



MANUAL DE PROPIETARIO

PH **MIRADOR**
DEL **BOSQUE**



¡Felicidades!, usted es ahora propietario de una vivienda en el PH Mirador del Bosque 1A, Ciudad Santa Fe, distinguiéndolo como miembro de un selecto grupo de personas que ahora son dueñas de un hermoso patrimonio.

Promotora Casas Pacíficas le da la bienvenida a usted y su familia a su vivienda nueva. Nuestra promotora se esmera en conocer las necesidades y expectativas de nuestros clientes, razón por la cual este proyecto le ofrece un ambiente agradable, seguro, excelentes acabados y diferentes áreas de esparcimiento.

Nuestro compromiso no es sólo entregarle una vivienda, trabajamos para que usted y su familia vivan mejor.

Agradecemos la confianza depositada en Promotora Casas Pacíficas.

Contenido

1. CERTIFICADO DE GARANTÍA.....	4
1.1. ALCANCE DE LA GARANTÍA	4
1.2. RESCISIÓN DE GARANTÍA	6
1.3. SOLICITUD DE GARANTÍA	6
2. MANTENIMIENTO	9
3. DESCRIPCIÓN PH MIRADOR DEL BOSQUE 1A, CIUDAD SANTA FE.....	14
4. SISTEMA DE GESTIÓN DE COMUNIDAD Y RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	14
4.1. ¿QUÉ ES EL SISTEMA DE GESTIÓN DE COMUNIDAD?.....	14
4.2. ¿QUÉ ES EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL?	15
4.3. ¿QUÉ LE APORTA PROMOTORA CASAS PACÍFICAS CON EL SISTEMA DE GESTIÓN DE COMUNIDAD?	15
4.4. ¿CÓMO DEBEMOS ORGANIZARNOS?	16
4.5. ¿QUÉ DEBO SABER SOBRE LA ASAMBLEA GENERAL?	17
4.6. ¿QUÉ DEBO SABER SOBRE LA JUNTA DIRECTIVA?	17
4.7. ¿QUÉ DEBO SABER DE LAS COMISIONES DE TRABAJO?	18
4.8. ¿QUÉ DEBO SABER DEL ADMINISTRADOR(A)?	19
4.9. ¿QUÉ OTRAS COSAS DEBO SABER PARA ORGANIZARNOS BIEN?	19
4.10. SUGERENCIAS, QUEJAS Y RECLAMOS.....	21
5. NORMAS DE CONVIVENCIA	21
6. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL P.H. MIRADOR DEL BOSQUE 1A, CIUDAD SANTA FE	23
CAPITULO I.....	23
7. PROCEDIMIENTO PARA LA EXONERACIÓN DE SU INMUEBLE	41
8. ANEXOS.....	43

INTRODUCCIÓN

Nuestra prioridad es lograr que usted y su familia disfruten al máximo la experiencia de vivir en su vivienda nueva.

En el presente manual encontrará información muy importante que le invitamos a leer con detenimiento y a tener a mano siempre. En este documento le presentamos:

- **Certificado de Garantía:** Garantía de su vivienda y áreas comunes, que con rigor y esmero reconocemos en nuestros productos y el tiempo de cobertura estipulado para los diferentes elementos de la construcción.
- **Mantenimiento:** Sugerencias que le ayudarán a mantener su vivienda en buenas condiciones.
- **Breve orientación sobre:** la ubicación, entidades presentes en el corregimiento que ofrecen servicios públicos o privados que son requeridos para la vida en comunidad.
- **Sistema de Gestión de Comunidad y Régimen de Propiedad Horizontal:** Organización de la comunidad y Régimen de Propiedad Horizontal bajo el cual está constituido el residencial.
- **Normas de Convivencia:** Al vivir en una sociedad, los seres humanos necesitamos guiarnos por reglas de convivencia para poder funcionar armónicamente.
- **Reglamento de Copropiedad**
- **Procedimiento para la Exoneración de su Inmueble**

Reiteramos nuestro agradecimiento por habernos escogido para cumplir su sueño de tener hogar propio.

Tel. Servicio Posventa

+507 396-6520

E-mail: posventa@casaspacificas.com



1. CERTIFICADO DE GARANTÍA

Su vivienda nueva ha sido construida con los más altos estándares de calidad. Contamos con el sello de calidad CONVIVIENDA que nos identifica como una promotora de vivienda que cumple con las más estrictas normas de calidad de construcción y servicio.

Para efectos de la garantía que proporciona Promotora Casas Pacíficas sobre los inmuebles que vende, están los daños o imperfecciones que son visibles al momento de entregar el inmueble y los daños o imperfecciones que aparecen con el uso de este. Todo daño o imperfección visible al momento de la entrega del inmueble, siempre y cuando haya sido producido antes de la entrega de la unidad inmobiliaria, debe constar en el Acta de Entrega de Llaves y Mejoras.

1.1. ALCANCE DE LA GARANTÍA

Promotora Casas Pacíficas le garantiza la calidad de construcción de la vivienda a partir de la fecha de entrega por el tiempo que dure la garantía que detallamos abajo, salvo en los casos especificados en este certificado. Los daños o imperfecciones existentes amparados en esta póliza serán cubiertos por nuestra garantía de venta, siempre y cuando no se haya modificado el producto originalmente entregado, los daños o alteraciones no sean por mal uso, instalación de artefactos o aditamentos que afecten o debiliten otro elemento o por falta de mantenimiento adecuado.

ELEMENTOS	ALCANCE DE LA GARANTÍA	TIEMPO DE GARANTÍA
Estructura	Comprende reparación por defectos en materiales o construcción.	12 meses
Rajaduras y fisuras	Comprende reparación de rajaduras superficiales causadas por la contracción y expansión del mortero de repello. Debido a que las edificaciones nuevas tienen un tiempo de asentamiento, las fisuras que aparezcan a partir de la entrega y hasta el 12avo mes, serán reparadas en su totalidad en el 12avo mes. No incluye pintura.	12 meses
Cubierta de techo	Comprende reparación por defectos en materiales o instalación.	12 meses
Cielo raso	Comprende reparación por desnivel interno en la instalación, por material defectuoso y hojas defectuosas (pandeadas) o fisuras, las cuales serán atendidas una sola vez.	12 meses

Azulejos y pisos	Comprende reparación por desprendimiento y defectos de materiales. Las piezas picadas o astilladas solo serán reparadas o reemplazadas si se reportan el día de la entrega. El Promotor no se hace responsable de las variaciones en el color de las lechadas, de los pisos y azulejos.	12 meses
Tuberías y líneas de agua	Comprende reparación de fugas por defectos de materiales o en la instalación.	12 meses

ELEMENTOS	ALCANCE DE LA GARANTÍA	TIEMPO DE GARANTÍA
Tuberías de alambrado, cajillas, paneles, breakers, Extractor de aire, tomacorrientes e interruptores	Comprende reparación por defecto en materiales o instalación.	12 meses
Accesorios de baño y Puerta de Ducha	Comprende reparación o reposición por defectos de fábrica.	6 meses
Cerraduras, bisagras, tiradores y rieles	Comprende reparación y/o reemplazo por mala instalación o por defectos de fábrica.	6 meses
Llaves de baños, ferretería y sanitarios	Comprende reparación y reemplazo de piezas por mala instalación o por defectos de fábrica.	6 meses
Losas sanitarias, lavamanos, tinas y fregador	Comprende reparación y reemplazo de piezas por mala instalación o por defectos de fábrica. Los elementos astillados o rallados solo serán reparados o reemplazados si se reportan el día de la entrega de la unidad inmobiliaria.	6 meses
Ventanas y Mallas	Comprende reparación por defectos de material o instalación. No incluye daño o deterioro causado por instalación de verjas (que obstruya los llores o que impidan la instalación de productos elastoméricos) u otras mejoras. Vidrios rallados o mallas rotas solo serán reparados o reemplazados si se reportan el día de la entrega de la unidad inmobiliaria.	6 meses
Barandales	Comprende reparación por defectos en material o instalación.	6 meses

Es responsabilidad del propietario dar mantenimiento preventivo, fumigar contra plagas y el cuidado general de la unidad inmobiliaria.

Todas las garantías arriba mencionadas entran en vigor a partir de la firma del Acta de Entrega de Llaves y Mejoras, esté o no habitada la unidad inmobiliaria.

1.2. RESCISIÓN DE GARANTÍA

Estructura

La responsabilidad de Promotora Casas Pacíficas cesa por completo en los casos en que el propietario realice modificaciones y/o ampliaciones a la unidad inmobiliaria.

Se excluyen de las garantías las manchas de moho y hongos en paredes por exceso de humedad en el ambiente.

Quedará excluido cualquier daño ocasionado por fuerza mayor, por efectos de la naturaleza, guerras, temblores, terremotos, o cualquier situación similar.

Cubierta de Techo

No aplicará garantía sobre la cubierta del techo si se han realizado trabajos sobre el mismo o instalado accesorios diferentes a los especificados en los planos (canales, antenas de televisión, antenas de cable, etc.).

Se excluyen de las garantías las manchas de moho y hongos en techo por exceso de humedad en el ambiente.

Cielo Raso

No incluye manchas de moho y hongos por exceso de humedad en el ambiente ni las ondulaciones resaltadas por iluminación indirecta.

Instalación Sanitaria

La garantía no incluye la reparación por obstrucción de coladeras o descargas por material o desechos acumulados por el uso inapropiado.

Instalación Eléctrica

La garantía se pierde si se realizan modificaciones a la instalación original como ejemplo: instalación de luces, tomacorrientes, lámparas, etc., si se instala equipo eléctrico en el interruptor general, si se altera la capacidad de éste y/o sean causadas por fallas o variación en el voltaje eléctrico imputables a la compañía de distribución eléctrica.

En caso de que al realizarse una reparación se determine que no exista daño o que el daño fue producido por negligencia o uso indebido del propietario, entonces éste deberá pagar el costo incurrido en la reparación.

1.3. SOLICITUD DE GARANTÍA

Para su conveniencia, el propietario podrá acceder a nuestro sistema de gestión de garantías a través de la dirección web *casaspacificas.seggac.com* colocando el usuario y contraseña que le suministrará el Departamento de Servicio Posventa. Adicionalmente, podrá acercarse al Departamento de Servicio Posventa

que mantiene un horario de atención de lunes a viernes, de 7:00 a.m. a 3:30 p.m. y el sábado, de 7:00 a.m. a 12:00 p.m., siendo el único autorizado para recibir reportes fuera del sistema y hacer válida la garantía de la unidad inmobiliaria. En caso de no poder hacer su reporte en línea o en el Departamento de Servicio Posventa, puede enviar su reporte por correo electrónico a: posventa@casaspacificas.com.

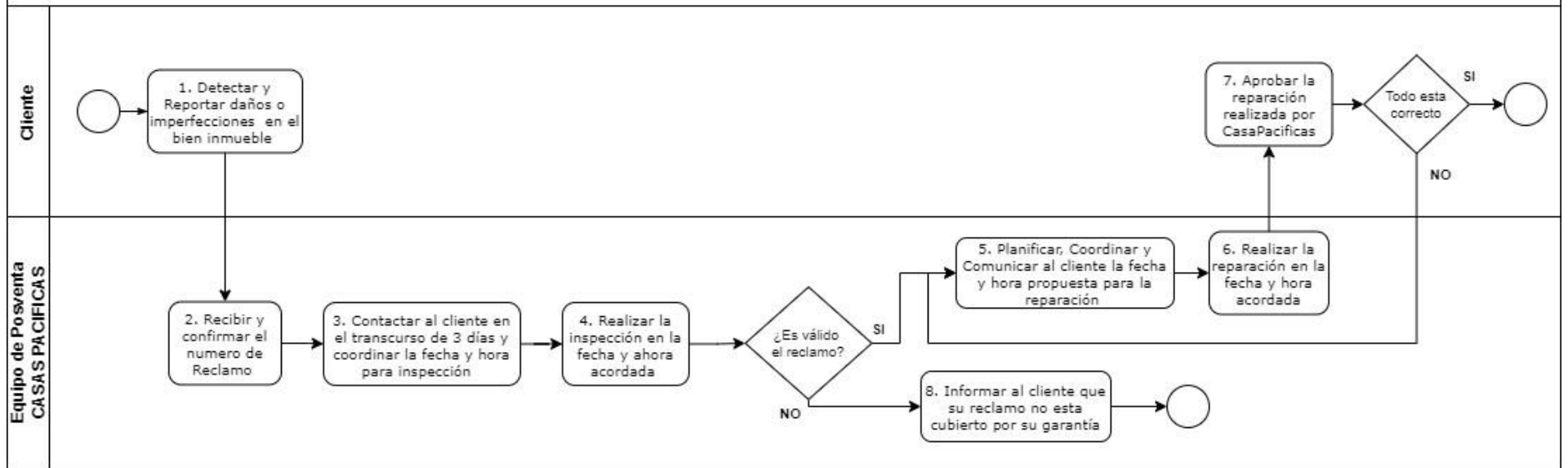
De proceder la reparación, no se incluirán los costos que el propietario de la unidad inmobiliaria tuviera que incurrir por traslados, hospedaje, mudanzas, etc. En un periodo máximo de 3 días (con excepción de casos de plomería y electricidad considerados de URGENCIA) será contactado por el personal del Departamento de Servicio Posventa y se le informará la fecha y hora en la que se realizará la inspección de la residencia para la evaluación y coordinación de la reparación o ajuste reclamado. Si el propietario no permite el acceso del personal de Promotora Casas Pacíficas a la unidad inmobiliaria en el horario de lunes a viernes, de 7:00 a.m. a 3:30 p.m. y el sábado de 7:00 a.m. a 12:00 p.m. o en caso de que el propietario o el designado por este no atiendan a dos citas, se dará por cancelado el reporte y deberá iniciar todo el proceso nuevamente.

