

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL P.H. VIVEROS DEL PACIFICO
 CAPITULO I
 ASPECTOS GENERALES



ARTICULO 1: Queda sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal con arreglo a las disposiciones de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284), de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), el proyecto que se denominará **P.H. VIVEROS DEL PACIFICO** (en adelante **EL P.H.**) y ocupará una superficie de cuarenta y cuatro mil quinientos catorce metros cuadrados con diecinueve decímetros cuadrados (**44,514m²19dm²**), con valor de doscientos cuarenta y cinco mil novecientos cuarenta y ocho dólares con treinta centavos (**US\$245,948.30**).

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. VIVEROS DEL PACIFICO**, la incorporación del **P.H. VIVEROS DEL PACIFICO** está conformado por dos (2) etapas.

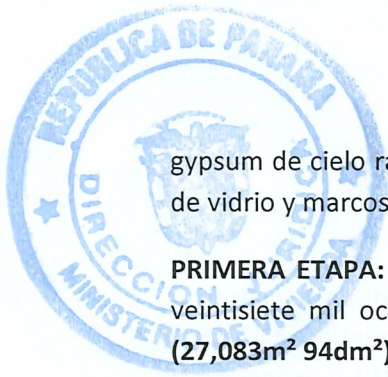
El **P.H. VIVEROS DEL PACIFICO** ocupará una superficie de cuarenta y cuatro mil quinientos catorce metros cuadrados con diecinueve decímetros cuadrados (**44,514m²19dm²**), estará conformado por ciento sesenta y seis (166) unidades inmobiliarias, distribuidas en once (11) grupos de edificaciones, nombrados con sus respectivos números de calles, los cuales se construirán por **ETAPAS**, y estarán conformados por unidades inmobiliarias independientes, las cuales quedarán integradas a **EL P.H.**

El **P.H.** contará además con once (11) tinaqueras y treinta y ocho (38) estacionamientos de visita. Cada unidad inmobiliaria contará con un (1) estacionamiento privado totalizando ciento sesenta y seis estacionamientos privados (166). Todas las unidades inmobiliarias 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 unidades inmobiliarias estarán destinadas al **USO RESIDENCIAL** y podrán variar en dimensiones, superficie, tipo de estructura y acabado. Se proyecta que **El P.H.**

	Unidades	Estacionamientos	Estacionamientos
CALLES	Inmobiliarias	Visitas	Privados
CALLE 1	18	4	18
CALLE 2	17	4	17
CALLE 3	16	4	16
CALLE 4	14	4	14
CALLE 5	15	4	15
CALLE 6	21	4	21
CALLE 7	15	2	15
CALLE 8	11	2	11
CALLE 9	15	4	15
CALLE 10	18	4	18
CALLE 11	06	2	06
TOTAL	166	38	166

De las ciento sesenta y seis (166) unidades inmobiliarias, ciento sesenta y cuatro (164) unidades inmobiliarias consisten en una construcción de una sola planta, con paredes de concreto, techo metálico, conformada por entrada, sala, comedor, cocina semi abierta, un (1) baño completo, tres recámaras, lavandería, terraza, patio con grama, estacionamiento abierto para un automóvil, acceso peatonal, tendedero y dos (2) unidades inmobiliarias consisten en una construcción de una (1) sola planta, con paredes de concreto, techo metálico, conformada por entrada, sala, comedor, cocina semi abierta, dos (2) baños completos, tres (3) recámaras, lavandería, terraza, patio con grama, estacionamiento abierto para un automóvil, acceso peatonal, tendedero.

Cada unidad inmobiliaria cuenta con los siguientes acabados, los cuales podrán variar sin previo aviso siempre que no se sacrifique la calidad: piso de cerámica, muebles de cocina, sobre de granito,



gypsum de cielo raso en cocina, sala, comedor; cielo raso suspendido en las otras áreas; ventanas de vidrio y marcos de PVC.

PRIMERA ETAPA: La Primera Etapa del **P.H. VIVEROS DEL PACIFICO**, ocupará una superficie de veintisiete mil ochenta y tres metros cuadrados con noventa y cuatro decímetros cuadrados (**27,083m² 94dm²**), y estará constituida por ciento uno (101) unidades inmobiliarias distribuidas en siete (7) calles de la siguiente manera: calle uno (1) con dieciocho (18) unidades inmobiliarias; calle dos (2) con diecisiete (17) unidades inmobiliarias; calle tres (3) con dieciséis (16) unidades inmobiliarias; calle nueve (9) con quince (15) unidades inmobiliarias; calle diez (10) con dieciocho (18) unidades inmobiliarias y cada calle de las antes mencionadas contarán con una (1) tinaquera y cuatro (4) estacionamientos para visita. La calle ocho (8) con once (11) unidades inmobiliarias y la calle once (11) con seis (6) unidades inmobiliarias; contarán con una (1) tinaquera y dos (2) estacionamientos para visita en cada calle.

Todas las unidades inmobiliarias estarán destinadas para uso residencial. Las unidades inmobiliarias son independientes entre sí y cada una cuenta con salida a la vía principal de **El P.H.** En la Primera Etapa noventa y nueve (99) unidades inmobiliarias contarán con un (1) baño y dos (2) unidades inmobiliarias contarán con dos (2) baños. Las ciento un (101) unidades inmobiliarias contarán con la distribución descrita en el párrafo anterior que describe las ciento sesenta y seis (166) unidades inmobiliarias.

<u>CALLES</u>	<u>Unidades</u>	<u>Estacionamientos</u>	<u>Estacionamientos</u>
	<u>Inmobiliarias</u>	<u>Visitas</u>	<u>Privados</u>
CALLE 1	18	4	18
CALLE 2	17	4	17
CALLE 3	16	4	16
CALLE 8	11	2	11
CALLE 9	15	4	15
CALLE 10	18	4	18
CALLE 11	06	2	06
TOTAL	101	24	101

Tras la incorporación de la Primera Etapa del **P.H. VIVEROS DEL PACIFICO** al régimen de propiedad horizontal, quedará una reserva para desarrollo futuro de diecisiete mil cuatrocientos treinta metros cuadrados con veinticinco decímetros cuadrados (**17,430m² 25dm²**).

ARTÍCULO 3: **EL P.H.** estará conformado por Unidades Inmobiliarias destinadas a uso estrictamente Residencial, contará con una delimitación con carácter de desarrollo privado, y estará dotado de facilidades comunes, tales como parques, áreas verdes, planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR), tanque de agua, sistema de bombeo y pozo. Todo esto pertenecientes a la Primera Etapa excepto el parque tres (3).

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 correspondiente a cada unidad inmobiliaria que formará el **P.H. VIVEROS DEL PACIFICO**.



