizar las vías de acceso, áreas de carga y descarga que serán señalizadas por la Administración de EL EDIFICIO, en los horarios establecidos para ello por el Administrador, sin que afecte o perjudique a las unidades inmobiliarias de otros componentes. El Administrador reglamentará lo relativo al horario para el recibo y despacho de mercancías. Los vehículos deberán abandonar el área designada para la carga y descarga inmediatamente después de hecha la entrega o recibida la mercancía.

El Administrador tendrá la facultad de establecer el peso, la posición y la forma de la instalación de equipos pesados y accesorios, así como también tiene el derecho a reparar por cuenta de los propietarios, cualquier daño causado por razón de lo anterior.

- **ENTREGA DE MENSAJERÍA, MOBILIARIO, EQUIPOS E INSUMOS.** Los vehículos de mensajería, cobros, proveedores de equipos e insumos destinados al COMPONENTE COMERCIAL deberán utilizar las vías de acceso, áreas y horarios que establezca el Administrador mediante comunicado, o, a través del Reglamento de Uso.

Los trabajadores del COMPONENTE COMERCIAL deben informar a los mensajeros, conductores, personal de entrega y similares que está prohibido que permanezcan en la recepción, que ingresen a cualquier otra área no autorizada o que no esté relacionada con su servicio.

- **PUBLICIDAD.** Se prohíbe la distribución no autorizada de literatura o la colocación de avisos, señales o escritos de cualquier forma en las instalaciones de EL EDIFICIO.

Los propietarios, arrendatarios u otras personas relacionadas directa o indirectamente con el **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO**, no podrán usar en sus propagandas y/o avisos comerciales, los logotipos, diseños, marcas o imágenes de EL EDIFICIO sin contar con la aprobación de la Junta Directiva de EL EDIFICIO. En caso de usar los logotipos, diseños, marcas o imágenes de EL EDIFICIO podrán ser multados por el Administrador conforme lo permite el presente Reglamento de Copropiedad y las disposiciones legales de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).

- **LETREROS.** No se permitirá la colocación de letreros o avisos en el exterior de las unidades inmobiliarias del componente comercial, ni en la fachada o en el interior de las unidades inmobiliarias del componente comercial, si dichos letreros o avisos pueden ser vistos desde el exterior o en cualquier parte de





EL EDIFICIO. La identificación de la unidad inmobiliaria del componente comercial sólo se podrá colocar en la puerta principal con el nombre del negocio.

Las unidades inmobiliarias del componente comercial ubicadas en el Nivel 000, no podrán colocar sus letreros o avisos en ninguna forma en la fachada de EL EDIFICIO, salvo aprobación del Comité del Componente Comercial.

- **ARRENDAMIENTO DE UNIDADES INMOBILIARIAS DEL COMPONENTE COMERCIAL.** Todos los arrendamientos sobre todo o parte de una unidad inmobiliaria del componente comercial deberán constar por escrito cumpliendo con las disposiciones establecidas en las normativas vigentes.

Los propietarios deberán entregar al Administrador, en máximo diez (10) días después de suscribirse el contrato de arrendamiento, la siguiente información: (a) día de inicio y finalización del contrato de arrendamiento; (b) los nombres de cada uno de los arrendatarios; (c) la dirección y teléfono al cual el Administrador pueda contactar al propietario durante el plazo del arrendamiento; (d) el nombre, dirección y número de teléfono del arrendatario y de la persona que lo represente, de haber, a quien el Administrador pueda contactar en caso de emergencia relacionada con la unidad inmobiliaria del componente comercial. Todo propietario que arriende todo o parte de su unidad inmobiliaria del componente comercial deberá entregar al (los) arrendatario(s) copias del presente Reglamento de Copropiedad. Los propietarios serán responsables por cualquier violación, por parte del (los) arrendatario(s).

- **MUDANZAS.** El Administrador podrá establecer una cuota especial adicional por mudanza ya sea de entrada o de salida, cuyo monto dependerá del área total que ocupe la unidad inmobiliaria que está llevando a cabo la mudanza; del horario que se establezca para la mudanza; del número de trabajadores que estarán directa o indirectamente relacionados con el servicio de la mudanza.

Ningún usuario, propietario o arrendatario podrá mudarse si previamente no está al día en sus obligaciones financieras con EL EDIFICIO el día de la mudanza. La solicitud de mudanza ya sea de ingreso o de salida del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO**, deberá solicitarse con veinticuatro (24) horas de anticipación. En este caso el solicitante deberá completar el formulario que para el efecto establezca el Administrador.

- **RESPONSABILIDAD.** Todas las unidades inmobiliarias que componen el componente comercial deberán estar provistas con una póliza de incendio, contra inundaciones y contra todo tipo de riesgo que pueda suceder en la unidad inmobiliaria del componente comercial dependiendo de la naturaleza de la actividad comercial, incluyendo, pero no limitada, a daños a terceros. Todas las unidades inmobiliarias deben dejar una copia de su póliza al Administrador, incluyendo las copias de las renovaciones.

Todo propietario o usuario de las unidades inmobiliarias del componente comercial será responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen a los bienes y áreas comunes y de terceros, por dolo, culpa o negligencia, incluyendo la de sus empleados o clientes y deberá sufragar el costo total de su reparación. En este evento, el Administrador levantará un acta detallando los daños causados y el monto de estos, sujeto esto último a la evaluación de un perito en la materia. De no ser pagados los daños, el Administrador



procederá al cobro por la vía judicial, demandando los daños y perjuicios, gastos legales, gastos de abogados y una indemnización punitiva.

El Administrador tendrá el control, supervisión y tomará las medidas que estime oportunas para garantizar la seguridad, mantenimiento y reparación de los bienes comunes del componente comercial. De igual manera, el Administrador contratará las pólizas de seguros que cubran las áreas comunes del componente comercial contra incendio, desastres naturales, tales como pero no limitado a ello, temblores y/o terremotos u otros actos de fuerza mayor o caso fortuito; incendios causados por movimientos sísmicos con extensión de cubierta sobre todo el inmueble; daños causados u ocasionados por el o los ascensores, escaleras mecánicas, inundaciones de cualquier tipo, daños a terceros y responsabilidad civil, entre otros.

- **VÍAS DE CIRCULACIÓN.** Las vías de circulación desde la entrada principal y las vías de circulación entre las unidades inmobiliarias del componente comercial deben mantenerse libres. Está prohibida la utilización de elementos comunes y zonas de circulación, para depositar en ellos cualquier clase de objetos que obstruyan o limiten la circulación.

Los propietarios, arrendatarios o usuarios de las unidades inmobiliarias residenciales, tienen la obligación de permitir el libre acceso a su unidad inmobiliaria de cualquier entidad que suministra servicios denominados de utilidad pública, tales como agua, luz, teléfono, internet y similares, en donde estén ubicados e instalados los medidores o equipos de tales servicios y que requieran ser inspeccionados, de mantenimiento, mejoras o ser reparados, así como el ingreso de proveedores o contratistas, por intermedia comunicación con el Administrador, que requieran ingresar a su unidad para realizar trabajos de reparaciones desde su unidad inmobiliaria que afecten o perjudiquen a otros propietarios y/o unidades inmobiliarias.

## **B. COMPONENTE RESIDENCIAL.**

Dentro del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO** el COMPONENTE RESIDENCIAL está conformado por ciento treinta (130) unidades inmobiliarias residenciales, y sus bienes comunes pertenecientes a dicho componente donde todos los niveles cuentan con unidades inmobiliarias identificadas como: A, B, C, D, E, F, G, H y J, las cuales se detallan a continuación:

**Nivel trescientos (300) al Nivel mil quinientos (1500):** Unidad inmobiliaria del componente residencial A, unidad inmobiliaria del componente residencial B, unidad inmobiliaria del componente residencial C, unidad inmobiliaria del componente residencial D, unidad inmobiliaria del componente residencial E, unidad inmobiliaria del componente residencial F, unidad inmobiliaria del componente residencial G, unidad inmobiliaria del componente residencial H, unidad inmobiliaria del componente residencial I y unidad inmobiliaria del componente residencial J.

Todas las unidades inmobiliarias que formen parte del COMPONENTE RESIDENCIAL deberán ser de uso exclusivamente residencial.

Están sujetos a estas disposiciones los propietarios de las unidades inmobiliarias que conforman el COMPONENTE RESIDENCIAL, por lo tanto, serán responsables de las observancias de estas normas por





parte de sus inquilinos, empleados, invitados y cualquier tercero que use u ocupe el COMPONENTE RESIDENCIAL.

• **ENTREGA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.** Cada unidad inmobiliaria se irá entregando a sus compradores mediante la simple notificación de la obtención del permiso de ocupación, previo cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato promesa de compraventa. a partir del momento de expedición del permiso de ocupación de las unidades inmobiliarias del P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO por parte del Municipio de Panamá, el promitente comprador y/o propietario queda obligado al pago de la cuota de los gastos comunes de la respectiva unidad inmobiliaria, de conformidad con el artículo veintisiete (27) de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022). La obligación de pago de las cuotas de gastos comunes aplicará una vez se encuentre debidamente inscrita en el Registro Público la venta de la unidad inmobiliaria o sea entregada la unidad inmobiliaria, en cuyo caso corresponderá al nuevo propietario o promitente comprador, según sea el caso.

• **DECLARACIÓN.** En ninguna circunstancia los aires acondicionados podrán estar ubicados en lugares que estén visibles desde cualquier unidad inmobiliaria o desde cualquier ubicación exterior.

Todo el COMPONENTE RESIDENCIAL, incluyendo, pero sin limitación a la recepción, elevadores, pasillos, u otros espacios deberán ser mantenidos y conservados de una forma nítida y ordenada de conformidad con los estándares operativos propuestos por el Administrador.

Cualesquiera materiales o elementos de decoración reemplazados deberán ser de conformidad con las especificaciones originales.

Cada propietario es responsable de reemplazar en tiempo oportuno cualquier mobiliario que se encuentre roto o rajado en su unidad inmobiliaria que sea visible desde el exterior, incluyendo ventanas, puertas exteriores, con uno del mismo tipo y calidad, igual o similar, al colocado inicialmente.

• **VÍAS DE CIRCULACIÓN.** Las vías de circulación desde la entrada principal y las vías de circulación entre las unidades inmobiliarias residenciales deben mantenerse libres. Está prohibida la utilización de elementos comunes y zonas de circulación, para depositar en ellos cualquier clase de objetos que obstruyan o limiten la circulación.

Los propietarios, arrendatarios o usuarios de las unidades inmobiliarias residenciales, tienen la obligación de permitir el libre acceso a su unidad inmobiliaria de cualquier entidad que suministra servicios denominados de utilidad pública, tales como agua, luz, teléfono, internet y similares, en donde estén ubicados e instalados los medidores o equipos de tales servicios y que requieran ser inspeccionados, de mantenimiento, mejoras o ser reparados, así como el ingreso de proveedores o contratistas, por intermedia comunicación con el Administrador, que requieran ingresar a su unidad para realizar trabajos de reparaciones desde su unidad inmobiliaria que afecten o perjudiquen a otros propietarios y/o unidades inmobiliarias.

• **ENTREGAS.** Las entregas a las unidades inmobiliarias residenciales, en especial la entrega de alimentos a domicilio deberá llevarse a cabo siguiendo las más estrictas medidas de seguridad que para tales efectos establezca el Administrador a través del Reglamento de Uso.







- **PUBLICIDAD.** Se prohíbe la distribución no autorizada de literatura o la colocación de avisos, señales o escritos de cualquier forma en las instalaciones de EL EDIFICIO.

- **LETREROS.** No se permitirá la colocación de letreros o avisos en el exterior de las unidades inmobiliarias residenciales, ni en la fachada o en el interior de las unidades Inmobiliarias residenciales, si dichos letreros o avisos pueden ser vistos desde el exterior o en cualquier parte de EL EDIFICIO. La identificación de la unidad inmobiliaria del componente residencial sólo se podrá colocar en la puerta principal o a un lateral de ésta, según dispone el artículo 32 numeral 7 de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).

- **ARRENDAMIENTO DE UNIDADES INMOBILIARIAS DEL COMPONENTE RESIDENCIAL.** Todos los arrendamientos sobre todo o parte de una unidad inmobiliaria del componente residencial deberán constar por escrito cumpliendo con las disposiciones establecidas en las normativas vigentes.

Los propietarios deberán entregar al Administrador, en máximo diez (10) días después de suscribirse el contrato de arrendamiento, la siguiente información: (a) día de inicio y finalización del contrato de arrendamiento; (b) los nombres de cada uno de los arrendatarios; (c) la dirección y teléfono al cual el administrador pueda contactar al propietario durante el plazo del arrendamiento; (d) el nombre, dirección y número de teléfono del arrendatario y de la persona que lo represente, de haber, a quien el Administrador pueda contactar en caso de emergencia relacionada con la unidad inmobiliaria del componente residencial.

Todo propietario que arriende todo o parte de su unidad inmobiliaria del componente residencial deberá entregar al (los) arrendatario(s) copias del presente Reglamento de Copropiedad. Los propietarios serán responsables por cualquier violación, por parte del arrendatario(s).

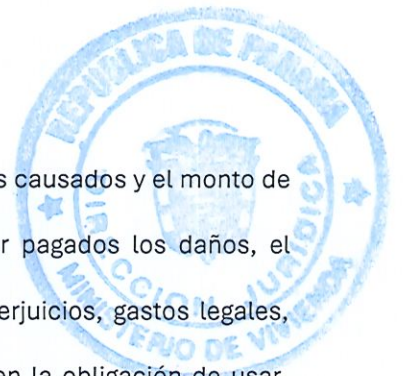
- **MUDANZAS.** La Administración podrá establecer una cuota especial adicional por mudanza ya sea de entrada o de salida, del horario que se establezca para la mudanza; del número de trabajadores que estarán directa o indirectamente relacionados con el servicio de la mudanza.

Ningún usuario, propietario o arrendatario podrá mudarse si previamente no está al día en sus obligaciones financieras con la propiedad horizontal el día de la mudanza. La solicitud de mudanza ya sea de ingreso o de salida del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO**, deberá solicitarse con veinticuatro (24) horas de anticipación. En este caso, el solicitante deberá completar el formulario que para el efecto establezca el Administrador y pagar los costos establecidos por la misma.

- **RESPONSABILIDAD.** Todas las unidades inmobiliarias que componen el componente residencial deberán estar provistas con una póliza de incendio contra inundaciones y contra todo tipo de riesgo que pueda suceder en la unidad inmobiliaria, incluyendo, pero no limitada, a daños a terceros. Todas las unidades inmobiliarias deben dejar una copia de su póliza al Administrador incluyendo las copias de las renovaciones.

Todo propietario o usuario de las unidades inmobiliarias del componente residencial será responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen a los bienes y áreas comunes y de terceros, por dolo, culpa o negligencia, incluyendo la de sus arrendatarios, visitantes, proveedores y deberá sufragar el costo total de su





reparación. En este evento, el Administrador levantará un acta detallando los daños causados y el monto de estos, sujeto esto último a la evaluación de un perito en la materia. De no ser pagados los daños, el Administrador procederá al cobro por la vía judicial, demandando los daños y perjuicios, gastos legales, gastos de abogados y una indemnización punitiva. Todos los propietarios están en la obligación de usar, gozar y velar por el uso correcto de los bienes y áreas comunes de la propiedad horizontal, de acuerdo con el destino ordinario y natural de los mismos. Tienen además la obligación de dar aviso inmediato al Administrador de cualquier hecho o acto del que lleguen a tener conocimiento que ponga o pudiese poner en peligro los bienes y áreas comunes.

El Administrador tendrá el control, supervisión y tomará las medidas que estime oportunas para garantizar la seguridad, mantenimiento y reparación de los bienes comunes del componente residencial. De igual manera, la administración contratará las pólizas de seguros que cubran las áreas comunes del componente residencial contra incendio, desastres naturales, tales como pero no limitado a ello, temblores y/o terremotos u otros actos de fuerza mayor o caso fortuito; incendios causados por movimientos sísmicos con extensión de cubierta sobre todo el inmueble; daños causados u ocasionados por los, o a los ascensores, inundaciones de cualquier tipo, daños a terceros y responsabilidad civil, entre otros.

**ARTÍCULO 10.- Derechos del Promotor.** Para la debida ejecución de EL EDIFICIO, es entendido que, durante su desarrollo, EL PROMOTOR tendrá para sí los siguientes derechos y facultades, sin limitación alguna, sin que para ello requiera de aprobación expresa o tácita de la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva, el Comité del Componente del que se trate y/o el Administrador del P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO, por lo que EL PROMOTOR tendrá las siguientes RESERVAS, las cuales tendrán un periodo de vigencia máxima de diez (10) años, a saber:

1. Determinar el orden de desarrollo y construcción de todas las mejoras de EL EDIFICIO, bienes anejos, así como las áreas comunes de recreación, que formen parte de las áreas sociales de uso común, siempre y cuando no se vea afectado el buen funcionamiento de las áreas de los servicios básicos de infraestructura de las áreas comunes y que las mismas cumplan con las normas de desarrollo urbano vigente.
2. Determinar la ubicación final de las mejoras que se construyan en el folio real que no hayan sido edificadas al momento de la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal de EL EDIFICIO, o sea que aplica para las mejoras nuevas que se vayan a construir, previo cumplimiento de las normas vigentes y aprobadas por la institución correspondiente, sus aspectos arquitectónicos y urbanísticos, sus alturas y niveles de pisos y el número de unidades inmobiliarias, sus áreas comunes y privadas, los valores de las unidades inmobiliarias, siempre y cuando no se vea afectado el buen funcionamiento de las áreas de infraestructura de los servicios básicos de las áreas comunes y que dichas áreas comunes cumplan con las normas de desarrollo urbano vigentes.
3. Mientras EL PROMOTOR no haya finalizado la venta de las unidades inmobiliarias y para los efectos de promoverlas y previa comunicación a la Administración del P.H., podrá utilizar el área social, salones, áreas comunes, instalaciones y facilidades establecidas en este Reglamento de Copropiedad siempre y cuando no



coincida su utilización con algún evento que vaya a realizar cualquier propietario de las unidades inmobiliarias, inclusive podrá instalar una sala de ventas.