Las reparaciones se llevarán a cabo siempre y cuando haya un adulto presente en la unidad inmobiliaria. Una vez realizadas las reparaciones, el solicitante deberá firmar la terminación de los trabajos.

Según la póliza, sólo quedan cubiertos los elementos allí descritos; cualquier reclamación que derive de desperfectos no señalados en la póliza, se someterán a revisión por parte de la promotora.

A continuación, los pasos a seguir para originar un reporte de garantía:

Procedimiento para solicitud de Garantía



2. MANTENIMIENTO

CONCEPTO	MANTENIMIENTO Y SUGERENCIAS	FRECUENCIA
Áreas de jardín y/o patio	Revisar la parrilla de desagüe en el patio para que no haya obstrucción y así evitar inundaciones por lluvia.	Periódicamente
Suelos de cemento y hormigón	• Para manchas de tinta, café y té, lave con agua caliente jabonosa o aplique una solución de clorox diluido con agua y enjuague. • Para manchas de aceite y grasa, friegue con una solución muy concentrada de detergente, o con un producto especial para lavar pizarra y enjuague o rocíe con polvos absorbentes, déjelos durante un tiempo y luego quítelos. • Para manchas de pintura con acetona, si ésta es con base de aceite, utilice un removedor de pintura siguiendo las instrucciones del fabricante.	Permanentemente
Impermeabilización	Toda tornillerías, canales y traslapes de techos (donde apliquen) deben ser evaluados cada año, manteniendo buena aplicación de producto impermeabilizante.	12 meses
Orificios en muro	Si va a perforar paredes, se recomienda el uso de taladros, ya que de otra manera podría fisurar el muro.	Permanentemente
Pintura interior	Se recomienda pintar el interior de su vivienda con pintura vinílica y sellador para evitar que aparezcan fisuras por temperatura.	Si es necesario
Puertas	• Al trapear, evite humedecer las puertas en su parte inferior. • Las cerraduras y bisagras requieren de limpieza y lubricación. Las puertas, por sus características propias, se expanden o contraen por variaciones en la humedad del	Permanentemente

CONCEPTO	MANTENIMIENTO Y SUGERENCIAS	FRECUENCIA
	medio ambiente. Los perfiles inferiores de las puertas de aluminio deben limpiarse evitando así dañar las correderas. Antes de la época de lluvia, es aconsejable revisar el sellado de los marcos de la puerta principal y puerta de lavandería para reponer, si es necesario, cada seis meses el sellado exterior (silicón).	
Muebles	• En fregador de cocina, muebles o sobes de granito evite descongelar productos cárnicos o cualquier producto que cause condensación en la superficie de contacto, realizar esta práctica continuamente producirá un deterioro paulatino al interior de los muebles, por la humedad causada de dicha condensación. • No coloque artefactos calientes sobre los muebles ya que el calor deteriora el revestimiento. • Guarde los utensilios completamente secos. • No almacene productos químicos y/o abrasivos dentro de los gabinetes ya que pueden causar oxidación en los herrajes y tornillos del mueble. • No sobrecargue repisas y cajones. • No debe pararse en los muebles, ni tampoco en el sobre de granito ya que puede romperse. • Lubrique por lo menos una vez al año las bisagras de los muebles y los rieles de los cajones para evitar atascamiento. • Utilice una tabla de picar para proteger el granito cuando corte y pique alimentos.	Permanentemente

CONCEPTO	MANTENIMIENTO Y SUGERENCIAS	FRECUENCIA
	Evite derramar cualquier tipo de líquido que pueda manchar el sobre de granito.	

CONCEPTO	MANTENIMIENTO Y SUGERENCIAS	FRECUENCIA
Tuberías y líneas de agua	- En caso de obstrucciones persistentes, utilice un producto limpiador de desagües o llame un plomero. - En caso de obstrucciones con grasa, vierta un litro de agua hirviendo con sal y bicarbonato de soda.	Si es necesario
Pisos	- Para su limpieza, utilice agua y líquido limpiador para pisos, mas no utilice ácido muriático. - Se recomienda reaplicar lechada, de ser necesario, en la regadera para sellar cualquier porosidad o espacio entre las losetas creando una barrera contra los factores ambientales como hongos y bacterias.	Permanentemente
Ventanas	Limpie y mantenga libre de polvo el riel de la ventana y lubrique los rodillos con aceite 3en1, así evitará que se afecte su funcionamiento al deslizarlas.	3 meses
	Revise y reponga el sellador exterior e interior a base de silicón en juntas de ventana y vano, así como en las juntas de los perfiles de PVC para evitar que penetre la humedad y el polvo.	6 meses
Ventilación	Procure mantener su casa con una buena y constante ventilación para evitar concentración de humedad en los muros, pisos y techos por	Permanentemente

CONCEPTO	MANTENIMIENTO Y SUGERENCIAS	FRECUENCIA
	efecto de condensación. Se recomienda ventilar los baños durante todo el año.	
Azulejos cerámicos	• La lechada de los pisos/paredes de ducha y quicios de baño en planta alta debe estar siempre sellada, sin fisuras ni desprendimientos . Periódicamente evaluar y colocar lechada en casos de desprendimiento de esta, como parte de un mantenimiento continuo a su unidad. • En caso de placa opaca en la superficie, utilice un producto descalcificado de agua. • Para manchas de cal, aplique vinagre solo durante diez minutos y después lave. • Para manchas de pintura, friegue inmediatamente; si fuere necesario, utilice un decolorante. • Para espuma de jabón, utilice parafina. • Para manchas en general, utilice una solución detergente suave o lave con una solución compuesta por: media taza de vinagre suave, un cuarto de taza de carbonato de sodio y cuatro litros de agua caliente. • Si las manchas persisten, utilice una pasta de bicarbonato de sodio y lejía; nunca ácido ni abrasivos y enjuague bien. • Para manchas de café, vino, frutas, yodo, tintes para pelo, friegue inmediatamente con agua jabonosa caliente. • Para comida y tinta, frote sólo con líquidos detergentes o limpiador todo uso. • En caso de manchas persistentes, lave con agua jabonosa caliente o aplique una pasta de bicarbonato de sodio y agua por dos minutos, lavándola posteriormente.	Permanentemente
Inodoro o Baños de esmalte de Porcelana o	• No arroje objetos, basura o desperdicios en su interior. • Revise la boya de inodoro, el tapón y la llave para garantizar que el llenado esté	Permanentemente

CONCEPTO	MANTENIMIENTO Y SUGERENCIAS	FRECUENCIA
vitrificados	a su nivel o verificar que no tire agua constantemente. Observe que esté en buen estado el sello entre el piso y el sanitario, de encontrar fugas, reemplácelo con la ayuda de un especialista.	
	- Para manchas en general, utilice un producto limpiador para baños o para esmalte vitrificado. - Para marcas de agua, utilice un limpiador para baños o alcohol.	
Grifería y superficies cromadas	- Nunca utilice abrasivos. Para manchas en general, lave con agua jabonosa y seque, o utilice amoníaco o limpiador de metal. - En caso de grasa, aplique bicarbonato de sodio humedecido o soda, o utilice un limpiador para metal cromado. - En caso de corrosión, utilice un limpiador para pulir metal cromado.	Permanentemente

3. DESCRIPCIÓN PH MIRADOR DEL BOSQUE 1A, CIUDAD SANTA FE

PH Mirador del Bosque 1A está ubicada en el Corregimiento de Pacora entrando por Ciudad Santa Fe en Avenida A.

Las zonas comunes pertenecen a la copropiedad y a ella le corresponde velar por su buen uso y mantenimiento adecuado.

Servicios comunales del conjunto:

- Vía principal de circulación vehicular y peatonal
- Zonas verdes
- Tinaqueras de basura
- Parques
- Estacionamientos para visitas

4. SISTEMA DE GESTIÓN DE COMUNIDAD Y RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

4.1. ¿QUÉ ES EL SISTEMA DE GESTIÓN DE COMUNIDAD?

Es un mecanismo de organización y desarrollo comunitario que Casas Pacíficas le ofrece para garantizar la convivencia pacífica, conservación, mantenimiento y valoración de su vivienda y áreas comunes del residencial.

La intención del Sistema de Gestión Comunitaria es contribuir al incremento de la calidad de vida de todos los residentes, garantizar el fiel cumplimiento de la ley 31 del 10 enero del 2010, que establece lo que conocemos como Régimen de Propiedad Horizontal, el cual es de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios y residentes. Con este sistema buscamos:

- Facilitar la organización e integración de los propietarios y residentes de cada proyecto.
- Promover la sostenibilidad económica y la convivencia social en los proyectos residenciales que construye y entrega Promotora Casas Pacíficas.

La metodología del Sistema de Gestión Comunitaria está definida por la acción ciudadana colectiva (todos tienen derecho a participar) y la participación de líderes naturales en el manejo de la organización social.

Tel. Servicio Posventa

+507 396-6520

E-mail: posventa@casaspacificas.com

4.2. ¿QUÉ ES EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL?

Es un mecanismo de organización comunitaria privado, que está regulado por medio de la Ley 31 del 10 de enero del 2010. Bajo esta ley está constituido su residencial, por lo cual tienen muchas ventajas y beneficios para impulsar la conservación, buen mantenimiento de su residencia y las áreas comunes. Bajo este régimen todos los propietarios quedan legalmente comprometidos a cumplir con las normas de convivencia, y a garantizar el buen mantenimiento de sus residencias y la conservación de las áreas comunes.

4.3. ¿QUÉ LE APORTA PROMOTORA CASAS PACÍFICAS CON EL SISTEMA DE GESTIÓN DE COMUNIDAD?

Promotora Casas Pacíficas le ofrece orientación, guía y apoyo para sus 2 primeros años de residencia, a través de la figura de un(a) Coordinador(a) de Relacionamento Comunitario. Esta persona que ponemos a su disposición tiene la tarea de aportarle:

- A) **Orientación:** En la labor de orientación, se le invitará a participar en 3 talleres comunitarios que a saber están guiados a:

Taller 1	Encuentro e Integración: presentación de propietarios y familias, bienvenida, conozca a sus vecinos, hablemos de expectativas en la comunidad.
Taller 2	Régimen de Propiedad Horizontal, conozca la Ley 31 del 2010, lo que se puede y lo que no se puede hacer en el residencial.
Taller 3	Estructura de Organización del Residencial: Asamblea General, Junta Directiva, Comisiones de Trabajo y Administrador(a).

- B) **Guía:** A su llegada proporcionarle datos del corregimiento, una lista de las entidades públicas y privadas más importantes del área para que usted y su familia sepan en donde encontrar servicios comunitarios locales. Contribuir como enlace inicial y colectivo (no individual o particular) entre la comunidad y las autoridades locales para la gestión de servicios públicos, o respuestas institucionales ante necesidades de la comunidad. (Gestión ante la Junta Comunal, Policía Nacional, IDAAN, Autoridad de Aseo, etc.)
- C) **Apoyo:** En el seguimiento de metas de organización, impulsar reuniones comunitarias, motivar la participación de todos los propietarios, mantener informada a la comunidad de los planes, metas, proyectos, necesidades que surjan. Organizar reuniones, identificar líderes comunitarios en cada calle o torre, asegurar que la información fluya correctamente en la comunidad. Apoyar en la mediación de conflictos entre vecinos, recordar las normas de convivencia y canalizar inicialmente los llamados de atención o sanciones que correspondan a conductas inapropiadas dentro del residencial.

¿Qué NO hace la Coordinación de Relacionamento Comunitario?

- No atiende reclamos de posventa o garantía.
- No gestiona contratos ante entidades públicas
- No gestiona asuntos particulares ante instituciones públicas
- No atiende conflictos o casos de Jueces de Paz (Corregiduría – Policía)



4.4. ¿CÓMO DEBEMOS ORGANIZARNOS?

El Sistema de Gestión Comunitaria, cuenta con una estructura de organización que está amparada en el Régimen de Propiedad Horizontal de la Ley 31 del 2010. A través de esta estructura se gestionarán todas las acciones que busquen atender los asuntos de interés colectivo de la comunidad, y se canalizarán los recursos y acciones para el mantenimiento de las áreas comunes. La estructura permite la participación voluntaria de cualquier propietario que tenga interés de contribuir al buen desempeño y organización de su comunidad. Está compuesta de la siguiente manera:



Se establece un proceso de conformación de estas entidades, que será guiado por la Coordinación de Relacionamento Comunitarios de la siguiente manera:



4.5. ¿QUÉ DEBO SABER SOBRE LA ASAMBLEA GENERAL?

Es la máxima autoridad de la copropiedad, y está conformada por los COPROPIETARIOS “o sus representantes” reunidos en la forma en que se indica en la ley y en el reglamento de Propiedad Horizontal, en lo que se refiere a Quorum, representación.

Funciones

- Reunirse por lo menos una vez al año, en sesión ordinaria y en sesión extraordinaria.
- Elegir o remover a los miembros de la Junta Directiva que debe ser por un período de un año.
- Nombrar dentro del seno de la Junta Directiva a un Presidente, un Vice- Presidente, un Secretario, un Tesorero y un Vocal y crear todos aquellos otros cargos dentro de la Junta Directiva que estime conveniente.
- Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos.
- Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año.
- Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
- Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.
- Aprobar o rechazar propuestas de modificación de fachadas de las viviendas, o proyectos de modificación a áreas comunes.

4.6. ¿QUÉ DEBO SABER SOBRE LA JUNTA DIRECTIVA?

La Junta Directiva tendrá las facultades que les confiere La Ley 31 de 18 de junio de 2010, el Reglamento de Copropiedad y la propia Asamblea de Propietarios, deberán ser propietarios y estar a paz y salvo por todo concepto. Estará compuesta por propietarios del PH, que hayan sido designados como delegados de su calle o torre. Estos delegados designados serán presentados ante la Asamblea de Propietarios, y de entre ellos se escogerán los cargos de Junta Directiva. Será responsable de cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea, en lo referente a la administración y conservación de los bienes comunes.