P.H. VIVEROS DEL PACIFICO

Unidad Inmob.	Terreno \$	Mejoras \$	Total \$	Participación%
------------------	------------	------------	----------	----------------

NOMBRE: CALLE 1					
	1	1,481.63	38,745.79	40,227.42	0.61%
	2	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	3	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	4	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	5	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	6	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	7	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	8	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	9	1,481.63	38,745.80	40,227.43	0.61%
	10	1,481.65	38,745.80	40,227.45	0.61%
	11	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	12	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	13	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	14	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	15	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	16	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	17	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	18	1,481.63	38,745.79	40,227.42	0.61%
NOMBRE: CALLE 2					
	1	1,481.63	38,745.79	40,227.42	0.61%
	2	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	3	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	4	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	5	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	6	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	7	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	8	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	9	1,481.63	38,745.80	40,227.43	0.61%
	10	1,481.65	38,745.80	40,227.45	0.61%
	11	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	12	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	13	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	14	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	15	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	16	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	17	1,481.63	38,745.79	40,227.42	0.61%
NOMBRE: CALLE 3					
	1	1,481.63	38,745.78	40,227.41	0.61%
	2	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	3	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	4	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	5	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	6	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	7	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	8	1,481.65	38,745.80	40,227.45	0.61%
	9	1,481.63	38,745.80	40,227.43	0.61%
	10	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	11	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	12	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	13	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	14	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	15	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%



16	1,481.63	38,745.79	40,227.42	0.61%
----	----------	-----------	-----------	-------

NOMBRE: CALLE 4

1	1,481.63	38,745.78	40,227.41	0.61%
2	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
3	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
4	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
5	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
6	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
7	1,481.63	38,745.80	40,227.43	0.61%
8	1,481.65	38,745.80	40,227.45	0.61%
9	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
10	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
11	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
12	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
13	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
14	1,481.63	38,745.79	40,227.42	0.61%

NOMBRE: CALLE 5

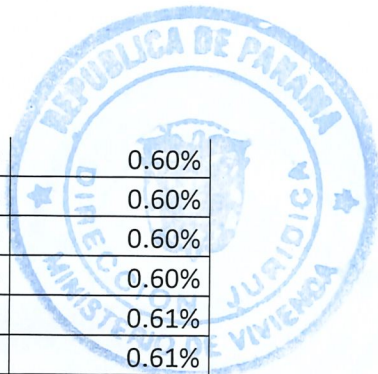
1	1,481.63	38,745.78	40,227.41	0.61%
2	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
3	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
4	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
5	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
6	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
7	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
8	1,481.63	38,745.80	40,227.43	0.61%
9	1,481.63	38,745.80	40,227.43	0.61%
10	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
11	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
12	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
13	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
14	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
15	1,481.65	38,745.79	40,227.44	0.61%

NOMBRE: CALLE 6

1	1,481.63	38,745.78	40,227.41	0.61%
2	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
3	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
4	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
5	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
6	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
7	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
8	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
9	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
10	1,481.63	38,745.80	40,227.43	0.61%
11	1,481.65	38,745.80	40,227.45	0.61%
12	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
13	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
14	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
15	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
16	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
17	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
18	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
19	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
20	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
21	1,481.65	38,745.79	40,227.44	0.61%

NOMBRE: CALLE 7

1	1,481.63	38,745.78	40,227.41	0.61%
---	----------	-----------	-----------	-------



2	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
3	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
4	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
5	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
6	1,481.63	38,745.80	40,227.43	0.61%
7	1,481.63	38,745.79	40,227.42	0.61%
8	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
9	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
10	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
11	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
12	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
13	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
14	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
15	1,481.63	38,745.79	40,227.42	0.61%

NOMBRE: CALLE 8

1	1,481.63	38,745.78	40,227.41	0.61%
2	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
3	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
4	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
5	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
6	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
7	1,481.65	38,745.80	40,227.45	0.61%
8	1,481.63	38,745.80	40,227.43	0.61%
9	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
10	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
11	1,481.63	38,745.79	40,227.42	0.61%

NOMBRE: CALLE 9

1	1,481.63	38,745.78	40,227.41	0.61%
2	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
3	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
4	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
5	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
6	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
7	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
8	1,481.65	38,745.80	40,227.45	0.61%
9	1,481.65	38,745.80	40,227.45	0.61%
10	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
11	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
12	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
13	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
14	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
15	1,481.63	38,745.79	40,227.42	0.61%

NOMBRE: CALLE 10

1	1,481.63	38,745.78	40,227.41	0.61%
2	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
3	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
4	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
5	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
6	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
7	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
8	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
9	1,481.65	38,745.80	40,227.45	0.61%
10	1,481.63	38,745.80	40,227.43	0.61%
11	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
12	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
13	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
14	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%



	15	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	16	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	17	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	18	1,481.63	38,745.79	40,227.42	0.61%
NOMBRE: CALLE 11					
	1	1,481.63	38,745.79	40,227.42	0.60%
	2	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	3	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	4	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	5	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
	6	1,481.61	38,745.78	40,227.39	0.60%
SUB TOTAL PRIMERA ETAPA CALLES 1,2,3,8,9,10,11		149,643.25	3,913,324.11	4,062,967.36	60.84%
SUB TOTAL SEGUNDA ETAPA CALLE 4,5,6,7		96,305.05	2,518,475.89	2,614,780.94	39.16%
TOTAL PH		245,948.30	6,431,800.00	6,677,748.30	100.00%

NOTA: Los valores y porcentajes que aquí se detallan corresponden a todas las unidades inmobiliarias que se construirán por etapas en el **P.H. VIVEROS DEL PACIFICO**.

CAPITULO II DE LOS BIENES COMUNES, DE SU USO Y SU MANTENIMIENTO

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

1. Las áreas o bienes necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento de **EL P.H.**
2. Aquellas cuyo propósito permita a **LOS PROPIETARIOS** el uso y goce de su unidad inmobiliaria y
3. Los que la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022) y este Reglamento de Copropiedad califique como tales.

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

- 1) Las instalaciones de servicios centrales, tales como de electricidad, gas, desagües, agua, y demás similares, siempre que éstas sirvan a más de una unidad inmobiliaria.
- 2) Las áreas verdes, parques, calles de circulación, cunetas, alcantarillas, tinaqueras y estacionamientos para visita.
- 3) La fachada de las unidades inmobiliarias, para efecto de control de pintura y de apariencia física.
- 4) Todos los artefactos, áreas 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.
- 5) El **P.H VIVEROS DEL PACIFICO** será servido por la planta de tratamiento (PTAR), tanque de agua, sistema de bombeo y pozo ubicados en el **P.H. VIVEROS DEL PACIFICO**.

