

REGLAMENTO DE USO
APLICABLE A UNIDADES INMOBILIARIAS, APARTAMENTOS, LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS DEL
P.H. MOSAIC

Las disposiciones establecidas en este Reglamento de Uso, del Reglamento de Copropiedad del **P.H. MOSAIC** y en el Régimen de uso de áreas comunes y privadas a cargo de **EL PROMOTOR** dentro del proyecto **AREA ECONOMICA ESPECIAL PANAMÁ PACIFICO**, se entenderán incorporadas en toda enajenación, traspaso del dominio sobre todas las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, en los gravámenes que sobre ella se constituyan, así como cualquier acto que conlleve la tenencia, uso, goce o disfrute de la misma, son de obligatorio cumplimiento para todos y cada uno de los PROPIETARIOS, para la Asamblea de Propietarios, para la Junta Directiva, para el Administrador, para cualquier futuro adquirente de derechos reales o personales, y en general, para toda persona, que a cualquier título, use o goce las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, inclusive residentes, visitantes, arrendatarios, empleados y personal del **PROYECTO**; y también son aplicables para todas aquellas personas que, no siendo visitantes, hagan uso de las facilidades para realizar reparaciones, entregas de mercancías y/o cualquier otra diligencia.

Las normas que acá se describen son para regir la convivencia y buen uso dentro del **P.H. MOSAIC** en su conjunto (el cual en ocasiones se denominará “el residencial”), ubicado en el Área Panamá Pacífico, Antigua Base Aérea de Howard, Corregimiento de Veracruz, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá, República de Panamá, el cual forma parte y complementa las disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal protocolizado mediante Escritura Pública No. 11,783 de 14 de junio de 2013 de la Notaria Publica Octava del Circuito de Panamá.

OBJETIVO

El presente reglamento tiene por objeto establecer lineamientos concretos sobre las diferentes operaciones necesarias para el funcionamiento, seguridad, conservación y apariencia del **P.H. MOSAIC** de modo que se permita a todos los propietarios e inquilinos residentes, el uso y goce de sus bienes privados y de las áreas comunes, aplicando normas que conduzcan a mantener un ambiente de respeto mutuo, buenas costumbres, armonía y cordialidad.

ALCANCE

Las disposiciones de este reglamento regirán y será aplicable y vinculante para las distintas unidades inmobiliarias ya sea con usos residenciales, comerciales o de oficinas, que componen el **P.H. MOSAIC**, en todas las instalaciones y áreas del **P.H. MOSAIC**.

Una copia de este reglamento será entregada formalmente a todos los propietarios e inquilinos, y además se mantendrá un archivo en las oficinas de la administración, ninguna persona natural o jurídica podrá alegar falta de conocimiento del mismo o de cualquiera de las disposiciones contempladas en él.

Las disposiciones de este reglamento deberán ser cumplidas estrictamente por todas aquellas personas que a cualquier título utilicen el **P.H. MOSAIC** y sus instalaciones, so pena de ser sancionadas de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Copropiedad de **P.H. MOSAIC**.

Toda persona, en representación de los miembros de la Junta Directiva y de la Administración, será custodio del orden, la tranquilidad y la paz del Edificio, sus áreas y bienes comunes, y deberá velar por el fiel

cumplimiento de todas y cada una de las disposiciones establecidas en el reglamento de copropiedad y este reglamento de uso.



Este Reglamento complementa el Reglamento de Copropiedad y deja sin validez cualquier ordenanza anterior a la fecha, que contradiga algún punto específico contenido en el presente Reglamento. Todos los propietarios y/o residentes, sean estos inquilinos o no, entienden y aceptan que el régimen de propiedad horizontal al que están sometidas todas y cada una de las fincas que constituyen este Residencial, limita en alguna forma las decisiones unilaterales y privadas que puedan tomar con respecto a dichas propiedades.

Las normas contenidas en este Reglamento se entenderán incorporadas en toda enajenación, traspaso del dominio sobre todas las unidades inmobiliarias, ya sea para uso de vivienda residencial, comercial u oficinas del **P.H. MOSAIC**, en los gravámenes que sobre ellas se constituya, así como cualquier acto que conlleve la tenencia, uso, goce o disfrute de las mismas.

NORMAS GENERALES PARA EL RESIDENCIAL P.H. MOSAIC (APARTAMENTOS, LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS)

ARTÍCULO 1: El cumplimiento de este reglamento es de carácter obligatorio para todos los propietarios, residentes, invitados, personal de servicio del residencial, administración y de todas aquellas personas que por razón de ocupación o actividad visiten las instalaciones del **P.H. MOSAIC**, de igual manera a cualquier futuro adquirente de derechos reales sobre cualquiera de las unidades inmobiliarias, ya sea de uso de vivienda residencial, comercial u oficinas, y para toda persona que por cualquier título use o goce de las mismas.

ARTÍCULO 2: Las **UNIDADES INMOBILIARIAS** residenciales, serán de uso exclusivo unifamiliar, goce y disfrute de una sola familia.

ARTICULO 3: Las **UNIDADES INMOBILIARIAS** para uso comercial (individualmente el “Local Comercial” y colectivamente, los “Locales Comerciales”) podrán ser usadas para cualquier negocio legal, fines profesionales, comerciales o de oficina, siempre y cuando dicho uso sea compatible con la estética de la PROPIEDAD y no interfiera con el uso y el disfrute de los PROPIETARIOS de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** para uso residencial, con sujeción a los estándares especiales establecidos en el presente Reglamento de Copropiedad.

La actividad o el fin al cual sean destinadas las **UNIDADES INMOBILIARIAS** para uso comercial, deberán ser desarrollados exclusivamente en un horario de atención al público, de conformidad a lo pactado en el contrato de arrendamiento y/o de compraventa del Local Comercial, con EL PROMOTOR o el PROPIETARIO o Arrendatario de que se trate.

Los PROPIETARIOS o Arrendatarios de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** para uso comercial realizarán los esfuerzos razonables para limitar las entregas entre las 7:00 a.m. y las 10:00 a.m.

ARTÍCULO 4: Queda prohibido a los PROPIETARIOS, de las UNIDADES INMOBILIARIAS, de uso comercial, y a quienes las habiten a cualquier título, lo siguiente:

1) Los Locales Comerciales no podrán ser usados, en su totalidad o en parte, como centros nocturnos, discotecas, salones para cócteles, salas de baile, plantas de lavado en seco (es decir, con el equipo de limpieza ubicado en el sitio), tienda de libros para adultos, cine para adultos, instalaciones o quioscos para el cambio de cheques, oficinas de fianza, centros de reciclaje comercial, estaciones de servicio automotriz, instalaciones para la reparación y/o mantenimiento de automóviles, agencia para la venta de automóviles, establecimientos para lavar autos, salones de billar, casino de juegos, juegos tipo arcade, cines, juegos de video, juegos de realidad virtual, juegos electrónicos, juegos mecánicos, juegos semi-mecánicos, juegos manuales, juegos semi-manuales

y cualquier otra clase de juegos de entretenimiento que existan o que puedan existir en lo futuro, tienda de autoservicio, tiendas de revistas o artículos pornográficos, bingo, ni cualquier otra clase de juegos de azar, ni de cabaret, cantina, dentro o fuera del Local Comercial, cualquier operación que permita la introducción de materiales peligrosos para la PROPIEDAD o cualquier operación que en cualquier forma sea realizada para cualquier fin de fabricación o industrial o para la cría y mantenimiento de cualesquiera animales (incluyendo tienda para animales), así como cualquier otra actividad que sea contraria a la moral y a las buenas costumbres.