4. Queda expresamente establecido que el nombre **MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO** es una denominación de EL PROMOTOR, por tanto, lo reserva y es usado por éste para identificar EL EDIFICIO de desarrollo inmobiliario de modo tal que dicho nombre no podrá en ningún momento y bajo ninguna circunstancia ser modificado y/o cambiado por la Asamblea de Propietarios, ni de ninguna otra manera hasta haber transcurrido diez (10) años; tal como se indica el artículo cuarenta y nueve (49) numeral quince (15) de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), por lo tanto, si la Asamblea de Propietarios manifiesta la intención de realizar un cambio en el nombre del proyecto, el mismo no podrá ser igual a otro ya inscrito, al que antepondrán las iniciales P.H. o propiedad horizontal, para indicar que se trata de un proyecto bajo este Régimen, o el nombre del proyecto debidamente reservado con anterioridad en el Registro Público. Sin embargo, EL PROMOTOR tendrá el derecho de percibir una remuneración de las sumas que sean pagadas en concepto del uso por actos de comercio del nombre por el derecho exclusivo de dicha identificación de EL EDIFICIO por personas que no hayan adquirido una unidad inmobiliaria dentro de la propiedad horizontal para fines diferentes, mientras dure el tiempo establecido para las reservas que indica la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), sobre el Régimen de Propiedad Horizontal.

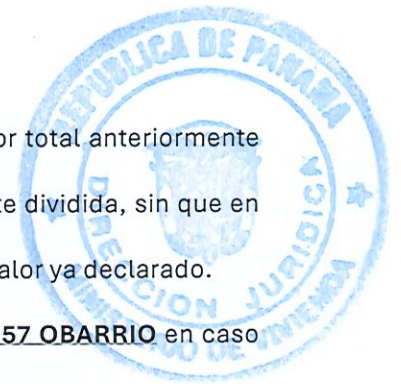
El derecho exclusivo para la colocación o concesión de letreros publicitarios en la fachada, bloque de estacionamientos y en la planta baja de EL EDIFICIO, con especial atención a la fachada ubicada en los laterales y parte frontal de EL EDIFICIO, sin que se requiera de la aprobación de la Asamblea de Propietarios, ni de la Junta Directiva del P.H.; los letreros publicitarios en fachada se permitirán solamente si no afectan a los propietarios de las unidades inmobiliarias comerciales donde se vayan a instalar, derecho que podrá ceder a la persona natural o jurídica que EL PROMOTOR designe. El Promotor tendrá el derecho de recibir las sumas que sean pagadas en concepto del arrendamiento por el derecho exclusivo de dicha colocación o concesión de letreros publicitarios, garantizando el mantenimiento de estos aquel que adquiera la concesión, mientras dure el tiempo establecido para las reservas que indica la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).

5. Fijar inicialmente la cuota de gastos comunes de todas las unidades inmobiliarias que formen parte de EL EDIFICIO para la atención de los gastos de mantenimiento de todos los bienes comunes del mismo.

6. Definir y establecer los usos o destinos de la propiedad horizontal, así como sus áreas en atención a las normas de desarrollo urbano, sin que para esto necesite autorización por parte de la Junta Directiva o del Administrador del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO**.

7. Dividir físicamente las unidades inmobiliarias ya existentes en dos (2) o más unidades inmobiliarias que sean propiedad de EL PROMOTOR, toda vez que las que sean traspasadas a nuevos propietarios del mecanismo será diferente y, consecuentemente, crear nuevos folios reales aparte y fijarle a estos nuevos folios reales, los valores y porcentajes que estime pertinente, tomando como base para ello la





superficie de cada una de las unidades inmobiliarias resultantes respecto del valor total anteriormente asignado por este Reglamento de Copropiedad, a la unidad inmobiliaria que resulte dividida, sin que en ningún caso el valor de todas las nuevas unidades inmobiliarias pueda exceder el valor ya declarado.

8. Aumentar el número de unidades inmobiliarias del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO** en caso de que EL PROMOTOR ejerza los derechos o facultades que se le confieren en el párrafo anterior del presente Reglamento, de dividir una unidad inmobiliaria en diversas unidades inmobiliarias. En tal sentido, EL PROMOTOR, queda expresamente autorizado para aumentar las unidades inmobiliarias de acuerdo a los términos expresados en este Reglamento de Copropiedad, cuando así lo determine, sin que para ello requiera la aprobación expresa o tácita de la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva o propietarios del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO**, quedando expresamente facultado para protocolizar e inscribir en el Registro Público los documentos que se requieran para la modificación de este Reglamento de Copropiedad para ese fin específico, la creación de folios reales aparte en los niveles que se dividan o por cualquiera otro aspecto que se requiera y que se refiera a la ejecución de esta facultad por parte de EL PROMOTOR.

9. Desafectar áreas de terreno de EL EDIFICIO, siempre y cuando no afecten el buen funcionamiento del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO** y que a su vez dicha área no sea inalienable, indispensable a la existencia y funcionalidad del P.H., y se cumpla con las autorizaciones de las entidades correspondientes.

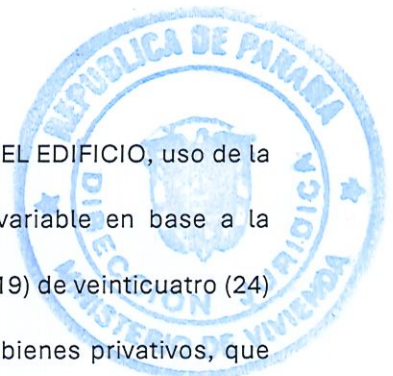
10. Ceder y traspasar total o parcialmente, mediante escritura pública todos los derechos, facultades y obligaciones señaladas en el presente Reglamento de Copropiedad incluyendo, pero no limitado al derecho el desarrollo y/o construcción de todo o parte de las unidades inmobiliarias y/o bienes comunes futuros a que tiene derecho a desarrollar y edificar en el folio real. En todo caso, la persona natural o jurídica cesionaria, deberá contar con experiencia en el desarrollo, promoción y construcción de bienes inmuebles, o haber contratado a empresas constructoras que cuenten con la experiencia requerida. De ser este el caso, el cesionario tendrá los mismos derechos reservados a EL PROMOTOR en este Reglamento de Copropiedad.

11. La facultad de designar a los primeros miembros que conformarán la Junta Directiva de la Asamblea de copropietarios, así como la designación de los primeros miembros que conformarán el Comité de Administración de Componentes.

12. Designar el primer Administrador de EL EDIFICIO, así como los Subadministradores de cada componente, de ser necesario, por la naturaleza de EL EDIFICIO.

13. Las facultades señaladas en este artículo para EL PROMOTOR son sin perjuicio de cualesquiera otras facultades o derechos que se contemplen en este Reglamento de Copropiedad a su favor, facultades y derechos que EL PROMOTOR podrá usar a su discreción y tantas veces como lo estime, sin que para ello requiera de aprobación expresa o tácita de la Asamblea de Propietarios, o en su caso del Administrador, la Junta Directiva del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO**.





**14.** EL PROMOTOR se reserva el derecho de uso y usufructo del nombre y logo de EL EDIFICIO, uso de la azotea, así como los espacios de estacionamientos bajo el sistema pool o variable en base a la Resolución número cuatrocientos cuarenta y dos- dos mil diecinueve (No. 442-2019) de veinticuatro (24) de junio de dos mil diecinueve (2019), por la cual, estos estacionamientos son bienes privativos, que podrá dar en concesión la operación y/o administración, otorgar en venta o arrendamiento a futuros propietarios de EL EDIFICIO, o a cualquier título, constituyéndose en bienes anejos a la unidad inmobiliaria a la cual aplique.

**15.** EL PROMOTOR tiene el derecho de establecer un sistema de cobro de los estacionamientos y/o dar en concesión la explotación de estos, establecer el servicio de valet parking (aparcacoches) privado, sin violentar el derecho de uso de los estacionamientos a cada propietario del PH, bajo el sistema de pool o variable, en base a la Resolución número cuatrocientos cuarenta y dos- dos mil diecinueve (No. 442-2019) de veinticuatro (24) de junio de dos mil diecinueve (2019).

Es entendido que los planos y el diseño de EL EDIFICIO podrán ser variados por EL PROMOTOR, ya que es el dueño de éste de forma íntegra, siempre que dicha variación no implique una alteración substancial de sus componentes básicos, de acuerdo con el criterio de los arquitectos del Promotor.

**ARTÍCULO 11.-** En el P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO existen un total de cincuenta y tres (53) espacios de estacionamientos bajo el sistema de pool o variable, en base a la Resolución número cuatrocientos cuarenta y dos- dos mil diecinueve (No. 442-2019) de veinticuatro (24) de junio de dos mil diecinueve (2019), de los cuales uno (1) es para el uso de personas con discapacidad, uno (1) para carga y descarga de uso común, siete (7) son para uso de las unidades inmobiliarias que conforman el componente comercial bajo el sistema pool o variable según disponibilidad ubicados en el nivel cien (100) y cuarenta y cuatro (44) son para uso de las unidades inmobiliarias que conforman el componente residencial bajo el sistema pool o variable según disponibilidad ubicados en el nivel cien (100) y doscientos (200).

**CAPÍTULO III**

**VALORES Y PORCENTAJES DE LOS PROPIETARIOS**

**ARTÍCULO 12.-** Incorporación de Unidades Inmobiliarias al Régimen de Propiedad Horizontal. Queda entendido que las unidades inmobiliarias quedarán incorporadas y formarán parte P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO cuando se inscriban en el Registro Público como parte de este.

**ARTÍCULO 13.-** Valores y Porcentajes de los Propietarios. No obstante, lo mencionado en el artículo anterior, respecto a la construcción de las unidades inmobiliarias y a su incorporación efectiva al P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO, para los efectos de la determinación de los deberes y derechos de cada uno de los propietarios en relación con los bienes comunes conforme a la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), EL PROMOTOR establece la siguiente:



TABLA DE VALORES Y PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN



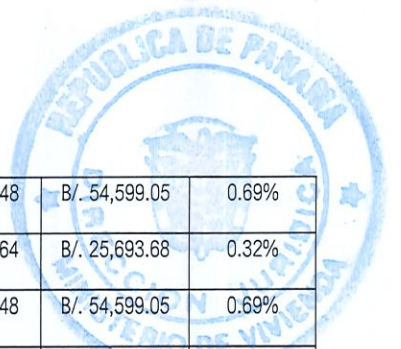
NIVEL 000 (LOCALES COMERCIALES)							
NO DE UNIDADES	PISO	NO. UNIDAD	COMPONENTE	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA MEJORA	VALOR TOTAL	% DE PARTICIPACION
1	N000	L1	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 848.66	B/. 48,258.37	B/. 49,107.03	1.29%
2	N000	L2	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 1,378.54	B/. 78,389.61	B/. 79,768.15	2.09%
3	N000	L3	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 1,555.05	B/. 88,426.34	B/. 89,981.39	2.35%
4	N000	L4	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 848.66	B/. 48,258.37	B/. 49,107.03	1.29%
5	N000	L5	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 1,378.54	B/. 78,389.61	B/. 79,768.15	2.09%
6	N000	L6	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 1,555.05	B/. 88,426.34	B/. 89,981.39	2.35%
SUBTOTAL				B/. 6,768.57	B/. 384,888.67	B/. 391,657.24	10.25%

NIVEL 300 APARTAMENTOS TIPICOS							
NO DE UNIDADES	PISO	NO. UNIDAD	COMPONENTE	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA MEJORA	VALOR TOTAL	% DE PARTICIPACION
7	N300	A	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%
8	N300	B	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
9	N300	C	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 444.04	B/. 25,249.64	B/. 25,693.68	0.32%
10	N300	D	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
11	N300	E	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%
12	N300	F	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
13	N300	G	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
14	N300	H	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 647.55	B/. 36,822.39	B/. 37,469.94	0.47%
15	N300	I	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
16	N300	J	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
SUBTOTAL				B/. 7,308.07	B/. 415,566.99	B/. 422,875.06	5.33%

NIVEL 400 APARTAMENTOS TIPICOS							
NO DE UNIDADES	PISO	NO. UNIDAD	COMPONENTE	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA MEJORA	VALOR TOTAL	% DE PARTICIPACION
17	N400	A	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%
18	N400	B	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
19	N400	C	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 444.04	B/. 25,249.64	B/. 25,693.68	0.32%
20	N400	D	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
21	N400	E	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%
22	N400	F	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
23	N400	G	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
24	N400	H	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 647.55	B/. 36,822.39	B/. 37,469.94	0.47%
25	N400	I	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
26	N400	J	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
SUBTOTAL				B/. 7,308.07	B/. 415,566.99	B/. 422,875.06	5.33%

NIVEL 500 APARTAMENTOS TIPICOS							
NO DE UNIDADES	PISO	NO. UNIDAD	COMPONENTE	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA MEJORA	VALOR TOTAL	% DE PARTICIPACION
27	N500	A	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%





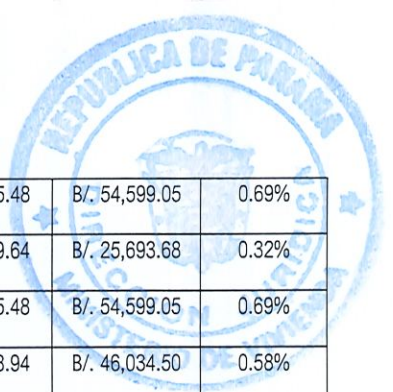
28	N500	B	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
29	N500	C	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 444.04	B/. 25,249.64	B/. 25,693.68	0.32%
30	N500	D	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
31	N500	E	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%
32	N500	F	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
33	N500	G	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
34	N500	H	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 647.55	B/. 36,822.39	B/. 37,469.94	0.47%
35	N500	I	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
36	N500	J	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
SUBTOTAL				B/. 7,308.07	B/. 415,566.99	B/. 422,875.06	5.33%

NIVEL 600 APARTAMENTOS TÍPICOS							
NO DE UNIDADES	PISO	NO. UNIDAD	COMPONENTE	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA MEJORA	VALOR TOTAL	% DE PARTICIPACIÓN
37	N600	A	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%
38	N600	B	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
39	N600	C	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 444.04	B/. 25,249.64	B/. 25,693.68	0.32%
40	N600	D	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
41	N600	E	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%
42	N600	F	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
43	N600	G	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
44	N600	H	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 647.55	B/. 36,822.39	B/. 37,469.94	0.47%
45	N600	I	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
46	N600	J	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
SUBTOTAL				B/. 7,308.07	B/. 415,566.99	B/. 422,875.06	5.33%

NIVEL 700 APARTAMENTOS TÍPICOS							
NO DE UNIDADES	PISO	NO. UNIDAD	COMPONENTE	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA MEJORA	VALOR TOTAL	% DE PARTICIPACIÓN
47	N700	A	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%
48	N700	B	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
49	N700	C	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 444.04	B/. 25,249.64	B/. 25,693.68	0.32%
50	N700	D	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
51	N700	E	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%
52	N700	F	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
53	N700	G	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
54	N700	H	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 647.55	B/. 36,822.39	B/. 37,469.94	0.47%
55	N700	I	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
56	N700	J	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
SUBTOTAL				B/. 7,308.07	B/. 415,566.99	B/. 422,875.06	5.33%

NIVEL 800 APARTAMENTOS TÍPICOS							
NO DE UNIDADES	PISO	NO. UNIDAD	COMPONENTE	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA MEJORA	VALOR TOTAL	% DE PARTICIPACIÓN
57	N800	A	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%





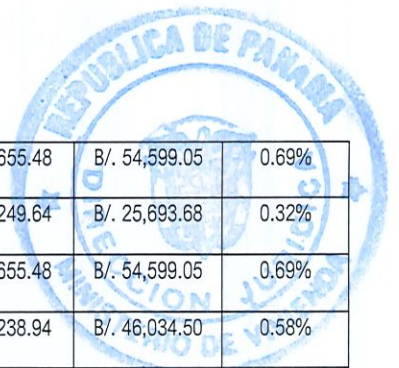
58	N800	B	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
59	N800	C	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 444.04	B/. 25,249.64	B/. 25,693.68	0.32%
60	N800	D	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
61	N800	E	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%
62	N800	F	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
63	N800	G	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
64	N800	H	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 647.55	B/. 36,822.39	B/. 37,469.94	0.47%
65	N800	I	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
66	N800	J	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
SUBTOTAL				B/. 7,308.07	B/. 415,566.99	B/. 422,875.06	5.33%

NIVEL 900 APARTAMENTOS TIPICOS							
NO DE UNIDAS	PISO	NO. UNIDAD	COMPONENTE	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA MEJORA	VALOR TOTAL	% DE PARTICIPACION
67	N900	A	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%
68	N900	B	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
69	N900	C	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 444.04	B/. 25,249.64	B/. 25,693.68	0.32%
70	N900	D	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
71	N900	E	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%
72	N900	F	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
73	N900	G	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
74	N900	H	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 647.55	B/. 36,822.39	B/. 37,469.94	0.47%
75	N900	I	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
76	N900	J	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
SUBTOTAL				B/. 7,308.07	B/. 415,566.99	B/. 422,875.06	5.33%

NIVEL 1000 APARTAMENTOS TIPICOS							
NO DE UNIDAS	PISO	NO. UNIDAD	COMPONENTE	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA MEJORA	VALOR TOTAL	% DE PARTICIPACION
77	N1000	A	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%
78	N1000	B	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
79	N1000	C	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 444.04	B/. 25,249.64	B/. 25,693.68	0.32%
80	N1000	D	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
81	N1000	E	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%
82	N1000	F	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
83	N1000	G	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
84	N1000	H	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 647.55	B/. 36,822.39	B/. 37,469.94	0.47%
85	N1000	I	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
86	N1000	J	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
SUBTOTAL				B/. 7,308.07	B/. 415,566.99	B/. 422,875.06	5.33%

NIVEL 1100 APARTAMENTOS TIPICOS							
NO DE UNIDAS	PISO	NO. UNIDAD	COMPONENTE	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA MEJORA	VALOR TOTAL	% DE PARTICIPACION
87	N1100	A	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%





88	N1100	B	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
89	N1100	C	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 444.04	B/. 25,249.64	B/. 25,693.68	0.32%
90	N1100	D	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
91	N1100	E	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%
92	N1100	F	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
93	N1100	G	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
94	N1100	H	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 647.55	B/. 36,822.39	B/. 37,469.94	0.47%
95	N1100	I	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
96	N1100	J	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
SUBTOTAL				B/. 7,308.07	B/. 415,566.99	B/. 422,875.06	5.33%

NIVEL 1200 APARTAMENTOS TIPICOS							
NO DE UNIDAS	PISO	NO. UNIDAD	COMPONENTE	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA MEJORA	VALOR TOTAL	% DE PARTICIPACION
97	N1200	A	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%
98	N1200	B	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
99	N1200	C	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 444.04	B/. 25,249.64	B/. 25,693.68	0.32%
100	N1200	D	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
101	N1200	E	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%
102	N1200	F	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
103	N1200	G	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
104	N1200	H	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 647.55	B/. 36,822.39	B/. 37,469.94	0.47%
105	N1200	I	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
106	N1200	J	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
SUBTOTAL				B/. 7,308.07	B/. 415,566.99	B/. 422,875.06	5.33%