La Junta Directiva estará compuesta por:

- Presidente
- Vicepresidente
- Tesorero
- Secretario
- Vocal

Funciones de la Junta Directiva

- Nombrar y remover de su cargo al Administrador.
- Aprobar el proyecto de presupuesto y estados financieros.
- Aprobar o improbar los contratos o acuerdos en relación con la administración.
- Autorizar cualquier desembolso extraordinario no previsto en el presupuesto.
- Aprobar la creación de cargos adicionales al de Administrador.
- Informar sobre la gestión anual del Administrador a la Asamblea de Propietarios.
- Nombrar, cuando lo estime conveniente, a un Contador Público Autorizado, para auditar los libros de Administración.
- Vigilar la ejecución de obras ordenadas o autorizadas por la Asamblea de Propietarios.
- Dirimir los conflictos entre propietarios.
- Autorizar al Administrador para que requiera el cobro por vía judicial de las deudas contraídas por los propietarios.
- Elaborar y adoptar el Reglamento de Uso de los Bienes Comunes.
- Convocar a la Asamblea de Propietarios a la sesión ordinaria anual o a sesión extraordinaria.
- Crear comités de apoyo y designar a los propietarios que los conformen.

4.7. ¿QUÉ DEBO SABER DE LAS COMISIONES DE TRABAJO?

Conforme al número de delegados que tenga cada PH, el resto de delegados que no conformen la Junta Directiva, ocupará cargos en Comisiones Permanentes de Trabajo, que desarrollarán acciones en apoyo al Plan de Trabajo del PH.

Funciones:

- **Comisionados de convivencia y mediación (2 delegados):** Impulsar acciones que promuevan la integración y sana convivencia de todas las familias del residencial: actividades deportivas, sociales, culturales y formativas para niños, adolescentes, jóvenes, adultos y adultos mayores. Celebración de festividades especiales. Corresponde también mediar en conflictos entre vecinos y socializar el reglamento del PH.
- **Comisionados de Ambiente (2 delegados):** Velar por la conservación del ambiente dentro del PH, promueven la adecuada gestión de desechos sólidos, programas de reciclaje y educación ambiental.
- **Comisionados de Autogestión (2 delegados):** Impulsar actividades para la recaudación de fondos provenientes de fuentes externas al residencial a fin de fortalecer las finanzas del PH.
- **Comisionados de Agua y Saneamiento (2 delegados):** Se encargan de la vigilancia y del sistema de purificación de agua y la sensibilización sobre el uso adecuado de los inodoros y sistemas de cañerías.
- **Comisionado de Fiscalización:** Vigilar el adecuado uso y transparencia en el manejo de los fondos del PH.
- **Comisionado de Mantenimiento y Ornato:** Programar y ejecutar el plan de mantenimiento de áreas comunes (parques, áreas verdes, estacionamiento, veredas, plantas, tinaqueras).

- **Comisionado de seguridad:** Desarrollar acciones para la educación en seguridad ciudadana, coordinar con la Policía Nacional acciones de prevención del delito, e impulsar iniciativas que fortalezcan la seguridad del PH.

4.8. ¿QUÉ DEBO SABER DEL ADMINISTRADOR(A)?

Será nombrado por la Junta Directiva, y tendrá las siguientes funciones:

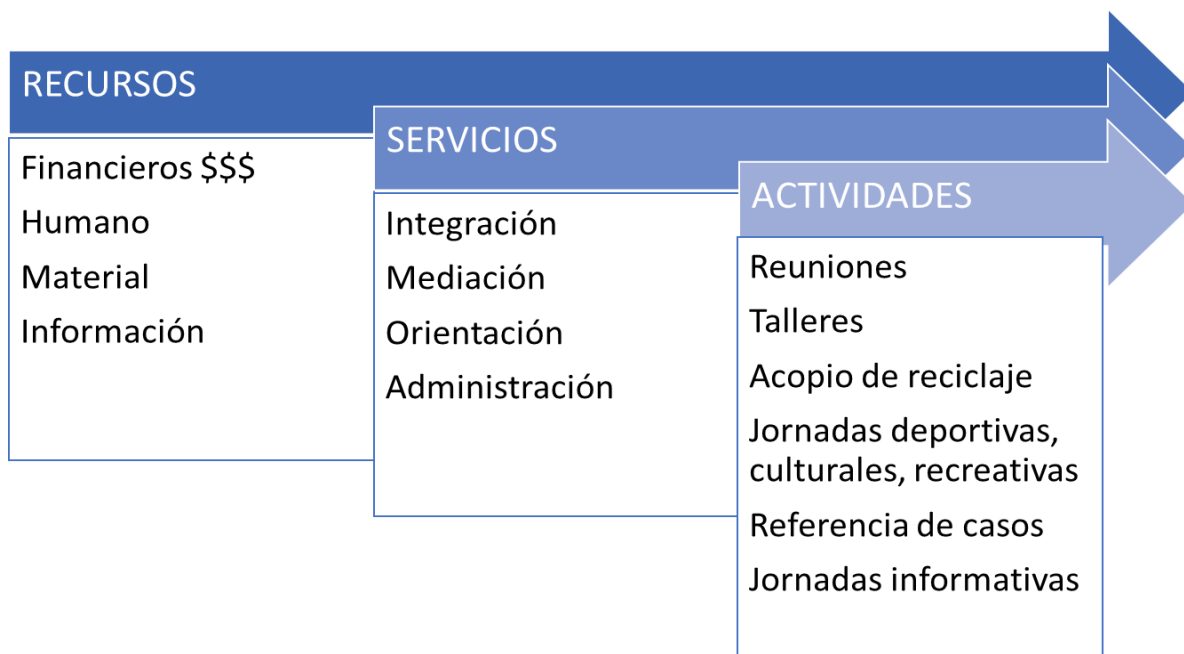
- Velar por el cumplimiento estricto de las disposiciones de la ley, el reglamento, las disposiciones de la asamblea de Propietarios y de la junta directiva.
- Nombrar, remover y reemplazar empleados o contratistas, basado en el presupuesto previamente aprobado por la ASAMBLEA DE PROPIETARIOS.
- Celebrar los contratos necesarios para realizar las labores ordinarias y cotidianas de administración, cuando así lo apruebe la Junta Directiva.
- Ordenar las reparaciones urgentes en las áreas comunes de la Propiedad Horizontal.
- Recaudar de los Propietarios las cuotas que correspondan a los gastos, tasas e impuestos sobre la Propiedad Horizontal y efectuar los pagos respectivos.
- Llevar un Libro de Actas de la Asamblea de Propietarios y extender las certificaciones correspondientes a los interesados
- Ejercer funciones de secretario de la Asamblea de Propietarios cuando así lo decida la Junta Directiva o la Asamblea de Propietarios.
- Informar a las instituciones acreedoras de hipotecas, de aquellas unidades departamentales que se encuentren morosas por más de cuatro meses.

4.9. ¿QUÉ OTRAS COSAS DEBO SABER PARA ORGANIZARNOS BIEN?

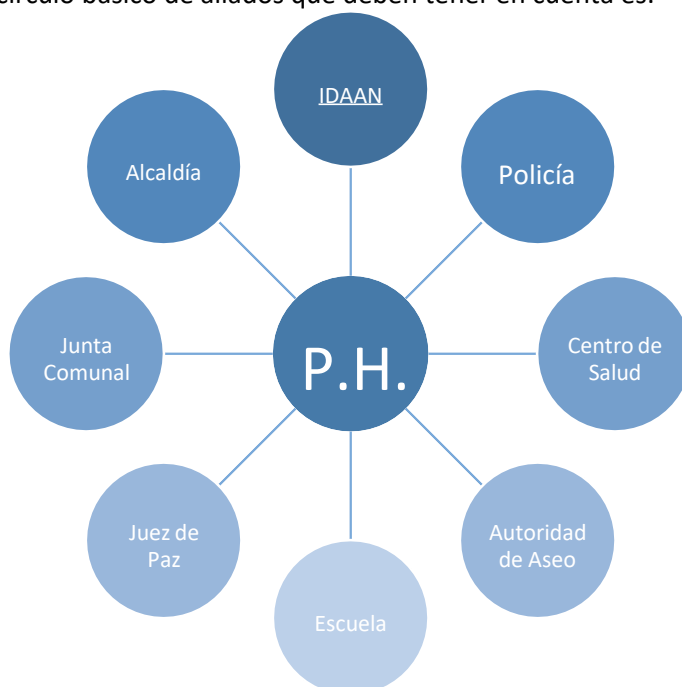
Nos organizamos en tornos a 5 temas importantes que aseguran un ambiente sano, pacífico y seguro para todas las familias, estos 5 temas determinarán las actividades que el residencial realice para la colectividad y beneficio de todos:

- Sana Convivencia
- Conservación del Ambiente
- Sostenibilidad Financiera
- Seguridad Ciudadana
- Mantenimiento de Áreas Comunes

Para el cumplimiento de las actividades que se propongan en el residencial, todos los propietarios cuentan con medios que les ayudarán a cumplir con las metas y plan de acción anual que elaboren, estos medios generales se clasifican en:



Toda comunidad cuenta con aliados, un aliado es una persona o entidad que contribuye positivamente al logro de objetivos comunes o particulares, en la figura de un aliado se pueden compartir recursos, información experiencia y muchos otros medios que les ayudarán a construir juntos esa comunidad con la que todos sueñan. A nivel comunitario el círculo básico de aliados que deben tener en cuenta es:



4.10. SUGERENCIAS, QUEJAS Y RECLAMOS

Para presentar una sugerencia, queja y/o reclamo en relación con el servicio del Departamento de Servicio Posventa y/o Coordinación de Relacionamento Comunitario puede hacerlo a través del correo electrónico: posventa@casaspacificas.com

Se dará la debida atención y se enviará una respuesta o retroalimentación por parte de la Promotora.

5. NORMAS DE CONVIVENCIA

La Propiedad Horizontal, comúnmente llamada por sus siglas, “PH”, es una institución jurídica relacionada con los bienes inmuebles. Por definición, el régimen de propiedad horizontal es aquel que regula la coexistencia de propiedades privadas, con la comunidad, sobre otros bienes considerados y llamados bienes comunes. Toda Propiedad Horizontal, por ley, debe contar con un Reglamento de Copropiedad inscrito en Registro Público.

PH Mirador del Bosque 1A cuenta con un Reglamento de Copropiedad el cual es de obligatorio cumplimiento para todos y cada uno de los propietarios y para toda persona que, a cualquier título, use o goce las residencias o áreas comunes pertenecientes al PH. Cada residencia constituye un espacio delimitado susceptible de aprovechamiento independiente sobre el cual los propietarios tienen derecho singular y exclusivo de propiedad. El propietario tiene, además, un derecho conjunto de copropiedad sobre los otros elementos del PH Mirador del Bosque 1A (bienes o áreas comunes) necesarios para el adecuado uso y disfrute de su residencia.

- 1) Las áreas comunes están compuestas principalmente por parques, estacionamientos comunes y áreas verdes de uso público.
- 2) Los propietarios de cada residencia sufragarán por partes iguales los gastos relativos a la administración, conservación, mantenimiento, reparación y modificación de todos los bienes comunes, por medio de una cuota, la cual será establecida por la Asamblea de Propietarios.
- 3) No es permitido a los residentes del PH, entre otras cosas, lo siguiente:
 - El uso de armas de cualquier tipo en las áreas de uso común.
 - Hacer competencias dentro del residencial con vehículos motorizados de cualquier tipo.
 - El uso inmoderado de volumen en equipos de sonido, ya sean estos fijos o móviles, de conjuntos musicales, ruidos o cualquier tipo de artefactos, máquinas o equipos que perturben el silencio y tranquilidad de los vecinos.
 - Mantener mascotas fuera de la residencia, a no ser que estén custodiadas por su dueño, quien será responsable de limpiar las deposiciones fecales que deje el animal en los bienes comunes. No se permiten animales de corral.
 - Realizar modificaciones o reformas que incidan en la conformación general del PH Mirador del Bosque 1A, o de las residencias o que afecten las fachadas de estas.
 - Elevar nuevas construcciones sobre la última planta de las residencias

- Ocupar las áreas de estacionamientos con buses, camiones o cualesquiera tipos de automóviles para uso comercial o darle cualquier uso distinto a su destino.
- Ocupar cualquier área de la propiedad con casas móviles y lanchas.
- Entorpecer o impedir el paso de las áreas de entrada o circulación a las áreas comunes dejando objeto alguno o vehículos que dificulten el libre tránsito o que no estén. Utilizar las ventanas o balcones para secar o asolear ropas o similares.
- Colocar avisos o letreros de cualquier tipo en las residencias.

4) Algunos aspectos resumidos e importantes del Régimen de Propiedad Horizontal, o PH:

- Los parques, aceras, calles son áreas comunes, de uso exclusivo de los propietarios o residentes de su residencial, está prohibido el uso para personas externas a su residencial (salvo que sean familia o invitados de algún propietario)
- Los ruidos por fiestas, equipos de sonido, remodelaciones, y otras alteraciones a la tranquilidad están prohibidos, y son regulados en horarios específicos que todos deben cumplir, hacer ruido arbitrariamente es multado por medio de autoridad competente.
- El acceso de personas ajenas al residencial, que no estén autorizadas por algún propietario o residente está prohibido, su residencial no es un área pública, es una zona privada, por lo cual, no cualquier persona puede entrar caminando o en carro y deambular por sus calles y veredas.
- Se establece de común acuerdo entre la mayoría de los propietarios una cuota de gastos comunes para las áreas comunes (parques, portones, jardines, tinaqueras), la cual será de pago mensual y obligatorio para todos los propietarios. Con esta cuota usted podrá garantizar que las áreas comunes que se le entregan hoy en buenas condiciones se mantengan así con el paso de los años.
- La gestión de la basura, y otros desechos de las residencias debe hacerse de la manera correcta, en bolsas grandes destinadas a la disposición de basura. Todos los propietarios están obligados a cumplir con las normas de higiene, limpieza y mantenimiento de sus patios y fachadas de residencias, para garantizar un ambiente agradable, limpio y seguro para todos.
- El régimen de PH también establece un mecanismo de participación comunitaria en la que cualquier propietario interesado puede involucrarse como líder y contribuir voluntariamente a impulsar la organización del residencial. Hay una Asamblea General compuesta por todos los propietarios con poder de opinar, aportar y votar para tomar decisiones colectivas. Hay una Junta Directiva que es electa por medio de votación de todos los propietarios en Asamblea General, quienes asumen anualmente la responsabilidad de impulsar el plan de trabajo del residencial, y administrar los fondos para el mantenimiento de las áreas comunes, y las actividades de convivencia.