ARTÍCULO 5: Los Locales Comerciales, sus propietarios, inquilinos o clientes no tendrán acceso a las áreas comunes del **EDIFICIO** con excepción de la Plaza.

ARTÍCULO 6: Los propietarios o inquilinos tienen los derechos, privilegios, obligaciones y restricciones que establezcan la ley, el reglamento de copropiedad, el reglamento de uso, el Régimen Especial de Usos de Áreas Comunes y Privadas a cargo de **EL PROMOTOR** dentro del Proyecto **ÁREA ECONÓMICA ESPECIAL PANAMÁ PACÍFICO** y las normas establecidas.

ARTÍCULO 7: En virtud de que la Ley 41 del 20 de julio de 2004, establece que dentro del **ÁREA ECONÓMICA ESPECIAL PANAMÁ PACÍFICO** se aplicarán disposiciones legales y reglamentos especiales para diseños, mejoras, estacionamientos, vallas publicitarias y normas en general para el mantenimiento del área y preservar la uniformidad dentro del proyecto, se establece que todos los **PROPIETARIOS** de Bienes Privados del **PROYECTO** deberán preservar, mantener y continuar el tipo de construcción, diseño y estilo de sus Bienes Privados, así como asegurarse que las nuevas construcciones que hagan, previa aprobación del Comité Arquitectónico, cumplan lo anterior, a fin de que el **PROYECTO** mantenga la apariencia debida y la estética adecuada, dentro del concepto de uniformidad de diseño y estilo. Para esto, los **PROPIETARIOS** deberán cumplir con las normas establecidas en el Reglamento de Copropiedad del **P.H. MOSAIC**.

ARTÍCULO 8: Todo residente, sea inquilino o propietario, está en la obligación de velar por el uso y mantenimiento de los bienes comunes y dar aviso a los conserjes, seguridad y administración del residencial de cualquier hecho o acto que ponga o pudiese poner en peligro la conservación o seguridad de los residentes.

ARTÍCULO 9: El **P.H. MOSAIC** deberá ser mantenido y conservado en condiciones óptimas, a fin de que todos y cada uno de los **PROPIETARIOS** puedan ejercer satisfactoriamente sus derechos y, al mismo tiempo, el **PROYECTO** mantenga una adecuada apariencia.

Los **PROPIETARIOS** deberán sufragar los gastos de administración, conservación, pintura, mantenimiento, reparación y modificación de todas las **ÁREAS** y **BIENES COMUNES** del **P.H. MOSAIC** y del **ÁREA ECONÓMICA ESPECIAL PANAMÁ PACÍFICO** mediante el pago de una cuota mensual de mantenimiento, según lo establecido en el **Reglamento de Copropiedad**.

ARTÍCULO 10: Son **ÁREAS, BIENES COMUNES** y de dominio inalienable e indivisible de todos los **PROPIETARIOS** de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**:

- 1) El área total del terreno donde se desarrolla el **PROYECTO** y los bienes necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento del **P.H. MOSAIC**.
- 2) Las áreas y bienes que permiten a todos y cada uno de los **PROPIETARIOS** el uso y goce de su **UNIDAD INMOBILIARIA**.
- 3) Aquellas áreas y bienes que expresamente se indiquen como tales en el Reglamento de Copropiedad.
- 4) Todas las áreas de terreno que no hubiesen sido declaradas como **BIENES PRIVADOS** por **EL PROMOTOR**.

- 5) Las Áreas de estacionamientos para uso común de todos los PROPIETARIOS o de los invitados de los Copropietarios que no sean descritos como privativos.
- 6) Las áreas verdes de jardín como los patios, parques y cercas naturales que no sean descritos como privativos y que sirvan en general al P.H. MOSAIC y que estén definidas como tales en los PLANOS del PROYECTO y/o en el presente Reglamento.
- 7) Cualesquiera mejoras que dentro de las ÁREAS COMUNES se destinen para el desempeño de las labores del personal administrativo, de aseo y/o de seguridad del P.H. MOSAIC.
- 8) Las instalaciones de servicios centrales, tales como las de electricidad, luz, desagües, agua, porteros eléctricos, cabinas de elevadores, tanques de gas y tuberías, áreas de uso de la empresa de electricidad para la instalación de transformadores eléctricos y medidores de consumo, alcantarillado pluvial, servicios telefónicos, y demás similares.
- 9) Todos los artefactos, áreas, instalaciones existentes para el beneficio común, y en general todas aquellas áreas que no estén en el interior de cada UNIDAD INMOBILIARIA o que correspondan a BIENES PRIVADOS.
- 10) PLAZA, área abierta ubicada a lo largo del lado Oeste del Edificio.

En general, todos los bienes, áreas e instalaciones existentes o a ser adquiridas en el futuro para beneficio común, en la actualidad o en el futuro en el P.H. MOSAIC.

ARTÍCULO 11: Se reputan BIENES COMUNES exclusivos para las UNIDADES INMOBILIARIAS de uso residencial, los siguientes:

- 1) Portero eléctrico.
- 2) Áreas de acceso a los estacionamientos reservados para las UNIDADES INMOBILIARIAS de uso residencial.
- 3) Escaleras, vestíbulos, acceso peatonal, pasillos y corredores internos del EDIFICIO.
- 4) Ascensores, incineradores de residuos y buzones, de existir.
- 5) Área Social.
- 6) Jardines interiores del EDIFICIO.
- 7) Cuartos para la basura.

ARTÍCULO 12: Se reputa BIEN COMUN no exclusivo para las UNIDADES INMOBILIARIAS de uso comercial, el espacio verde abierto y la plaza ubicada a lo largo del lado Oeste del EDIFICIO (la “Plaza”), y será operado y mantenido de acuerdo a los estándares de mantenimiento de EL PROMOTOR o su Agente, o por un Administrador seleccionado por la mayoría de los votos de los PROPIETARIOS de las UNIDADES INMOBILIARIAS para uso comercial, que se encuentren al día en sus obligaciones financieras con la propiedad horizontal, y, si no pueden hacerlo, entonces la Administración mantendrá la Plaza y los costos serán asumidos únicamente por los PROPIETARIOS de las UNIDADES INMOBILIARIAS para uso comercial. La Plaza podrá ser usada para tales fines comerciales y de venta al por menor para beneficio de los PROPIETARIOS de las UNIDADES INMOBILIARIAS para uso comercial, y sus arrendatarios; obligándose a su costo al mantenimiento completo del área de la Plaza que utilicen para estos fines comerciales, y que sea previamente identificada y delimitada por EL PROMOTOR; disponiéndose que los PROPIETARIOS de las UNIDADES INMOBILIARIAS para uso residencial podrán usar y disfrutar de la Plaza para el ingreso, egreso y como un parque para esparcimiento, y la función y apariencia de la Plaza será mantenida como una amenidad y atracción para la PROPIEDAD en general.

ARTÍCULO 13: Cada PROPIETARIO deberá contribuir a las expensas necesarias para sufragar los gastos comunes de la PROPIEDAD, mediante el pago de una cuota mensual de mantenimiento. Se establecerá una Cuota de Administración por separado para: 1) depósitos y desembolsos relacionados con los BIENES COMUNES generales;

2) depósitos y desembolsos relacionados con los BIENES COMUNES exclusivos para las UNIDADES INMOBILIARIAS de uso residencial; 3) depósitos y desembolsos relacionados con los BIENES COMUNES no exclusivos para las UNIDADES INMOBILIARIAS de uso comercial (en el caso de que el mantenimiento de la Plaza recaiga sobre la Administración); y 4) Régimen Especial de Uso de Áreas Comunes y Privadas a cargo de EL PROMOTOR dentro del Proyecto ÁREA ECONÓMICA ESPECIAL PANAMÁ PACÍFICO.