ARTICULO 8: **LOS PROPIETARIOS** de cada unidad inmobiliaria sufragarán los gastos relativos a la administración (en adelante llamada **Cuota de gastos comunes**), relativos a la conservación, mantenimiento, reparación y operación 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.



En **EL P.H.** existirá, obligatoriamente, el Fondo para Imprevistos para atender y financiar las obligaciones, obras o expensas que se presenten de forma imprevista no contempladas en el presupuesto vigente de **EL P.H.** y que afecten directamente la situación financiera y el buen funcionamiento del inmueble. Este fondo no podrá ser usado para aquellos gastos previsibles y que formen parte del mantenimiento usual y/o normal de **EL P.H.**

Este Fondo para imprevistos corresponderá como mínimo al 1% de la totalidad de los ingresos y las cuotas de gastos comunes anuales recaudadas, el cual deberá incluirse obligatoriamente como parte del presupuesto que se aprobará en reunión ordinaria anual de la Asamblea de Propietarios.

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: Quien ocupe, a cualquier título, alguna unidad inmobiliaria será responsable de los daños y perjuicios causados a los bienes comunes o privativos y a terceros por dolo, culpa o negligencia de sus dependientes y / o invitados, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria que recae sobre la unidad inmobiliaria, por la que deberá responder su propietario.

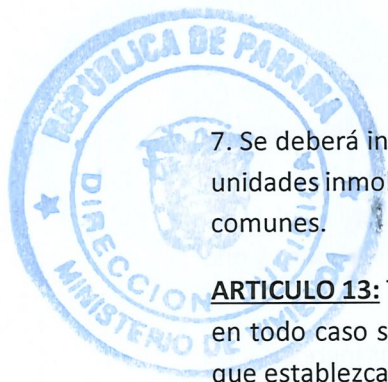
Para determinar el monto económico y origen de los daños, el administrador deberá contar con los servicios profesionales de un perito idóneo en la materia, cuya opinión deberá constar en un acta elaborada con la intervención del administrador en representación del inmueble, el propietario o los propietarios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

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

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, conforme a lo dispuesto en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).

ARTICULO 12: Cuando alguno de **LOS PROPIETARIOS** se negare a satisfacer el valor de las cuotas de gastos comunes en el plazo establecido, se aplicarán las siguientes medidas:

1. Se podrá cobrar un recargo de hasta un 20% sobre la cuota de gastos comunes dejada de pagar, posterior al periodo de pago establecido en este Reglamento de Copropiedad.
2. Se podrá anunciar en un lugar visible del inmueble el número de la unidad inmobiliaria morosa, número de finca y el monto sin especificación del nombre de su propietario.
3. Se podrá negar el servicio de vigilancia y seguridad, de correspondencia, servicio de portería, permisos para entrada de materiales o permisos para remodelaciones o construcciones en la unidad.
4. Se podrá restringir el uso de entrada por control remoto o facilidades tecnológicas al propietario de la unidad inmobiliaria morosa y a sus dependientes. Sin embargo, se deberá permitir el acceso del propietario de la unidad inmobiliaria por medio de la entrada de visitantes.
5. Se podrá restringir el acceso vehicular de visitas y proveedores no esenciales y/o urgentes. Deberá ser permitido el paso hasta la unidad inmobiliaria morosa de ambulancias, vehículos de emergencia, autoridades, proveedores de medicamentos o de alimentación, cuando se trate de personas en estado de vulnerabilidad.
6. Se podrá interponer un proceso ejecutivo, sirviendo de título ejecutivo el estado de cuenta o los recibos no pagados. Esta medida será aplicable a partir de los dos meses o más del vencimiento de la obligación de pago.



7. Se deberá informar por escrito a las instituciones acreedoras de hipotecas o fiduciarias sobre las unidades inmobiliarias que mantengan atraso de dos meses o más en el pago de sus cuotas de gastos comunes.

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 doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), en el presente Reglamento de Copropiedad y en el Reglamento de uso.

La Asamblea de propietarios podrá aprobar por el 51% o más de la totalidad de las unidades inmobiliarias 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 **EL P.H.**, en cuyo caso corresponderá a ese propietario o esos propietarios de unidades inmobiliarias beneficiadas con el uso exclusivo de esos bienes comunes los gastos de mantenimiento, reparación y conservación.

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.

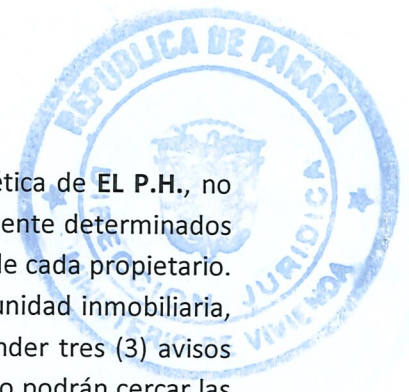
ARTICULO 17: Los gastos de conservación, reparación, mantenimiento y modificación de las unidades inmobiliarias al igual que el pago de los impuestos, tasas o contribuciones que recaigan sobre los mismos, correrán por cuenta de sus respectivos propietarios.

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 las mismas.

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 que la reparación deba hacerse de inmediato, a fin de evitar ulteriores daños o perjuicios a las demás unidades 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 podrán 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, residentes y a quienes ocupen las unidades inmobiliarias que conforman **EL P.H.** a cualquier título lo siguiente:

1. Destinar las unidades inmobiliarias a usos contrarios a la ley, a la moral o a las buenas costumbres.
2. Perturbar de cualquier manera la tranquilidad y/o causar molestias que alteren la paz y sosiego, salud y seguridad de otros propietarios y/o residentes.
3. Introducir, mantener o almacenar en su unidad inmobiliaria o cualquier otra parte de **EL P.H.**, sustancias húmedas corrosivas, inflamables o infectas que representen peligro para la estructura, salubridad, seguridad o apariencia de **EL P.H.** o para la salud de los ocupantes o que produzcan malos olores o cualquier clase de molestias para los demás propietarios y/o residentes.
4. Realizar obras nuevas, instalaciones o equipos, como adicionar techos, aleros, antenas u otros objetos, sin el consentimiento del 66% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman **EL P.H.** y de las autoridades competentes. En caso de que se otorgue el consentimiento para tales modificaciones como adición de techos, aleros, antenas u otros objetos, estos no podrán sobresalir de la proyección horizontal de los pisos de las unidades inmobiliarias.
5. Hacer obras nuevas y/o mejoras, como excavaciones nuevas, sótanos o ampliaciones de las ya existentes y, en general, ejecutar actos que puedan perjudicar o comprometer la solidez, seguridad o salubridad de **EL P.H.**
6. Modificar o adicionar cualquiera de las fachadas del bien inmueble, sin el consentimiento del 66% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que constituyen o conforman la propiedad horizontal y que estén al día con sus obligaciones en concepto de cuotas de gastos comunes, sin el estudio de un arquitecto y la aprobación de las autoridades competentes. En caso de alteraciones a las fachadas sin el cumplimiento de los requisitos establecidos, el juez de paz o las autoridades competentes obligarán al propietario o a los propietarios de las unidades inmobiliarias a la reposición de los elementos modificados y, en caso de negativa, por un periodo de treinta días calendario, contado a partir de la notificación, impondrá una multa que variará desde 1/4 % o su equivalente en decimales 0.25 % hasta un 1 % o su equivalente en decimales 0.01 % del valor de la unidad inmobiliaria inscrita en el Registro Público, dependiendo de la gravedad de la falta, hasta que se cumpla con lo establecido.