Nota: El artículo 30 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010, que establece el régimen de propiedad horizontal, estipula que las infracciones cometidas por los residentes podrán ser denunciadas por cualquier propietario ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, ante el Corregidor o la autoridad competente.

6. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL P.H. MIRADOR DEL BOSQUE 1A, CIUDAD SANTA FE

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

ARTICULO 1: Queda sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal con arreglo a las disposiciones de la Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010) y demás normas modificatorias, complementarias y reglamentarias, la finca con Folio Real número **treinta millones trescientos treinta mil doscientos cincuenta y ocho (30330258)**, con código de ubicación ocho mil setecientos dieciséis (8716), ubicadas en la Provincia de Panamá, Distrito de Panamá, Corregimiento Pacora, inscritas en la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, y las mejoras construidas sobre las mismas, las cuales se denominará **P.H. MIRADOR DEL BOSQUE 1A, CIUDAD SANTA FE (en adelante EL P.H.)**.

Las mejoras del **P.H. MIRADOR DEL BOSQUE 1A, CIUDAD SANTA FE** ocuparán una superficie inicial proyectada de tres mil novecientos doce metros cuadrados con mil trescientos cincuenta y cuatro decímetros cuadrados (**3,912m² 1354dm²**), por lo que la finca con folio real número **treinta millones trescientos treinta mil doscientos cincuenta y ocho (30330258)**, actualmente con una superficie de nueve mil novecientos treinta y tres metros cuadrados con mil novecientos cincuenta y cuatro decímetros cuadrados (**9,933m² 1954dm²**), quedará con un resto libre de seis mil veintiún metros cuadrados con seis decímetros cuadrados (**6,021m² 06dm²**), el cual se reservará para ser utilizado por EL PROMOTOR en futuras construcciones, y no pertenecen al P.H. MIRADOR DEL BOSQUE 1A, CIUDAD SANTA FE.

Las disposiciones del presente Reglamento de Copropiedad son de obligatorio cumplimiento y regirán para todos y cada uno de **LOS PROPIETARIOS** de las unidades inmobiliarias, para la Asamblea de Propietarios de éstos, para los residentes a cualquier título, visitantes y cualquier persona que por cualquier circunstancia se encuentre dentro de los predios de **EL P.H.**

ARTICULO 2: **EL P.H.**, incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal se denominará **P.H. MIRADOR DEL BOSQUE 1A, CIUDAD SANTA FE** y formará parte del **CONJUNTO INMOBILIARIO MIRADOR DEL BOSQUE II, CIUDAD SANTA FE** el cual estará conformado también por el proyecto **P.H. MIRADOR DEL BOSQUE 1B, CIUDAD SANTA FE**, el cual se incorporará al Régimen de Propiedad Horizontal de forma independiente.

El **P.H. MIRADOR DEL BOSQUE 1A, CIUDAD SANTA FE** se constituirá por grupos de edificaciones, construido sobre un lote de terreno con una superficie total de tres mil novecientos doce metros cuadrados con mil trescientos cincuenta y cuatro decímetros cuadrados (**3,912m² 1354dm²**), sobre el cual se construirán, **POR ETAPAS**, unidades inmobiliarias independientes, las cuales quedarán integradas a **EL P. H.** Todas las Etapas que se desarrollen dentro de **EL P.H.** quedarán sujetas a este Reglamento de Copropiedad, previa Resolución aprobatoria del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial. Las etapas consistirán en unidades inmobiliarias, destinadas al uso Residencial y podrán variar en dimensiones, superficie, tipo de estructura y acabado. Se proyecta que El P.H. estará conformado por cuarenta y ocho (48) unidades inmobiliarias, distribuidas en dos (2) grupos de edificaciones. Cada unidad inmobiliaria contará con un (1) estacionamiento privado.

<u>NOMBRE</u>	<u>Unidades</u>	
<u>GRUPOS DE EDIFICACIONES</u>	<u>Inmobiliarias</u>	<u>Estacionamientos</u>
PH49 TEBAS	24	24
PH49 A	24	24
TOTAL	48	48

El **P.H. MIRADOR DEL BOSQUE 1A, CIUDAD SANTA FE** contará además con dos (2) tinaqueras y ocho (8) estacionamientos de visita.

PRIMERA ETAPA: La primera Etapa estará constituida por veinticuatro (24) unidades inmobiliarias, cada una con un (1) estacionamiento privado, distribuida en un (1) grupo de edificación y cuatro (4) estacionamientos para visita. Todas las unidades inmobiliarias estarán destinadas para uso residencial, independientes entre sí y con salida a la vía pública, en donde se conjugan la propiedad singular sobre los bienes privados y la copropiedad sobre los bienes comunes.

Las veinticuatro (24) unidades inmobiliarias consisten en una construcción adosada, con paredes de concreto construidas con formaleta, de dos plantas, sala, comedor, cocina, lavandería y entrada de estacionamiento, piso de cerámica, techo de zinc, muebles de cocina, con acabado interior y exterior de pintura, cielo raso suspendido y ventanas frontales tipo francesas. En el P.H. 49 Tebas existirán 3 modelos de casa los cuales son: **Corotú:** 3 recámaras y dos baños y medio, **Roble:** 3 recámaras y un baño y medio, **Eucalipto:** 2 recámaras y un baño y medio.

La primera etapa ocupará una superficie de tres mil doce metros cuadrados con seis mil seiscientos cincuenta y cuatro decímetros cuadrados (**3,012 m² 6654dm²**) y estará conformada por veinticuatro (24) unidades inmobiliarias según la siguiente tabla:

<u>NOMBRE de</u> <u>GRUPOS DE EDIFICACIONES</u>	<u>Unidades</u> <u>Inmobiliarias</u>	<u>Estacionamientos</u>
PH49 TEBAS	24	24
TOTAL	24	24

El Resto Libre del **P.H. MIRADOR DEL BOSQUE 1A, CIUDAD SANTA FE**, tras la incorporación de la Primera Etapa al régimen de propiedad horizontal, para las siguientes etapas tendrá una superficie de ochocientos noventa y nueve metros cuadrados con cuarenta y siete decímetros cuadrados (**899m² 47dm²**).

ARTÍCULO 3: EL **P.H.** estará conformado por Unidades Inmobiliarias destinadas a uso estrictamente Residencial, según las etapas que incorpore al Régimen de Propiedad Horizontal **EL PROMOTOR**, que contará con una delimitación con carácter de desarrollo privado, y estará dotado de facilidades comunes.

ARTICULO 4: Cada unidad inmobiliaria constituye un espacio delimitado susceptible de aprovechamiento independiente sobre el cual **LOS PROPIETARIOS** tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad, y forma por sí sola una finca registral aparte conjuntamente con el terreno sobre el cual está construida que podrá estar afectada a todo tipo de derechos reales independientes del resto de las demás, con sujeción, únicamente, a las disposiciones legales sobre la materia y las que al efecto establece el presente Reglamento de Copropiedad. **LOS PROPIETARIOS** tendrán, además, un derecho conjunto de copropiedad sobre los otros elementos de **EL P.H.** necesarios para el adecuado uso y disfrute de su unidad inmobiliaria.

ARTÍCULO 5: Para los efectos de la determinación de los deberes y derechos de cada uno de **LOS PROPIETARIOS** con relación a los bienes de dominio común, **EL PROMOTOR** establece La Tabla General de valores y porcentajes correspondientes a cada unidad inmobiliaria que formará parte del **P.H. MIRADOR DEL BOSQUE 1A, CIUDAD SANTA FE**.

TABLA GENERAL DE VALORES

P.H. MIRADOR DEL BOSQUE 1A, CIUDAD SANTA FE

NOMBRES: PH49 TEBAS	<u>Unidad</u> <u>Inmobiliaria</u>	<u>Terreno</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>	<u>Participación%</u>
	1	1,963.26	35,017.33	36,980.59	2.08%
	2	1,963.26	35,017.33	36,980.59	2.08%
	3	1,963.26	35,017.33	36,980.59	2.08%
	4	1,963.26	35,017.33	36,980.59	2.08%
	5	1,963.26	35,017.33	36,980.59	2.08%
	6	1,963.26	35,017.33	36,980.59	2.08%
	7	1,963.26	35,017.33	36,980.59	2.08%
	8	1,963.26	35,017.33	36,980.59	2.08%
	9	1,963.26	35,017.33	36,980.59	2.08%
	10	1,963.26	35,017.33	36,980.59	2.08%
	11	1,963.26	35,017.33	36,980.59	2.08%
	12	1,963.26	35,017.33	36,980.59	2.08%
	13	1,963.26	35,017.33	36,980.59	2.08%
	14	1,963.26	35,017.33	36,980.59	2.08%
	15	1,963.26	35,017.33	36,980.59	2.08%
	16	1,963.26	35,017.33	36,980.59	2.08%
	17	1,963.25	35,017.34	36,980.59	2.08%
	18	1,963.25	35,017.34	36,980.59	2.08%
	19	1,963.25	35,017.34	36,980.59	2.08%
	20	1,963.25	35,017.34	36,980.59	2.08%
	21	1,963.25	35,017.34	36,980.59	2.08%
	22	1,963.25	35,017.34	36,980.59	2.08%
	23	1,963.25	35,017.34	36,980.59	2.08%
	24	1,963.25	35,017.34	36,980.59	2.08%
Sub total primera etapa P.H. MIRADOR DEL BOSQUE		47,118.16	840,416.00	887,534.16	49.92%

1A, CIUDAD SANTA FE					
RESERVA PARA DESARROLLO		108,260.42		108,260.42	50.08%
TOTAL, DE FINCA Y P.H. MIRADOR DEL BOSQUE 1A, CIUDAD SANTA FE		155,378.58	840,416.00	995,794.58	100.00%

NOTA: Los valores y porcentajes que aquí se detallan corresponden a todas las unidades inmobiliarias que se construirán por Etapas en el **PH MIRADOR DEL BOSQUE 1A, CIUDAD SANTA FE.**

Si por cualquier razón, los valores de las unidades inmobiliarias sufrieren modificaciones, ya sea por determinación catastral o por enajenación subsiguiente, tal hecho no alterará la proporción que resulte de los valores iniciales señalados a cada uno de ellos para el cálculo de las cuotas proporcionales. Las mejoras o menoscabos de cada unidad inmobiliaria no alterarán la proporción aludida, la cual sólo podrá variarse por acuerdo de un sesenta y seis por ciento (66%) de los propietarios.

CAPITULO II

DE LOS BIENES COMUNES, DE SU USO Y SU MANTENIMIENTO

ARTICULO 6: Son áreas y bienes de uso común y, en consecuencia, del dominio inalienable e indivisible de todos **LOS PROPIETARIOS**:

- a) Las áreas o bienes necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento de **EL P.H.**
- b) Aquellas cuyo propósito permita a **LOS PROPIETARIOS** el uso y goce de su unidad inmobiliaria y
- c) Las que la Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010) y este Reglamento de Copropiedad califique como tales.

ARTICULO 7: Se reputan **BIENES COMUNES** los siguientes:

- a) Las instalaciones de servicios centrales, tales como de electricidad, luz, desagües, agua, y demás similares, siempre que éstas sirvan a más de una unidad inmobiliaria.
- b) Las áreas verdes, calles de circulación, cunetas alcantarillas, un (1) tinaqueras y treinta y nueve (39) estacionamientos para visita.
- c) La fachada de las unidades inmobiliarias, para efecto de control de pintura y de apariencia física.
- d) Todos los artefactos, áreas locales e instalaciones existentes para el beneficio común, y en general, todas aquellas áreas o bienes que no estén en el interior de las unidades inmobiliarias.

ARTICULO 8: LOS PROPIETARIOS de cada unidad inmobiliaria sufragarán por partes iguales los gastos relativos a la administración (en adelante llamada Cuota de gastos comunes), conservación, mantenimiento, reparación y modificación de todos los Bienes comunes, así como el costo de las primas de seguro de incendio, riesgos materiales y de responsabilidad civil de que establezca la Asamblea de Propietarios y Junta Directiva. La Cuota de gastos comunes será pagada mensualmente dentro de los primeros diez (10) días de cada mes.

ARTICULO 9: Los deberes y derechos relativos a los **BIENES COMUNES**, salvo a lo referente a la cuota de gastos comunes, recaen sobre cada **PROPIETARIO** en proporción al valor de su unidad inmobiliaria, según este queda establecido en la Tabla General de Valores de **EL P.H.**

ARTICULO 10: Todo **PROPIETARIO** será responsable de los daños que a juicio del Administrador hubiesen sido ocasionados por su culpa o negligencia y deberá sufragar el costo total de su reparación. De igual forma, será responsable de los daños causados por sus familiares, invitados, empleados y mascotas.

ARTICULO 11: Según circunstancias o necesidades que así lo requieran, se ordenará el pago de cuotas de gastos comunes extraordinarias, distintas de la cuota de gastos comunes, la cual requerirá de la aprobación de no menos del sesenta y seis por ciento (66%) de los propietarios de las unidades inmobiliarias que estén al día en sus obligaciones financieras.