Los PROPIETARIOS de cada UNIDAD INMOBILIARIA, ya sea para uso residencial o para uso comercial, sufragarán por partes proporcionales y/o porcentuales, y según las separaciones arriba establecidas, los gastos de administración, conservación, mantenimiento, operación, reparación y modificación de todos los BIENES COMUNES, incluyendo la contratación de seguros que incluya como mínimo, coberturas contra incendio, terremotos, incendios causados por terremotos, así como cobertura contra desastres naturales, con extensión de cobertura sobre todo el EDIFICIO, y con los daños ocasionados por o los ascensores.

EL PROMOTOR determinará la cuota para el régimen **ÁREA ECONÓMICA ESPECIAL PANAMÁ PACÍFICO**, la cual podrá variar periódicamente.

ARTÍCULO 14: La **Cuota de Gastos Comunes** es de primera necesidad para el buen mantenimiento y funcionamiento del Residencial. Por ello, los pagos, se deben hacer a tiempo, dentro de los diez (10) primeros días calendarios de cada mes, sin excepciones y la Junta Directiva junto con la Administración debe hacer lo posible para asegurar que se completen todos los cobros del caso. El no pago y la retención de estos pagos perjudica a todos los Copropietarios que responsablemente mantienen sus cuotas al día.

Luego de la fecha indicada en el párrafo anterior, se cobrará un recargo del diez por ciento (10%) de interés mensual hasta que se cancele la obligación.

ARTÍCULO 15: Las cuotas de gastos comunes deberán ser pagadas por los **PROPIETARIOS** directamente a la cuenta Bancaria del **P.H. MOSAIC**, dichos pagos deberán ser reportados de manera inmediata a la Administración.

Solamente la Administración está facultada para expedir los recibos correspondientes a las cuotas de Mantenimiento.

ARTÍCULO 16: Cuando alguno de los Propietarios y/o residentes se negara a satisfacer el valor de las cuotas de gastos comunes, correspondientes, a cubrir los gastos comunes, o aquellos otros gastos extraordinarios, expensas, multas, o cualquier otra suma a cuyo pago está obligado por la Ley, el Régimen de Copropiedad del PH, o el Reglamento de Uso; y a la vez haya transcurrido el término de dos (2) meses contado desde el momento en que fue exigible el pago de la obligación, quedará el Administrador facultado para:

- 1- Cobrarle una multa de diez por ciento (10%) mensual de la cuota morosa o cuotas morosas, a partir del día 11 del mes corriente.
- 2- Incluir al Propietario en un listado de propietarios morosos que será publicado y distribuido a todos los copropietarios para su conocimiento.
- 3- Suspender el acceso, uso y disfrute de las áreas comunes.
- 4- Entablar contra el propietario un proceso ejecutivo para lograr el pago de la obligación, sirviéndole como título ejecutivo el estado de cuenta o los recibos no pagados, según lo dispuesto en la Ley 31 de 18 de junio de 2010.

La Ley 31 faculta a la Administración del P.H. a restringir el uso del AREA SOCIAL o el acceso a ciertos servicios tales como gas, acceso a los estacionamientos, portero eléctrico, conserjerías entre otros si no se pagan los gastos de mantenimiento.


ARTÍCULO 17 En caso de morosidad todo pago se aplicará de la siguiente forma y en el siguiente orden: 1) Multas; 2) Otras deudas y daños a terceros o a áreas y bienes comunes; 3) Recargos; 4) Cuotas atrasadas, 5) Cuota mensual; y 6) Cuotas extraordinarias.

ARTÍCULO 18: No se permitirán pagos parciales a ninguna cuota.

ARTÍCULO 19: Ningún propietario podrá librarse de su obligación de pagar la cuota de gastos comunes por renuncia del uso, goce o abandono de su unidad en el **P.H. MOSAIC**. Ninguna situación y/o disputa entre copropietarios o entre propietarios y la Administración y/o el Promotor podrá retener el pago de su cuota de Gastos Comunes como medida de presión, de acuerdo a la Ley 31 del 18 de junio del 2010.

ARTÍCULO 20: En el evento de que una **UNIDAD INMOBILIARIA** sea secuestrada o en cualquier forma embargada, el propietario o quien se subrogue en su derecho, deberá continuar pagando la cuota mensual de mantenimiento.

ARTÍCULO 21: La Administración mantendrá una bitácora con los nombres de todos los propietarios y residentes (cuando no sean los mismos), con sus respectivos números de teléfono y direcciones de correo electrónico. La información aquí contenida será de carácter confidencial, y solamente se utilizará para enviar comunicaciones electrónicas sobre temas del residencial o para contacto en casos de urgencia. Todos los residentes tienen la responsabilidad de informar a la Administración cuando alguno de sus datos de contacto cambie, para mantener la base de datos actualizada y poder recibir las comunicaciones que se generen.

El copropietario que desee alquilar su UNIDAD INMOBILIARIA deberá hacerlo con un contrato no menor a 90 días, debe a más tardar cinco (5) días hábiles luego de la ejecución del contrato de arrendamiento de la **UNIDAD INMOBILIARIA**, y bajo toda circunstancia, por lo menos tres (3) días hábiles antes de que el arrendamiento entre en posesión de **UNIDAD INMOBILIARIA**, el arrendador (**PROPIETARIO**) entregará a la Administración una copia suscrita del contrato de arrendamiento. El incumplimiento de esta norma le implicará al PROPIETARIO infractor una multa por el valor máximo permitido por la ley 

ARTÍCULO 22: El Copropietario o residente es responsable directo del comportamiento y acciones de cualquiera de sus invitados, quienes deberán estar acompañados por el copropietario o residente en todo momento, y, en ese sentido, cualquier daño ocasionado al residencial será responsabilidad del copropietario, o residente, sea éste inquilino o no.

ARTÍCULO 23: Cada PROPIETARIO será solidariamente responsable de los actos de sus dependientes, huéspedes, arrendatarios, invitados, clientes, y de los actos de las personas a quienes diere en arrendamiento o a cualquier título cediere el uso y goce de su UNIDAD INMOBILIARIA y de los daños o perjuicios que dichas personas ocasionen al EDIFICIO y a otros PROPIETARIOS o a terceros.

En caso de que algún propietario o residente del residencial ocasione algún daño en las áreas Comunes del proyecto las reparaciones de estos daños deberán ser realizadas por la Administración del **P.H. MOSAIC** dentro de las siguientes cuarenta y ocho (48) horas, para beneficio de todos y el copropietario responsable por dichos daños reembolsará todos y cada uno de los gastos en que deba incurrir la Administración para reponer el área común afectada sin posibilidad de objeción o rechazo alguno.

El Copropietario responsable contará con cuarenta y ocho (48) horas, luego de recibir el listado de gastos incurridos por la Administración, para rembolsar dichos montos. Si pasado ese término, el Copropietario o Residente no ha cancelado su obligación, la Administración aplicará un recargo del diez por ciento (10%) mensual a dicho monto hasta que el mismo sea cancelado sin posibilidad de arreglos de pago. Si luego de transcurridos dos (2) meses de la presentación del listado de gastos incurridos, el Copropietario o Residente continúa rechazando su obligación de pago, por la razón que sea, la Administración recurrirá a la vía judicial para recuperar dicho monto y cortará el suministro de gas a la UNIDAD INMOBILIARIA de propiedad del Copropietario moroso sin que para ello precise de autorización expresa de la Junta Directiva del Condominio.