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

- a. Que un arquitecto idóneo presente un estudio para toda la fachada de la edificación.
- b. Que este estudio lo aprueben no menos del 66 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal y que estén al día con sus obligaciones en concepto de cuotas de gastos comunes.

Para solicitar la aprobación de los planos ante el municipio respectivo, deberá contar con la aprobación de la Asamblea de Propietarios. De tratarse de modificaciones durante los primeros cinco años, contados a partir de la fecha del permiso de ocupación de la edificación, se debe obtener la aprobación escrita del arquitecto diseñador de la obra para cualquier modificación de la fachada exterior.

7. Colocar anuncios y letreros comerciales o profesionales en la unidad inmobiliaria sin previo consentimiento de la Junta Directiva, excepto en los locales destinados a comercios u oficinas en la



planta baja o entresijos, donde los propietarios podrán colocar letreros que no afecten la estética o la seguridad y, a juicio de la Junta Directiva, no causen molestias a los otros propietarios ni excedan la altura de su correspondiente propiedad y siempre que se señale el lugar donde se instalaron, el diseño de estos y se cuente con el permiso del municipio.

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

9. Ocupar las áreas de estacionamientos privados de cada unidad inmobiliaria con buses, camiones o cualesquiera tipos de automóviles para uso comercial o que excedan la superficie de estacionamiento, sin la previa autorización escrita de la Junta Directiva.

Los estacionamientos de visita constituyen bienes comunes y podrán ser utilizados por un máximo de cuatro (4) horas por visita, salvo autorización previa y por escrita de la Administración.

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

11. Disponer de la basura en bolsas inadecuadas, no cerrar las bolsas correctamente o tirar basura directamente a las tinaqueras (sin bolsa). La calidad de las bolsas contenedoras de basura y desperdicios será regulada y comunicada por la Junta Directiva y el Administrador, quienes impulsarán la mejor práctica de reciclaje que se pueda instaurar en **EL P.H.**

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

13. Utilizar, instalar o colocar aparatos de aire acondicionados en sitios o lugares distintos a los aprobados en el Reglamento de Copropiedad o posteriormente por la Asamblea de Propietarios.

14. Construir sobre muros o cercas perimetrales de **EL P.H.**

15. Tener mascota tales como perros y / o gatos en libertad en las áreas comunes dentro de **EL P.H.** Los espacios habilitados para la tenencia de mascotas y animales domésticos, a lo interno de las unidades inmobiliarias o sus respectivos patios, deberán guardar las condiciones de aseo permanente, a fin de evitar acumulación de desperdicios y malos olores.

16. Mantener animales en la propiedad tales como: aves (gallinas, patos, gansos, palomas, etc.), mamíferos (excepto perros y/o gatos), reptiles (iguanas, serpientes, etc.) o cualquiera de estas especies u otras usadas en la alimentación de seres humanos. Además, animales de tipo: anfibios, peces, artrópodos, anélidos, moluscos, poríferos, cnidarios, equinodermos, nematodos, platelmintos.

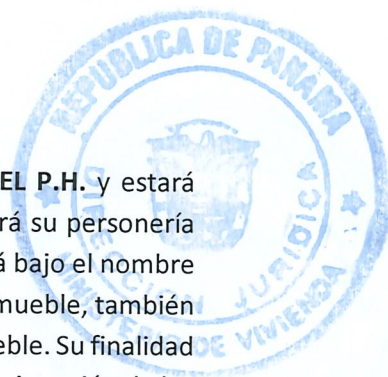
17. Arrojar desperdicios o basura de cualquier clase a la calle, aceras o parques. De igual forma queda totalmente prohibido quemar cualquier tipo de deshecho o basura en los patios de las unidades inmobiliarias.

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 es el máximo organismo dentro de EL P.H. y estará formada por la totalidad de los propietarios. La Asamblea de Propietarios obtendrá su personería jurídica al inscribirse el Reglamento de Copropiedad en el Registro Público y actuará bajo el nombre de Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal seguido del nombre del inmueble, también podrá utilizar como nombre abreviado las siglas P.H., seguidas del nombre del inmueble. Su finalidad es velar por el mantenimiento, conservación, salubridad, seguridad y la buena administración de los bienes comunes de la propiedad horizontal, sin ánimo de lucro.

El representante legal de la Asamblea de Propietarios será el presidente y, como tal, representará a la Asamblea en toda clase de procesos y actos relativos al inmueble o a su administración y no será responsable de los actos ejecutados, siempre que sean ejercidos en cumplimiento de la ley o de acuerdo con el mandato de la Asamblea.

A falta del presidente, la representación legal la tendrá otro miembro de la Junta Directiva de acuerdo con lo establecido en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).

La Asamblea de Propietarios se reunirá en sesión ordinaria obligatoriamente, por lo menos, una vez al año, en el primer viernes del mes de marzo de cada año, cumpliendo con las formalidades de convocatoria establecidas en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).

La convocatoria a Asamblea ordinaria se hará con no menos de diez ni más de veinte días calendario previo a la celebración de la reunión, la cual se comunicará a través de documento escrito a la unidad inmobiliaria y/o por cualquier medio tecnológico que haya indicado cada propietario. Cuando se trate de la Asamblea ordinaria anual obligatoria, debe adjuntarse a esta convocatoria el proyecto de presupuesto y el informe de ingresos y egresos elaborado por el administrador, refrendado por un contador público autorizado, el informe de gestión por parte de la Junta Directiva, el estado financiero auditado del periodo anterior, si así fuera previamente requerido por la Asamblea de Propietarios.

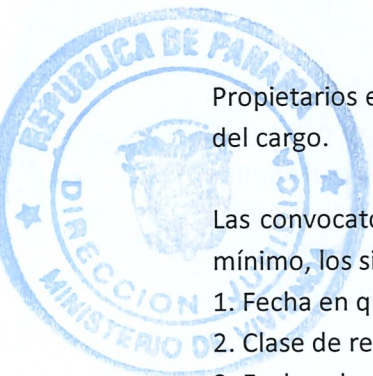
Se exceptúa el aporte de los anteriores documentos, cuando la convocatoria a reunión de Asamblea de Propietarios sea realizada por no menos del 20% de la totalidad de los propietarios que se encuentren al día en los pagos de las cuotas de gastos comunes.