NIVEL 1300 APARTAMENTOS TIPICOS							
NO DE UNIDAS	PISO	NO. UNIDAD	COMPONENTE	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA MEJORA	VALOR TOTAL	% DE PARTICIPACION
107	N1300	A	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%
108	N1300	B	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
109	N1300	C	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 444.04	B/. 25,249.64	B/. 25,693.68	0.32%
110	N1300	D	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
111	N1300	E	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%
112	N1300	F	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
113	N1300	G	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
114	N1300	H	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 647.55	B/. 36,822.39	B/. 37,469.94	0.47%
115	N1300	I	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
116	N1300	J	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
SUBTOTAL				B/. 7,308.07	B/. 415,566.99	B/. 422,875.06	5.33%

NIVEL 1400 APARTAMENTOS TIPICOS							
NO DE UNIDAS	PISO	NO. UNIDAD	COMPONENTE	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA MEJORA	VALOR TOTAL	% DE PARTICIPACION
117	N1400	A	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%



118	N1400	B	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
119	N1400	C	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 444.04	B/. 25,249.64	B/. 25,693.68	0.32%
120	N1400	D	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
121	N1400	E	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%
122	N1400	F	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
123	N1400	G	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
124	N1400	H	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 647.55	B/. 36,822.39	B/. 37,469.94	0.47%
125	N1400	I	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
126	N1400	J	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
SUBTOTAL				B/. 7,308.07	B/. 415,566.99	B/. 422,875.06	5.33%

NIVEL 1500 APARTAMENTOS TÍPICOS							
Nº DE UNIDADES	PISO	Nº. UNIDAD	COMPONENTE	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA MEJORA	VALOR TOTAL	% DE PARTICIPACIÓN
127	N1500	A	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%
128	N1500	B	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
129	N1500	C	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 444.04	B/. 25,249.64	B/. 25,693.68	0.32%
130	N1500	D	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 943.57	B/. 53,655.48	B/. 54,599.05	0.69%
131	N1500	E	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 795.56	B/. 45,238.94	B/. 46,034.50	0.58%
132	N1500	F	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
133	N1500	G	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
134	N1500	H	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 647.55	B/. 36,822.39	B/. 37,469.94	0.47%
135	N1500	I	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 592.05	B/. 33,666.19	B/. 34,258.24	0.43%
136	N1500	J	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 777.06	B/. 44,186.87	B/. 44,963.93	0.57%
SUBTOTAL				B/. 7,308.07	B/. 415,566.99	B/. 422,875.06	5.33%

NIVEL 1600 (LOCAL COMERCIAL)							
137	N1600 N1700	LOCAL 1	UNIDAD INMOBILIARIA DEL COMPONENTE COMERCIAL	B/. 6,015.86	B/. 342,079.87	B/. 348,095.73	20.46%
SUBTOTAL				B/. 6,015.86	B/. 342,079.87	B/. 348,095.73	20.46%

TOTAL				B/. 107,789.34	B/. 6,129,339.41	B/. 6,237,128.75	100.00%
-------	--	--	--	----------------	------------------	------------------	---------

**Parágrafo:** Es entendido que los valores y porcentajes correspondientes a cada una de las Unidades Inmobiliarias declaradas no surtirán alteración ni modificación alguna y sus mejoras o menoscabos no alterarán la proporción aludida, salvo en aquellos casos contemplados en el presente Reglamento de Copropiedad.

**ARTÍCULO 14.-** Alteración de los porcentajes aludidos por virtud de mejoras o menoscabos. Las mejoras o menoscabos de cada unidad inmobiliaria no alterarán la proporción aludida, la cual sólo podrá variarse con la aprobación del requerirá la aprobación de no menos del 75% de la totalidad de las unidades inmobiliarias y que, a su vez, representen el 75% del coeficiente de participación y que se encuentren al día en sus obligaciones financieras con la propiedad horizontal, pero sin perjuicio de los casos contemplados en este



Reglamento de Copropiedad que permiten la modificación de los valores y porcentajes establecido por EL PROMOTOR.



#### CAPÍTULO IV

##### DE LOS BIENES COMUNES Y SU MANTENIMIENTO

**ARTICULO 15.** Identificación de los bienes comunes. Son bienes de dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios de EL EDIFICIO:

1. El área de terreno en que se encuentra construido el **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO**;
2. Los bienes necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento de EL EDIFICIO;
3. Los bienes y cosas cuyo propósito permita a todos y a cada uno de los Propietarios el uso y goce de su Unidad Inmobiliaria;
4. Aquellos que expresamente se indiquen como tales en este Reglamento de Copropiedad que no sean contrarios a la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).

**ARTÍCULO 16.- Bienes comunes de EL EDIFICIO y de los componentes.** Se presumen bienes comunes de dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO**.

1. La totalidad del terreno en que se encuentra construido el **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO**.
2. Los cimientos, columnas, vigas y otros elementos estructurales, techos y todas las paredes exteriores de las fachadas de las Unidades Inmobiliarias.
3. Las escaleras, vestíbulos, elevadores número uno (1), dos (2), tres (3) pasillos, corredores, azotea y las vías de entrada, salida y comunicación de EL EDIFICIO que no formen parte de un componente específico según se define más adelante.
4. Las áreas de acceso vehicular y peatonal, acceso a los estacionamientos, rampas de circulación vehicular.
5. Todas las áreas de terreno que no hubiesen sido declaradas bienes privados por EL PROMOTOR para la edificación de las unidades inmobiliarias y/o bienes anejos sujeto y de acuerdo con los derechos y facultades que EL PROMOTOR se reserva en este Reglamento de Copropiedad de disponer y utilizar partes del folio real.
6. Las instalaciones que sirven en general al **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO**, tales como paneles eléctricos y las instalaciones de servicios centrales de electricidad, las áreas de uso de la compañía de electricidad para la instalación de transformadores eléctricos y medidores de consumo; medidores y tanques de almacenamiento de agua potable, cuarto de bombas y bombas, alcantarillados sanitarios, instalaciones de porteros; sistema de desagüe pluvial, refrigeración, servicios telefónicos, cuartos de máquina y demás similares, aunque sólo presten servicios a un número limitado de unidades.
7. Un (1) espacio de estacionamiento destinado para discapacitados y uno (1) para carga y descarga.
8. Las áreas verdes de jardín que sirvan en general al edificio y que estén definidas como tales en sus Planos y/o en el presente Reglamento de Copropiedad.





9. Los servicios sanitarios de uso público, sistema sanitario y sistema de desalojo de aguas.
10. Los tanques de basura y las áreas para su ubicación.
11. Garita de seguridad.
12. Cuarto de Aseo.
13. Oficina de la Administración.
14. Cuarto de máquinas, sistemas eléctricos, transformadores eléctricos y su ubicación.
15. Tanque de gas.
16. Generador de emergencia.
17. Aquellos que expresamente se indiquen como tales en este Reglamento de Copropiedad que no sean contrarios a la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).
18. Todos los artefactos, áreas, locales e instalaciones existentes para el beneficio común, y en general, todas aquellas áreas que no estén en el interior de las unidades inmobiliarias del componente residencial y del componente comercial, sea que estén ya instalados o que se instalen en el futuro.
19. En general, cualquier otra construcción, artefactos, áreas e instalaciones para el beneficio común que existan en la actualidad o en el futuro en EL EDIFICIO.

La Asamblea de Propietarios podrá establecer que algunos bienes comunes tengan el carácter de exclusivos, para uno o más propietarios, siempre que no sean indispensables para la existencia, seguridad y conservación del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO**, en cuyo caso corresponderá a ese propietario o propietarios de unidades inmobiliarias beneficiadas con el uso exclusivo, los gastos de mantenimiento y conservación de esos bienes comunes originalmente, para lo que es necesario el voto favorable de no menos del 51% o más de las unidades inmobiliarias. Igualmente, podrán acordar que tengan el carácter de privativos, de uno o más propietarios, algunas de las cosas que se presumen comunes, siempre que no sean indispensables para la existencia, seguridad y conservación del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO**. EL PROMOTOR también podrá otorgar a uno o más propietarios el derecho exclusivo de uso de parte del terreno, o las infraestructuras bajo las condiciones que se establezcan, siempre y cuando no sea indispensable para la existencia, seguridad y conservación del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO** y cuente con la aprobación establecida en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), sobre el régimen de Propiedad Horizontal.

**A. BIENES COMUNES DEL COMPONENTE COMERCIAL.**

los propietarios de las unidades inmobiliarias que pertenecen al componente comercial tienen el derecho de uso y dominio exclusivo, inalienable e indivisible y la obligación para conservación de los siguientes bienes o áreas, denominadas **BIENES COMUNES COMERCIALES**, los cuales son de uso común para los propietarios de este componente, a saber:

1. Las escaleras, vestíbulos, elevador comercial (4), pasillos, corredores y las vías de entrada, salida y comunicación hacía, desde y entre las unidades inmobiliarias comerciales.
2. Siete (7) lugares de estacionamientos bajo el sistema de pool o variable según disponibilidad.





## **B. BIENES COMUNES DEL COMPONENTE RESIDENCIAL.**

Los propietarios de las unidades inmobiliarias que pertenecen al componente residencial tienen el derecho de uso y dominio exclusivo, inalienable e indivisible y la obligación para conservación de los siguientes bienes o áreas, denominadas **BIENES COMUNES RESIDENCIALES**, los cuales son de uso común para los propietarios de este componente, a saber:

1. Las escaleras, vestíbulos, pasillos, corredores y las vías de entrada, salida y comunicación hacia, desde y entre las unidades inmobiliarias residenciales.
2. Cuarenta y cuatro (44) lugares de estacionamientos bajo el sistema pool o variable según disponibilidad.

**ARTÍCULO 17.- Derecho del Promotor de establecer servidumbres.** EL PROMOTOR queda facultado durante el término o vigencia máxima de la reserva contenida en el artículo No.10 de este Reglamento de Copropiedad y la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce 824) de febrero de dos mil veintidós (2022), para establecer en el folio real todas aquellas servidumbres que a su sola discreción sean necesarias en el desarrollo de EL EDIFICIO, para la debida conexión, uso y disfrute de sus diversos componentes.

Al ser áreas comunes, EL PROMOTOR, a su sola discreción, determinará la ubicación, dimensiones y demás detalles de dichas servidumbres, conforme las normas legales vigentes aplicables, quedando con el derecho de redefinirlas las veces que lo estime necesario, para los efectos que estime pertinentes, las cuales deberán estar establecidas en planos aprobados y debidamente autorizadas por las autoridades correspondientes.

**ARTÍCULO 18.- De los derechos y deberes de los propietarios sobre bienes comunes.** Los derechos y deberes relativos a los bienes comunes recaen sobre cada propietario en proporción al valor de su propiedad según quedan establecidos en el presente Reglamento de Copropiedad. En caso de muerte del propietario de la unidad inmobiliaria, sus herederos o representantes serán solidaria e individualmente responsables del cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del presente Reglamento de Copropiedad.

Los propietarios de las unidades inmobiliarias, a través del P.H., costearán una cuota de gastos comunes para los gastos necesarios para el mantenimiento, reparación y conservación de las áreas comunes tales como: azotea, corredores, pasillos, estacionamientos, elevadores y otros. Lo anterior incluye la prima de seguro contra incendios, terremoto y otros sobre las áreas comunes de las unidades inmobiliarias.

**ARTÍCULO 19.- Mantenimiento y conservación de EL EDIFICIO.** El P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO deberá ser mantenido y conservado en condiciones óptimas, a fin de que todos y cada uno de los propietarios puedan ejercer satisfactoriamente sus derechos y, al mismo tiempo, EL EDIFICIO mantenga una adecuada apariencia, para lo cual se limpiaran los cristales, principalmente de la fachada, obligatoriamente cada doce (12) meses o cuando así lo determine la Junta Directiva, lo que ocurra primero, pudiendo solicitarle a los propietarios para tales efectos, la aprobación de una cuota extraordinaria, la cual se aprobará de acuerdo al procedimiento que señala la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), sobre el Régimen de Propiedad Horizontal.





De igual forma, y sin perjuicio de lo indicado en el presente Reglamento de Copropiedad sobre las unidades inmobiliarias, los propietarios deberán mantenerlas, así como los bienes anejos, en buen estado de pintura, apariencia y condición.

El **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO** no asume responsabilidad alguna por actos ilícitos o por delitos de cualquier clase que ocurra en los bienes privativos de los propietarios y/o arrendatarios, ni tampoco por actos ilícitos o delitos que ocurran en las personas o bienes de los que, en un momento dado, a cualquier título, se encuentren en las unidades inmobiliarias.

**ARTÍCULO 20.- Responsabilidad de los propietarios.** Todo propietario será responsable por los daños que hubiesen sido ocasionados a los bienes comunes por dolo, culpa o negligencia de su persona, sus visitas, proveedores o cualesquiera terceros que le brinden algún servicio, de igual manera será responsable de los daños ocasionados a otros bienes privados que sean producto de averías de su unidad inmobiliaria, siendo responsable de sufragar el costo total de la reparación. De no hacerlo, el Administrador podrá ordenarlas y gestionar su cobro de acuerdo con lo dispuesto por la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), sobre el Régimen de Propiedad Horizontal.

El propietario tiene el deber de mantener su unidad inmobiliaria en perfecto estado y para ello deberá realizar las labores de revisión y mantenimiento básicas a fin de mantenerla en óptimas condiciones.

De igual forma, todos los propietarios están en la obligación de velar por el debido uso y mantenimiento de los bienes comunes, así como de dar aviso inmediato al Administrador de cualquier hecho o acto que ponga o pudiese poner en peligro la conservación o seguridad de estos. En consecuencia, todos los propietarios están obligados, entre otros deberes, a lo siguiente:

- a. Comunicar a la mayor brevedad posible al Administrador del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO**, los hechos que en una u otra forma, resulten violatorios de las normas contenidas en el presente Reglamento de Copropiedad.
- b. Las unidades inmobiliarias que conforman el componente comercial deberán mantener un extintor contra incendio en buenas condiciones de funcionamiento.
- c. Asumir, pagar y mantener al día todos los impuestos inherentes a la actividad comercial que se desarrolle en la unidad inmobiliaria que conforma el componente comercial.
- d. Así como el cumplimiento de las responsabilidades establecidas dentro del presente Reglamento de Copropiedad.

Los propietarios de dos unidades contiguas costearán por partes iguales los gastos de mantenimiento y reparación de los elementos estructurales de las paredes divisorias. En caso de que se compruebe que los daños han sido causados por uno de los afectados, este deberá asumir los gastos de reparación.

**ARTÍCULO 21.- Derechos de los propietarios.** Todo propietario tiene derecho al uso y disfrute de los bienes comunes, pero sujeto a este Reglamento de Copropiedad y al Reglamento de Uso, así como a las normas o reglamentos que establezca la Asamblea de Propietarios del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO**, según fuese el caso.





**ARTÍCULO 22.- De las pólizas de seguro.** EL EDIFICIO deberá quedar protegido con pólizas de seguro que cubran exclusivamente sus bienes comunes. Estas pólizas son las siguientes:

1. Póliza de seguro de responsabilidad civil por la suma asegurada que la Junta Directiva considere conveniente. Póliza de seguro contra riesgo de incendio con extensión de cobertura sobre los bienes comunes y riesgos materiales a la propiedad ajena, terremoto, incendio causado por terremoto, por el valor que la Junta Directiva considere conveniente.

A tal fin, los propietarios autorizan a la Junta Directiva para que obtenga dichas pólizas de seguro, por cuenta de ellos. El beneficiario de las pólizas será el **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO** quedando sujeto en todo caso, el pago de la indemnización y a las disposiciones de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022). La Junta Directiva tendrá facultad para designar en qué compañía se contratarán los seguros correspondientes, quedando autorizada, asimismo, para pactar los términos, condiciones y demás modalidades atinentes a sus contratos. En caso de siniestro, se aplicará lo dispuesto por la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022). Los propietarios obtendrán por su cuenta y costo las pólizas de seguro para protección de sus unidades inmobiliarias.

## **CAPÍTULO V**

### **DE LA CUOTA DE GASTOS COMUNES ORDINARIA Y FONDO PARA IMPREVISTOS**

**ARTÍCULO 23.- Pago de cuota de gastos comunes de EL EDIFICIO.** Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para sufragar los gastos comunes del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO**, mediante el pago de la cuota mensual de gastos comunes. El monto de cuota de gastos comunes será fijado inicialmente por EL PROMOTOR y posteriormente por la Asamblea de Propietarios y se fijará en proporción al metraje de las unidades inmobiliarias que conforman cada componente. Además, los propietarios deberán pagar una (1) cuota inicial como fondo de mantenimiento, la cual será utilizada para la compra de equipos, herramientas, materiales, contratación de seguros, amueblamiento de las áreas comunes, contratación inicial de los servicios básicos de las áreas comunes de EL EDIFICIO, enseres y establecer un fondo inicial para la apertura de la cuenta de ahorros y/o corriente del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO**, suma esta que deberá ser pagada una (1) sola ocasión por cada propietario antes que EL PROMOTOR transfiera la unidad inmobiliaria al propietario. Este fondo de mantenimiento no es reembolsable y será para los gastos descritos.

La cuota de gastos comunes será pagada mensualmente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

La cuota de gastos comunes de EL EDIFICIO afectará a las unidades inmobiliarias de que se traten, aun cuando éstos sean objeto de traspasos a terceros por cualquier medio o forma, incluyendo por procesos sucesorios, quedando los nuevos adquirentes o propietarios obligados al pago de lo que se adeude a EL EDIFICIO en este concepto.



La cuota de gastos comunes será fijada por la Asamblea de Propietarios basándose en lo dispuesto en el artículo veintidós (22) de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), sobre el Régimen de Propiedad Horizontal.