ARTICULO 12: Cuando alguno de **LOS PROPIETARIOS** se negare a satisfacer el valor de las cuotas de gastos comunes o a cubrir las Cuotas extraordinarias o multas por un término de dos meses o más, cuyo pago están obligados por la Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010) o por este Reglamento de Copropiedad y cuya recaudación corresponda al Administrador, éste o en su defecto la Junta directiva podrá entablar en contra de **LOS PROPIETARIOS** renuente un Juicio Ejecutivo por la suma adeudada. En dicho

proceso prestará mérito ejecutivo el estado de cuenta o los recibos no pagados que presente el Administrador. A los morosos en el pago de las cuotas de Gastos Comunes por un término de dos (2) meses o más, el Administrador podrá suspenderles el acceso a las áreas comunes y anunciar en lugar visible la morosidad.

ARTICULO 13: Todos **LOS PROPIETARIOS** tienen derecho al uso y goce de los bienes comunes, pero en todo caso sujeto a las normas (Reglamento de uso aprobado por la Asamblea de Propietarios) que establezca la Junta Directiva.

ARTICULO 14: Las áreas, bienes, servicios e instalaciones comunes tendrán el uso señalado en la Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010), en el presente Reglamento de Copropiedad y en el Reglamento de uso.

La Asamblea de propietarios podrá acordar que algunos bienes comunes tengan un carácter de exclusivos, para uno o más propietarios, siempre que no sean indispensables para la existencia, seguridad y conservación de la propiedad horizontal, en cuyo caso corresponderá a ese propietario o esos propietarios de unidades inmobiliarias beneficiadas con el uso exclusivo de los gastos de mantenimiento y conservación de esos bienes comunes originalmente.

Igualmente, podrá otorgarse a uno o más propietarios el derecho de uso exclusivo de un bien común, bajo las condiciones que se establezcan, siempre que no sean indispensables para la existencia, seguridad y conservación de la propiedad horizontal. Estos acuerdos deberán adoptarse por la aprobación de no menos del sesenta y seis por ciento (66%) de todas las unidades inmobiliarias.

Así mismo, la Asamblea de Propietarios, en decisión tomada por no menos del sesenta y seis por ciento (66%) de la totalidad de las unidades inmobiliarias, podrá aprobar o no la adquisición de un bien privativo ofrecido previamente por su propietario, para que sea utilizado como bien común de venta, arrendamiento, donación o cualquiera otra modalidad, a la propiedad horizontal.

ARTICULO 15: Los asuntos no contemplados en el presente Reglamento de Copropiedad se decidirán conforme lo apruebe la Asamblea de Propietarios por mayoría simple de votos de los propietarios. Esta decisión será obligatoria siempre que no sea contraria a la Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010).

CAPITULO III DE LOS BIENES PRIVATIVOS, SU MANTENIMIENTO Y DISPOSICION.

ARTICULO 16: Corresponde a cada propietario el dominio exclusivo de su unidad inmobiliaria y de todo aquello que se encuentre en el área interior de su unidad inmobiliaria y forme parte integral de la misma (en adelante denominado (BIENES PRIVATIVOS), incluyendo el área total del terreno asignada a la unidad inmobiliaria.

ARTICULO 17: Los gastos de conservación, reparación, mantenimiento y modificación de las unidades inmobiliarias al igual que el pago de los impuestos, tasas o contribuciones que recaigan sobre los mismos, correrán por cuenta de sus respectivos propietarios.

ARTICULO 18: De no cumplirse con lo antes dispuesto el Administrador efectuará las reparaciones necesarias para mantener seguridad, ornato y aseo y repetirá contra **LOS PROPIETARIOS** por el costo de estas.

ARTICULO 19: Todo propietario podrá a su expensa modificar el interior de su unidad inmobiliaria y la pintura interior de la misma, siempre que dichos trabajos no afecten la fachada de **EL P.H.** (parte exterior de la unidad inmobiliaria) o puedan perjudicar los bienes comunes o los bienes privativos de otro propietario. **LOS**

PROPIETARIOS deberán tomar las medidas preventivas a fin de que dichos trabajos causen la menor molestia posible a **LOS PROPIETARIOS** y a terceras personas.

ARTICULO 20: Cuando un daño o desperfecto en una de las unidades inmobiliarias afecte o pueda afectar los bienes comunes o los bienes privativos de otros propietarios, como en el caso no exclusivo de filtraciones de baño o por lluvia, obstrucción de tuberías de aguas servidas o potables, el Administrador requerirá al propietario o propietarios de la unidad inmobiliaria que repare el daño en un término perentorio. Si dicho propietario no lo hiciere o en caso de que el Administrador estime en que la reparación deba hacer de inmediato a fin de evitar ulteriores daños o perjuicios a las demás unidad inmobiliaria o a los bienes comunes, el Administrador procederá a ejecutar las obras necesarias de reparación quedando los gastos en que incurra el administrar por motivos de tales reparaciones a cargo de dicho propietario quien deberá cubrirlos en el término de treinta (30) días calendario a partir de la fecha en que el Administrador exija el pago, salvo que la junta Directiva conceda un plazo distinto.

ARTICULO 21: LOS PROPIETARIOS deberán soportar la ejecución de trabajos de reparación, conservación o mantenimiento que resulten necesarios efectuar en relación con los bienes comunes o los bienes privados de otros propietarios y deberán permitir el acceso y paso a los arquitectos, obreros, contratistas y demás personas encargadas de vigilar, dirigir y ejecutar dichas obras. El Administrador deberá tomar las medidas preventivas necesarias a fin de que dichos trabajos causen la menor molestia posible a **LOS PROPIETARIOS** afectados o a terceras personas.

ARTICULO 22: LOS PROPIETARIOS a fin de mantener la uniformidad y la estética de **EL P.H.**, no podrá variar el color de la pintura exterior de la unidad inmobiliaria, previamente determinados por la Junta Directiva de **EL P.H.** El costo de la pintura exterior será a expensa de cada propietario. Todo propietario está en la obligación de mantener pintado el exterior de la unidad inmobiliaria, pudiendo ser sancionado con multa por la Junta Directiva en caso de desatender tres (3) avisos previos de comunicación. **LOS PROPIETARIOS** de las unidades inmobiliarias sólo podrán cercar las mismas únicamente con diseños establecidos por la Junta Directiva de **EL P.H.**

ARTICULO 23: Queda prohibido a LOS PROPIETARIOS:

- a) Hacer uso o permitir el uso de su unidad inmobiliaria o de las áreas y los bienes comunes en forma distinta de la indicada en este Reglamento de Copropiedad y en general en forma contraria a las Leyes de la República de Panamá, la moral y las buenas costumbres.
- b) Hacer uso o permitir el uso de su unidad inmobiliaria o de los bienes comunes en forma tal que perturbe o pueda perturbar la tranquilidad y sosiego de los demás propietarios y desmerecer el buen nombre de **EL P.H.** Queda expresamente prohibido el uso inmoderado y ruidoso de aparatos de sonido, video, radio y televisión, ya sean estos fijos o móviles, de conjuntos musicales.
- c) Introducir, mantener o almacenar en su unidad inmobiliaria o en cualquier otra parte de **EL P.H.** área de cualquier tipo, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, infectas o que representen peligro para la estructura, seguridad o apariencia de **EL P.H.** o para la salud de sus ocupantes y las que produzcan malos olores o cualquier clase de molestia para los demás propietarios.
- d) Introducir modificaciones o reformas que incidan en la conformación general de **EL P.H.** o que afecten las fachadas de las unidades inmobiliarias.
- e) Efectuar obras tales como excavaciones y sótanos u obras que puedan afectar la solidez o seguridad de las unidades inmobiliarias.

f) Pintar o decorar individualmente parte exterior de las paredes, ventanas y puertas de entradas a las unidades inmobiliarias, salvo que previamente lo autorice la Junta Directiva.

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

h) Instalar o poner a funcionar máquinas o equipos susceptibles de causar daños a las instalaciones generales o de perturbar la tranquilidad y sosiego de **LOS PROPIETARIOS** salvo las maquinarias y accesorios de los sistemas de aire acondicionados instalados en el interior de las unidades inmobiliarias.

i) Ocupar las áreas de estacionamientos con buses, camiones o cualesquiera tipos de automóviles para uso comercial o darle cualquier uso distinto a su destino, sin la previa autorización escrita de la Junta Directiva.

j) Ocupar cualquier área de **EL P.H.** con casas móviles y lanchas u obstruir las calles con piscinas, bars de fútbol u otro artículo deportivo o para diversión.

k) Entorpecer o impedir el paso de las áreas de entrada o circulación a las áreas comunes dejando objeto alguno o vehículos que dificulten el libre tránsito o que no estén permitidos.

l) Requerir de los empleados de **EL P.H.** la prestación de servicios personales, sin la previa autorización del Administrador.

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

n) Utilizar las ventanas o áreas externas de las unidades inmobiliarias para asolear ropas o similares.

ñ) Colocar avisos o letreros de cualquier tipo en las unidades inmobiliarias.

o) Utilizar, instalar o colocar aparatos de aire acondicionados en sitios o lugares distintos a los aprobados por el administrador o Junta Directiva.

p) Instalar antenas parabólicas de televisión o de radio de más de cinco pies (3') de diámetro. La instalación de antenas será permitida solo en la parte posterior de la unidad inmobiliaria. Se permite la instalación de antenas de t.v. y cable.

q) Elevar nuevas construcciones, instalaciones o equipos, como adicionar techos, aleros, antenas u otros objetos sobre el techo, sin el consentimiento del sesenta y seis por ciento (66%) de los propietarios de las unidades inmobiliarias y de las autoridades competentes.

Queda terminantemente prohibido construir sobre los muros perimetrales de **EL P.H.**

En los casos de adición de techos, aleros, antenas u otros objetos, estos no podrán sobresalir de la proyección horizontal de los pisos de las unidades inmobiliarias.

r) Modificar o adicionar cualquiera de las fachadas de la Propiedad Horizontal, sin el consentimiento del sesenta y seis por ciento (66%) de las unidades inmobiliarias, 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 la autoridad competente obligará 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, contando a partir de la notificación, impondrá una multa que variará desde un cuarto por ciento (¼%) a su equivalente en decimales (0.25%) hasta un por ciento (1%) o su equivalente en decimales (0.01%) del valor de la unidad inmobiliaria, 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:

1. Que un arquitecto presente un estudio para toda la fachada de la edificación.
2. Que este estudio sea aprobado por las autoridades nacionales competentes y las del municipio respectivo.
3. Que este estudio lo aprueben no menos del sesenta y seis por ciento (66%) de los propietarios de las unidades inmobiliarias.
4. Que, durante los primeros cinco años, contados a partir de la fecha del permiso de ocupación de la edificación, se obtenga la aprobación escrita del arquitecto diseñador de la obra, para cualquier modificación de la fachada exterior.

ARTICULO 24: Cada **PROPIETARIO** será solidariamente responsable de los actos de sus dependientes y de los actos de las personas a quienes diere en arrendamiento o a cualquier título cedere el uso de su unidad inmobiliaria y de los daños o perjuicios que dichas personas ocasionen a **EL P.H.** o a otros **PROPIETARIOS** o a terceros.

ARTICULO 25: Cuando un **PROPIETARIO** desee vender o en cualquier otra forma traspasar el derecho de propiedad sobre su unidad inmobiliaria deberá comunicarlo por escrito a la Junta Directiva, dándole la información respecto al nombre y datos del comprador o nuevo adquirente.

CAPITULO IV DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS

ARTICULO 26: La Asamblea de Propietarios, ordinaria o extraordinaria, se considera legalmente constituida con la asistencia de, por lo menos, más de la mitad de los propietarios, independientemente del número de unidades inmobiliarias que pertenezcan a cada uno de ellos. Si transcurrida una hora a la fijada en la convocatoria y no hubiera el quórum requerido, el Secretario o quien haga sus veces levantará un acta en que conste tal circunstancia, así como el número, nombre y porcentaje de participación de los Asistentes a la Asamblea de Propietarios.

Cumplida esta formalidad, la Asamblea podrá sesionar, deliberar y adoptar decisiones válidas con un quórum equivalente al veinte por ciento (20%) de los propietarios, siempre que la Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010) no exija un número distinto para lograr decisiones válidas.

Cuando, por cualquier causa, una unidad inmobiliaria perteneciera a varias personas o a sucesiones líquidas, los interesados deberán asignar a una sola persona para que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad inmobiliaria 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 toda persona jurídica propietaria de una o varias unidades inmobiliarias, estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural, la cual será su apoderado, sin necesidad de requerirse que sea el representante legal de la sociedad, y siempre que acredite su condición de tal.

En todas las reuniones de la Asamblea de Propietarios, cualquier propietario puede hacerse representar por un mandatario, que no necesariamente deberá ser propietario y que podrá ser designado por documento público o privado.

Se exceptuarán a los Administradores, quienes por sus funciones propias no deben representar a ningún propietario en las sesiones de la Asamblea de Propietarios.

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

ARTICULO 27: Funciones y responsabilidades:

- a) Reunirse por lo menos una (1) vez al año de forma obligatoria en sesión ordinaria. En sesión extraordinaria se reunirá tantas veces como las circunstancias lo requieran.
- b) Nombrar a los miembros de la Junta Directiva.
- c) Nombrar dentro del seno de la Junta Directiva a un Presidente, un Vicepresidente, un Tesorero, un Secretario y un Vocal y crear todos aquellos cargos dentro de la Junta Directiva que estime conveniente designando a las personas para desempeñar los mismos.
- d) Aprobar o improbar el proyecto de presupuesto y los estados financieros que le presente el Administrador con arreglo a lo que dispone este Reglamento de Copropiedad.
- e) Reformar el Reglamento de Copropiedad.
- f) Autorizar la ejecución de obra, mejoras, nuevas edificaciones que afecten o vayan a constituir los bienes comunes o que por disposición de éste Reglamento de Copropiedad deban ser autorizadas por ella.
- g) Aprobar, reglamentar, condicionar y modificar el uso de los bienes comunes mediante un Reglamento de uso de acuerdo con la Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010) y este Reglamento de Copropiedad.
- h) Ejercer todas aquellas facultades que otros artículos y este Reglamento de Copropiedad y la Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010) le atribuya.