La reunión ordinaria de la Asamblea de Propietarios podrá ser Convocada por derecho propio por el 20% de la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes, si han transcurrido dos meses calendario desde la fecha en que la Junta Directiva debió convocar y esta no la haya convocado.

En las reuniones convocadas por derecho propio, presidirán la reunión el presidente y secretario ad hoc que escoja la Asamblea de Propietarios en esa sesión, quienes serán los que suscribirán el acta, aun cuando se encuentren presentes en la reunión los titulares del cargo.

ARTICULO 27: La Asamblea de Propietarios se podrá reunir de forma extraordinaria cuando las necesidades sean imprevistas o de urgencia y cuando lo requiera EL P.H. La convocatoria la hará la Junta Directiva, el Administrador o, por lo menos, el 20% de la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en los pagos de cuota de gastos comunes por derecho propio, cuando no fuera convocada por las autoridades encargadas en un término no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido el imprevisto o urgencia.

La convocatoria extraordinaria de la Asamblea de Propietarios se realizará con no menos de tres días ni más de cinco días calendario la celebración de la reunión. En caso de que la Asamblea extraordinaria sea convocada por derecho propio de, por lo menos, el 20% de la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en los pagos de cuota de gastos comunes, presidirán la reunión el presidente y secretario ad hoc que escoja la Asamblea de



Propietarios en esa sesión, quienes serán los que firmarán el acta, aun cuando asistan los titulares del cargo.

Las convocatorias a las reuniones de Asamblea ordinaria o extraordinaria deben contener, como mínimo, los siguientes requisitos:

1. Fecha en que se realizará la convocatoria.
2. Clase de reunión.
3. Fecha y hora en que se celebrará.
4. Lugar y/o medio tecnológico en que se celebrará.
5. Agenda de los temas o el tema a tratar.
6. Nombre y cargo de la persona que convoca.

En caso de que se trate de convocatorias por derecho propio, estas deberán estar firmadas por los propietarios que convocan junto con los datos de inscripción de su unidad inmobiliaria.

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

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

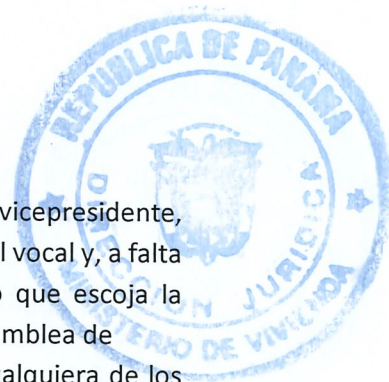
Cumplida esta formalidad, la Asamblea de Propietarios podrá sesionar con un quorum equivalente al 20% de la totalidad de los propietarios del inmueble. Este 20% podrá deliberar y adoptar decisiones válidas mediante el voto favorable de la mayoría de los presentes que estén al día en el pago de las cuotas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

Cuando se celebre una reunión de la Asamblea de Propietarios en segunda convocatoria, el quorum lo constituirán los propietarios que asistan, ya sea de manera presencial, representados o por medios tecnológicos, y sus decisiones serán válidas con la aprobación por mayoría simple de aquellas unidades inmobiliarias que se encuentren al día con el pago de las cuotas de gastos comunes y demás obligaciones económicas con **EL P.H.**

En todas las reuniones de la Asamblea de Propietarios, los propietarios podrán hacerse representar por un mandatario, que no necesariamente deberá ser propietario. Cuando una unidad inmobiliaria pertenezca a varias personas, los interesados deberán designar a una sola para que los represente en las reuniones de la Asamblea de Propietarios, así como para efectos de notificaciones y para todos los actos relativos a **EL P.H.** Así mismo, toda persona jurídica propietaria de unidades inmobiliarias estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural, la cual será su mandatario, sin necesidad de requerirse que sea el representante legal de la sociedad.

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

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



La Asamblea de Propietarios será presidida por el presidente, a falta de este, por el vicepresidente, a falta de este, por el secretario, a falta de este, por el tesorero, a falta de este, por el vocal y, a falta de estos o en los casos de convocatoria por derecho propio, por el propietario que escoja la Asamblea de Propietarios. De igual forma, en caso de ausencia del secretario, la Asamblea de Propietarios nombrará a un secretario ad hoc que podrá ser el administrador o cualquiera de los propietarios presentes.

Quien presida la reunión de la Asamblea de Propietarios al momento de su celebración deberá estar a paz y salvo en las cuotas de gastos comunes y obligaciones económicas con **EL P.H.**

ARTICULO 28: Funciones y responsabilidades:

1. 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.
 2. Nombrar a los miembros de la Junta Directiva.
 3. Para los efectos de la Asamblea de Propietarios y de administración del bien sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, se elegirá una Junta Directiva que constará, como mínimo, de tres miembros distintos, los cuales ocuparán los cargos de presidente, secretario y tesorero, o la Asamblea podrá decidir un número mayor impar de miembros, según y conforme a la cantidad de unidades inmobiliarias, en otros cargos, como vicepresidente, vocal y otros que las necesidades requieran. Estos miembros tendrán las facultades que les confieren esta Ley, su reglamentación, el Reglamento de Copropiedad y la propia Asamblea de Propietarios. No obstante, lo anterior, podrá designarse una Junta Directiva con un número de dos miembros, siempre que el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal esté constituido solamente por dos unidades inmobiliarias.
- Los miembros de la Junta Directiva deberán abstenerse de tomar decisiones sobre temas que involucren directamente a su unidad inmobiliaria o representen conflicto de intereses entre su función como directivo y propietario. Ningún miembro de la Junta Directiva podrá ocupar de forma directa o indirecta el cargo de administrador de la propiedad horizontal, excepto en aquellos bienes inmuebles que consten de veinte o menos unidades inmobiliarias.
4. Aprobar o improbar el proyecto de presupuesto y los estados financieros que le presente el Administrador.
 5. Reformar el Reglamento de Copropiedad de acuerdo a lo establecido en la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, que regula el régimen de Propiedad Horizontal.
 6. Autorizar la ejecución de obra, mejoras, nuevas edificaciones que afecten o vayan a constituir los bienes comunes de acuerdo con el artículo 13 de acuerdo a lo establecido en la Ley 284 del 14 de febrero de 2022, que regula el régimen de Propiedad Horizontal.
 7. Aprobar, reglamentar, condicionar y modificar el uso de los bienes comunes mediante un Reglamento de uso de acuerdo con la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022) y este Reglamento de Copropiedad.
 8. Ejercer todas aquellas facultades que otros artículos de este Reglamento de Copropiedad y la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022) le atribuya.