ARTÍCULO 24: Queda terminantemente prohibido recibir clases en las áreas comunes a personas ajenas al residencial.

ARTÍCULO 25: Es obligación de los copropietarios y residentes mantener las áreas comunes en perfecto orden y limpieza.

ARTÍCULO 26: Está prohibido cualquier tipo de juego peligroso dentro del residencial, así como el uso inmoderado y ruidoso de equipos de sonido; únicamente se permitirá el uso de estos a niveles que no perturben a los residentes vecinos.

ARTÍCULO 27: Los cuartos de aseo y reciclaje, al considerarse área común exclusivas para las UNIDADES INMOBILIARIAS de uso residencial, puede ser utilizado por cualquier inquilino que se encuentre en el mismo nivel o piso. Los usuarios deben mantener la puerta del cuarto cerrada y su luz apagada, una vez salgan.

ARTÍCULO 28: Todo **PROPIETARIO** podrá a sus expensas modificar el interior de su **UNIDAD INMOBILIARIA**, siempre que la obra proyectada no comprometa la seguridad o solidez de la **UNIDAD INMOBILIARIA**, ni de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** adyacentes o vecinas, ni del **PROYECTO**, ni afecte su salubridad, y que dicha alteración no contravenga ninguna disposición de este Reglamento, ni normas de desarrollo urbano.

Para la ejecución de cualquier obra de construcción, remodelación o los mismos sin antes entregar una copia de dichos permisos aprobados a la Administración. En caso de que se lleven a cabo mejoras, sin la autorización de la Administración el **PROPIETARIO** infractor podrá ser multado por el máximo permitido por la ley en adicional al pago de los daños ocasionados si los hubiera.

ARTÍCULO 29: Está prohibido cambios en el tratamiento de la fachada, elementos de piedra natural, puertas y ventanas, materiales del techo o la paleta de colores usada para el exterior de cualesquiera mejoras de la **PROPIEDAD**, ni cierres de áreas abiertas tales como: balcones, garajes y terrazas que forman parte de la fachada de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** sin previa autorización de Comité Arquitectónico. Estas necesarias aprobaciones previas, tienen como finalidad garantizar la consistencia visual, armonía y compatibilidad de las mejoras dentro del **PROYECTO**.

La ejecución de mejoras en fachada se sujetará a las reglas expuestas en el del Reglamento de Copropiedad del **P.H. MOSAIC**.

ARTÍCULO 30: Como una limitación de dominio de acuerdo a la Ley, no se podrán hacer cambios estructurales o adicionar losas de pisos no contemplados en los planos respectivos, dentro de los Locales Comerciales, y esto será de rigurosa y obligatoria aplicación, para todos y cada uno de los Locales Comerciales y sus **PROPIETARIOS**, que integren o lleguen a integrar el **P.H. MOSAIC** y su incumplimiento será sancionado con la reposición de los

elementos modificados, dependiendo de la gravedad de la falta, hasta que se cumpla con lo establecido, y otras sanciones.

ARTÍCULO 31: El Administrador puede legalmente requerir a los **PROPIETARIOS**, a que reparen daños o desperfectos dentro de su **UNIDAD INMOBILIARIA o LAS UNIDADES INMOBILIARIAS VECINAS**, cuando estime que estos están afectando o puedan afectar otra **UNIDAD INMOBILIARIA**, o **PROPIETARIOS**. El requerimiento le dará facultades de exigir al **PROPIETARIO** que repare los daños en un término perentorio. Si dicho **PROPIETARIO** no lo hiciere, o en caso de que el Administrador estime que la reparación no se está haciendo de manera inmediata, a fin de evitar ulteriores daños o perjuicios, el Administrador tendrá derecho a proceder a ejecutar las obras necesarias de reparación.

Los gastos en que incurra el Administrador con motivo de tales reparaciones correrán a cargo de dicho **PROPIETARIO**, quien deberá cubrirlos en el término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha en que el Administrador exija el pago, salvo que la Junta Directiva conceda un plazo distinto y si existe renuencia al pago se aplicará lo indicado en la Ley 31 de 18 de junio de 2010.

ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 32: Se observarán las siguientes reglas en cuanto a los estacionamientos del P.H. MOSAIC:

1) Se prohíben en las áreas destinadas para estacionamientos: a) Los juegos de niños, ya sean bicicletas o velocípedos, juegos de pelotas o cualesquiera que sean; b) La entrada de automóviles que no sean de Propietarios o Residentes del Edificio; c) Tránsito de motocicletas o cualquier otro vehículo ruidoso; d) Estacionar vehículos cuyas medidas y dimensiones excedan el espacio de estacionamiento designado; e) Elevar o colocar nuevas estructuras, instalaciones o equipos sobre la superficie de los estacionamientos; y f) Tirar basura en los estacionamientos y alrededores.

2) Vehículos autorizados: los siguientes vehículos son autorizados dentro del Edificio: vehículos estándares para pasajeros, incluyendo pero no de manera taxativa, automóviles, furgonetas para pasajeros diseñadas para acomodar diez o menos personas, motocicletas, vehículos todo terreno y camionetas con una clasificación del fabricante o capacidad de carga útil de una tonelada o menos. Estos vehículos sólo pueden ser estacionados en los espacios de estacionamiento asignados para la unidad inmobiliaria, ya sea de uso residencial o comercial, sin obstruir o cerrar, en ningún momento, los accesos comunes de los peatones o demás vehículos ni las entradas o salidas del Edificio. La velocidad máxima permitida dentro del P.H. MOSAIC es de 20km/hr.

3) Vehículos Restringidos dentro del Edificio: a) Vehículos tipo comerciales (es decir, camiones de estacas, camiones cisternas, volquetas, furgonetas de techo alto, concreteiras, limosinas, etc.); b) Buses o furgonetas diseñadas para acomodar más de diez personas; c) Vehículos que tengan más de dos ejes; d) Remolques, vehículos inutilizables o piezas de vehículos; y e) Aeronaves, lanchas, botes y otros vehículos similares o cualquier vehículo o equipo de vehículo considerado un peligro por la Junta Directiva. Los vehículos restringidos no podrán ser estacionados, almacenados ni mantenidos en ninguna calle pública o privada dentro, adyacente o visible desde la PROPIEDAD o cualquier otra área de estacionamiento del Área Común, excepto por breves períodos para cargar, descargar, realizar entregas o reparaciones de emergencia. Si un vehículo califica tanto como vehículo autorizado y vehículo restringido, entonces se presume que el vehículo es un vehículo restringido, a menos que el vehículo sea clasificado expresamente como un vehículo autorizado por escrito por la Junta Directiva.