ARTICULO 28: La Asamblea de Propietarios se reunirá en sesión ordinaria obligatoriamente por lo menos una vez al año, los días treinta (30) de marzo de cada año, la que deberá ser convocada por algún miembro de la junta directiva o el Administrador.

La convocatoria se hará con no menos de diez (10) días ni más de veinte (20) días hábiles previos a la celebración de la reunión, la cual se comunicará a través de carta o por cualquier medio electrónico, dirigido a la dirección que haya indicado cada propietario, o por entrega de la citación de la unidad inmobiliaria correspondiente, adjuntándose el informe anual y la agenda.

Si transcurridos dos (2) meses desde la fecha en que debió convocarse a la Asamblea Ordinaria de propietarios y la Junta Directiva o el Administrador no citara a los propietarios para la celebración de la Asamblea Ordinaria, esta podrá ser convocada por derecho propio por el veinte por ciento (20%) de la totalidad de los propietarios que se encuentren al día en el pago de las cuotas comunes y demás obligaciones financieras, cumpliendo con los requisitos que conlleva la citación para la invitación a ella, en el lugar y hora que se indique.

También se reunirá la Asamblea de Propietarios de forma extraordinaria, de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo, cuando las necesidades sean imprevistas o de urgencia y así lo requiera la Propiedad Horizontal. La convocatoria la hará la Junta Directiva, el Administrador o por solicitud a las autoridades antes mencionadas, por lo menos del veinte por ciento (20%) de la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en los pagos de las cuotas comunes y demás obligaciones financieras. De solicitarse la celebración de una Asamblea Extraordinaria, por lo menos del veinte por ciento (20%) de la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias y no fuera convocada por las autoridades encargadas de hacer el llamado, el porcentaje de los propietarios antes mencionados la convocará por derecho propio en la forma prevista en el segundo párrafo de este artículo.

En estos casos, le será aplicado lo preceptuado en el artículo treinta y dos (32) de la ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010), cuando se trata de sesiones celebradas en segunda convocatoria.

La convocatoria para las sesiones de la asamblea de Propietarios, ya sean estas ordinarias o extraordinarias, deberán hacerse mediante la entrega a cada **PROPIETARIO** de la citación en la unidad inmobiliaria o domicilio correspondiente, con no menos diez (10) días ni más de veinte (20) días hábiles de anticipación a la fecha en que deba celebrarse la reunión.

CAPITULO V

JUNTA DIRECTIVA Y COMITÉS DE ADMINISTRACIÓN

ARTICULO 29: JUNTA DIRECTIVA DEL CONJUNTO INMOBILIARIO: La Junta Directiva del CONJUNTO INMOBILIARIO MIRADOR DEL BOSQUE 2, CIUDAD SANTA FE estará conformada por los presidentes y secretarios de cada uno de los P.H.s que conforman el CONJUNTO INMOBILIARIO: P.H. MIRADOR DEL BOSQUE 1A, CIUDAD SANTA FE y P.H. MIRADOR DEL BOSQUE 1B, CIUDAD SANTA FE.

Esta Junta Directiva decidirá sobre temas concernientes al CONJUNTO INMOBILIARIO.

ARTICULO 30: Dada la existencia de distintos grupos de edificaciones dentro del P.H. MIRADOR DEL BOSQUE 1A, CIUDAD SANTA FE (estructuras con unidades inmobiliarias adosadas con paredes de concreto construidas con formaleta, de dos plantas, pertenecientes a una misma calle), y con base en al artículo setenta (70) de la Ley treinta y uno (31) del dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010), que regula el Régimen de Propiedad Horizontal, se permite la creación de Comités de Administración por Grupos de edificaciones. Los propietarios de los distintos Grupos de edificaciones que formen parte de EL P.H. podrán organizar Comités de Administración, los cuales se constituirán como mínimo de un (1) Coordinador y un (1) Secretario.

La Junta Directiva escogida por la asamblea de propietarios estará formada por no menos de tres (3) miembros y por lo menos por un (1) miembro de cada Comité de Administración que exista en El P.H.

La Junta Directiva será elegida anualmente en la sesión ordinaria de la Asamblea de Propietarios y ejercerá sus cargos hasta tanto sus sucesores sean elegidos y tomen posesión.

ARTICULO 31: La junta Directiva será responsable de cumplir y hacer cumplir las decisiones de la asamblea de propietarios en lo referente a la administración y conservación de los bienes comunes y tendrá, además, las siguientes funciones y facultades:

- a) Representar a la Asamblea de Propietarios.
- b) Nombrar y remover de su cargo al Administrador y establecer la remuneración y demás términos y condiciones relativos a sus funciones.
- c) Considerar el proyecto de presupuesto y estados financieros elaborados por la administración para ser presentados en la sesión ordinaria anual de la Asamblea de Propietarios y recomendar su aprobación o rechazo.
- d) Dar las autorizaciones para las obras que deseen efectuar los propietarios, con arreglo a lo que se establezca en la Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010) y en este Reglamento de Copropiedad.

- e) Autorizar cualquier desembolso extraordinario no previsto en el presupuesto.
- f) Revisar los balances mensuales sobre ingresos y egresos que le presente al Administrador.
- g) Autorizar la creación de cargos adicionales al de Administrador, previa recomendación de este. h) Vigilar la ejecución de obras ordenadas o autorizadas por la Asamblea de Propietarios y nombrar los ingenieros, arquitectos y demás técnicos que se requieren para el cabal desempeño de estas funciones,
- i) Aprobar e improbar los contratos o acuerdos que pretenda celebrar el Administrador en relación con la administración y el ejercicio de sus funciones.
- j) Atender las quejas que le presente el Administrador en relación con las violaciones a las obligaciones que la Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010) o el Reglamento de copropiedad imponen a los propietarios, y tomar las demás medidas que estime pertinentes para restituir el orden en la propiedad horizontal.
- k) Hasta que la Asamblea de Propietarios no decida lo contrario, reglamentar el uso de los bienes comunes mediante la aprobación de un Reglamento de Uso, el cual será de obligatorio cumplimiento para los propietarios.
- l) Rendir informe anual a la Asamblea de Propietarios sobre el funcionamiento de la administración.
- m) Dirimir los conflictos que se presenten entre los propietarios o entre estos y el Administrador por causa del use y goce de los bienes comunes o de los bienes privativos de cada uno.
- n) Autorizar al Administrador para que requiera el cobro, por la vía judicial o administrativa, de cualquier deuda de los propietarios.
- ñ) Nombrar, cuando así lo estime conveniente, a un (1) Contador Público Autorizado, quien deberá auditar los libros que lleve el Administrador y rendir un (1) informe ante la Asamblea de Propietarios, a menos que esta por mayoría de votos no lo estime conveniente.
- o) Convocar a la Asamblea de Propietarios a la sesión ordinaria anual y la sesión extraordinaria, cuando así lo requieran las circunstancias.
- p) Crear comités de apoyo y designar a los propietarios que los conformen.
- q) Establecer las reglas de su funcionamiento.

ARTICULO 32: La Junta Directiva deberá reunirse en sesión ordinaria por lo menos una vez al año, los días treinta (30) de abril de cada año, en el lugar, hora y fecha que determine el presidente. Además deberá reunirse en sesión extraordinaria en cualquier otra ocasión que lo disponga la propia Junta Directiva por resolución o cuando el Presidente o la administración lo considere necesario.

ARTICULO 33: Las convocatorias para las sesiones ordinarias o extraordinarias de la Junta Directiva las efectuará el Presidente o, en su defecto, cualquier miembro de la Junta Directiva, mediante aviso escrito enviado por correo certificado, fax, correo electrónico, vía telefónica o entrega a cada director, en no menos de cinco (5) ni más de quince (15) días antes de la fecha de la reunión.

En las sesiones extraordinarias únicamente podrán considerarse los asuntos que hayan sido objeto de la convocatoria.

ARTICULO 34: Para constituir quórum en una reunión de la Junta Directiva, se requerirá por lo menos la presencia de más de la mitad de todos los directores. Las decisiones de la Junta Directiva serán tomadas por el voto afirmativo de la mayoría de los directores.

ARTICULO 35: Sólo podrán ser miembros de la Junta Directiva y permanecer como tales, las personas naturales que estén al día en todas sus obligaciones financieras con la Administración y que además cumplan con una de las siguientes condiciones:

- a) sean propietarios de una o más unidades inmobiliarias.
- b) sean propietarios de una o más unidades inmobiliarias, siempre y cuando hayan sido designadas por los demás propietarios como representantes de estos en la Asamblea de Propietarios y además hayan sido autorizados para ser miembros de la Junta Directiva.
- c) Ostenten la representación ante la Asamblea de Propietarios de una persona jurídica que sea propietaria de una o más unidades inmobiliarias y además haya sido autorizada para ser miembro de la Junta Directiva. **LOS PROPIETARIOS** que sean elegidos miembros de la Junta Directiva y no estén paz y salvo con la Administración de **EL P.H.** en todo concepto, no podrá actuar y su puesto quedará vacante.

ARTICULO 36: Las vacantes que ocurran en la Junta Directiva por cualquier motivo serán cubiertas por el resto de los directores en ejercicio, siempre que estos constituyan quórum. De lo contrario, cualquiera de los directores en ejercicio deberá convocar a reunión extraordinaria de la Asamblea de Propietarios a efecto de cubrir dichas vacantes.

CAPITULO VI DIGNATARIOS

ARTICULO 37: La Asamblea de Propietarios elegirá una Junta Directiva un (1) Presidente, un (1) Vicepresidente, un (1) Tesorero, un (1) Secretario, un (1) Vocal o cualquier otro dignatario.

ARTICULO 38: Son funciones del **Presidente** y, en su ausencia, del **Vicepresidente**, las siguientes:

- a) Ostentar y ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios.
- b) Representar al PH ante la Junta Directiva del CONJUNTO INMOBILIARIO MIRADOR DEL BOSQUE 2, CIUDAD SANTA FE
- c) Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva.
- d) Convocar las reuniones de la Junta Directiva.
- e) Convocar a las reuniones ordinarias de la Asamblea de Propietarios.
- f) Convocar a reunión extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, cuando se lo solicite por lo menos un equivalente al veinte por ciento (20%) de los propietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes y demás obligaciones financieras, o a solicitud de cualquier miembro de la Junta Directiva o del Administrador.
- g) Extender las certificaciones de paz y salvo de cuotas y gastos de mantenimiento.
- h) Ejercer las demás que le sean señaladas por la Asamblea de Propietarios.

ARTICULO 39: Son funciones del Tesorero, del Secretario y del Vocal las siguientes:

Son funciones del Tesorero:

- a) Ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietario en ausencia del Presidente y el Vicepresidente.
- b) Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios a la falta del Presidente y del Vicepresidente.
- c) Velar por el buen manejo del dinero y patrimonio de la Propiedad Horizontal y llevar un libro de ingreso y egresos, así como presentar, anualmente, un informe auditado.
- d) Convocar a reunión ordinaria y extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, conforme a lo establecido en la Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010).
- e) Extender las certificaciones de paz y salvo de cuotas y gastos de mantenimiento.
- f) Ejecutar las demás que le sean asignada por la Asamblea de propietarios.

Son funciones del Secretario:

- a) Ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios en ausencia del Presidente, del Vicepresidente y del Tesorero.
- b) Representar al PH ante la Junta Directiva del CONJUNTO INMOBILIARIO MIRADOR DEL BOSQUE 2, CIUDAD SANTA FE.
- c) Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios a la falta del Presidente y del Vicepresidente y del Tesorero
- d) Actuar como secretario en las reuniones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva.
- e) Llevar un libro o registro de actas de las reuniones de la Asamblea de Propietarios y otro de la Junta Directiva
- f) Convocar a reunión ordinaria y extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, conforme a lo preceptuado en la Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010).
- g) Extender las certificaciones de paz y salvo de cuotas y gastos de mantenimiento, en ausencia del Administrador y del Presidente.
- h) Extender certificaciones.
- i) Ejecutar las demás que le sean asignadas per la Asamblea de Propietarios

Son funciones del Vocal:

- a) Ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios a falta de todos los demás miembros de la Junta Directiva.

- b) Presidir las sesiones de la Asamblea de Propietarios a falta de todos los demás miembros de la Junta Directiva.
- c) Convocar a reunión ordinaria y extraordinaria de la Asamblea de Propietarios conforme a lo preceptuado en la Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010).
- d) Ejercer la función de cualquier dignatario por designación del Presidente.
- e) Ejecutar las demás que le sean asignadas por la Asamblea de Propietarios.

CAPITULO VII EL ADMINISTRADOR

ARTICULO 40: El Administrador será nombrado por la Junta Directiva por un período de un (1) año y podrá ser persona natural o jurídica. Es entendido que el Administrador podrá ser una persona jurídica, en cuyo caso ésta deberá designar a una persona quien ejercerá las funciones y cumplirá con las obligaciones que la Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010) o éste Reglamento de Copropiedad o la Junta Directiva establezca en relación con el Administrador.