Para las unidades inmobiliarias del componente comercial, se aplicará el descuento en el pago de la cuota de gastos comunes de la siguiente forma:

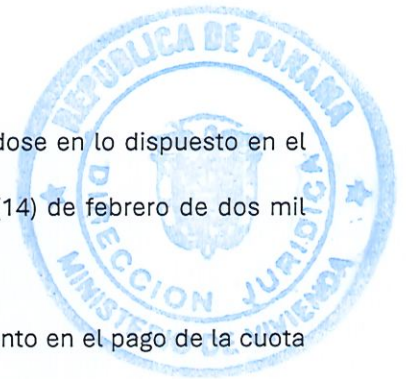
Cuando un mismo propietario ostente la titularidad de más de una (1) unidad inmobiliaria del componente comercial, cuyas superficies sumadas totalicen un metraje superior a:

- Cien (100) mts<sup>2</sup>, se aplicará un descuento sobre el valor de la cuota de los gastos comunes a pagar de un veinte por ciento (20%).
- Doscientos (200) mts<sup>2</sup>, se aplicará un descuento sobre el valor de la cuota de los gastos comunes a pagar de un treinta por ciento (30%).
- Trescientos (300) mts<sup>2</sup>, se aplicará un descuento sobre el valor de la cuota de los gastos comunes a pagar de un cuarenta por ciento (40%).

Cuando un mismo propietario ostente la titularidad de más de una (1) unidad inmobiliaria del componente comercial, cuyas superficies sumadas totalicen un metraje superior a los doscientos (200) mts<sup>2</sup>, se aplicará un descuento sobre el valor de la cuota de los gastos comunes a pagar de un veinte por ciento (20%).

**ARTÍCULO 24.- Alcance de la cuota de gastos comunes.** Se considerarán gastos o expensas comunes, a que deben contribuir todos los propietarios en proporción a las cuotas de gastos comunes, entre otros, los siguientes:

1. Consumo de electricidad necesaria para iluminar las instalaciones de acceso, garitas de seguridad, oficina de administración, calles, áreas de uso común o social, áreas comunes de la oficina de administración y demás equipos, instalaciones y servicios que hubiere, para el uso de los propietarios.
2. Consumo de agua necesario para atender las áreas de uso común de EL EDIFICIO.
3. Consumo de energía y combustible necesarios para las plantas o equipos de emergencia y su mantenimiento, si los hubiere.
4. Gastos generales de las oficinas de administración.
5. Contratación del personal y/o empresa que brindará los servicios de valet parking (aparcacoches) con los que contará EL EDIFICIO.
6. Gastos de seguros, útiles y materiales de mantenimiento, aseo y limpieza de los bienes comunes de EL EDIFICIO.
7. Remuneración del Administrador, auditores, contadores públicos autorizados y aquellos profesionales que la Junta Directiva estime conveniente contratar en beneficio de EL EDIFICIO.
8. Remuneración de conserjes y guardias de seguridad y personal de servicio de EL EDIFICIO.
9. Gastos de mantenimiento de la piscina y todos los mantenimientos regulares para el buen funcionamiento de los equipos y sistemas de EL EDIFICIO





10. En general, todos aquellos gastos que no siendo imputables a un propietario y que sean necesarios para el administración, conservación, mantenimiento, operación, reparación y modificación de los bienes comunes de EL EDIFICIO.

Todos los servicios públicos que se reciban en las áreas comunes, así como salarios, seguros, pagos a terceros por bienes o servicios recibidos y para la administración, serán a nombre de **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO** y pagados por la Administración y formarán parte de los gastos comunes que se distribuirán entre los propietarios.

**ARTÍCULO 25.- Pago de las cuotas extraordinarias.** Cuando a juicio de la Junta Directiva las circunstancias o necesidades así lo requieran, solicitaran a los propietarios, previa autorización, el pago de cuotas extraordinarias y distintas de la cuota de gastos comunes. En estos casos la imposición de cuotas extraordinarias requerirá de la aprobación de la Asamblea de Propietarios, mediante la votación en la primera convocatoria que requerirá de la aprobación de la Asamblea de Propietarios mediante la votación favorable de, por lo menos, el 51% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes.

De no lograrse el quorum reglamentario en la reunión de la Asamblea de Propietarios en primera convocatoria en donde se modifica la cuota de gastos comunes ordinaria o la aprobación de una cuota de gastos comunes extraordinaria, el secretario de la Junta Directiva o quien esté ejerciendo esta función levantará un acta dejando constancia de la situación y cualquier otro hecho relevante que debe ser conocido por los propietarios ausentes. Los presentes podrán establecer una nueva fecha para la celebración de una nueva reunión, la cual deberá ser convocada de acuerdo con lo establecido la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), con un mínimo de diez (10) días calendario después de la primera, con la misma agenda, horario, forma y lugar para tratar la modificación de la cuota de gastos comunes ordinaria o la creación de una cuota de gastos comunes extraordinaria. En la segunda convocatoria bastará con la aprobación de, como mínimo, el 30% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes.

En estos casos le será aplicado lo preceptuado en el numeral cincuenta (50), del artículo seis (6) de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), sobre el Régimen de Propiedad Horizontal.

Las cuotas extraordinarias que se fijen y que sean pagadas por los propietarios deberán ser utilizadas por el Administrador, conforme a lo dispuesto por la Asamblea de Propietarios.

La cuota extraordinaria afectará a las unidades inmobiliarias del componente que se trate, aun cuando éstas sean objeto de traspasos a terceros por cualquier medio o forma, incluyendo por procesos sucesorios, quedando los nuevos adquirentes o propietarios obligados al pago de lo que se adeude al Edificio en este concepto.

**ARTÍCULO 26.- Obligación de los propietarios de cancelar la cuota de gastos comunes y extraordinarios.**



Es obligación de los propietarios el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias que con destino a gastos comunes que apruebe la Asamblea de Propietarios y/o la Junta Directiva, debiendo hacerse los pagos en la cuantía acordada y al tiempo y de la manera que ordene la Asamblea de Propietarios y/o al Comité de Administración del componente que se trate.

El Administrador tendrá la facultad de aplicar las medidas contempladas en el artículo veintiocho (28) de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), sobre el Régimen de Propiedad Horizontal, que determinan lo siguiente:

1. Se podrá cobrar un recargo de hasta un veinte por ciento (20%) sobre la cuota de gastos comunes dejada de pagar, posterior a la fecha establecida en el Reglamento de Copropiedad para el pago de la cuota de gastos comunes los cinco (5) primeros días de cada mes.
2. Se podrá anunciar en un lugar visible del inmueble el número de la unidad inmobiliaria morosa, número de folio real y el monto sin especificación del nombre de su propietario.
3. Se podrá suspender el uso de las áreas comunes recreativas y los servicios comunes, como gas, internet, televisión por cable, cuando es común; servicio de portero eléctrico, uso de elevadores, aseo y demás servicios comunes para cuyo suministro es necesario el aporte de las cuotas de gastos comunes. Esta medida será aplicable a partir de los dos (2) meses o más del vencimiento de la obligación de pago.

Se exceptúa de este numeral la suspensión del servicio del agua.

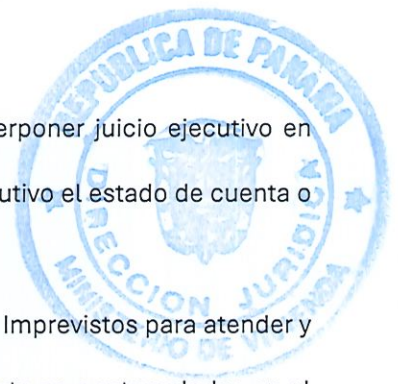
4. Se podrá negar el servicio de vigilancia y seguridad, de correspondencia, servicio de portería, permisos para entrada de materiales o permisos para remodelaciones o construcciones en la unidad.
5. Se podrá restringir el uso de entrada por control remoto o facilidades tecnológicas al propietario de la unidad inmobiliaria morosa y a sus dependientes. Sin embargo, se deberá permitir el acceso del propietario de la unidad inmobiliaria por medio de la entrada de visitantes.
6. Se podrá restringir el acceso vehicular de visitas y proveedores no esenciales y/o urgentes. Deberá ser permitido el paso hasta la unidad inmobiliaria morosa de ambulancias, vehículos de emergencia, autoridades, proveedores de medicamentos o de alimentación, cuando se trate de personas en estado de vulnerabilidad.

7. Se deberá informar por escrito a las instituciones acreedoras de hipotecas o fiduciarias sobre las unidades inmobiliarias que mantengan atraso de dos meses o más en el pago de sus cuotas de gastos comunes. El propietario moroso pagará los gastos en que incurra la propiedad horizontal para la aplicación de estas acciones y recuperación de dichas expensas, incluyendo los honorarios por servicios profesionales.

**ARTÍCULO 27.- Interposición de proceso ejecutivo.** En el caso de que alguno de los propietarios se negare a satisfacer el valor de la cuota de gastos comunes ordinarios y/o extraordinarios, por el término de dos (2) meses o más así como demás gastos, expensas o multas a cuyo pago esté obligado por Ley o en virtud de este Reglamento de Copropiedad o del Reglamento de Uso, o lo que disponga la Asamblea de Propietarios y/o la Junta Directiva, pero sin perjuicio de cualquier otro derecho que le confiera la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), al **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57**



**OBARRIO**, el Administrador podrá previa autorización de la Junta Directiva, interponer juicio ejecutivo en contra del Propietario moroso y renuente. En dicho proceso prestará mérito ejecutivo el estado de cuenta o los recibos no pagados.



**ARTÍCULO 28.- Fondo para Imprevistos.** Se crea obligatoriamente el Fondo para Imprevistos para atender y financiar las obligaciones, obras o expensas que se presenten de forma imprevista no contempladas en el presupuesto vigente de la propiedad horizontal y que afecten directamente la situación financiera y el funcionamiento del inmueble. Este fondo no podrá ser usado para aquellos gastos previsibles y que formen parte del mantenimiento usual y/o normal de la propiedad horizontal.

**ARTÍCULO 29.-** El Fondo para imprevistos corresponde como mínimo al 1% de la totalidad de los ingresos y las cuotas de los gastos comunes anuales recaudadas, el cual deberá incluirse obligatoriamente como parte del presupuesto que se aprobará en reunión ordinaria en reunión ordinaria anual de la Asamblea de Propietarios. Sólo se podrá observar el Fondo para Imprevistos y/o hasta el 20% de la totalidad de lo recaudado mensualmente por la propiedad horizontal hasta el monto líquido decretado por la instancia judicial.

**ARTÍCULO 30.-** De requerir el uso del Fondo para Imprevistos, la Junta Directiva deberá justificar su necesidad y monto a utilizar ante la Asamblea de Propietarios, la cual decidirá mediante el voto favorable de, por lo menos, el 51% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal.

## **CAPÍTULO VI**

### **DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS Y SU MANTENIMIENTO**

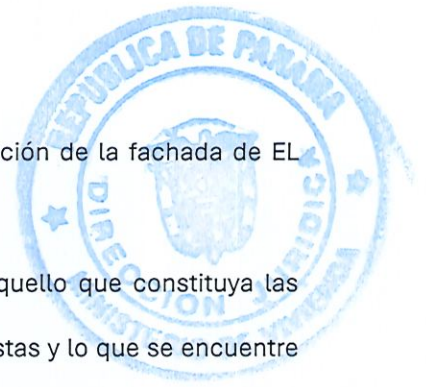
**ARTÍCULO 31.- Carácter habitacional y comercial de EL EDIFICIO.** EL EDIFICIO consiste en instalaciones de desarrollo privado destinadas a uso residencial y comercial.

**ARTÍCULO 32.- Carácter privado de las unidades inmobiliarias.** Cada unidad inmobiliaria constituye un espacio delimitado susceptible de aprovechamiento independiente sobre el cual su propietario tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad, y forma por sí solo un folio real aparte que podrá estar afectada a todo tipo de derecho real independiente del resto de las demás, con sujeción, únicamente, a las disposiciones legales sobre la materia y las que al efecto se establezcan en el presente Reglamento de Copropiedad. El Propietario tendrá, un derecho conjunto de copropiedad sobre los otros elementos comunes del P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO necesarios para el adecuado uso y disfrute de su unidad inmobiliaria.

**ARTÍCULO 33.- Obligación de preservar el estilo y diseño de las unidades inmobiliarias.** Todos los propietarios de unidades inmobiliarias de EL EDIFICIO deberán preservar, mantener y continuar el tipo de construcción, diseño y estilo de sus unidades inmobiliarias, así como asegurarse que las nuevas construcciones que hagan cumplan lo anterior, a fin de que EL EDIFICIO mantenga la apariencia debida y la estética adecuada, dentro del concepto de uniformidad de diseño y estilo (incluye el diseño de los balcones). En caso de querer realizar cualquier mejora exclusivamente sobre las áreas interiores de las unidades inmobiliarias, el propietario deberá contar con la aprobación previa de las autoridades competentes y



solicitar autorización al Administrador. Queda prohibida la modificación o alteración de la fachada de EL EDIFICIO.



**ARTÍCULO 34.-** Corresponde a cada propietario el dominio exclusivo de todo aquello que constituya las mejoras consistentes en las unidades inmobiliarias, así como todo bien anejo a éstas y lo que se encuentre en su interior, incluyendo:

1. Las paredes divisorias, las ventanas, los acabados de la losa del piso y la superficie interior de las paredes externas.
2. Los accesorios de plomería, las instalaciones eléctricas y telefónicas, lámparas y servicios sanitarios propios de cada bien privado.
3. En el caso de unidades inmobiliarias, todo lo que se encuentre construido dentro del área declarado como bien privado por EL PROMOTOR.
4. Cuando aplique, los estacionamientos y/o depósitos que se asignen a cada unidad inmobiliaria o que se adquieran con posterioridad en calidad de bienes anejos.

**ARTÍCULO 35.-** Los gastos de conservación, reparación, mantenimiento y modificación, así como las reparaciones de los daños o desperfectos sufridos por una unidad inmobiliaria y el pago de todo y cualquier impuesto, tasa y/o contribución nacional o municipal que recaigan sobre el mismo, correrán en su totalidad por cuenta de su propietario.

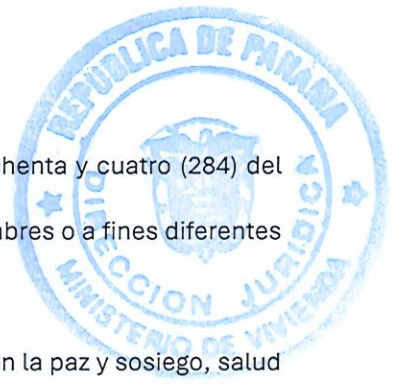
Para determinar el monto económico y origen de los daños, el Administrador deberá contar con los servicios profesionales de un perito idóneo en la materia, cuya opinión deberá constar en un acta elaborada con la intervención del Administrador en representación del inmueble, el propietario o los propietarios afectados o quienes estos designen, quienes también podrán contratar los servicios profesionales de un perito idóneo en la materia.

De no ser pagados los daños en treinta (30) días calendario, el monto de los perjuicios a los bienes comunes se incluirá en el estado de cuenta de la unidad inmobiliaria formando parte de la cuota de gastos comunes. El propietario afectado en sus bienes podrá iniciar las acciones legales que estime pertinentes.

**ARTÍCULO 36.-** Todos los propietarios deberán aceptar la ejecución de cualquier trabajo de reparación, conservación, construcción, remodelación o mantenimiento, que resulte necesario efectuar sobre las unidades inmobiliarias de los demás propietarios y deberán permitir el acceso y paso a los arquitectos, inspectores, obreros, contratistas y demás personas encargadas de vigilar, dirigir y ejecutar tales obras. La Junta Directiva y el Administrador o Subadministrador del componente que se trate, deberán tomar las medidas preventivas necesarias a fin de que dichos trabajos causen la menor molestia posible a los propietarios afectados y/o terceras personas, para ello se pondrá en uso un Manual de Remodelación.

**ARTÍCULO 37.-** Prohíbase a los propietarios, así como a quienes utilicen las unidades inmobiliarias a cualquier título, lo siguiente, según lo establecido en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), así:





1. Destinar las unidades inmobiliarias a usos contrarios a la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), a la moral o a las buenas costumbres o a fines diferentes a los que estuvieran señalados.
2. Perturbar de cualquier manera la tranquilidad y/o causar molestias que alteren la paz y sosiego, salud y seguridad de los propietarios y/o residentes.
3. Introducir, mantener o almacenar en su unidad inmobiliaria o cualquier otra parte de la propiedad horizontal, sustancias húmedas corrosivas, inflamables, infectas, que representen peligro para la estructura, salubridad, seguridad o apariencia de la propiedad horizontal o para la salud de los ocupantes o que produzcan malos olores o cualquier clase de molestias para los demás propietarios y/o residentes.
4. Dejar objetos personales, bicicletas, juguetes, entre otros en las áreas de uso común del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO.**

5. Colocar adornos o artículos decorativos en las áreas comunes del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO** que pueda afectar la estética de este, sin contar con la aprobación del Administrador.
6. Realizar obras nuevas, instalaciones o equipos, como adicionar techos, aleros, antenas u otros objetos, sin el consentimiento del 66% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal y de las autoridades competentes.

En caso de que se otorgue el consentimiento para tales modificaciones como adición de techos, aleros, antenas u otros objetos, estos no podrán sobresalir de la proyección horizontal de los pisos de las unidades inmobiliarias.

7. Hacer obras nuevas y/o mejoras, como excavaciones nuevas, sótanos o ampliaciones de las ya existentes y, en general, ejecutar actos que puedan perjudicar o comprometer la solidez, seguridad o salubridad de la propiedad horizontal.
8. Modificar o adicionar cualquiera de las fachadas del bien inmueble, sin el consentimiento del 66% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que constituyen o conforman la propiedad horizontal y que estén al día con sus obligaciones en concepto de cuotas de gastos comunes, sin el estudio de un arquitecto y la aprobación de las autoridades competentes. En caso de alteraciones a las fachadas sin el cumplimiento de los requisitos establecidos, el juez de paz o las autoridades competentes obligarán al propietario o a los propietarios de las unidades inmobiliarias a la reposición de los elementos modificados y, en caso de negativa, por un periodo de treinta días calendario, contado a partir de la notificación, impondrá una multa que variará desde ¼% o su equivalente en decimales 0.25% hasta un 1% o su equivalente en decimales 0.01% del valor de la unidad inmobiliaria inscrita en el Registro Público, dependiendo de la gravedad de la falta, hasta que se cumpla con lo establecido.

Para que la Asamblea de Propietarios otorgue el permiso a que se refiere este numeral, será necesario cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Que un arquitecto idóneo presente un estudio para toda la fachada de la edificación.





b. Que este estudio lo aprueben no menos del 66% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal y que estén al día con sus obligaciones en concepto de cuotas de gastos comunes.

Para solicitar la aprobación de los planos ante el municipio respectivo, deberá contar con la aprobación de la Asamblea de Propietarios.

De tratarse de modificaciones durante los primeros cinco años, contados a partir de la fecha del permiso de ocupación de la edificación, se debe obtener la aprobación escrita del arquitecto diseñador de la obra para cualquier modificación de la fachada exterior.