4) Sobre los estacionamientos de las unidades inmobiliarias de uso residencial: 4.1.) Sobre los estacionamientos de los propietarios o inquilinos residentes: todos los vehículos de propiedad de un propietario de unidad inmobiliaria para uso residencial, deberán ser estacionados en el espacio de

estacionamiento residencial asignado a tal propietario por el promotor. Sobre tales espacios se deberán observar las siguientes restricciones: a) Ningún propietario de unidad inmobiliaria para uso residencial podrá estacionarse en las áreas de estacionamiento en la calle que están designadas para los Locales Comerciales; b) Ningún propietario podrá realizar, dentro de la PROPIEDAD, ni siquiera en el espacio de estacionamiento residencial asignado a tal propietario, labores de reparación, mantenimiento o restauración de vehículo alguno, incluyendo lavado del vehículo; c) Ningún vehículo podrá ser estacionado ni guardado en cualquier espacio de estacionamiento residencial, a menos que pueda ser operado, y se encuentre en buenas condiciones (lo que incluye llantas en buen estado y con aire), bajo el entendimiento de que los vehículos no operables podrán ser remolcados a costa del propietario si transcurridas cuarenta y ocho (48) horas desde que fuese notificado dicho propietario y se le hubiese ordenado su remoción, no lo hubiese hecho; d) Ningún propietario podrá estacionar su vehículo de forma tal que impida o evite el acceso de cualquier entrada o salida, de cualquier estacionamiento o área de depósito de otros propietarios, o de cualquier otro vehículo, bajo el entendiendo de que podrá ser remolcado el vehículo ofensor, a costas del propietario; e) Los propietarios mantendrán sus espacios de estacionamiento residenciales libres de derrame de aceites, líquidos de freno y otros líquidos, en todo momento, bajo el entendimiento de que de no limpiar el espacio de estacionamiento dentro de un periodo de cuarenta y ocho (48) horas de haber sido requerido a ello por la Administración, podrá la Administración ordenar su limpieza, a costa del propietario, e igualmente podrá la Administración ordenar el remolque del vehículo del propietario que está causando el derrame, también a costa del propietario; f) No se podrán arrendar los espacios de estacionamiento a personas que no sean propietarias de unidades inmobiliarias dentro del Edificio, a excepción que sean arrendatarios de una unidad inmobiliaria, que les da derecho al uso del espacio de estacionamiento que le corresponde únicamente a esa unidad inmobiliaria; g) Ningún espacio de estacionamiento podrá ser utilizado como depósito; y h) Bajo ninguna circunstancia se podrán mantener en los espacios de estacionamiento explosivos, fuegos artificiales, material inflamable tal como gasolina, kerosén, aceite, pinturas de aceite, solventes, etc.

4.2) sobre los estacionamientos de los invitados y terceros: los visitantes o terceros, tales como repartidores a domicilio, solamente podrán usar los estacionamientos externos destinados y marcados para tal fin. Todos los propietarios y residentes tienen la obligación de indicar a sus respectivas visitas que deben seguir las instrucciones que al respecto del estacionamiento les den en la garita de entrada o cualquiera de los conserjes y/o personal de seguridad; b) no se permitirá que taxis, buses colegiales, o cualquier otro medio de transporte, que esté esperando a un propietario o inquilino residente, use los estacionamientos de visitas mientras espera, ni tampoco que obstaculice las calles de acceso al Edificio por más de diez (10) minutos; c) Los vehículos que transporten bienes de algún propietario para su descarga deberán permanecer en todo momento fuera del área de estacionamiento del Edificio; y d) Los propietarios y residentes, sean inquilinos o no, tienen prohibido utilizar los estacionamientos de visita para sus vehículos personales.

5) Sobre los estacionamientos de las unidades comerciales: a) Los vehículos de los empleados, vendedores o clientes de los locales comerciales y oficinas, se estacionarán en las calles públicas adyacentes al P.H. MOSAIC; b) Los vehículos de los empleados, vendedores o clientes de los locales comerciales no podrán utilizar las áreas de estacionamiento marcadas para las unidades inmobiliarias de uso residencial, ni sus visitantes, bajo ninguna naturaleza; y c) Queda estrictamente prohibido dejar vehículos estacionados de un día para otro, sin previa autorización por la Administración, así como tampoco dejar vehículos en cualquier lugar del proyecto, tales como carros casa, con personas o usuarios dentro del vehículo. d) Además, tomarán las medidas para garantizar que los vehículos de entrega no permanezcan estacionados fuera de los Locales Comerciales más del tiempo necesario y de manera que no interfieran con el flujo de tráfico en o alrededor de los caminos de acceso y áreas de estacionamientos que brindan servicio al P.H.

ARTÍCULO 33: Las puertas de entrada al área de los estacionamientos no podrán permanecer abiertas, excepto por periodos temporales, incluyendo el tiempo razonable para permitir la entrada y salida de estas áreas. La Junta Directiva podrá adoptar sanciones a los propietarios o inquilinos residentes que violen esta disposición.

ANIMALES DOMÉSTICOS

ARTÍCULO 34: Solo se permite animales domésticos en el residencial debiendo cumplir las normas establecidas por el Ministerio de Salud, la Autoridad Nacional de Ambiente y/o municipales. Bajo ningún motivo se permitirán reptiles, ganado, insectos, o cualquier otro animal no doméstico, incluyendo perros de no más de sesenta (60) libras, gatos, peces y aves en jaulas.

ARTÍCULO 35: El animal doméstico mayor a 30 libras o de altura superior a 50cm, siempre deberá tener bozal al circular por las áreas comunes.

ARTÍCULO 36: No se podrán mantener más de dos mascotas o animales por cada UNIDAD INMOBILIARIA, sin la previa autorización de Junta Directiva.

ARTÍCULO 37: No se podrán tener mascotas o animales dentro de las unidades inmobiliarias que sean mantenidos, criados y/o educados para fines comerciales.

ARTÍCULO 38: El propietario o su inquilino/residente asumen la responsabilidad por las molestias, daños o perjuicios que sus mascotas ocasionen. Cada propietario es responsable del aseo y velará por que los animales domésticos que mantenga, no perturben la paz de los demás propietarios o hagan ruido, bajo el entendimiento de que la Junta Directiva podrá prohibir el mantenimiento de cualquier animal que constituya, en opinión de la Junta Directiva, un peligro para cualquier otro propietario. En adición a esto es responsable de que estos permanezcan dentro del área cerrada de su UNIDAD INMOBILIARIA y al sacarlo de su área privada mantenerlo controlado o amarrado y vigilado en todo momento. Además, será responsable del perjuicio que su mascota cause y deberá limpiar en todo momento y en cualquier lugar que se haga, los desechos orgánicos de esta.

ARTÍCULO 39: No podrán tenerse animales domésticos en soltura en las áreas comunes del **P.H. MOSAIC**. Al ser sacados a pasear, es obligatorio que sean llevados con collar y correa. Se prohíbe a los niños menores de doce (12) años de edad, pasear a sus mascotas fuera de su UNIDAD INMOBILIARIA, sin la compañía de un adulto responsable.

MUDANZAS

ARTÍCULO 40: Todo propietario o residente se trate, ya sea de uso de vivienda, comercial o de oficina, deberá notificar a la Administración del **P.H. MOSAIC** deberá notificar a la Administración del **P.H. MOSAIC**, por escrito, con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación, la fecha en que planea realizar la mudanza y el nombre de la empresa responsable de la mudanza.

ARTÍCULO 41: El propietario o residente de la **UNIDAD INMOBILIARIA** deberá obtener el paz y salvo de la Administración, que certifique que se encuentra al día en el pago de los gastos de conservación y mantenimiento. Sin tal certificación la mudanza no podrá llevarse a cabo.

ARTÍCULO 42: Todo propietario o inquilino residencial, sea éste inquilino o no, debe consignar la suma no reembolsable de cien dólares (US\$100.00) para cubrir los gastos de electricidad, personal, desgaste de ascensores, cubrimiento de paredes y pisos del ascensor, e indicar las fechas de uso por un periodo de tiempo

que no exceda tres (3) días consecutivos. Los días adicionales tendrán un recargo de US\$40.00 cada uno. El propietario o residente, no obstante, es responsable por la totalidad de los daños que pudiera ocasionar.

ARTÍCULO 43: Para los propietarios o residentes, ya sea por mudanzas o entregas de mobiliario, no se puede montar nada en los elevadores sin que la administración instale antes la lona protectora y colocar protección en el piso del elevador. Así como sobrepasar el peso máximo permitido. En caso de mudanza, se le comunicará a la Administración y esta designará el ascensor que será utilizado y colocará las lonas de protección respectiva.