CAPITULO V
JUNTA DIRECTIVA

ARTICULO 29: JUNTA DIRECTIVA DEL P.H: La Junta Directiva del **P.H. VIVEROS DEL PACIFICO** estará conformada por el presidente y secretario asignados.



Esta Junta Directiva decidirá sobre temas concernientes a **EL P.H.**, especialmente sobre el mantenimiento de la Planta de Tratamiento y áreas verdes.

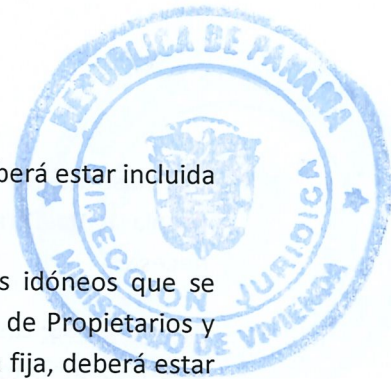
ARTICULO 30: La Junta Directiva escogida por la asamblea de propietarios de **EL P.H.** estará formada por no menos de tres (3) miembros, los cuales ocuparán los cargos de presidente, secretario y tesorero. También podrán nombrarse vicepresidente y Vocales.

Los miembros de la Junta Directiva serán de libre nombramiento y remoción por parte de la Asamblea de Propietarios, mediante el voto favorable de, por lo menos, el 51% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en pago de las cuotas de gastos comunes con independencia del total de unidades que conforman **EL P.H.** En el caso de existir más de un propietario postulado para un mismo cargo de la Junta Directiva, será escogido el propietario que reciba el voto favorable de la mayoría simple de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes con independencia del total de unidades que conforman el bien inmueble.

La 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, mantenimiento, operación, seguridad y conservación de los bienes comunes y tendrá, además, las siguientes funciones y facultades:

1. Representar a la Asamblea de Propietarios.
2. Considerar el proyecto de presupuesto y el informe de ingresos y egresos elaborados por el administrador y los estados financieros elaborados por un contador público autorizado de haber sido requeridos para ser presentados en la sesión ordinaria anual de la Asamblea de Propietarios y recomendar su aprobación o rechazo.
3. Dar las autorizaciones para las obras que deseen efectuar los propietarios, conforme lo estipulado en este reglamento y en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).
4. Autorizar cualquier desembolso extraordinario no previsto en el presupuesto, que corresponda a una reparación necesaria e imprescindible, con carácter de urgencia, que no permita observar el término que establece la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022) para un llamado de Asamblea ordinaria o extraordinaria para su aprobación, y comunicar al resto de los propietarios de este desembolso.
5. Acoger las solicitudes de los propietarios relativas al pago de las cuotas de gastos comunes y proponer para decisión de la Asamblea de Propietarios acuerdos individuales o colectivos que beneficien la recaudación de las cuotas de gastos comunes, en atención a los establecido en el artículo 23 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022.
6. Revisar los balances mensuales sobre ingresos y egresos que le presente el administrador y enviar un resumen, como mínimo semestralmente, de estos informes a todos los propietarios, con copia del estado de cuenta del banco y de la conciliación bancaria del último mes presentado.
7. Aprobar o rechazar los nombramientos y remociones de los empleados de **EL P.H.** propuestos por el Administrador, de acuerdo con el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios.
8. Cuando sea necesario, contratar los servicios de un profesional del derecho con experiencia en propiedad horizontal que facilite el buen funcionamiento y operación de esta. En caso de que la contratación de los servicios legales sea por tarifa fija, deberá estar incluida en el presupuesto anual de **EL P.H.**
9. Cuando sea necesario, contratar los servicios de un contador público autorizado, quien deberá auditar los libros que lleve el administrador y rendir un informe anual en la Asamblea Ordinaria de



Propietarios. En caso de que la contratación de los servicios sea por tarifa fija, deberá estar incluida en el presupuesto anual de **EL P.H.**

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

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

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

13. Aprobar o rechazar los contratos o acuerdos que pretenda celebrar el administrador en relación con el funcionamiento y operación de **EL P.H.**

14. Resolver las quejas que le presente el administrador en relación con las violaciones a las obligaciones que esta Ley, su reglamentación o el Reglamento de Copropiedad y de Uso, y tomar las medidas que estime pertinentes para restituir el orden en la propiedad horizontal.

Autorizar al administrador para que requiera el cobro, por la vía judicial o administrativa, de cualquier deuda de los propietarios.

15. Hasta que la Asamblea de Propietarios no decida lo contrario, elaborar e implementar inicialmente el Reglamento de Uso para los bienes comunes, que posteriormente podrá ser modificado, aprobado o rechazado por la Asamblea de Propietarios.

16. Rendir un informe detallado en la reunión ordinaria de la Asamblea de Propietarios sobre el funcionamiento de la administración

17. Atender, de forma colegiada y en reunión de Junta Directiva, las solicitudes, quejas y sugerencias de los propietarios que no hayan sido resueltas por el administrador o por causa de este.

18. Dirimir los conflictos que se presenten entre los propietarios o entre estos y el administrador, o con cualquier otro personal dentro de la propiedad horizontal, por causa del uso y goce de los bienes comunes o de los bienes privativos de cada uno.

19. Ordenar al administrador realizar el desglose de la recaudación de las cuotas de gastos comunes mensuales para ser depositados en la cuenta que corresponda al Fondo para Imprevistos.

20. Atender las solicitudes de la Asamblea de Propietarios para el uso del Fondo para Imprevistos y ejecutar las ordenadas por esta, o sugerir su utilización ante la Asamblea de Propietarios.

21. Implementar los protocolos de bioseguridad ordenados por las autoridades correspondientes, necesarios para preservar la salubridad y seguridad de los ocupantes de la propiedad horizontal

22. Autorizar al administrador para que requiera el cobro, por la vía judicial o administrativa, de cualquier deuda de los propietarios.

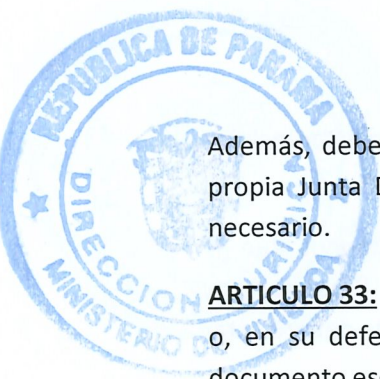
23. Convocar a la Asamblea de Propietarios a la sesión ordinaria anual y la sesión extraordinaria, cuando así lo requieran las circunstancias

24. Crear comités de apoyo y designar a los propietarios que los conformen.

25. Establecer las reglas de su funcionamiento.

La Junta Directiva no está autorizada para exonerar cuotas de gastos comunes, esto incluye recargos, multas y cuotas extraordinarias.