**9.** Colocar letreros comerciales o profesionales en la unidad inmobiliaria sin previo consentimiento de la Junta Directiva, excepto en los locales destinados a comercios u oficinas en la planta baja o entresijos, donde los propietarios podrán colocar letreros que no afecten la estética o la seguridad y, a juicio de la Junta Directiva, no causen molestias a los otros propietarios ni excedan la altura de su correspondiente propiedad y siempre que se señale el lugar donde se instalaron, el diseño de estos y se cuente con el permiso del municipio.

**10.** Contratar personal no idóneo para la reparación, mantenimiento y conservación de instalaciones de electricidad, plomería, gas y cualquier otra que requiera de idoneidad o certificación para ser ejercida.

**11.** Colocar cortinas, del tipo que fuesen, en las ventanas que dan hacia el exterior de la unidad inmobiliaria de cualquiera de los componentes, de un color distinto al "Blanco".

**12.** Colocar papel ahumado, esmerilado o polarizado a los vidrios de las ventanas que dan hacia el exterior, incluye balcón. Queda prohibido el uso de papeles metálicos. Salvo por la aprobación en Asamblea de propietarios de una Cuota Extraordinaria destinada para la colocación uniforme del papel ahumado, esmerilado o polarizado a los vidrios de las ventanas que dan hacia el exterior de todas las unidades inmobiliarias que conforman EL EDIFICIO.

**13.** Colocar una puerta principal de especificaciones distintas a las entregadas por EL PROMOTOR, en caso de que el propietario desee colocar una puerta a su costo, la misma deberá ser de aspecto similar al entregado por EL PROMOTOR, sin excepciones.

**14.** Cambiar el color de la pintura de la unidad inmobiliaria en la fachada exterior de la misma, incluye el balcón.

**15.** En caso de alguna modificación a la unidad inmobiliaria, no sobrepasar el nivel existente.

**16.** Tener cualquier tipo de animal en soltura en las áreas comunes de EL EDIFICIO. La Asamblea de Propietarios reglamentará el acceso de animales/mascotas dentro de las unidades inmobiliarias.

**17.** Requerir a los empleados de EL EDIFICIO que presten servicios personales, sin la previa autorización del Administrador.

**18.** Colocar en la fachada exterior de su unidad inmobiliaria letreros de "Se Vende" o "Se Alquila".

**19.** Disponer de la basura o los desperdicios incumpliendo el plan de manejo y disposición de desechos para reciclaje, de ser posible, velando siempre por la protección del medio ambiente en el área.





20. Realizar actos en contra de la moral y las buenas costumbres.

21. Está prohibido el ingreso de animales al componente comercial, salvo cuando la actividad comercial de la unidad inmobiliaria del componente comercial esté relacionada con la atención de animales. No obstante, se podrá determinar el tipo, la forma, las modalidades, los cuidados y las responsabilidades que debe asumir el propietario con respecto a estos animales mediante el Reglamento de Uso.

22. Ejecutar otros actos que prohíbe el Reglamento de Copropiedad.

**PARÁGRAFO:** La Junta Directiva podrá establecer, mediante resoluciones, prohibiciones adicionales no contempladas la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), su reglamentación o en el Reglamento de Copropiedad de la Propiedad Horizontal, las cuales surtirán efecto una vez sean aprobadas por la Asamblea de Propietarios. Podrán surtir efecto inmediato aquellas que versen sobre temas urgentes, que sean tendientes a prevenir situaciones que pongan en peligro la vida, seguridad, salubridad o estabilidad del inmueble, las que tendrán vigencia hasta ser aprobadas o rechazadas en reunión de la Asamblea de Propietarios.

**ARTÍCULO 38.-** La infracción a cualquiera de las prohibiciones contenidas en el artículo anterior, así como a las demás disposiciones del presente Reglamento de Copropiedad, podrán ser denunciadas por el Administrador o por cualquiera de los propietarios en atención a las competencias establecidas en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, ante el juez de paz o ante la autoridad competente y en caso de comprobarse la infracción, éste ordenará la cesación de los actos y podrá dar lugar a las siguientes acciones correctivas, dependiendo de la gravedad del caso:

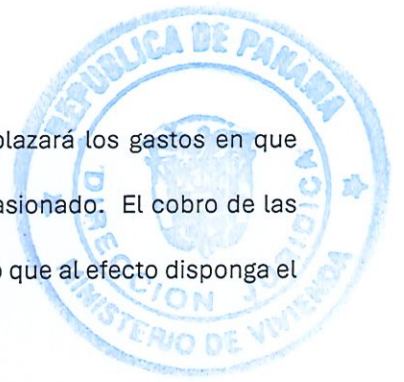
1. El Administrador podrá realizar un primer llamado de atención, el cual podrá ser verbal o por escrito, a través de los medios establecidos para fines de convocatoria, por parte de la administración.

2. La Junta Directiva podrá imponer las multas que la propiedad horizontal tenga establecidas por cada falta, de acuerdo con los reglamentos aprobados.

De persistir la infracción a cualquiera de las prohibiciones contenidas en el artículo anterior, la Junta Directiva, el administrador o cualquier propietario, en atención a las competencias establecidas en el artículo 108, de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), tendrá la obligación de denunciar ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y/o el juez de paz y/o la autoridad competente la infracción o las infracciones cometidas por el propietario y/o ocupante.

En caso de comprobarse la infracción, se ordenará la cesación de los actos y podrá amonestarse o imponer multa de cincuenta balboas (B/.50.00) a quinientos balboas (B/.500.00) al infractor, quien responderá por los daños y perjuicios a que hubiera lugar. En caso de reincidencia o incumplimiento de la orden impartida, la multa será de quinientos balboas (B/.500.00) a mil balboas (B/.1,000.00) al infractor, quien responderá por los daños y perjuicios a que hubiera lugar.





**ARTÍCULO 39.-** La multa de que trata el artículo anterior, en ningún caso reemplazará los gastos en que tenga que incurrir el propietario para pagar el costo de los daños que hubiere ocasionado. El cobro de las multas correrá por cuenta del Administrador y para tales efectos, de acuerdo con lo que al efecto disponga el presente Reglamento de Copropiedad.

**ARTÍCULO 40.-** Cada propietario será solidariamente responsable por los actos de sus dependientes, empleados o invitados, inquilinos, clientes, proveedores, contratistas, así como por los actos de las personas a quienes por cualquier título cedere el uso de su unidad inmobiliaria, y de los daños o perjuicios que estas personas ocasionen a otros propietarios, a sus bienes privados y/o a terceros.

Todo propietario tendrá la obligación de permitir el acceso a las personas que deban ingresar en su unidad inmobiliaria para inspeccionar o efectuar arreglos en su propiedad que afecten otra unidad inmobiliaria o bienes comunes. Para tal fin, el Administrador que se trate solicitará el permiso respectivo con tres días calendario de antelación los permisos respectivos, a menos que se trate de un tema de urgencia notoria donde tendrá que dar el paso expedito. De negarse el permiso, la Junta Directiva o, en su defecto, el administrador pondrá en conocimiento de esta situación al juez de paz respectivo o de turno para obtener la autorización de ingreso a la unidad inmobiliaria.

**ARTÍCULO 41.-** Los Propietarios deberán usar sus unidades inmobiliarias en la forma prevista en las leyes y en este Reglamento de Copropiedad, por lo que no podrán servir a otros fines u objetivos distintos a los convenidos en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), en este Reglamento de Copropiedad y en el Reglamento de Usos que suministrará posteriormente el Administrador.

**ARTÍCULO 42.-** Cuando algún propietario desee vender, enajenar o de cualquier otra forma traspasar el derecho de propiedad sobre su unidad inmobiliaria, deberá comunicarlo por escrito a la Junta Directiva, dando información respecto al nombre y dirección del nuevo adquirente y obtener de la Administración recibo de paz y salvo que certifique que se encuentra al día en el pago de cualquier obligación que deba por virtud del mantenimiento y conservación del P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO.

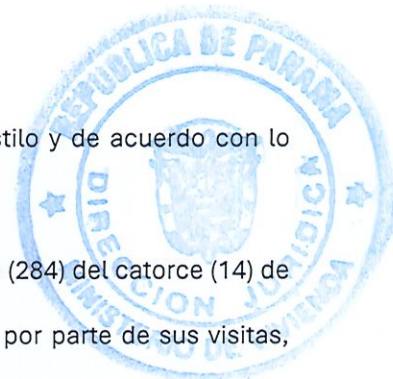
## **CAPÍTULO VII**

### **PROPIETARIOS**

**ARTÍCULO 43.-** Los propietarios serán responsables en lo referente a la participación, conservación y mantenimiento de la propiedad horizontal, teniendo, como mínimo, las siguientes obligaciones:

- 1.** Asistir de manera obligatoria a las reuniones de Asamblea de Propietarios. De no hacerlo, se impondrá una multa de mínimo el 20% de la cuota de gastos comunes de EL EDIFICIO. La Asamblea de Propietarios podrá aumentar este porcentaje. Igualmente, todo propietario de una unidad inmobiliaria debe acreditar su condición como tal.
- 2.** Pagar las cuotas de gastos comunes ordinarias o extraordinarias en las fechas o plazos establecidos.
- 3.** Informar, tan pronto tenga conocimiento, al Administrador o la Junta Directiva cualquier irregularidad con relación a la seguridad, salubridad, conservación y mantenimiento de los bienes comunes.





4. Utilizar las áreas comunes y privativas de la propiedad horizontal según su estilo y de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Copropiedad y Reglamento de Uso.
5. Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), las normas del Reglamento de Copropiedad, por parte de sus visitas, proveedores, dependientes y/o de las personas a quienes diera en arrendamiento o a cualquier título el uso de su unidad inmobiliaria.
6. Mantener en buen estado su unidad inmobiliaria y los elementos que la conforman.
7. Responder por daños causados a las áreas comunes y privativas, a otras unidades inmobiliarias o a terceros afectados. Para ello, podrá mantener vigente, en todo momento y a sus expensas, una póliza de seguro multirriesgo sobre su unidad inmobiliaria, con extensión de daños a terceros y a los bienes comunes y equipos. Copia de esta póliza podrá ser entregada en cada renovación a la administración de la propiedad horizontal.
8. Permitir el acceso a las autoridades competentes en compañía del Administrador en casos que la ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), lo ordene.
9. Utilizar solo personal idóneo para las reparaciones y modificaciones a las unidades inmobiliarias.
10. Dirigirse con respeto hacia los demás propietarios y/o residentes, personal de la administración y demás personas relacionadas con el funcionamiento de la propiedad horizontal, absteniéndose de proferir ofensas que afecten su dignidad.
11. Respetar y conservar la uniformidad del inmueble.
12. Informar a la Junta Directiva y/o al Administrador sobre los trabajos a realizar en la unidad inmobiliaria.
13. Informar y entregar a la Junta Directiva y/o al administrador por razones de seguridad copia de cédula y/o pasaporte de persona o personas a quienes diera en arrendamiento o a cualquier título cediera el uso de su unidad inmobiliaria. La información suministrada deberá ser manejada bajo el principio de confidencialidad que establece la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).
14. Cumplir a requerimiento de la Junta Directiva y/o del Administrador con las normas de salubridad dictadas por las autoridades nacionales y locales.
15. Efectuar y pagar las reparaciones de los daños de su unidad inmobiliaria que afecten a otra unidad inmobiliaria o áreas comunes, de acuerdo con lo establecido en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).

**ARTÍCULO 44.-** El propietario tendrá, como mínimo, los siguientes derechos:

1. Recibir información relativa a la propiedad horizontal por parte de la Junta Directiva y/o del administrador en los plazos establecidos la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022) y cuando sea necesario.
2. Presentar peticiones ante la Junta Directiva o ante el administrador, y recibir una pronta respuesta y/o solución sobre esta.





3. Al uso, goce y disfrute de las áreas comunes y privativas, sin más limitaciones que las establecidas en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), su reglamentación, el Reglamento de Copropiedad y Reglamento de Uso.
4. Recibir una copia física y/o digital por parte de la Junta Directiva y/o el Administrador del Reglamento de Copropiedad y del Reglamento de Uso. En el caso de requerir copias adicionales, serán a costas del propietario.
5. Participar con voz dentro de las reuniones de la Asamblea de Propietarios y ejercer su derecho a voto siempre que se encuentre habilitado para ello.
6. Recibir copia de las actas de Asamblea de Propietarios y certificaciones de actas de Junta Directiva por temas relacionados con su unidad inmobiliaria o las áreas comunes del inmueble, cuando así lo solicite.
7. Recibir las certificaciones de paz y salvo en un plazo no mayor de tres días calendario, cuando así lo solicite.
8. Recibir un trato digno y respetuoso por parte de los demás propietarios y/o residentes, personal de la administración y demás personas relacionadas con el funcionamiento de la propiedad horizontal.
9. Formar parte de la Junta Directiva o de algún comité de apoyo de la propiedad horizontal.
10. Recibir trato confidencial en los asuntos que se refieran a su vida privada o intimidad. La administración deberá asegurar que el manejo de las herramientas tecnológicas de seguridad, las imágenes e información obtenidas a través de estos medios, deban ser entregadas solo por requerimiento de las autoridades competentes o del propietario afectado, por actos de dolo, culpa o negligencia cometidos en contra de la ley y/o el Reglamento de Copropiedad o uso del bien inmueble.
11. Cualquier otro que le otorgue la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022) y su reglamentación.

#### **DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS**

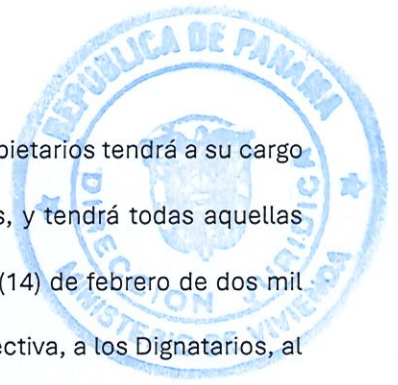
**ARTÍCULO 45.- Constitución de la Asamblea de Propietarios.** La Asamblea de Propietarios es el organismo supremo dentro del Régimen de Propiedad Horizontal y está constituida por todos los Propietarios. La Asamblea de Propietarios obtendrá su personería jurídica al inscribirse el Reglamento de Copropiedad en el Registro Público bajo el nombre de Asamblea de Propietarios de la propiedad horizontal seguido nombre del inmueble, también podrá utilizar como nombre abreviado las siglas P.H., seguidas del nombre, del inmueble. Su finalidad es velar por el mantenimiento, conservación, salubridad, seguridad y la buena administración de los bienes comunes de la propiedad horizontal, sin ánimo de lucro.

**PARÁGRAFO:** En caso de que una unidad inmobiliaria pertenezca a más de una persona en comunidad de bienes, dichas personas designarán a una de ellas para que la represente en la Asamblea de Propietarios. Cuando una unidad inmobiliaria pertenezca a una persona jurídica, ésta designará a un representante legal, bien sea uno de los accionistas, directores u otro, según sea el caso, para que ostente su representación ante la Asamblea de Propietarios.



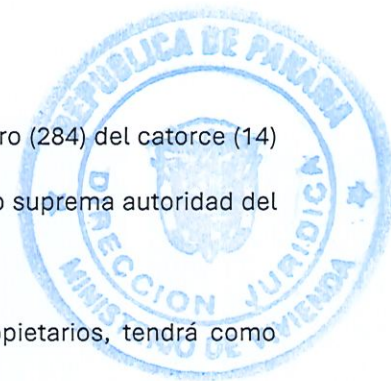
**ARTÍCULO 46.- Funciones de la Asamblea de Propietarios.** La Asamblea de Propietarios tendrá a su cargo y será responsable por la administración y conservación de los Bienes comunes, y tendrá todas aquellas funciones y facultades que la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022) o este Reglamento de Copropiedad, no le atribuyan a la Junta Directiva, a los Dignatarios, al Administrador o al Promotor del P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO y en especial las siguientes:

1. Reunirse por lo menos una (1) vez al año en sesión ordinaria dentro de los diez (10) primeros días del mes de febrero.
2. Reunirse en sesión extraordinaria tantas veces como las circunstancias lo requieran.
3. Elegir y remover en cualquier tiempo, a los miembros de la Junta Directiva y a los Dignatarios del P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO.
4. Aprobar, modificar o rechazar el presupuesto de ingresos y gastos y los estados financieros de EL EDIFICIO que le presente el Administrador o la Junta Directiva, de conformidad con lo que establezca este Reglamento de Copropiedad.
5. Estudiar, aprobar o rechazar la cuenta y el informe del Administrador sobre el año anterior.
6. Decidir en última instancia los asuntos que hayan sido resueltos por la Junta Directiva, a solicitud de cualquier propietario.
7. Para modificar el Reglamento de Copropiedad se requiere un acuerdo tomado en Asamblea de Propietarios por el voto del 66% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal y que, a su vez, representen no menos del 75% del valor de la propiedad horizontal, como aparece en la tabla de valores y porcentajes del Reglamento de Copropiedad. En el caso de que un solo propietario represente el 50% o más de ese valor, requerirá el porcentaje extra que le permita totalizar el 75 % del valor de la propiedad horizontal para que el acuerdo sea válido. Estas reformas requieren ser aprobadas por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y deberán elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro Público para que surtan efecto contra terceros, salvo las siguientes excepciones:
  - a. El cambio de coeficiente de participación, el cual requerirá la aprobación de no menos del 75% de la totalidad de las unidades inmobiliarias y que, a su vez, representen el 75% del coeficiente de participación y que se encuentren al día en sus obligaciones financieras con la propiedad horizontal.
  - b. El otorgamiento de derecho a bienes de uso exclusivo a uno o más propietarios, para lo que es necesario el voto favorable de no menos del 51% o más de las unidades inmobiliarias.
  - c. La Junta Directiva tendrá la competencia para la fijación de alteración del porcentaje de participación, en casos de segregación o fusión de unidades inmobiliarias que no alteren las cuotas restantes de las demás unidades inmobiliarias.
8. Decidir y ordenar la ejecución de obras, mejoras, ampliaciones o nuevas edificaciones que afecten o vayan a constituir bienes comunes, pero sin perjuicio de las facultades conferidas al Promotor en este Reglamento de Copropiedad y en cumplimiento de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).