ARTÍCULO 44: El horario de mudanzas es de lunes a viernes desde las 8:00 am hasta las 5:00 pm. Los sábados el horario es de 8:00 am hasta las 12:00 md. Fuera de los horarios indicados, los domingos y los días feriados, no se permitirán mudanzas. No se permitirán mudanzas los días en que los elevadores estén en mantenimiento preventivo.

ARTÍCULO 45 El propietario o residente de la UNIDAD INMOBILIARIA deberá estar presente durante la mudanza o asignar una persona responsable mediante una nota dirigida a la Administración, en donde se indique el nombre completo, cédula o pasaporte y la identificación de la UNIDAD INMOBILIARIA correspondiente.

ARTÍCULO 46: Todo propietario o residente, sea éste inquilino o no, será responsable de desechar todo el material y empaque de su mudanza. Está prohibido dejar cajetas, plásticos, papel envoltorio y demás en los depósitos de basura de los pisos y en las áreas comunes. El no cumplimiento de esta norma conlleva a multas.

TERRAZAS, BALCONES Y VENTANAS

ARTÍCULO 47: Está prohibido utilizar ventanas, balcones o cualquier lugar del interior de la UNIDAD INMOBILIARIA, que sea visible desde otra UNIDAD INMOBILIARIA, áreas comunes, calles, pasillos, ya sea de las casas o de los apartamentos para secar o asolear ropa o similares.

ARTÍCULO 48: No se permitirá la instalación de piscinas, jacuzzis ni de tinas en las terrazas privadas o balcones en el edificio.

ARTÍCULO 49: No se puede utilizar barbacoas de carbón dentro de las unidades inmobiliarias.

ARTÍCULO 50: El mobiliario que se mantenga en las terrazas privadas o balcones debe ser moderno, atractivo y funcional. Las unidades con terrazas solo podrán colocar en estas sombrillas con tela igual o similar a las umbrella color "Natural" de Kanna. Si las sombrillas se rompen o desgastan, el propietario de la unidad inmobiliaria deberá reemplazarlas lo más pronto posible.

ARTÍCULO 51: No se permitirán artículos excepto mobiliario limpio y en buen estado, y plantas saludables, con maceteros para porches, patios, terrazas y balcones, externos o con amplia visibilidad desde la calle u otra UNIDAD INMOBILIARIA. Dichos porches, patios y balcones visibles, no podrán ser utilizados como espacios de almacenamiento o colocación de materiales de construcción, artículos como juguetes de tipo Play-Kids Garden o juguetes de dimensiones mayores a un metro de altura, equipo deportivo, bicicletas, etc.

ARTÍCULO 52:

- a) Está prohibido lanzar agua en la limpieza de los ventanales, terrazas, balcones y verjas, o realizar limpieza en forma que gotee hacia los pisos inferiores.
- b) Los propietarios cuyas unidades tengan terrazas o áreas abiertas serán responsables de mantener los pisos de dichas terrazas debidamente sellados para evitar filtraciones de agua o daños similares en las Unidades de niveles inferiores, y deberán costear la reparación de todo daño causado a las Unidades de niveles inferiores por falta de dicho mantenimiento.

ARTÍCULO 53: No se podrá colocar sábanas, papel de aluminio o ningún otro material similar en las ventanas de las unidades inmobiliarias. Solamente los siguientes accesorios para ventanas visibles desde el exterior podrán ser instalados: cortinas y persianas; todos los accesorios para ventanas serán mantenidos en una condición nítida y atractiva. Cualquier otro elemento para ventanas y balcones debe ser sometido a autorización del **COMITÉ ARQUITECTÓNICO**.

AIRES ACONDICIONADOS

ARTÍCULO 54: No se podrá instalar aires acondicionados de ventanas y máquinas o plantas eléctricas en el exterior de las unidades inmobiliarias. Tampoco se permitirá instalar condensadores en lugares distintos a los señalados para tal fin.

Es responsabilidad de cada propietario/inquilino darle mantenimiento a las condensadoras. Toda vez que las máquinas de los aires acondicionados están ubicadas en un área común, los propietarios y/o arrendatarios de las unidades inmobiliarias, deberán contratar los servicios de mantenimiento de aires acondicionado únicamente las compañías autorizadas por la Administración del **P.H MOSAIC**.

LETREROS Y OTROS MEDIOS DE COMUNICACIÓN

ARTÍCULO 55: Los propietarios de las unidades inmobiliarias de uso comercial y oficinas tienen derecho a instalar letrero o anuncio que promueva su respectivo negocio, previa aprobación del Comité Arquitectónico por el Comité Arquitectónico, y de acuerdo a la Guía de Diseño para Letreros de Panamá Pacifico y al presente Reglamento.

ARTÍCULO 56: Se prohíbe la colocación de material en vitrinas o ventanas que atente contra la moral y las buenas costumbres, material publicitario que haga referencia a palabras o imágenes pornográficas o cualquier otro artículo similar. Queda terminantemente prohibido a los Propietarios de las unidades inmobiliarias de uso residencial, comercial y oficina, y a quienes las habiten a cualquier título, colocar letreros de "Se vende" o "se alquila" o en su defecto ningún aviso que se entienda que la unidad se encuentra disponible.

ARTÍCULO 57: Todo aspecto que no se detalle en el presente Reglamento de Uso en atención a los letreros y cualquier medio de publicidad ya sea para las unidades inmobiliarias de uso residencial o comercial podrá ser verificado en la Guía de Diseño para Letreros de Panamá Pacifico y lo establecido por el Comité Arquitectónico, cuyas normas son de aplicación para cualquier propietario.

ARTÍCULO 58: Los propietarios de las unidades inmobiliarias de uso comercial tienen la obligación de mantener los letreros de sus unidades inmobiliarias en condiciones óptimas de funcionamiento. Si un letrero o anuncio está dañado o en mal estado de funcionamiento debe repararse en un periodo no mayor de setenta y dos (72) horas. Mientras se resuelve la reparación debe mantenerse apagado y enviar una notificación del mismo a la Administración.

ANTENAS

ARTÍCULO 59: No se podrán operar, desde el residencial, estaciones de radio o de onda corta, de ninguna clase.

ARTÍCULO 60: No se permite a los **PROPIETARIOS** instalar cualquier antena en la parte exterior de una residencia para cualquier propósito, excepto una "Antena Autorizada" que podrá ser instalada siempre y cuando la ubicación propuesta para tal instalación sea revisada y autorizada por el Comité Arquitectónico antes

de su instalación, a fin de garantizar que la visibilidad de la Antena Autorizada sea minimizada con respecto a los otros **PROPIETARIOS**. El Comité Arquitectónico, también podrá prohibir la instalación de una Antena Autorizada en la propiedad en donde un **PROPIETARIO** no posea un título de dominio absoluto o no tenga derecho a usarla a las disposiciones anteriores, y podrá prohibir o condicionar una instalación por motivos de seguridad. Cada **PROPIETARIO** podrá mantener sistemas de antena individuales de radio o televisión si se localiza totalmente dentro de la vivienda de dicho **PROPIETARIO** y si dicho sistema no es visible desde otras **UNIDADES INMOBILIARIAS**, Área Común o las calles, y siempre y cuando dicho sistema no interfiera con la recepción de radio y televisión de otros **PROPIETARIOS** dentro del **PROYECTO**.