ARTICULO 41: La administración tendrá las obligaciones que le confieran la Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010), las que le otorgue el Reglamento de Copropiedad, la Asamblea de Propietarios, La Junta Directiva y las siguientes:

- a) Velar por el cumplimiento estricto de las disposiciones de la Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010), las normas del Reglamento de Copropiedad, las disposiciones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva.
- b) Ejecutar las labores ordinarias y corrientes de administración y conservación, realizar las que fueran de urgencia para la integridad de la propiedad horizontal y acometer las que ordene la Asamblea de Propietarios.
- c) 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 y de conservación.
- d) Exigir a los propietarios que cumplan sus obligaciones.
- e) 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.
- f) Celebrar los contratos necesarios para realizar las labores ordinarias y cotidianas de administración y conservación, ciñéndose a lo establecido en el Reglamento de Copropiedad.
- g) Nombrar y remover a los empleados de la propiedad horizontal, con base en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios.
- h) Recaudar de los propietarios las cuotas de administración, conservación, mantenimiento, reparación y modificación de todos los bienes comunes.

- i) Ordenar las reparaciones urgentes en las áreas comunes de la propiedad horizontal y en las privadas que afecten a otra unidad inmobiliaria.
- j) Convocar a la Asamblea de Propietarios conforme a lo establecido en la Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010).
- k) Elaborar el proyecto de presupuesto y el estado de situación del manejo de los fondos, 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.
- l) Llevar el detalle de todos los ingresos y egresos referentes al desempeño de sus funciones y presentar los balances mensuales a la Junta Directiva.
- m) Ejercer las funciones de Secretario en las sesiones de la Asamblea de Propietarios, cuando lo decida la Junta Directiva o la propia Asamblea de Propietarios
- n) Asistir al Secretario en lo referente al libro o registro de actas de las sesiones de la Asamblea de Propietarios y extender, en ausencia del Secretario, las certificaciones correspondientes a los interesados.
- o) Entregar copias de las actas de la Asamblea de Propietarios a los propietarios, cuando estos lo soliciten.
- p) Suministrar al propietario de la unidad inmobiliaria, cuando así lo solicite a su costa, copia del Reglamento de Copropiedad.
- q) Expedir certificaciones de paz y salvo de las unidades inmobiliarias.
- r) Cualquiera otra función que le otorgue la Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010), el reglamento de copropiedad o las resoluciones de la Asamblea de Propietarios.

ARTICULO 42: El Administrador deberá velar por el cumplimiento por parte de **LOS PROPIETARIOS** de sus obligaciones con arreglo a la Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010), este Reglamento de Copropiedad y el Reglamento de uso que se apruebe e informar a la Junta Directiva sobre las violaciones contra estos.

ARTICULO 43: Siempre que el Administrador tenga conocimiento de hechos que pudiesen implicar una violación de las prohibiciones mencionadas en el artículo 29 de la Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010), esta podrá ser denunciada por el Administrador o por cualquier propietario, en atención a las competencias establecidas en el artículo ochenta y tres (83) de la misma ley (Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010)), ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el Juez de Paz o la autoridad competente. En caso de comprobarse la infracción, se ordenará la cesación de los actos y podrá amonestarse e 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, sin perjuicio de que se le aplique lo que al respecto establezca este Reglamento de Copropiedad.

ARTICULO 44: El Administrador deberá presentar anualmente ante la sesión Ordinaria de la Asamblea de Propietarios el estado de situación (informe de gestión) respecto al manejo de fondos durante el año anterior y un proyecto de presupuesto para el próximo año fiscal. El Proyecto de presupuesto deberá estar dividido en por lo menos las siguientes partidas. **1. INGRESOS: a)** saldo del año anterior **b)** cuotas de gastos comunes **c)**

otros ingresos. **2. EGRESOS:** a) gastos generales de mantenimiento y conservación. **b)** gastos de Administración (sueldos, etc.) **c)** Gastos por Servicios Centrales. **d)** Otros Gastos.

ARTICULO 45: El proyecto de Presupuesto de que trata el artículo anterior deberá ser enviado a cada uno de **LOS PROPIETARIOS** con no menos de quince (15) días de antelación a la fecha de la reunión de la Asamblea de Propietarios.

ARTICULO 46: El administrador recaudará las cuotas de gastos comunes de **LOS PROPIETARIOS** y manejará las mismas conforme al presupuesto que a tal efecto apruebe la Asamblea de Propietarios.

ARTICULO 47 Los fondos provenientes de la administración deberán ser depositados en el banco o bancos que determine la Junta Directiva, y está deberá determinar quienes podrán girar sobre dichas cuentas, que en todo caso debe ser más de un (1) dignatario.

ARTICULO 48: A efecto del presupuesto antes eludido el año fiscal se iniciará el día primero (1) del mes siguiente a la fecha en que se reúna por primera vez la Asamblea de Propietarios y terminará doce (12) meses después.

CAPITULO VIII DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTICULO TRANSITORIO (1): Los primeros directores y Dignatarios, quienes constituirán Junta Directiva Transitoria, ejercerán sus cargos hasta tanto la Asamblea de Propietarios escoja sus sucesores y estos tomen posesión:

**PRESIDENTE: EDUARDO TEJADA
TESORERO: GARY ALBA
SECRETARIO: ALEX QUINTERO**

ARTICULO TRANSITORIO (2): El primer Administrador será: **BERNARDO GALLARDO**, con cédula cuatro-ciento sesenta y nueve-doscientos veinticuatro (**4-169-224**).

ARTICULO TRANSITORIO (3): Este Reglamento de Copropiedad podrá ser enmendado por **EL PROMOTOR** en cualquier fecha, sin requerir el consentimiento de la Asamblea de Propietarios, en lo que se refiere a las construcciones de las distintas etapas (para uso residencial o comercial), a nuevas incorporaciones al Régimen de Propiedad Horizontal, a la afectación o desafectación de la finca P.H., para aumento o disminución de su superficie, a cambios de códigos de zonificación, a la creación de servidumbres y al traspaso de vías públicas a las autoridades del estado competentes para darles el mantenimiento adecuado, en beneficio de los propietarios de las unidades inmobiliarias del P.H.

ARTICULO TRANSITORIO (4): Mientras el promotor o sea la sociedad, sus agentes, representantes o empleados, esté en la etapa de construcción y venta del **EL P.H. MIRADOR DEL BOSQUE 1A**, tendrá el derecho de visitar con terceros **EL P.H. MIRADOR DEL BOSQUE 1A, CIUDAD SANTA FE**, las unidades inmobiliarias y los bienes comunes con el propósito de promover las ventas de las unidades inmobiliarias. De igual forma podrá solicitar ante la autoridad competente cambios de código de zonificación sobre unidades inmobiliarias no vendidas.

ARTICULO TRANSITORIO (5): **EL PROMOTOR** se reserva el derecho de variar el modelo y diseño de las unidades inmobiliarias que se incorporarán en las subsiguientes etapas.

ARTICULO TRANSITORIO (6): EL PROMOTOR se reserva el derecho de reformar el Reglamento de Copropiedad como consecuencia de la adición, sustracción, alteración o modificación de etapas, o de superficies, totales o parciales, en construcción o construidas e incorporadas o por incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, dentro de **EL P.H. MIRADOR DEL BOSQUE 1A, CIUDAD SANTA FE.**

ARTICULO TRANSITORIO (7): EL PROMOTOR podrá enmendar o modificar el Reglamento de Copropiedad, en cualquier momento y sin aprobación de la Asamblea de Propietarios ni de la Junta Directiva, siempre que sea como consecuencia de la construcción y terminación de las obras en proceso, o por necesidad de sustraer, segregar o adicionar superficie a **EL P.H.**, conforme avancen las etapas del proyecto, especialmente en sus artículos dos (2) y cinco (5) concernientes a las nuevas etapas incorporadas y al capítulo de Disposiciones Transitorias.

ARTICULO TRANSITORIO (8): EL PROMOTOR no estará obligado a pagar la Cuota de Gastos Comunes respecto de las unidades inmobiliarias en proceso de construcción, cuando estas no cuenten con permiso de ocupación.

NOTA: Todos los artículos transitorios de este Reglamento de Copropiedad, contenidos es el Capítulo VIII Disposiciones transitorias, tendrán vigencia única y exclusivamente durante el periodo determinado entre la inscripción de este Reglamento de Copropiedad y la inscripción de una nueva Junta Directiva escogida por los Propietarios de **EL P.H.** o hasta tanto se culmine con la entrega de todas las unidades inmobiliarias de El P.H.

Refrendado por el Lic. Eduardo Tejada, abogado en ejercicio, idoneidad once mil novecientos ochenta y tres (11,983).

Eduardo Tejada

7. PROCEDIMIENTO PARA LA EXONERACIÓN DE SU INMUEBLE

Actualizar la finca de su propiedad en la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (A.N.A.T.I.) con el fin de quedar registrada por el valor al cual fue adquirido su inmueble. Solo se requiere presentar en la ANATI una “copia de la escritura de compra de su propiedad”.

Una vez actualizado el valor de la propiedad, solicitar ante la Dirección General de Impuestos (D.G.I.) un estado de cuenta donde consten “las generales” de la finca y verificar en dicho estado de cuenta el valor que corresponde al “terreno de la finca”.

Calcular el 1% del valor del terreno y pagar dicha suma en la DGI a fin de evitar incurrir en recargos por falta de pago del impuesto de inmueble por el valor del terreno.

Las fincas a las cuales el campo identificado como “**VALOR EXONERADO DE MEJORAS**” les aparecerá en cero, deberán proceder de la siguiente manera:

Presentar la solicitud de exoneración ante el Departamento de Exoneraciones de la D.G.I., la cual será necesario aportar:

- Una nota solicitando la exoneración de mejoras,
- Copia de la escritura de incorporación a régimen de propiedad horizontal,
- Copia de la escritura de compra de su propiedad,
- Copia del permiso de construcción y
- Copia del permiso de ocupación.

Nota: Según la Ley 28 del 8 de mayo de 2012: Artículo 12. El Artículo 81 de la ley 6 de 2005 queda así:

Las mejoras cuyo permiso de construcción se expida a partir del 1 de enero de 2012 están exoneradas del pago del impuesto de inmuebles desde la fecha de la inscripción de las mejoras o del permiso de ocupación, lo primero que ocurra, basado en las siguientes tablas:

Mejoras para uso residencial

Valor de las mejoras en balboas	Años de exoneración
Hasta B/.120,000.00	20
De más de B/.120,000.00 hasta B/.300,000.00	10
De más de B/.300,000.00	5

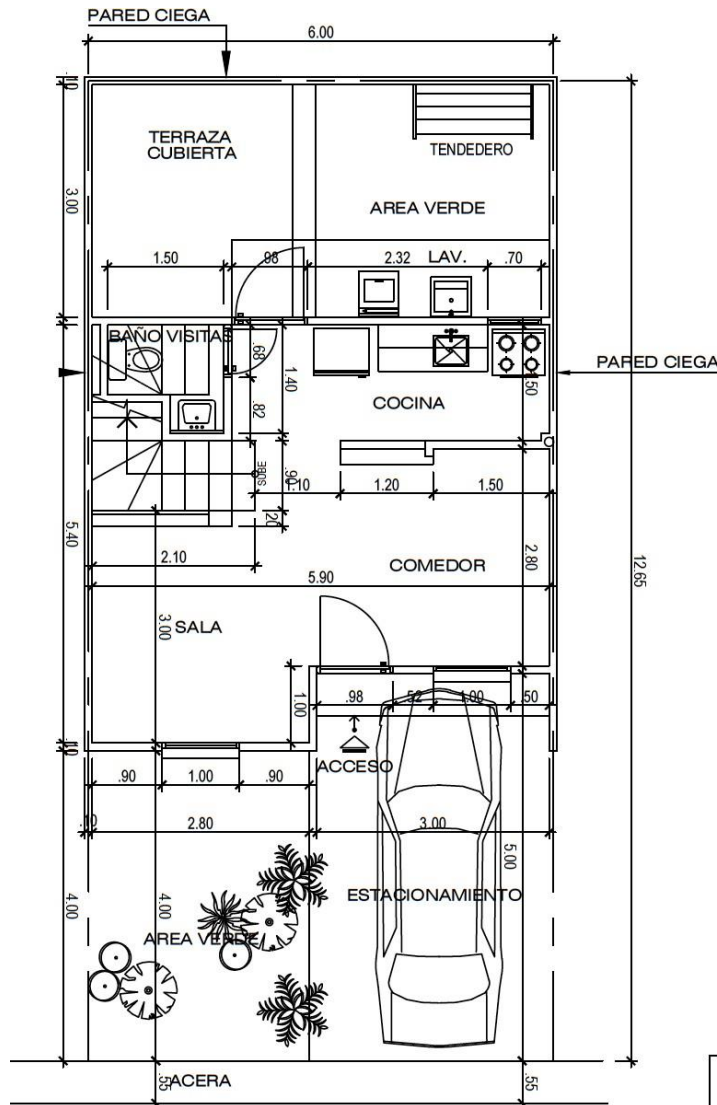
Las mejoras cuyos permisos de construcción se hayan expedido antes del 1 de julio de 2009 gozarán de veinte años de exoneración del impuesto de inmuebles. Las exoneraciones de que trata este artículo se concederán a partir de la fecha de inscripción de las mejoras o del permiso de ocupación, lo primero que suceda.

Luego de aplicada la exoneración, deberán presentar la solicitud de igualación de mejoras ante el Departamento de Cuenta Corriente de la D.G.I., lo cual solo es necesario llenar un formulario solicitando la “**Igualación de los valores y la reprocesamiento de la cuenta**” de la finca de su propiedad.