9. Ejercer las demás funciones que le confiere la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022) y las que naturalmente le corresponden como suprema autoridad del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO.**



**ARTÍCULO 47.- Órganos de la Asamblea de Propietarios.** La Asamblea de Propietarios, tendrá como órganos administrativos y de control, los siguientes:

1. Una Junta Directiva compuesta por no menos de tres (3) dignatarios entre los cuales se designará un presidente, un tesorero y un secretario, la cual representará a la Asamblea de Propietarios en la administración y conservación de los bienes comunes del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO.**

Inicialmente la Junta Directiva estará compuesta de tres (3) dignatarios, si se crearan nuevas posiciones en la Junta Directiva, éstas no podrán ser designadas en forma impar, es decir, que la Junta Directiva estará conformada por tres o cinco o siete miembros.

2. Un Administrador del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO.**

**ARTÍCULO 48.- Dirección de la Asamblea de Propietarios.** La Asamblea de Propietarios será presidida por el Presidente, a falta de éste por el Vicepresidente, a falta de este por el Secretario, a falta de este por el Tesorero, a falta de este por el Vocal y a falta de estos o en los casos de convocatoria pro derecho propio, por el propietario que escoja la Asamblea de Propietarios. De igual forma, en caso de ausencia del secretario, la Asamblea de Propietarios nombrará a un secretario ad hoc que podrá ser el Administrador o cualquiera de los propietarios presentes. Quien presida la Asamblea de Propietarios al momento de su celebración deberá estar a paz y salvo en las cuotas de gastos comunes y obligaciones financieras con el **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO.**

**ARTÍCULO 49.- Convocatoria de una reunión extraordinaria.** La Asamblea de Propietarios se podrá reunir de forma extraordinaria cuando las necesidades sean imprevistas o de urgencia y cuando lo requiera el inmueble. La convocatoria la hará la Junta Directiva, el Administrador o, por lo menos, el 20% de la totalidad hoy los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en los pagos de la cuota de gastos comunes por derecho propio, cuando no fuera convocada por las autoridades encargadas en un término no mayor de cuarenta y ocho (48) horas de ocurrido el imprevisto o urgencia.

En las reuniones de la Asamblea de Propietarios, cada unidad inmobiliaria inscrita en el Registro Público tendrá derecho a voto el cual lo ejercerá su propietario; no obstante, está inhabilitado hoy para ejercer este derecho las unidades inmobiliarias que al momento de la votación no se encuentren al día en el pago de la cuota de los gastos comunes, pudiendo su propietario sólo ejercer el derecho a voz.

Lo que no estuviera previsto en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), su reglamentación, el Reglamento de Copropiedad o no tuviera una votación calificada se decidirá conforme lo apruebe la reunión de la Asamblea de Propietarios, debidamente constituida por mayoría de votos de los presentes. Esta decisión será obligatoria siempre que no sea contraria a la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).





**ARTÍCULO 50.- Forma de la convocatoria de la Asamblea de Propietarios.** La convocatoria a Asamblea ordinaria de Propietarios se hará con no menos de diez (10) ni más de veinte (20) días calendario previo a la celebración de la reunión, la cual se comunicará a través de documento escrito a la unidad inmobiliaria y/o por cualquier medio tecnológico que haya indicado cada propietario. Cuando se trate de la Asamblea ordinaria de Propietarios anual obligatoria, debe adjuntarse a esta convocatoria el proyecto de presupuesto y el informe de ingresos y egresos elaborado por el Administrador, refrendado por un contador público autorizado, el informe de gestión por parte de la Junta Directiva, el estado financiero auditado del periodo anterior, si así fuera previamente requerido por la Asamblea de Propietarios. Se exceptúa el aporte de los anteriores documentos, cuando la convocatoria a reunión de Asamblea de Propietarios sea realizada por no menos del 20% de la totalidad de los propietarios que se encuentren al día en los pagos de las cuotas de gastos comunes.

La convocatoria extraordinaria de la Asamblea de Propietarios se realizará con no menos de tres (3) días ni más de cinco (5) días calendario la celebración de la reunión.

En caso de que la Asamblea de Propietarios extraordinaria sea convocada por derecho propio de, por lo menos, el 20% de la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en los pagos de cuota de gastos comunes, presidirán la reunión el presidente y secretario ad hoc que escoja la Asamblea de Propietarios en esa sesión, quienes serán los que firmarán el acta, aun cuando asistan los titulares del cargo.

**ARTÍCULO 51.- Quorum necesario.** La Asamblea de Propietarios se considera legalmente constituida con el quorum de más de la mitad de los propietarios de manera presencial o medios tecnológicos o mixtos, independientemente del número de unidades inmobiliarias que pertenezcan a cada uno de ellos. La reunión de la Asamblea de Propietarios se podrá celebrar de manera presencial, por medio tecnológico o mixto que cuente con audio y video validable. El propietario debe participar con el requisito mínimo de uso de audio.

Si transcurrida una hora a la fijada en la convocatoria no hubiera el quorum requerido, el secretario de la reunión levantará un acta en que conste tal circunstancia, así como el número, nombre de los asistentes y cantidad de propietarios habilitados para votar.

Cumplida esta formalidad, la Asamblea de Propietarios podrá sesionar con un quorum equivalente al 20% de la totalidad de los propietarios del inmueble. Este 20% podrá deliberar y adoptar decisiones válidas mediante el voto favorable de la mayoría de los presentes que estén al día en el pago de las cuotas de gastos comunes, siempre que la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), no exija un porcentaje distinto para lograr decisiones válidas. Los asistentes podrán escoger una nueva fecha para la segunda convocatoria.

Cuando se celebre una reunión de la Asamblea de Propietarios en segunda convocatoria, el quorum lo constituirán los propietarios que asistan, ya sea de manera presencial, representados o por medios tecnológicos, y sus decisiones serán válidas con la aprobación por mayoría simple de aquellas unidades





inmobiliarias que se encuentren al día con el pago de las cuotas de gastos comunes y demás obligaciones económicas con la propiedad horizontal.

En todas las reuniones de la Asamblea de Propietarios, los propietarios podrán hacerse representar por un mandatario, que no necesariamente deberá ser propietario.

Cuando una unidad inmobiliaria pertenezca a varias personas, los interesados deberán designar a una sola para que los represente en las reuniones de la Asamblea de Propietarios, así como para efectos de notificaciones y para todos los actos relativos a la propiedad horizontal.

Así mismo, toda persona jurídica propietaria de unidades inmobiliarias estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural, la cual será su mandatario, sin necesidad de requerirse que sea el representante legal de la sociedad.

El poder o la autorización podrán ser otorgado mediante un documento físico, público, privado o de forma electrónica, y deberá contener, como mínimo, los datos del propietario, nombre del apoderado e identificación de la unidad inmobiliaria por número de folio real y número de unidad inmobiliaria, además podrá indicar las facultades conferidas. La designación para la reunión de la Asamblea de Propietarios deberá hacerse, preferiblemente, con no menos de 24 horas previas a la reunión; sin embargo, se aceptarán los poderes o autorizaciones hasta el momento de verificar el quorum. El poder o la autorización, de ser otorgado de forma privada, no requerirá formalidad alguna.

Para efectos de este artículo, se entiende que el derecho a voto corresponde a las unidades inmobiliarias que representen.

El Administrador por sus funciones propias no podrá representar a ningún propietario.

**ARTÍCULO 52.- Temas de la Asamblea de Propietarios ordinaria anual.** En la Asamblea de Propietarios ordinaria anual, se tratará el estado de cuenta presentado por el Administrador correspondiente al año anterior, así como el presupuesto de ingresos y gastos que presente el Administrador para el siguiente año, la elección de los miembros de la Junta Directiva y del Administrador y aquellas materias que los propietarios estimen convenientes.

**ARTÍCULO 53.- Temas de las sesiones extraordinarias.** En las sesiones extraordinarias sólo se podrán considerar los asuntos expresados en la respectiva citación, a menos que la totalidad de los propietarios decidan otra cosa.

**ARTÍCULO 54.- Representación legal de la Asamblea de Propietarios.** El representante legal de la Asamblea de Propietarios será el Presidente y, como tal, representará a la Asamblea en toda clase de procesos y actos relativos al inmueble o a su administración y no será responsable de los actos ejecutados, siempre que sean ejercidos en cumplimiento de la ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022) o de acuerdo con el mandato de la Asamblea.

A falta del presidente, la representación legal la tendrá otro miembro de la Junta Directiva de acuerdo con el orden de prelación establecido en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos



mil veintidós (2022) y, a falta de todos ellos, el propietario que designe la Asamblea de Propietarios. Esta designación deberá ser inscrita en el Registro Público.

**ARTÍCULO 55.- Del libro de actas.** Todo lo tratado en las reuniones, resoluciones y demás trabajos de la Asamblea, deberá constar en un libro de Actas que autorizarán con su firma el presidente y el secretario de la Junta Directiva o los propietarios que presidieron la reunión.

**ARTÍCULO 56.- De la toma de decisiones.** Las decisiones de la Asamblea de Propietarios de acuerdo con los determinados casos, este Reglamento de Copropiedad y la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).

**ARTÍCULO 57.- Carácter vinculante de las resoluciones de la Asamblea de Propietarios.** Las resoluciones de la Asamblea de Propietarios adoptadas de conformidad con la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022) y las disposiciones de este Reglamento de Copropiedad, serán obligatorias para los propietarios, ocupantes y usuarios del P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO y serán notificadas por el Administrador a todos los que deban cumplirlas.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DEL PRESUPUESTO DE GASTOS**

**ARTÍCULO 58.- Elaboración anual de un presupuesto de gastos.** El Administrador hará anualmente un presupuesto de ingresos y gastos del próximo año, así como el informe detallado de los depósitos y retiros del Fondo para Imprevistos, y lo someterá a la aprobación de la Asamblea de Propietarios, que se celebrará anualmente, conforme a lo dispuesto en este Reglamento de Copropiedad.

**ARTÍCULO 59.- Carácter vinculante del presupuesto de gastos.** Aprobado el presupuesto a que se refiere el artículo anterior será de obligatorio cumplimiento y los propietarios deberán contribuir al mismo de conformidad con sus respectivos porcentajes, según el detalle establecido en el presente Reglamento de Copropiedad.

**ARTÍCULO 60.- Insuficiencia de las sumas presupuestadas para gastos.** Si el Administrador estimase que las sumas presupuestadas para gastos resultan insuficientes, lo pondrá en conocimiento de la Junta Directiva y ésta decidirá lo que corresponda.

**ARTÍCULO 61.- De los gastos especiales o extraordinarios.** Los gastos especiales o extraordinarios deberán ser sometidos por el Administrador la consideración y aprobación previa del Comité de Administración del Componente que se trate, o en su caso de la Junta Directiva, para su posterior aprobación por parte de la Asamblea de Propietarios.

**ARTÍCULO 62.- Obligación de comunicar sobre moras de los propietarios.** El Administrador comunicará a la Junta Directiva todo lo relacionado con las moras en que incurran los propietarios, para que ésta disponga lo que considere conveniente.





## CAPÍTULO IX

### COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN DE LOS COMPONENTES

**Artículo 63.- Naturaleza del Comité de Administración de los Componentes.** En virtud de la naturaleza mixta de la propiedad horizontal, se permite la creación de los Comités de Administración de cada Componente, para coordinar las necesidades internas de las áreas comunes de cada componente.

**ARTÍCULO 64.-** Cada componente de la propiedad horizontal tendrá su propio Comité de Administración, subordinado a la Junta Directiva y/o la Asamblea de Propietarios, e integrado por los propietarios de las unidades inmobiliarias que conformen dicho componente, según lo establecido en este Reglamento de Copropiedad. Tales como el **COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN DEL COMPONENTE RESIDENCIAL** y **COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN DEL COMPONENTE COMERCIAL**. Cada componente de Administración tendrá al menos un (1) representante en la Junta Directiva del P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO.

Dentro del Comité de Administración de cada componente, según corresponda, se tomarán las decisiones relativas a la administración, uso y conservación de bienes comunes de sus respectivos componentes, así como otras decisiones que se le confieran en este Reglamento de Copropiedad.

Ningún Comité de Administración del componente que fuera, tendrá la facultad de tomar decisiones que afecten a otro componente distinto que no sea de las unidades inmobiliarias que conforman el componente que se encuentra decidiendo.

Cuando sea necesario tomar una decisión que afecte la administración, uso y conservación de bienes comunes de los propietarios de más de un componente de EL EDIFICIO, será tomada mediante Asamblea de Propietarios de la propiedad horizontal, conformada por todos los propietarios de unidades inmobiliarias de EL EDIFICIO, según lo estipula el Capítulo VII.

Cada Comité de Administración de componente estará conformada por tres miembros: un (1) coordinador, un (1) secretario y un (1) vocal; escogidos por los propietarios de las unidades inmobiliarias del componente que se trate, salvo las reservas hechas a favor del Promotor; quienes serán los que formen parte de la Junta Directiva.

Los acuerdos y decisiones de cada componente estarán subordinadas al Reglamento de Copropiedad y a las decisiones adoptadas por la Asamblea de Propietarios o por la Junta Coordinadora de los componentes o de la Junta Directiva del P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO.

Las reuniones de los propietarios de todos y cada uno de los componentes tendrán todas aquellas funciones y facultades que se señalan en este Reglamento de Copropiedad, y en especial tendrán las siguientes facultades:

- a. Reunirse en sesión ordinaria y en sesión extraordinaria, tantas veces como las circunstancias lo requieran para tratar materias de interés general del componente o de los propietarios de este.
- b. Reunirse en sesión extraordinaria tantas veces como las circunstancias lo requieran.





c. Decidir y ordenar la ejecución de obras, mejoras, ampliaciones o nuevas edificaciones que afecten o vayan a constituir bienes comunes, pero sin perjuicio de las facultades conferidas al Promotor en este Reglamento de Copropiedad.

d. Dirimir los conflictos que se presenten entre los propietarios por causa del uso o goce de los bienes comunes o de las unidades inmobiliarias de cada uno, dentro de lo posible y tomando en cuenta el componente al que pertenecen y que no afecten la funcionabilidad de otros.

e. Estudiar, aprobar o rechazar los balances mensuales que le presente el Administrador y el Subadministrador, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes. Tendrá un plazo de veinte (20) días a partir de la presentación para resolver sobre el balance, si no lo hiciere en el término, el balance se considerará aprobado.

**ARTÍCULO 65.- Convocatoria de una reunión extraordinaria del Comité de Administración de componente.** Se deberá convocar a las reuniones extraordinarias del Comité de Administración del componente según sea el caso, y siempre que así lo solicite, por lo menos, el veinte por ciento (20%) de los propietarios de EL EDIFICIO y que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes, cuando no fuera convocada por las autoridades encargadas en un término no mayor de cuarenta (48) horas de ocurrido el imprevisto o urgencia.

En las reuniones del Comité de Administración según sea el caso, cada propietario tendrá derecho a un voto por cada unidad inmobiliaria que tenga inscrita en el Registro Público, no obstante, están inhabilitados para ejercer este derecho los propietarios que no se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes y demás obligaciones financieras, pudiendo solo ejercer el derecho a voz.

Lo que no esté previsto en el presente Reglamento de Copropiedad se decidirá conforme lo apruebe el Comité de Administración del componente que se trate, por mayoría simple de votos de los propietarios de EL EDIFICIO o del componente que conformen, según sea el caso. Excepto las demás decisiones que en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), señalen un porcentaje específico para su aprobación.

**ARTÍCULO 66.- Forma de la convocatoria del Comité de Administración de cada componente.** La convocatoria para las sesiones de la reunión de Comité de Administración de cada componente, ya sean éstas ordinarias o extraordinarias, deberán hacerse mediante el envío por parte del Administrador del aviso de reunión a cada propietario del componente, según corresponda, por correo o email dirigido a la dirección que haya indicado cada Propietario o por entrega de la citación en la unidad inmobiliaria, con no menos diez (10) ni más de veinte (20) días calendario de anticipación a la fecha en que deba efectuarse la reunión.

Si el propietario ha realizado un cambio en la información de su correo electrónico, que no haya sido previamente comunicada al Administrador o Subadministrador, se entenderá que se encuentra debidamente notificado mediante el envío a la dirección de correo que se mantenga en los registros internos.

**ARTÍCULO 67.- Quorum necesario.** Las sesiones del Comité de Administración de componente, ordinarias y extraordinarias se consideran legalmente constituidas con la asistencia de, por lo menos, la mitad más uno





de los propietarios que conformen el componente, según sea el caso. Si transcurrida una hora siguiente a la fijada en la convocatoria no hubiera el quorum requerido, se levantará un acta en que conste tal circunstancia y el número, nombre y porcentaje de participación de los asistentes al Comité de Administración del componente. Cumplida esta formalidad, los propietarios podrán deliberar y adoptar decisiones válidas con un quorum equivalente a un veinte por ciento (20%) de los propietarios que conforman el componente, según sea el caso, siempre que la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), no exija un número distinto para lograr decisiones válidas. Si la decisión es tomada en sesión de segunda convocatoria, aplicará lo dispuesto en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).

Cuando por cualquier causa, una unidad inmobiliaria perteneciere a varias personas, deberán designar a una sola persona para que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad inmobiliaria en las reuniones del Comité de Administración.

Asimismo, toda persona jurídica propietaria de una o varias unidades inmobiliarias estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural.

En todas las reuniones del Comité de Administración de componente, según sea el caso, cualquier propietario puede hacerse representar por un mandatario que no necesariamente deberá ser propietario a su vez, y deberá ser designado por documento público o privado.

**ARTÍCULO 68.- Del libro de actas.** Todo lo tratado en las reuniones, resoluciones y demás trabajos del Comité de Administración de componente que corresponda, deberá constar en un libro de Actas que autorizarán con su firma los representantes del Comité o los propietarios que presidieron la reunión y deberán contar como mínimo con lo siguiente:

- a. Número del acta y clase de reunión (ordinaria/extraordinaria).
- b. Nombre de la propiedad horizontal.
- c. Lugar o medio tecnológico, fecha y hora (datos que deben coincidir con los señalados en el aviso de convocatoria, la ley o el reglamento, según sea el caso y la transcripción del aviso de convocatoria con las formalidades establecidas en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).
- d. Lista de propietarios que asistan personalmente, o por medio tecnológico, o a través de mandatario, en la que se especifique el número de la unidad inmobiliaria, número de folio real y datos de inscripción.
- e. El quorum de la reunión teniendo en cuenta el número de propietarios que asistieron de manera presencial y/o por medio tecnológico, de unidades inmobiliarias que conforman la Propiedad Horizontal.
- f. Quiénes fungieron como Coordinador y Secretario de la reunión del Comité de Administración del componente.
- g. Asuntos tratados.
- h. Propuestas presentadas, indicando si fueron aprobadas o negadas y la forma y cantidad de votos.
- i. Fecha y hora, tanto de inicio y de terminación o de suspensión y reinicio, si se llegara a presentar.





j. Firma de quienes actuaron como coordinador y secretario.