DEL COMITÉ ARQUITECTONICO / MODIFICACIONES O REFORMAS

ARTÍCULO 61: Con la finalidad de establecer y mantener un control arquitectónico específico en Residencial **P.H. MOSAIC**, habrá un Comité Arquitectónico del proyecto y tendrá las siguientes atribuciones:

- 1) Dar las autorizaciones para las obras que deseen efectuar los **PROPIETARIOS**, con arreglo a lo que establece este Reglamento, pudiendo requerir que se hagan cambios o de imponer condiciones, a su absoluta discreción, o requerir, cuando fuere el caso, la autorización de la Asamblea de Propietarios o de los **PROPIETARIOS** afectados.
- 2) Conservar registros de toda la documentación que les sea presentada para la evaluación y aprobación de las obras en la **PROPIEDAD** en su alcance como Comité Arquitectónico.

ARTÍCULO 62: El Comité Arquitectónico estará conformando por tres (3) miembros designados por el **PROMOTOR LONDON & REGIONAL (PANAMA), S. A.**

ARTICULO 63: En virtud de que en la Ley 41 del 20 de julio de 2004, establece que dentro del Área Panamá Pacífico se aplicarán disposiciones legales y reglamentos especiales para diseños, mejoras, estacionamientos, vallas publicitarias y normas en general para el mantenimiento del área y preservar la uniformidad dentro del proyecto, se establece que las **AREAS Y BIENES COMUNES** del **P.H. MOSAIC** deberán preservar, mantener y continuar el tipo de construcción, diseño y estilo originales del **PROYECTO**, cualquier modificación o reforma que incida en la conformación general del residencial o que afecte las fachadas, cubiertas y áreas de los bienes comunes del PH visibles desde la calle, deberá ser sometida a aprobación del **Comité Arquitectónico**, así como obtener todos los permisos necesarios y cumplir con todas las leyes y ordenanzas estatales.

ARTÍCULO 64: Así mismo se establece que todos los **PROPIETARIOS** de Bienes Privados del **PROYECTO** deberán preservar, mantener y continuar el tipo de construcción, diseño y estilo de sus Bienes Privados, así como asegurarse que las nuevas construcciones que hagan, previa aprobación del Comité Arquitectónico, cumplan lo anterior, a fin de que el **PROYECTO** mantenga la apariencia debida y la estética adecuada, dentro del concepto de uniformidad de diseño y estilo. Para esto, los **PROPIETARIOS** deberán cumplir con las siguientes especificaciones: Para efectos de línea de construcción, retiros, usos de suelo y áreas construibles, se deberá cumplir con lo establecido en Dirección General de Desarrollo Urbano del MIVIOT.

ARTÍCULO 65: Sin limitación a la generalidad de lo anterior, no habrá cambios en el tratamiento de la fachada, elementos de piedra natural, puertas y ventanas, materiales del techo o la paleta de colores usada para el exterior de cualesquiera mejoras dentro de la **PROPIEDAD**, ni cierres de áreas abiertas tales como: balcones, garajes y terrazas que forman parte de la fachada de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** sin previa autorización de Comité Arquitectónico, la modificaciones o reformas que incidan en la conformación general del EDIFICIO o que afecten la fachada del mismo; elevar nuevas construcciones; instalaciones o equipos tales como adicionar techos, aleros, antenas u otros objetos sobre el último piso requerirán el consentimiento de los propietarios del sesenta y seis por ciento (66%) de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** y de las autoridades competentes. En los casos de adición de techos, aleros, u otros objetos, éstos no podrán sobresalir de la proyección horizontal de los pisos de las unidades inmobiliaria.

ARTÍCULO 66: Todo propietario que desee efectuar mejoras externas, adiciones o modificaciones estructurales externas en su UNIDAD INMOBILIARIA, deberá solicitar la aprobación del Comité Arquitectónico, de acuerdo a los procedimientos contemplados en el Reglamento de Copropiedad. La aprobación del Comité Arquitectónico es con la finalidad de mantener un control estético y arquitectónico del **P.H. MOSAIC**, esta aprobación no dispensa ni exime al propietario / solicitante de tramitar sus permisos municipales o de cualquier entidad gubernamental para las modificaciones que desea realizar en la UNIDAD INMOBILIARIA.

ARTÍCULO 67: El procedimiento para solicitar aprobación al Comité Arquitectónico para modificaciones en unidades residenciales, comerciales y oficina se indica a continuación y debe complementarse en lo establecido en el **Reglamento de Copropiedad del P.H. MOSAIC**.

El Comité Arquitectónico, funcionará así:

- 1) Se requerirá una solicitud que debe cumplir con los siguiente:
 - a) Deberá indicar el nombre y dirección de la parte que lo presenta.
 - b) Que incluya las referencias visuales correspondientes.
 - c) Debe ser enviada digitalmente.

La solicitud deberá ser enviada por el Propietario a la **ADMINISTRACION** quien a su vez la presentara al Comité Arquitectónico. Serán consideradas presentadas, cuando son realmente recibidas por el Comité Arquitectónico. La Respuesta del Comité Arquitectónico aprobando, rechazando total o parcialmente la solicitud o requiriendo información adicional sobre la misma será canalizada a través de la **ADMINISTRACION**. En el caso de solicitudes relacionadas a BIENES COMUNES del P.H. como un todo deberán ser sometidas por la Junta Directiva y luego presentadas por la Administración al COMITÉ ARQUITECTONICO.

- 2) Para las solicitudes que requieran planos u otros documentos técnicos, para su aprobación y que no estén clasificados como modificaciones estándares, como una condición precedente para su consideración el propietario deberá pagar al Comité Arquitectónico, a través de la Administración, una suma de cincuenta dólares (\$50), para el estudio de los planos, ya sea que la solicitud sea o no aprobada.
- 3) Antes de aprobar cualquier solicitud, podrá requerirse que se realicen cambios a fin de cumplir con los requisitos exigidos. A su absoluta discreción podrá solicitar, en cuanto a características estructurales de cualquier mejora propuesta, los tipos de materiales a utilizarse. También podrá requerir que el acabado exterior, el color, y el estilo arquitectónico o aspecto de cualquier cambio propuesto u otra estructura sea tal como a la discreción del Comité Arquitectónico se considere aconsejable en vista del estilo arquitectónico general y el aspecto de las mejoras existentes dentro del **P.H. MOSAIC** o de otra manera crearán cualquier condición desventajosa para los otros **PROPIETARIOS** o en perjuicio del **P.H. MOSAIC**, en su totalidad.
- 4) No obstante lo anterior, ninguna aprobación será considerada que dispensa al solicitante de cumplir con los requisitos aplicables municipales o de cualquier otra entidad gubernamental con jurisdicción sobre la **PROPIEDAD**, incluyendo, pero no de manera taxativa, cualesquiera aprobaciones de planificación previas y requisitos de código de construcción. En relación con ello, como una condición de aprobación, el Municipio o tal otra entidad gubernamental podrá requerir, como parte de cualquier presentación por un **PROPIETARIO**, confirmación que la modificación o mejora solicitada ha sido considerada y aprobada por el Comité Arquitectónico. Ni el Comité Arquitectónico, ni la Junta Directiva, ni la Asamblea de Propietarios serán responsables por cualquier pérdida, costo o daño que resulte de cualquier demora ocasionada por la inhabilidad del **PROPIETARIO** de presentar una solicitud al Municipio u otra entidad gubernamental antes de que la aprobación de tiempo sea obtenida del Comité Arquitectónico.