ARTICULO 32: La Junta Directiva deberá reunirse en sesión ordinaria por lo menos una vez cada dos meses (bimestralmente), 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 reuniones de la Junta Directiva las efectuará el presidente o, en su defecto, cualquier miembro de la Junta Directiva, y serán comunicadas a través de documento escrito a la unidad inmobiliaria o por cualquier medio tecnológico, dirigido a la dirección electrónica o datos digitales que hayan indicado cada director, en un término no menor de cinco días ni mayor de quince días calendario 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 quorum en una reunión de Junta Directiva, se requerirá, por lo menos, de la asistencia personal o por cualquier medio tecnológico validable 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 participantes de la reunión con derecho a voto.

ARTICULO 35: Sólo podrán ser miembros de la Junta Directiva y permanecer como tales, las personas que:

1. Sean propietarias de una o más unidades inmobiliarias.
2. Preferiblemente, residan en **EL P.H.**
3. Estén al día en el pago de las cuotas de gastos comunes al momento de la elección y durante todo el periodo como miembro de la Junta Directiva.
4. No estén inhabilitadas administrativa o judicialmente para ser miembro de la Junta Directiva.

En caso de unidades inmobiliarias en copropiedad, se designará a un solo representante para ser miembro de la Junta Directiva.

Cuando la electa sea una persona jurídica, se hará representar por una persona natural.

ARTICULO 36: El miembro de la Junta Directiva que decida renunciar a su cargo antes de finalizar su periodo deberá presentar su renuncia por escrito ante los demás miembros de la Junta Directiva; de no cumplir con este procedimiento, podrá ser sancionado. Y los miembros de la Junta Directiva podrán renunciar, por cualquier motivo, a los cargos a los que dieron electos mediante nota explicativa al resto de la Junta Directiva

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. Estas vacantes y cambios de designación de dignatarios dentro del periodo de una Junta Directiva vigente deberán ser debidamente inscritos en el Registro Público. De no poder constituir quorum, cualquiera de los directores en ejercicio deberá convocar a reunión extraordinaria de la Asamblea de Propietarios a efecto de cubrir dichas vacantes.

La renuncia establecida en el presente artículo deberá ser protocolizada e inscrita por el renunciante en el Registro Público en un término no mayor de treinta días calendario y contará con la firma del director que renuncia. Durante este periodo, el director que ha renunciado deberá permanecer y ejercer el cargo hasta que quede inscrita su renuncia.

CAPITULO VI

FUNCIONES DE LOS DIRECTORES

ARTICULO 37: Son funciones del presidente y, en su ausencia, del vicepresidente, las siguientes:

1. Ostentar y ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios.



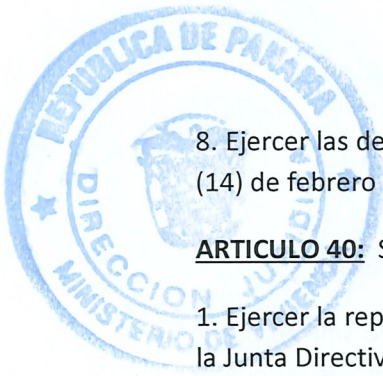
2. Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva.
3. Convocar las reuniones de la Junta Directiva.
4. Convocar a las reuniones ordinarias o extraordinarias de la Asamblea de Propietarios.
5. Convocar a reunión extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, cuando se lo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

ARTICULO 38: Son funciones del secretario las siguientes:

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

ARTICULO 39: Son funciones del tesorero las siguientes:

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



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

ARTICULO 40: Son funciones del vocal las siguientes:

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

CAPITULO VII

EL ADMINISTRADOR

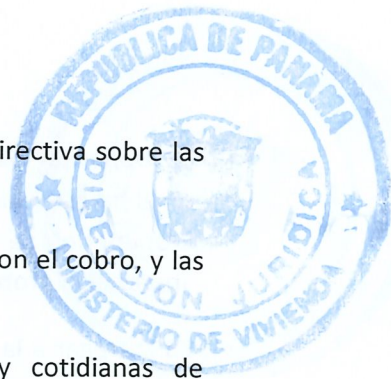
El administrador será nombrado por la Junta Directiva mediante el voto favorable de la mayoría simple de los directores y deberá contar con el perfil enunciado en el artículo 92 de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022). Esta contratación deberá ser inscrita en el Registro Público. De considerarlo necesario y/o urgente, la Asamblea de Propietarios en reunión ordinaria o extraordinaria ordenará a la Junta Directiva cambios en esta designación por el voto favorable de no menos del 51% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes.

El administrador podrá ser persona natural o jurídica. Cuando se trate de una persona jurídica, el representante legal respectivo o quien haga sus veces designará a la persona que lo representará en las funciones de la administración.

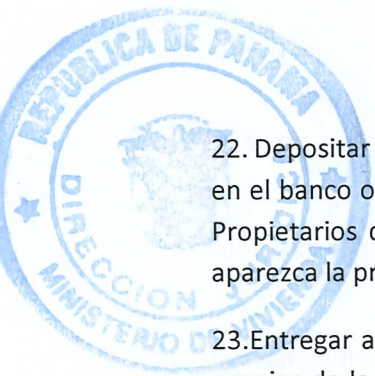
ARTICULO 41: El Administrador será nombrado por la Junta Directiva por un período de un (1) año y podrá ser persona natural o jurídica. Es entendido que el Administrador podrá ser una persona jurídica, en cuyo caso ésta deberá designar a una persona quien ejercerá las funciones y cumplirá con las obligaciones que la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022) o este Reglamento de Copropiedad o la Junta Directiva establezca en relación con el Administrador.

ARTICULO 42: El Administrador tendrá las obligaciones que le confieran la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), las que le otorgue este Reglamento de Copropiedad, la Asamblea de Propietarios, La Junta Directiva y las siguientes:

1. Velar por el cumplimiento estricto de las disposiciones de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022), las normas del Reglamento de Copropiedad y de Uso y las disposiciones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva.
2. Ejecutar las labores ordinarias y corrientes de administración y conservación, con base en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios, así como realizar las que fueran de urgencia para la integridad de **EL P.H.** y acometer las que ordene la Asamblea de Propietarios.
3. Velar por que se mantenga el orden en **EL P.H.**, se cumpla el destino de las distintas unidades inmobiliarias y se observen las medidas sanitarias, de bioseguridad y de conservación.