Las resoluciones deberán emitirse en un plazo no mayor de tres (3) días calendarios contados desde la fecha de la reunión. Copia de las actas deberán ser entregadas al Administrador de modo que de ser necesario ejecutarlas, lo realice, o bien, las ponga a disposición de los propietarios en el momento que estos lo soliciten.

**ARTÍCULO 69.- De la toma de decisiones.** Las decisiones del Comité de Administración de componente que corresponda se tomarán por mayoría simple de votos, o sea, la mitad más uno de los votos presentes, salvo que, para determinados casos, este Reglamento de Copropiedad y la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), señalen otra cosa.

**ARTÍCULO 70.- Carácter vinculante de las resoluciones del Comité de Administración del componente que corresponda.** Las resoluciones del Comité de Administración del componente, según sea el caso, serán adoptadas de conformidad con la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022) y las disposiciones de este Reglamento de Copropiedad, serán obligatorias para los propietarios, ocupantes y usuarios del componente que corresponda y serán notificadas por el Administrador a todos los que deban cumplirlas

**ARTÍCULO 71.- Comité de Administración de los componentes, funciones, reuniones y decisiones.** Para un efectivo funcionamiento de la propiedad horizontal, cada componente de EL EDIFICIO tendrá su propio Comité de Administración de propietarios de los componentes, subordinado a la Asamblea de Propietarios, e integrado por los propietarios de las unidades inmobiliarias que conformen dicho componente, con arreglo a lo establecido en este Reglamento de Copropiedad.

Al Comité de Administración de cada componente se le identificará como COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN seguido del nombre del componente que representa, es decir: **COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN DEL COMPONENTE RESIDENCIAL** y **COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN DEL COMPONENTE COMERCIAL**. Cada uno de estos componentes tendrá al menos un (1) representante en la Junta Directiva del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO.**

Dentro del Comité de Administración de cada componente, según corresponda, se tomarán las decisiones relativas a la administración, uso y conservación de bienes comunes de sus respectivos componentes, así como otras decisiones que se le confieran en este Reglamento de Copropiedad.

Ningún Comité de Administración del Componente que fuera, tendrá la facultad de tomar decisiones que afecten a otro componente distinto que no sea de las unidades inmobiliarias que conforman el componente que se encuentra decidiendo.

Cuando sea necesario tomar una decisión que afecte la administración, uso y conservación de bienes comunes de los propietarios de más de un componente de EL EDIFICIO, será tomada mediante Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal, conformada por todos los propietarios de unidades inmobiliarias de EL EDIFICIO, según lo estipula el Capítulo VII.



Cada Comité de Administración de componente estará conformada por tres miembros: un (1) Coordinador, un (1) Secretario y un (1) Vocal; escogidos por los propietarios de las unidades inmobiliarias del componente que se trate, salvo las reservas hechas a favor del Promotor; quienes serán los que formen parte de la Junta Directiva.

Los acuerdos y decisiones de cada componente estarán subordinadas al Reglamento de Copropiedad y a las decisiones adoptadas por la Asamblea de Propietarios o de la Junta Directiva del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO.**

Las reuniones de los propietarios de todos y cada uno de los componentes tendrán todas aquellas funciones y facultades que se señalan en este Reglamento de Copropiedad, y en especial tendrán las siguientes facultades:

- a. Reunirse en sesión ordinaria y en sesión extraordinaria, tantas veces como las circunstancias lo requieran para tratar materias de interés general del componente o de los propietarios de este.
- b. Reunirse en sesión extraordinaria tantas veces como las circunstancias lo requieran.
- c. Decidir y ordenar la ejecución de obras, mejoras, ampliaciones o nuevas edificaciones que afecten o vayan a constituir bienes comunes, pero sin perjuicio de las facultades conferidas al Promotor en este Reglamento de Copropiedad.
- d. Dirimir los conflictos que se presenten entre los propietarios por causa del uso o goce de los bienes comunes o de las unidades inmobiliarias de cada uno, dentro de lo posible y tomando en cuenta el componente al que pertenecen y que no afecten la funcionabilidad de otros.
- e. Estudiar, aprobar o rechazar los balances mensuales que le presente el Administrador dentro de los diez (10) primeros días de cada mes. Tendrá un plazo de veinte (20) días a partir de la presentación para resolver sobre el balance, si no lo hiciere en el término, el balance se considerará aprobado.

**Artículo 72.- Convocatoria de una reunión extraordinaria del Comité de Administración de cada componente.** Se deberá convocar a las reuniones extraordinarias del Comité de Administración del componente según sea el caso, y siempre que así lo solicite, por lo menos, el veinte por ciento (20%) de los propietarios de las unidades inmobiliarias del componente del que se trate y que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes, cuando no fuera convocada por las autoridades encargadas en un término no mayor de cuarenta (48) horas de ocurrido el imprevisto o urgencia.

En las reuniones del Comité de Administración del componente según sea el caso, cada propietario tendrá derecho a un voto por cada unidad inmobiliaria que tenga inscrita en el Registro Público, no obstante, están inhabilitados para ejercer este derecho los propietarios que no se encuentren al día en el pago de las cuotas comunes y demás obligaciones financieras, pudiendo solo ejercer el derecho a voz.

Lo que no esté previsto en el presente Reglamento de Copropiedad se decidirá conforme lo apruebe la Asamblea de Propietarios o del Comité de Administración de cada componente, por mayoría simple de votos de los propietarios de EL EDIFICIO o del componente que conformen, según sea el caso. Excepto las demás



decisiones que en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), señalen un porcentaje específico para su aprobación.

**ARTÍCULO 73.- Forma de la convocatoria del Comité de Administración cada componente.** La convocatoria para las sesiones de la reunión del Comité de Administración de cada componente, ya sean éstas ordinarias o extraordinarias, deberán hacerse mediante el envío por parte del Subadministrador del componente, según sea el caso, del aviso de reunión a cada propietario del componente, según corresponda, por correo o email dirigido a la dirección que haya indicado cada propietario o por entrega de la citación en la unidad inmobiliaria respectiva, con no menos diez (10) ni más de veinte (20) días calendario de anticipación a la fecha en que deba efectuarse la reunión.

Si el propietario ha realizado un cambio en la información de su correo electrónico, que no haya sido previamente comunicada al Administrador o la Junta Directiva, se entenderá que se encuentra debidamente notificado mediante el envío a la dirección de correo que se mantenga en los registros internos.

**ARTÍCULO 74.- Quorum necesario.** Las sesiones del Comité de Administración de cada componente, ordinarias y extraordinarias se consideran legalmente constituidas con la asistencia de, por lo menos, la mitad más uno de los propietarios que conformen el componente, según sea el caso. Si transcurrida una hora siguiente a la fijada en la convocatoria no hubiera el quorum requerido, se levantará un acta en que conste tal circunstancia y el número, nombre y porcentaje de participación de los asistentes a la sesión de propietarios del componente. Cumplida esta formalidad, la Asamblea podrá deliberar y adoptar decisiones válidas con un quorum equivalente a un veinte por ciento (20%) de los propietarios que conforman el componente, según sea el caso, siempre que la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), no exija un número distinto para lograr decisiones válidas. Si la decisión es tomada en sesión de segunda convocatoria, aplicará lo dispuesto en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).

Cuando por cualquier causa, una unidad inmobiliaria perteneciere a varias personas, deberán designar a una sola persona para que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad inmobiliaria en las reuniones del Comité de Administración del componente.

Asimismo, toda persona jurídica propietaria de una o varias unidades inmobiliarias estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural.

En todas las reuniones del Comité de Administración de cada componente según sea el caso, cualquier propietario puede hacerse representar por un mandatario que no necesariamente deberá ser propietario a su vez, y deberá ser designado por documento público o privado, sin que resulte necesario en caso de documento privado que el mismo sea previamente notariado.

**ARTÍCULO 75.- Del libro de actas.** Todo lo tratado en las reuniones, resoluciones y demás trabajos del Comité de Administración de componente que corresponda, deberá constar en un libro de Actas que autorizarán con su firma los representantes de cada Comité de Administración del componente o los propietarios que presidieron la reunión y deberán contar como mínimo con lo siguiente:





- a. Número del acta y clase de reunión (ordinaria/extraordinaria).
- b. Nombre de la propiedad horizontal.
- c. Lugar o medio tecnológico, fecha y hora (datos que deben coincidir con los señalados en el aviso de convocatoria, la ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022) o el Reglamento de Copropiedad, según sea el caso y la transcripción del aviso de convocatoria con las formalidades establecidas en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).
- d. Lista de propietarios que asistan personalmente, o por cualquier medio tecnológico validable o a través de mandatario, en la que se especifique el número de la unidad inmobiliaria, número de folio real y datos de inscripción.
- e. El quorum de la reunión teniendo en cuenta el número de propietarios que asistieron de manera presencial y/o por medio tecnológico, de unidades inmobiliarias que conforman la Propiedad Horizontal.
- f. Quiénes fungieron como coordinador y secretario de la reunión del Comité de Administración del componente.
- g. Asuntos tratados.
- h. Propuestas presentadas, indicando si fueron aprobadas o negadas y la forma y cantidad de votos.
- i. Fecha y hora, tanto de inicio y de terminación o de suspensión y reinicio, si se llegara a presentar.
- j. Firma de quienes actuaron como Coordinador y Secretario.

Las resoluciones deberán emitirse en un plazo no mayor de tres (3) días calendario contados desde la fecha de la reunión. Copia de las actas deberán ser entregadas al Administrador o Subadministrador del componente que se trate, de modo que de ser necesario ejecutarlas, lo realice, o bien, las ponga a disposición de los propietarios en el momento que estos lo soliciten.

**ARTÍCULO 76.- De la toma de decisiones.** Las decisiones del Comité de Administración del componente que corresponda se tomarán por mayoría simple de votos, o sea, la mitad más uno de los votos presentes, salvo que, para determinados casos, este Reglamento de Copropiedad y la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), señale otra cosa.

**ARTÍCULO 77.- Carácter vinculante de las resoluciones del Comité de Administración del componente que corresponda.** Las resoluciones del Comité de Administración del componente, según sea el caso, serán adoptadas de conformidad con la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022) y las disposiciones de este Reglamento de Copropiedad, serán obligatorias para los propietarios, ocupantes y usuarios del componente que corresponda y serán notificadas por el Administrador, a todos los que deban cumplirlas.

## **CAPÍTULO X**

### **DE LA JUNTA DIRECTIVA**

**ARTÍCULO 78.- Conformación de la Junta Directiva.** En la Asamblea de Propietarios existirá y funcionará una Junta Directiva que tendrá la responsabilidad de cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea





de Propietarios, en lo referente a la administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes de EL EDIFICIO. La Junta Directiva estará integrada por no menos de tres (3) miembros, ésta estará conformada por lo menos de un (1) miembro de cada una de los Comités de propietarios de componente (residencial y comercial) que conforman EL EDIFICIO, elegidos por los propietarios de las unidades inmobiliarias que conforman cada componente, por el término de un (1) año y ejercerán sus funciones mientras no sean reemplazados y sean inscritos los nuevos directores en el Registro Público, pero para ser miembro de la Junta Directiva, es indispensable ser propietario de una unidad inmobiliaria y estar a paz y salvo con la Administración en todo concepto. La Asamblea de Propietarios podrá aumentar y variar la cantidad de miembros de la Junta Directiva, conservando siempre por lo mínimo de tres (3) miembros.

La Asamblea de Propietarios será integrada por los miembros elegidos por los Comités de Administración de cada de componente que será escogida por todos los propietarios que conformen cada componente y deberá incluir por lo menos de un (1) representante de cada componente.

**ARTÍCULO 79.- Elección de la Junta Directiva.** La Junta Directiva será elegida por la Asamblea de Propietarios mediante el voto de, por lo menos, el 51% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en pago de las cuotas de gastos comunes con independencia del total de unidades que conforman el bien inmueble. En el caso de existir más de un propietario postulado para un mismo cargo de la Junta Directiva, será escogido el propietario que reciba el voto favorable de la mayoría simple de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes con independencia del total de unidades que conforman el bien inmueble.

La designación inicial para tales cargos se hará en el mismo acto en el que se apruebe el Reglamento de Copropiedad.

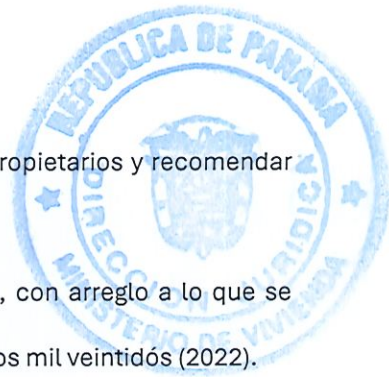
La designación inicial realizada por el promotor de los miembros de la Junta Directiva deberá ser renovada por los propietarios al momento en que se dé el traspaso del 51% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman el bien inmueble con independencia de que el proyecto sea realizado por etapas o fases, y tendrá las facultades que le confiera la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), el Reglamento de Copropiedad y la Asamblea de Propietarios. La designación de la Junta Directiva debe ser inscrita en el Registro Público.

**ARTÍCULO 80.- De las decisiones de la Junta Directiva.** Las decisiones de la Junta Directiva se tomarán por el voto afirmativo de la mayoría de los directores salvo que, para determinados casos, este Reglamento de Copropiedad y la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), señalen otra cosa.

**ARTÍCULO 81.- De las funciones de la Junta Directiva.** Son funciones de la Junta Directiva las siguientes:

1. Representar a la Asamblea de Propietarios del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO**.
2. Considerar el proyecto de presupuesto y el informe de ingresos y egresos elaborados por el administrador y los estados financieros elaborados por un contador público autorizado de haber sido





requeridos para ser presentados en la sesión ordinaria anual de la Asamblea de Propietarios y recomendar su aprobación o rechazo.

3. Dar las autorizaciones para las obras que deseen efectuar los propietarios, con arreglo a lo que se establezca la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).

4. Autorizar cualquier desembolso extraordinario no previsto en el presupuesto, que corresponda a una reparación necesaria e imprescindible, con carácter de urgencia, que no permita observar el término que establece la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), para un llamado de Asamblea ordinaria o extraordinaria para su aprobación, y comunicar al resto de los propietarios de este desembolso.

5. Acoger las solicitudes de los propietarios relativas al pago de las cuotas de gastos comunes y proponer para decisión de la Asamblea de Propietarios acuerdos individuales o colectivos que beneficien la recaudación de las cuotas de gastos comunes, en atención a la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).

6. Revisar los balances mensuales sobre ingresos y egresos que le presente el administrador y enviar un resumen, como mínimo semestralmente, de estos informes a todos los propietarios, con copia del estado de cuenta del banco y de la conciliación bancaria del último mes presentado. Cada Asamblea de Propietarios podrá determinar un periodo de entrega de informes menor al señalado.

7. Aprobar o rechazar los nombramientos y remociones de los empleados de la propiedad horizontal propuestos por el Administrador, de acuerdo con el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de propietarios.

8. Cuando sea necesario, contratar los servicios de un profesional del derecho con experiencia en propiedad horizontal que facilite el buen funcionamiento y operación de esta. En caso de que la contratación de los servicios legales sea por tarifa fija, deberá estar incluida en el presupuesto anual de la propiedad horizontal.

9. Cuando sea necesario, contratar los servicios de un contador público autorizado, quien deberá auditar los libros que lleve el Administrador y rendir un informe anual en la Asamblea Ordinaria de propietarios. En caso de que la contratación de los servicios sea por tarifa fija, deberá estar incluida en el presupuesto anual de la propiedad horizontal.

10. Cuando sea necesario, contratar ingenieros, arquitectos y demás técnicos idóneos que se requieren para la ejecución de obras ordenadas o autorizadas por la Asamblea de Propietarios y vigilar su ejecución. En caso de que la contratación de los servicios sea por tarifa fija, deberá estar incluida en el presupuesto anual de la propiedad horizontal.

11. Vigilar la ejecución de obras ordenadas o autorizadas por la Asamblea de Propietarios.

12. Evaluar las cotizaciones y presupuestos que presente el administrador para la compra de bienes o insumos o contratación de servicios, con base en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios.





13. Aprobar o rechazar los contratos o acuerdos que pretenda celebrar el administrador en relación con el funcionamiento y operación de la propiedad horizontal.
14. Resolver las quejas que le presente el administrador en relación con las violaciones a las obligaciones de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), su reglamentación el Reglamento de Copropiedad y de Uso, y tomar las medidas que estime pertinentes para restituir el orden en la propiedad horizontal.
15. Hasta que la Asamblea de Propietarios no decida lo contrario, elaborar e implementar inicialmente el Reglamento de Uso para los bienes comunes, que posteriormente podrá ser modificado, aprobado o rechazado por la Asamblea de Propietarios.
16. Rendir un informe detallado en la reunión ordinaria de la Asamblea de Propietarios sobre el funcionamiento de la administración.
17. Atender, de forma colegiada y en reunión de Junta Directiva, las solicitudes, quejas y sugerencias de los propietarios que no hayan sido resueltas por el Administrador o por causa de este.
18. Dirimir los conflictos que se presenten entre los propietarios o entre estos y el administrador, o con cualquier otro personal dentro de la propiedad horizontal, por causa del uso y goce de los bienes comunes o de los bienes privativos de cada uno.
19. Ordenar al Administrador realizar el desglose de la recaudación de las cuotas de gastos comunes mensuales para ser depositados en la cuenta que corresponda al Fondo para Imprevistos.
20. Atender las solicitudes de la Asamblea de Propietarios para el uso del Fondo para Imprevistos y ejecutar las ordenadas por esta, o sugerir su utilización ante la Asamblea de Propietarios.
21. Implementar los protocolos de bioseguridad ordenados por las autoridades correspondientes, necesarias para preservar la salubridad y seguridad de los ocupantes de la propiedad horizontal.
22. Autorizar al Administrador para que requiera el cobro, por la vía judicial o administrativa, de cualquier deuda de los propietarios.
23. Convocar a la Asamblea de Propietarios a la sesión ordinaria anual y la sesión extraordinaria, cuando así lo requieran las circunstancias.
24. Crear comités de apoyo y designar a los propietarios que los conformen.
25. Establecer las reglas de su funcionamiento.
26. La Junta Directiva no está autorizada para exonerar cuotas de gastos comunes esto incluye recargos, multas y cuotas extraordinarias.