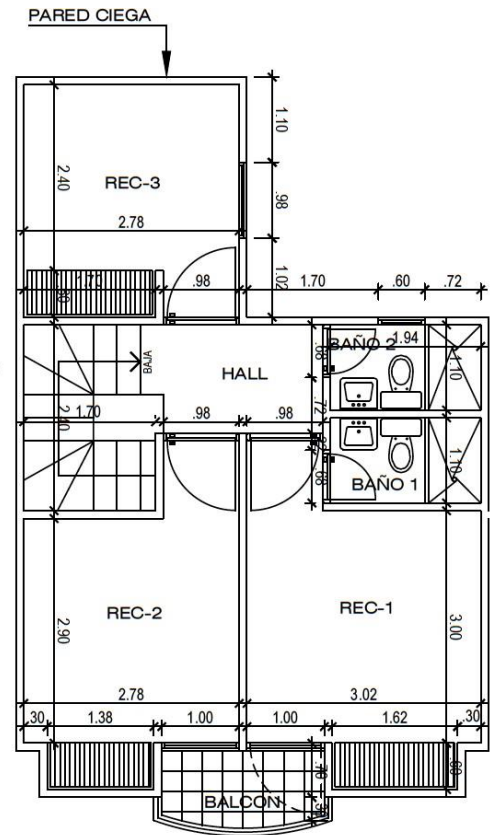
Las fincas de las cuales el campo identificado como “**VALOR EXONERADO DE MEJORAS**” les aparece con un valor inferior al **valor actualizado de las mejoras**, deberán presentar la solicitud de igualación.

8. ANEXOS

PLANTA ARQUITECTÓNICA MODELO COROTÚ



PLANTA BAJA

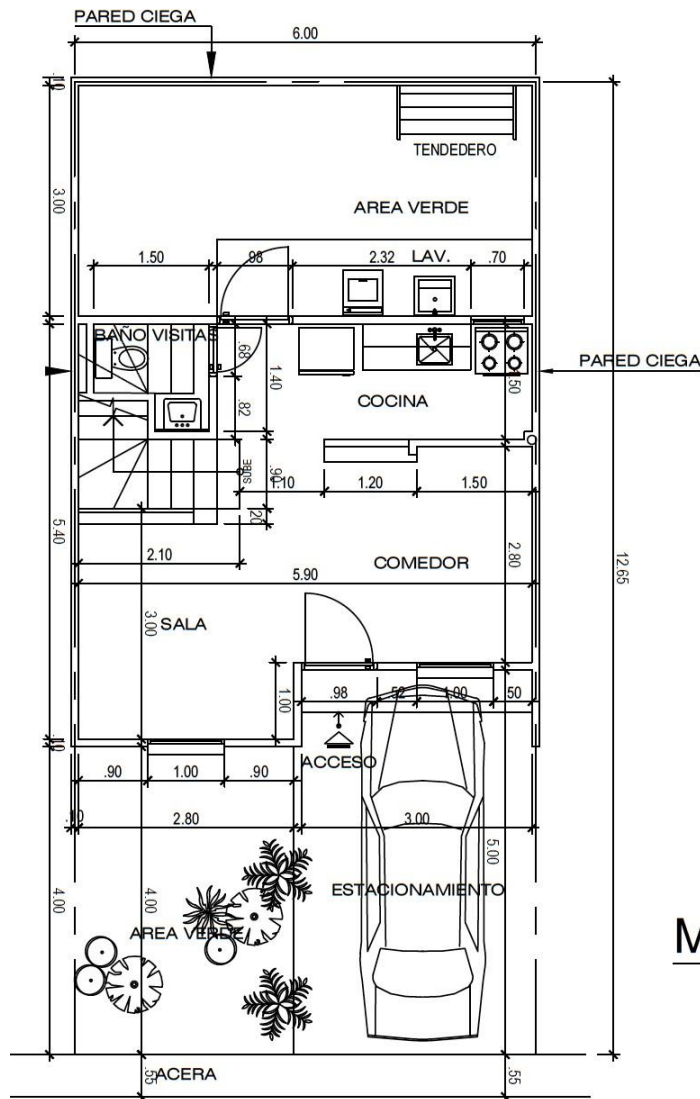


**MODELO COROTÚ
PLANTA ALTA**

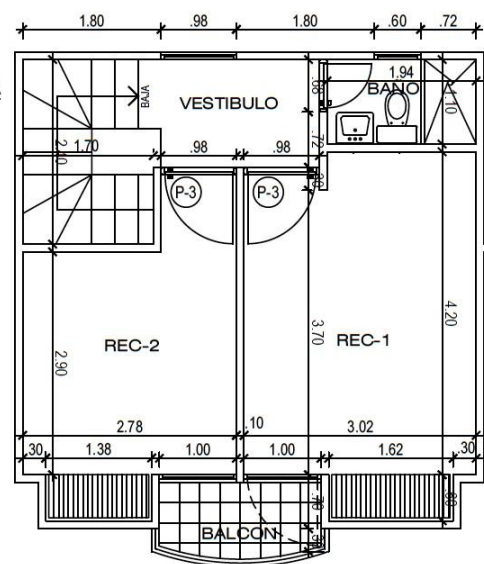
RESUMEN DE AREAS

AREA CERRADA:	70.90 m2
AREA ABIERTA: (EST/O-BALCON-TERRAZA-LAV.)	29.45 m2
AREA TOTAL CONSTRUIDA	100.35 m2

PLANTA ARQUITECTÓNICA MODELO EUCALIPTO



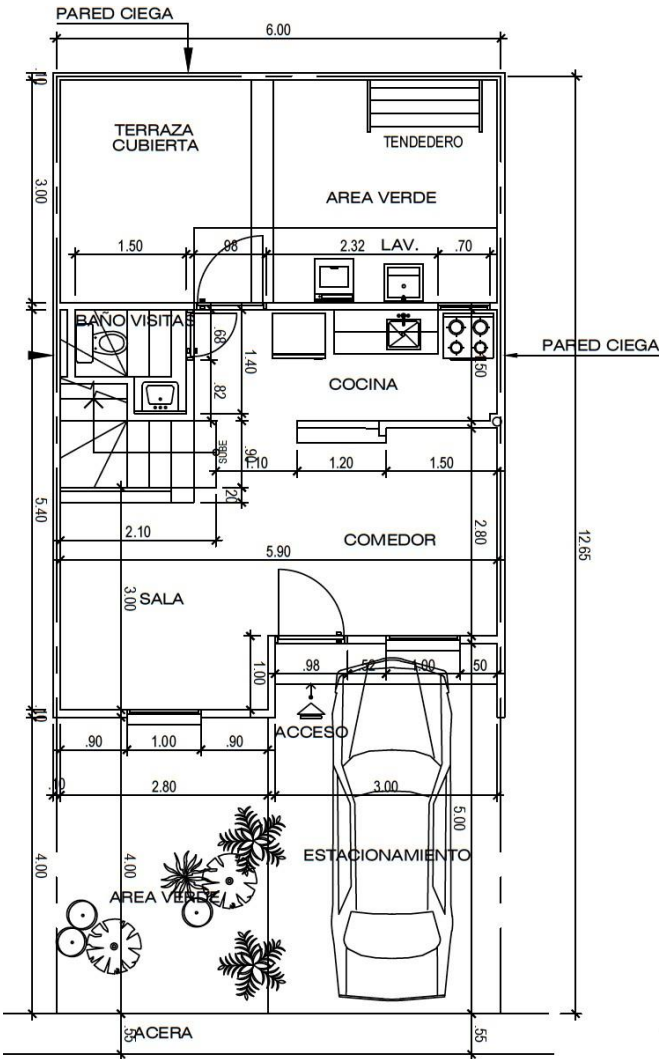
PLANTA BAJA



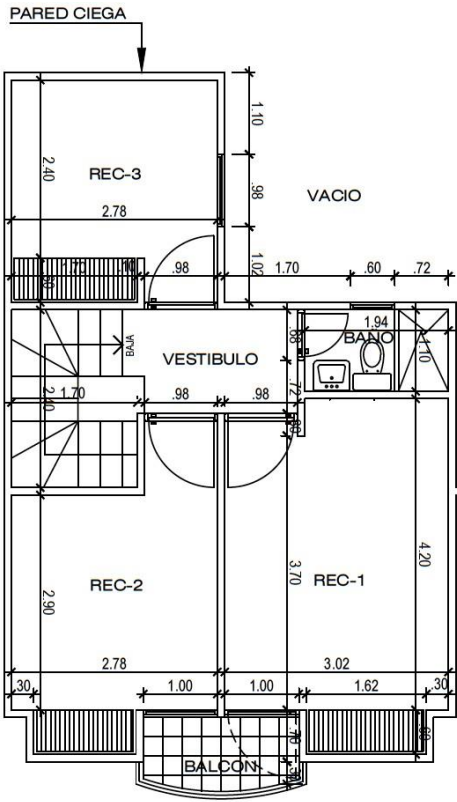
MODELO EUCALIPTO
PLANTA ALTA

RESUMEN DE AREAS	
AREA CERRADA:	61.80 m2
AREA ABIERTA: (EST/O-BALCON-LAV.)	21.55 m2
AREA TOTAL CONSTRUIDA	83.35 m2

PLANTA ARQUITECTÓNICA MODELO ROBLE



PLANTA BAJA



MODELO ROBLE
PLANTA ALTA

RESUMEN DE AREAS	
AREA CERRADA:	70.90 m2
AREA ABIERTA: (EST/O-BALCON-TERRAZA-LAV.)	29.45 m2
AREA TOTAL CONSTRUIDA	100.35 m2

ALARMA DE INCENDIOS

Alarma de incendio y humo de ionización

120 voltios CA cableado con batería de respaldo

Modelo 5304
Modelo 5304L



Perfecta para instalaciones nuevas o de reemplazo, esta alarma contra incendios y de humo cableada de 120 voltios CA / CC ofrece características de instalación que ahorran tiempo, valor y calidad. Esta alarma es completamente interconectable con todas las alarmas de las marcas USI y Universal.

Características

Beneficios

Búsqueda rápida: función de origen de alarma **La función patentada identifica fácilmente la primera alarma que suena en un sistema interconectado**

Lengüeta para tirar de la batería de activación rápida

Conserva la vida útil de la batería. La batería preinstalada se activa rápidamente sin quitar la alarma del soporte

Soporte de montaje universal

Se adapta a cualquier caja de conexiones de cableado estándar, de una sola unidad, redonda u octágono, hasta 4"

Arnés de cableado de conexión rápida

Los alambres en espiral más largos de 8" están previamente pelados

Base de montaje más grande

Cubre las imperfecciones de los paneles de yeso y las viejas marcas de pintura.

Interconectable

Con todas las alarmas de 120 V de la marca USI y Universal utilizando cableado y montaje existentes

Cajón de batería de carga frontal

Reemplace la batería sin quitar la alarma del soporte

Botón único de silencio / prueba

Silencia temporalmente las alarmas que no son de emergencia y prueba la funcionalidad de la alarma

Cubierta antipolvo de plástico de tamaño completo

Protege la alarma del polvo, los escombros y la pintura durante la construcción o remodelación del hogar.

2 funciones de bloqueo a prueba de manipulaciones

Evita la extracción de baterías o alarmas no autorizadas

Respaldo de batería de litio de 10 años

Proporciona energía durante la vida útil de la alarma: solo modelo 5304L

Especificaciones técnicas

Tipo de sensor:	Cámara de detección de ionización dual
Energía primaria:	120 voltios CA 60Hz
Batería de reserva:	Batería de alta resistencia de 9 voltios
Alarma audible:	85 dB a 10 pies
Rango de temperatura:	40° F a 100° F (4° C a 38° C)
Rango de humedad:	5% a 95% de humedad relativa
Interconectar:	Máximo 24 USI / dispositivos universales
LED:	Verde = alimentación de CA, rojo = alarma
Tamaño:	5,63 "x 5,63" x 1,75 "
Garantía:	10 años limitado

Cumplimiento normativo:

Underwriters Laboratories (UL-US) Underwriters Laboratories Canada (ULC) Jefe de Bomberos del Estado de California (CSFM) Asociación Nacional de Protección contra Incendios (NFA) Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) Autoridad Federal de Vivienda (FHA)

UTGT / UTHA



Caja		PAQUETE DE ESTANTES (pulg.)		PESO		MAESTRO CTN (pulg.)		PESO	
MODELO	MARCA	CANTIDAD	Largo x ancho x alto	(Libras)	CÓDIGO UPC	CANTIDAD	Largo x ancho x alto	(Libras)	I2 de 5
5304	USI BX	1	5,75 x 5,75 x 1,75	0,42	0-42741-05304-4	12	12,00 x 12,00 x 6,13	8.55	1-00-42741-05304-1
5304L	USI BX	1	5,75 x 5,75 x 1,75	0,42	0-42741-15304-1	6	12,00 x 6,38 x 6,38	4.55	1-00-42741-15304-8

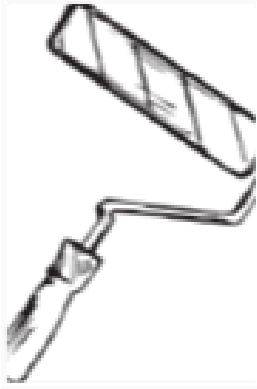
UNIVERSAL
SECURITY INSTRUMENTS, INC.
ALWAYS WORKING TO
PROTECT YOUR FAMILY®

Oficina corporativa
11407 Cronhill Dr., Suite A, Owings Mills, MD 21117
Teléfono: 800.390.4321
Fax: 410.363.2218
Web: www.UniversalSecurity.com www.UsiElectric.com



© 2010 Universal Security Instruments, Inc.
Rev. 10.18.16
CM107

PINTURAS



Pintura acabado color interior

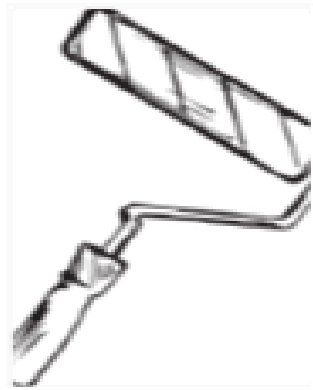
Pintura sur

latex matebase media blanco an

Pintura acabado color exterior

pintura sur

latex mate base deep 2740d



Textura de Exterior

Marca Pintuco

Sellador y-5019 preparado bone white: base tinteada
esgrofiado shoji white caneca: graniplast