4. Exigir a los propietarios que cumplan sus obligaciones e informar a la Junta Directiva sobre las violaciones contra estos.
5. Representar a la Asamblea de Propietarios en todo proceso que se relacione con el cobro, y las relativas a su administración, cuando así lo apruebe la Junta Directiva.
6. Acordar los contratos necesarios para realizar las labores ordinarias y cotidianas de administración y conservación, que serán aprobados o rechazados por la Junta Directiva.
7. Celebrar los contratos aprobados por la Junta Directiva o por la Asamblea de Propietarios, necesarios para realizar las labores ordinarias y cotidianas de administración y conservación.
8. Nombrar y remover a los empleados de **EL P.H.**, con base en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios, a menos que la Junta Directiva decida ejercer o supervisar esa función.
9. Recaudar de los propietarios las cuotas de administración, conservación, mantenimiento, reparación y modificación de todos los bienes comunes, así como manejar la caja menuda que le podrá asignar la Junta Directiva.
10. Notificar mensualmente a los respectivos acreedores hipotecarios la morosidad de las unidades inmobiliarias de aquellos que mantengan un atraso de cuatro meses en el pago de sus cuotas de gastos comunes.
11. Realizar el desglose de la recaudación mensual de la cuota de gastos comunes para ser depositados al Fondo para Imprevistos, y elaborar un informe mensual para ser presentado al tesorero y/o a la Junta Directiva.
12. Ordenar las reparaciones urgentes en las áreas comunes de **EL P.H.** que afecten las áreas comunes o unidades inmobiliarias privadas.
13. Solicitar a los propietarios de las unidades inmobiliarias las reparaciones urgentes sobre daños que afecten a otra unidad inmobiliaria o las áreas o bienes comunes, procediendo de acuerdo con lo que establece el artículo 29 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022.
14. Convocar a la Asamblea de Propietarios extraordinaria conforme a lo establecido en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).
15. Elaborar el proyecto de presupuesto y el informe de ingresos y egresos, durante el año fiscal, que será considerado y presentado por la Junta Directiva en la sesión ordinaria anual de la Asamblea de Propietarios para su aprobación o rechazo. El Administrador rendirá informe de su gestión todos los años en los primeros quince (15) del mes de enero.
16. Llevar el detalle de todos los ingresos y egresos referentes al desempeño de sus funciones y presentar los balances mensuales, incluyendo el desglose entre la recaudación de la cuota de gastos comunes y lo correspondiente al Fondo para Imprevistos.
17. Asistir al secretario o quien sea designado para ejercer esta función en las reuniones de Asamblea de Propietarios y en lo referente al registro de actas de las reuniones de Asambleas de Propietarios, cuando así lo decida la Junta Directiva o la propia Asamblea de Propietarios.
18. Extender, en ausencia del secretario, las certificaciones correspondientes a los interesados.
19. Entregar copias de las actas de la Asamblea de Propietarios a los propietarios, cuando estos las soliciten, en un término no mayor de tres días calendario.
20. Suministrar al propietario de la unidad inmobiliaria, cuando así lo solicite a su costa, copia del Reglamento de Copropiedad y del Reglamento de Uso.
21. Expedir certificaciones de paz y salvo de las unidades inmobiliarias que hayan cumplido con el pago de todas las cuotas de gastos comunes y demás obligaciones económicas con **EL P.H.**, en un término no mayor de tres días calendario.



22. Depositar los fondos provenientes de las cuotas de gastos comunes y del Fondo para Imprevistos en el banco o bancos y cuentas que determine la Junta Directiva, bajo el nombre de Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal seguido del nombre del inmueble o a nombre del que aparezca la propiedad inscrita en el Registro Público.

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

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

ARTICULO 43:

El administrador no será responsable personal, civil, administrativa o penalmente por las actuaciones que ejecute en el ejercicio de su cargo y por mandato de la Asamblea de Propietarios o de la Junta Directiva, de conformidad con la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022). De igual manera, no podrá ser objeto de medidas cautelares civiles de carácter personal ni en sus bienes, por las actuaciones que ejecute en el ejercicio de su cargo y por mandato de la Asamblea de Propietarios o de la Junta Directiva

ARTICULO 44:

El administrador elaborará el proyecto de presupuesto y el informe de ingresos y egresos respecto al manejo de los fondos durante el año fiscal, para ser considerados y presentados por la Junta Directiva en la reunión ordinaria anual de la Asamblea de Propietarios, para su aprobación o rechazo, debe contener como mínimo:

1. Desglose de los ingresos y egresos anuales de cada cuenta.
2. Lista de morosidad.
3. Desglose de cuentas por pagar.
4. Saldo en bancos al finalizar el periodo.
5. Proyección de ingresos, egresos y recolección para el siguiente año.

ARTICULO 45:

El proyecto de presupuesto y el informe de ingresos y egresos deberán ser enviados obligatoriamente a cada uno de los propietarios por los medios previstos para la convocatoria de las asambleas, con no menos quince días calendario de antelación a la fecha de la reunión de la Asamblea de Propietarios; de no cumplir con este requisito, la reunión no se llevará a cabo.

CAPITULO VIII DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTICULO TRANSITORIO (1): Los primeros directores, 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: ALEX QUINTERO
SECRETARIO: GARY ALBA**

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 unidades inmobiliarias (para uso residencial o comercial), a nuevas incorporaciones al Régimen de Propiedad Horizontal, a la desafectación de la finca P.H., a la creación de servidumbres y al traspaso de vías públicas, parques y planta de tratamiento a las autoridades del estado competentes para darles el mantenimiento adecuado, en beneficio de los propietarios de las unidades inmobiliarias de **EL 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 de **EL P.H.**, tendrá el derecho de visitar con terceros **EL P.H. VIVEROS DEL PACIFICO**, sus unidades inmobiliarias y los bienes comunes con el propósito de promover las ventas de las unidades inmobiliarias.

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

ARTICULO TRANSITORIO (6): **EL PROMOTOR** se reserva el derecho de reformar el Reglamento de Copropiedad como consecuencia de la adición, sustracción, alteración, modificación o adición 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. VIVEROS DEL PACIFICO** (sin aprobación de la Asamblea de Propietarios ni de la Junta Directiva).

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 avance el proyecto, especialmente en sus artículos dos (2) y cinco (5).

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. En los proyectos por etapas o fases que el propietario inicial no haya incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal, este deberá pagar la cuota parte que le corresponde por las áreas que son comunes para todo el proyecto, como calles de acceso, jardinería y consumo por el servicio eléctrico de las luminarias de esas áreas comunes. Estas áreas comunes tendrán un presupuesto independiente del inmueble.

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

Eduardo Tejada

MINISTERIO DE VIVIENDA Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
REGlamento APROBADO MEDIANTE RESOLUCIÓN

No. 9924 DE 18 de junio DE 2024