**ARTÍCULO 82.- De las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta Directiva.** La Junta Directiva deberá reunirse en sesión ordinaria, por lo menos una vez cada seis (6) meses, en el lugar, hora y fecha que determine el presidente. Igualmente deberá reunirse en sesión extraordinaria, en cualquiera otra ocasión que disponga la Junta Directiva por resolución o cuando el Presidente o alguno de sus miembros lo considere necesario.





**ARTÍCULO 83.- De las convocatorias a sesiones de la Junta Directiva.** Las convocatorias para las sesiones ordinarias o extraordinarias de la Junta Directiva las efectuará el Presidente o cualquier miembro de la Junta Directiva o en su lugar, el Administrador mediante aviso escrito enviado por correo, email, entrega personal o vía telefónica a cada miembro, con no menos de cinco (5) ni más de quince (15) días calendario, antes de la fecha de la reunión. En la reunión extraordinaria solamente podrán considerarse los asuntos que hayan sido objeto de la convocatoria.

**ARTÍCULO 84.- Del quorum necesario.** Para constituir quorum en una reunión de la Junta Directiva, hace falta la presencia de por lo menos la mayoría de los directores. Las decisiones de la Junta Directiva serán tomadas por el voto afirmativo de la mayoría de los directores.

**ARTÍCULO 85.- Revisión de las decisiones del Administrador.** Toda decisión del Administrador que afecte a un propietario es apelable ante la Junta Directiva.

**ARTÍCULO 86.- Remuneración a los directores.** Los directores electos por la Asamblea de Propietarios podrán recibir los beneficios que esta decida otorgar por el desempeño de sus cargos en atención a la administración de la propiedad horizontal. Estos beneficios estarán sujetos principalmente a la asistencia, colaboración activa en sus funciones como Junta Directiva y demás términos que establezca la Asamblea de Propietarios, aprobados mediante el voto favorable del 51% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes.

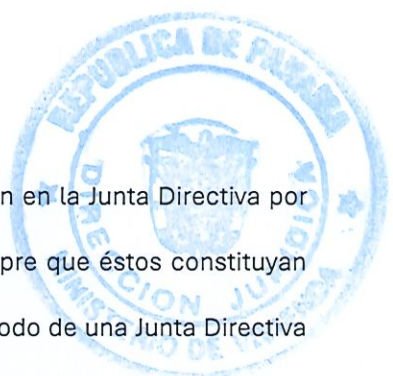
**ARTÍCULO 87.- De quiénes podrán ser directores.** Sólo podrán ser miembros de la Junta Directiva, las siguientes personas naturales:

1. Sean propietarias de una o más unidades inmobiliarias, siempre que hayan sido designadas por los demás propietarios como representantes de éstos en el Comité de Administración del componente que corresponda.
2. Preferiblemente, residan en la propiedad horizontal, en aquellos casos en que el bien inmueble sea de uso residencial o mixto.
3. Estén al día en el pago de las cuotas de gastos comunes al momento de la elección y durante todo el periodo como miembro de la Junta Directiva.
4. No estén inhabilitadas administrativa o judicialmente para ser miembro de la Junta Directiva.
5. Sean elegidas por la Asamblea de propietarios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior.

**PARÁGRAFO:** El propietario que sea elegido como miembro de la Junta Directiva deberá estar a paz y salvo en todo concepto con la administración del P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO, por lo que, de no cumplir con este requisito, el propietario elegido como Director no podrá actuar como tal, quedando vacante el puesto.

**PARÁGRAFO TRANSITORIO:** Los primeros miembros de la Junta Directiva serán designados por el Promotor en el Reglamento de Copropiedad y éstos no tendrán que ser propietarios. Los mismos ocuparán sus cargos hasta que sean removidos posteriormente por la Asamblea de Propietarios.





**ARTÍCULO 88.- De las vacantes en la Junta Directiva.** Las vacantes que ocurran en la Junta Directiva por cualquier motivo serán llenadas por el resto de los directores en ejercicio, siempre que éstos constituyan quorum. Estas vacantes y cambios de designación de dignatarios dentro del periodo de una Junta Directiva vigente deberán ser debidamente inscritos en el Registro Público. De no poder constituir quorum, cualquiera de los directores en ejercicio deberá convocar a reunión extraordinaria de la Asamblea de Propietarios a efecto de cubrir dichas vacantes.

## **CAPÍTULO XI**

### **DE LOS DIRECTORES**

**ARTÍCULO 89.- De la designación de directores.** La Asamblea de Propietarios escogerá del seno de la Junta Directiva, un (1) Presidente, un (1) Tesorero y un (1) Secretario, pudiendo crear además los cargos adicionales que estime conveniente, y tomando como referencia lo establecido en el Capítulo XI.

**ARTÍCULO 90.- Funciones del Presidente o Vicepresidente.** Son funciones del Presidente y, en su ausencia, del Vicepresidente, las siguientes:

1. Ostentar y ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios.
2. Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva.
3. Convocar las reuniones de la Junta Directiva.
4. Convocar a las reuniones ordinarias o extraordinarias de la Asamblea de Propietarios.
5. Convocar a reunión extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, cuando se lo solicite por lo menos un equivalente al 20% de los propietarios que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes, o a solicitud de cualquier miembro de la Junta Directiva o del Administrador.
6. Extender, cuando se le solicite, las certificaciones de paz y salvo de las cuotas de gastos comunes, en un término no mayor de tres (3) días calendario.
7. Ejercer las demás que le sean señaladas por la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), su reglamentación o la Asamblea de Propietarios.

**ARTÍCULO 91.- Funciones del Secretario.** Son funciones del secretario, las siguientes:

1. Ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios en ausencia del Presidente y del Vicepresidente.
2. Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios a falta del Presidente y del Vicepresidente.
3. Actuar como secretario en las reuniones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva.
4. Llevar un libro o registro de actas de las reuniones de la Asamblea de Propietarios y otro de la Junta Directiva.
5. Convocar a reunión ordinaria y extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, conforme a lo preceptuado en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).
6. Extender, cuando se le solicite, las certificaciones de paz y salvo de las cuotas de gastos comunes, en ausencia del Administrador y del Presidente, en un término no mayor de tres (3) días calendario.





7. Extender certificaciones.

8. Ejercer las demás que le sean señaladas por la ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), su reglamentación o la Asamblea de Propietarios.

**ARTÍCULO 92.- Funciones del Tesorero.** Son funciones del Tesorero, las siguientes:

1. Ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios en ausencia del Presidente, del Vicepresidente y del Secretario.
2. Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios a falta del Presidente, del Vicepresidente y del Secretario.
3. Velar por el buen manejo de los dineros y patrimonio de la propiedad horizontal y llevar un libro de ingresos y egresos, así como presentar, anualmente, un informe auditado.
4. Llevar un control detallado de los depósitos efectuados al Fondo para Imprevistos y, en el caso de realizar retiros, velar por su buen manejo.
5. Presentar los balances mensuales del Fondo para Imprevistos al resto de los miembros de la Junta Directiva.
6. Convocar a reunión ordinaria y extraordinaria de la Asamblea de Propietarios conforme a lo establecido en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).
7. Extender, cuando se le solicite, las certificaciones de paz y salvo de las cuotas de gastos comunes, en un término no mayor de tres (3) días calendario.
8. Ejercer las demás que le sean señaladas por la ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), su reglamentación o la Asamblea de Propietarios.

**ARTÍCULO 93.- Funciones del Vocal.** Son funciones del Vocal, las siguientes:

1. Ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios a falta de los demás miembros de la Junta Directiva.
2. Presidir las sesiones de la Asamblea de Propietarios a falta de todos los demás miembros de la Junta Directiva.
3. Convocar a reunión ordinaria y extraordinaria de la Asamblea de Propietarios conforme a lo preceptuado en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).
4. Ejercer las funciones de cualquier dignatario ausente por designación del presidente.
5. Ejercer las demás que le sean señaladas por la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), su reglamentación o la Asamblea de Propietarios.

## **CAPÍTULO XII**

### **DE LA ADMINISTRACIÓN**

Por la naturaleza del **P.H. MINI DESIGN HOUSE 57 OBARRIO** el cual se encuentra dividido en Componente Residencial y Componente Comercial, existirá la figura un Administrador de P.H.





**ARTÍCULO 94.- Designación del Administrador.** Existirá un Administrador de P.H. quien será designado por la Junta Directiva, y podrá recaer dicho nombramiento en una persona natural o jurídica. El representante legal respectivo o quien haga sus veces, dentro de la persona jurídica, designará a la persona natural que lo ha de representar en las funciones de Administrador con base en un poder inscrito en el Registro Público.

**ARTÍCULO 95.- Remuneración del Administrador.** El Administrador del P.H. recibirá remuneración por sus servicios, conforme lo acuerde la Junta Directiva y durará en su cargo por un período por lo menos de un (1) año, pudiendo ser reelegido o removido de sus funciones cuando el Comité de Administración del componente de que se trate o la Junta Directiva.

**ARTÍCULO 96.- Funciones del Administrador.** Son funciones del Administrador del P.H., las siguientes:

1. Velar por el cumplimiento estricto de las disposiciones de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), las normas del Reglamento de Copropiedad y de Uso y las disposiciones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva.
2. Ejecutar las labores ordinarias y corrientes de administración y conservación, con base en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios, así como realizar las que fueran de urgencia para la integridad de la propiedad horizontal y acometer las que ordene la Asamblea de Propietarios.
3. Velar por que se mantenga el orden en la propiedad horizontal, se cumpla el destino de las distintas unidades inmobiliarias y se observen las medidas sanitarias, de bioseguridad y de conservación.
4. Exigir a los propietarios que cumplan sus obligaciones e informar a la Junta Directiva sobre las violaciones contra estos.
5. Representar a la Asamblea de Propietarios en todo proceso que se relacione con el cobro, y las relativas a su administración, cuando así lo apruebe la Junta Directiva.
6. Acordar los contratos necesarios para realizar las labores ordinarias y cotidianas de administración y conservación, que serán aprobados o rechazados por la Junta Directiva, ciñéndose siempre a lo establecido en el Reglamento de Copropiedad.
7. Celebrar los contratos aprobados por la Junta Directiva o por la Asamblea de Propietarios, necesarios para realizar las labores ordinarias y cotidianas de administración y conservación, ciñéndose a lo establecido en el Reglamento de Copropiedad y al presupuesto aprobado por la Asamblea de Propietarios.
8. Nombrar y remover a los empleados de la propiedad horizontal, con base en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios, a menos que la Junta Directiva decida ejercer o supervisar esa función.
9. Recaudar de los propietarios las cuotas de administración, conservación, mantenimiento, reparación y modificación de todos los bienes comunes, así como manejar la caja menuda que le podrá asignar la Junta Directiva.





10. Notificar mensualmente a los respectivos acreedores hipotecarios la morosidad de las unidades inmobiliarias de aquellos que mantengan un atraso de cuatro meses en el pago de sus cuotas de gastos comunes.
11. Realizar el desglose de la recaudación mensual de la cuota de gastos comunes para ser depositados al Fondo para Imprevistos, y elaborar un informe mensual para ser presentado al Tesorero y/o a la Junta Directiva.
12. Ordenar las reparaciones urgentes en las áreas comunes de la propiedad horizontal que afecten las áreas comunes o unidades inmobiliarias privadas.
13. Solicitar a los propietarios de las unidades inmobiliarias las reparaciones urgentes sobre daños que afecten a otra unidad inmobiliaria o las áreas o bienes comunes, procediendo de acuerdo con lo que establece la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022) y este Reglamento de Copropiedad.
14. Convocar a la Asamblea de Propietarios extraordinaria conforme a lo establecido en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).
15. Elaborar el proyecto de presupuesto y el informe de ingresos y egresos, durante el año fiscal, que será considerado y presentado por la Junta Directiva en la sesión ordinaria anual de la Asamblea de Propietarios para su aprobación o rechazo.
16. Llevar el detalle de todos los ingresos y egresos referentes al desempeño de sus funciones y presentar los balances mensuales, incluyendo el desglose entre la recaudación de la cuota de gastos comunes y lo correspondiente al Fondo para Imprevistos.
17. Asistir al secretario o quien sea designado para ejercer esta función en las reuniones de Asamblea de Propietarios y en lo referente al registro de actas de las reuniones de Asambleas de Propietarios, cuando así lo decida la Junta Directiva o la propia Asamblea de Propietarios.
18. Extender, en ausencia del Secretario, las certificaciones correspondientes a los interesados.
19. Entregar copias de las actas de la Asamblea de Propietarios a los propietarios, cuando estos las soliciten, en un término no mayor de tres días calendario.
20. Suministrar al propietario de la unidad inmobiliaria, cuando así lo solicite a su costa, copia del Reglamento de Copropiedad y del Reglamento de Uso.
21. Expedir certificaciones de paz y salvo de las unidades inmobiliarias que hayan cumplido con el pago de todas las cuotas de gastos comunes y demás obligaciones económicas con la propiedad horizontal, en un término no mayor de tres días calendario.
22. Depositar los fondos provenientes de las cuotas de gastos comunes y del Fondo para Imprevistos en el banco o bancos que determine la Junta Directiva, bajo el nombre de Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal seguido del nombre del inmueble o a nombre del que aparezca la propiedad inscrita en el Registro Público.



23. Entregar a la Junta Directiva una vez terminada la relación contractual, todos los documentos propios de la administración y aquellos que hayan sido puestos bajo su custodia por esta, los que podrán incluir libros de actas de Junta Directiva y acta de Asamblea de Propietarios, estados de cuenta, correspondencia, documentación cuentas bancarias, llaves de la oficina de administración y del inmueble. Además, todos aquellos que estuvieran bajo su responsabilidad, de lo cual se levantará un acta de entrega firmada por el administrador y un representante de la Junta Directiva.

24. Cualquier otra función que le otorgue Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), su reglamentación, el Reglamento de Copropiedad o las resoluciones de la Asamblea de Propietarios y la Junta Directiva.

**ARTÍCULO 97.- Causales de Remoción del Administrador.** El Administrador del P.H. podrá ser removidos de su cargo sin que esto se interprete como violación contractual que comprometa a la Propiedad Horizontal, por las siguientes causas y/o situaciones que deberá hacerse constar en el contrato de administración:

1. Abandono del cargo sin causa justificada.
2. Suspensión del servicio de administración.
3. La falta de presentación de informes anuales.
4. Inobservancia inexcusable de sus funciones como Administrador.

Se prohíbe la inclusión de cláusulas indemnizatorias en los contratos de administración que superen una penalidad igual en un (1) mes de pago del servicio.

**ARTÍCULO 98.- Manejo de los fondos provenientes de las cuotas.** Los fondos provenientes de la administración deberán ser depositados en las cuentas que han sido aperturadas y los cheques deberán siempre suscrito por más de un dignatario.

**ARTÍCULO 99.- Presentación de reportes por el Administrador.** El Administrador del P.H. deberá presentar anualmente, ante la sesión ordinaria de la Asamblea de Propietarios, el Estado de Situación respecto al manejo de los fondos durante el año fiscal anterior y un proyecto de presupuesto para el próximo período fiscal. El proyecto de presupuesto deberá estar dividido en por lo menos, las siguientes partidas:

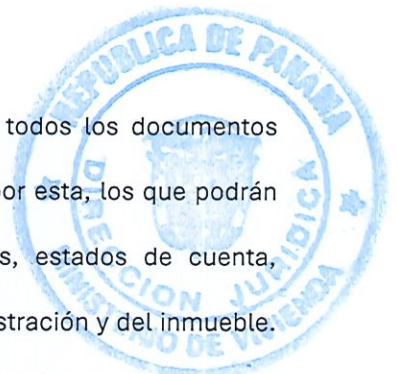
**(1) Ingresos:**

1. Saldo del año anterior;
2. Cuotas de administración;
3. Otros ingresos.

**(2) Egresos:**

1. Gastos generales de mantenimiento y conservación;
2. Gastos de administración (planilla, etc.);
3. Primas de seguro;
4. Otros gastos.

El proyecto de presupuesto deberá ser enviado a cada uno de los propietarios con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha de la reunión de la Asamblea de Propietarios respectiva.





**ARTÍCULO 100.- Delegación de Funciones.** La Junta Directiva podrá asignar una o más funciones destinadas al Administrador del P.H., según y en atención a lo dispuesto en este Reglamento de Copropiedad.

### **CAPÍTULO XIII**

#### **DISPOSICIONES FINALES**

**ARTÍCULO 101.- Inicio del año fiscal.** A efectos del presupuesto antes mencionado, el año fiscal se iniciará el día primero (1o.) del mes siguiente a la fecha en que se reúna por primera vez la Asamblea de Propietarios y terminará doce (12) meses después.

**ARTÍCULO 102.- Inicio de vigencia del Reglamento de Copropiedad.** El presente Reglamento de Copropiedad regirá a partir de la fecha de su inscripción en el Registro Público.

**ARTÍCULO 103.- Encabezamientos.** Las leyendas que aparecen en los respectivos encabezamientos de los artículos de este Reglamento de Copropiedad se han insertado para la conveniencia y fácil referencia del lector y las mismas no tendrán relevancia alguna en la interpretación del contenido de los referidos artículos.

### **CAPÍTULO XIV**

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**ARTÍCULO 104.- Primeros directores y dignatarios.** Los primeros directores y dignatarios de EL EDIFICIO quienes ejercerán sus cargos hasta tanto la Asamblea de Propietarios escoja sus sucesores y estos tomen posesión serán:

**PRESIDENTE:** EINAR ALBERTO GONZÁLEZ, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal No.8-704-223.

**SECRETARIO:** KATHERINE BROCE MURILLO, mujer, panameña, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad personal No.8-796-1146.

**TESORERO:** AMPARO AMEGLIO CORDERO, mujer, panameña, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad personal No.8-791-1640.

**ARTÍCULO 105.- Primer Administrador de EL EDIFICIO.** El primer Administrador será designado por el Promotor y posteriormente será la Junta Directiva la que tenga la facultad de designarlo. El primer Administrador será **PRIME PROPERTY MANAGEMENT, S.A.**, sociedad anónima constituida de conformidad con las Leyes de la República de Panamá, inscrita al folio No. 155661757, de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, representada legalmente por **OLGA LUCIA PARRA RUÍZ**, quien administrará el **P.H. MINIDESIGN HOUSE 57 OBARRIO** por un período de hasta un (1) año.

**ARTÍCULO 106.- Enmienda del Reglamento de Copropiedad.** Este Reglamento de Copropiedad podrá ser enmendado por el Promotor en cualquier fecha anterior a la primera enajenación de alguno de las unidades inmobiliarias.

**REFRENDADO POR:**



LICDA. KATHERINE BROCE MURILLO, cédula No.8-796-1146, abogada en ejercicio, idoneidad No.16116