- 5) Una vez aprobada la mejora por el Comité Arquitectónico, los planos correspondientes deberán ser aprobados por el departamento de ingeniería Municipal y demás autoridades locales o nacionales del caso. Y entregados a la Administración, para obtener el permiso de inicio de obra.
- 6) El comité requerirá a la **ADMINISTRACION** que tenga una copia física de la aprobación o rechazo de la solicitud con las firmas autorizadas dentro del expediente del **PROPIETARIO**.
- 7) Todas las acciones del Comité Arquitectónico; y toda acción autorizada en este Reglamento, salvo se establezca de otra manera en el presente, será a su absoluta discreción.

Como requisito para la aprobación de la solicitud, el Propietario deberá estar a paz y salvo con el **P.H. MOSAIC** en todo concepto.

ARTÍCULO 68: Cualquier modificación que el PROPIETARIO o arrendatario de la UNIDAD INMOBILIARIA para uso de Oficina y locales comerciales, requiera hacer en la UNIDAD INMOBILIARIA, adicionalmente a los procedimientos antes descritos deberá regirse por los contratos de mejoras y arreglos suscritos con EL PROMOTOR o PROPIETARIO de la unidad.

ARTÍCULO 69: El horario para la realización de modificaciones o reformas será de lunes a viernes en horario de 8:00 am hasta las 5:00 pm. y sábados de 8:00 am hasta la 1:00 pm. Pasada ésta hora, ningún contratista ni su personal podrá permanecer dentro del residencial.

ARTÍCULO 70: Ningún propietario, inquilino, contratista o trabajador, está autorizado a utilizar electricidad o agua potable de las áreas comunes o pasillos ni de otra UNIDAD INMOBILIARIA, para la realización de estos trabajos, así como a realizar mezclas en las áreas comunes. Tampoco se permitirá la utilización de áreas comunes para guardar, ni depositar materiales, herramientas y demás.

ARTÍCULO 71: Durante el proceso de remodelación no se permitirá en el exterior de la UNIDAD INMOBILIARIA trabajadores sin camisas, sin zapatos, en pantalones cortos, camisetas o en vestimenta inapropiada. Tampoco se permitirá el uso de radios y equipo de sonido a volúmenes alto ni el vocabulario, ni conversaciones subidas de tono. Tampoco se permitirá el uso a los trabajadores en ninguna medida de otras UNIDADES INMOBILIARIAS o AREAS COMUNES del P.H.

ARTÍCULO 72: Por razones de seguridad y por disposición del Cuerpo de Bomberos de Panamá en el área de las escaleras o áreas consideradas para evacuaciones no debe permanecer ningún artículo, basura o mobiliario, ya que de ocurrir una emergencia representa un peligro que éstas se encuentren obstruidas con materiales que puedan incendiarse y bloquear el paso de las personas por las mismas.

ARTÍCULO 73: Los contratistas que realicen estos trabajos deben contar con todos los permisos requeridos por las entidades gubernamentales de la República de Panamá, así como también con las certificaciones según el trabajo que el contratista realice. También se deberá mantener todas las normas de seguridad en equipos y vestimenta para los trabajadores.

ARTÍCULO 74: Todos los materiales de construcción o artículos de mudanza deberán ser descargados y subidos al Edificio a través del ascensor de carga o de servicio desde la planta baja, este ascensor será designado por la administración al momento de comunicársele la mudanza y será protegido con las lonas respectivas, y se debe seguir las siguientes reglas: 1) La arena debe subir en saco; 2) El caliche, desperdicios de materiales, basura, etc., debe bajar en el ascensor de carga de servicio en bolsas o cajas selladas; 3) Piezas y materiales que deban ser transportadas en la parte externa de la cabina del ascensor de carga, debe ser coordinado con la Administración. Este transporte tendrá un costo mínimo de cincuenta dólares (US\$50.00) por hora; y 4) Es responsabilidad del contratista disponer de la basura. La

limpieza de desperdicios, basura orgánica o restos de comida y caliche debe ser diaria. Queda prohibido depositar desperdicios de construcción, remodelación o desperdicios de gran volumen como lo son cajas de madera, carretes o cualquier otro desperdicio que no puede ser trasladado por el servicio de recolección de basura, dentro de los contenedores de basura instalados en el P.H. MOSAIC.

ARTÍCULO 75: Todos los residentes y la Administración tienen la obligación de mantener el paisajismo original de las áreas comunes.

VENTA Y ALQUILER DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS DE USO RESIDENCIAL, COMERCIAL Y OFICINA

ARTÍCULO 76: En el caso de vender o alquilar su UNIDAD INMOBILIARIA, todo propietario está en obligación de informar al nuevo propietario o inquilino de las normas y reglamentos por los que se rige el P.H. MOSAIC. El nuevo propietario o inquilino deberá obligarse, a cumplir con dichas normas y reglamentos.

ARTÍCULO 77: Cuando un **PROPIETARIO** desee vender, enajenar, o en cualquier forma traspasar el derecho de propiedad sobre su **UNIDAD INMOBILIARIA**, deberá comunicarlo por escrito a la Administración y deberá, además, obtener el paz y salvo que certifique que se encuentra al día en el pago de los gastos de conservación y mantenimiento. Sin tal certificación la compraventa o arrendamiento no podrá llevarse a cabo de conformidad. La certificación en mención también será necesaria en caso de adjudicación por remate, la cual podrá ser firmada por el Administrador. En ausencia de éste podrá ser firmada por el Presidente o por el Secretario de la Junta Directiva. La certificación deberá ser exigida por el Notario Público para su protocolización en la respectiva escritura.

ARTÍCULO 78: Un **PROPIETARIO** de **UNIDAD INMOBILIARIA** para uso residencial podrá arrendar su **UNIDAD INMOBILIARIA** siempre y cuando: 1) el arrendamiento se realice de conformidad con las Leyes vigentes en la República de Panamá; 2) que se suscriba un contrato de arrendamiento por escrito; 3) que sea por un término de por lo menos de tres (3) meses calendarios; 4) que no permita cesión; y 5) que el arrendatario se obligue a cumplir con las disposiciones del presente Reglamento, en el Reglamento de Uso Interno del P.H. MOSAIC, y en el Régimen Especial de Uso de Áreas Comunes y Privadas a cargo de **EL PROMOTOR** dentro del Proyecto **ÁREA ECONÓMICA ESPECIAL PANAMÁ PACÍFICO**. Para ello, no se requerirá aviso ni aprobación previa de la Junta Directiva. 6) A más tardar cinco (5) días hábiles luego de la ejecución de un contrato de arrendamiento de una **UNIDAD INMOBILIARIA**, y bajo toda circunstancia, por lo menos tres (3) días hábiles antes de que proveer al Arrendatario la posesión de la **UNIDAD INMOBILIARIA**, el arrendador (**PROPIETARIO**) proveerá a la Administración una copia suscrita del contrato de arrendamiento. El incumplimiento de esta norma le implicará al **PROPIETARIO** infractor una multa por el valor máximo permitido por la ley.

Ningún **PROPIETARIO** de **UNIDAD INMOBILIARIA** podrá subdividir, física o legalmente, su **UNIDAD INMOBILIARIA** de cualquier forma, incluyendo, pero sin limitar a, cualquier división de su **UNIDAD INMOBILIARIA** en propiedades de tiempo compartido o usos de tiempo compartido.

En caso que el **PROPIETARIO** deje de pagar la cuota de gastos comunes el inquilino o residente de la **UNIDAD INMOBILIARIA** será responsable de la cuota de gastos comunes para evitar que se le restrinja los usos de las áreas comunes.

La Junta Directiva y la Asamblea de Propietarios podrán establecer, mediante Resoluciones, prohibiciones adicionales que surtirán efecto hasta su aprobación o rechazo en la siguiente Asamblea de Copropietarios.

ARTÍCULO 79: Los PROPIETARIOS de las UNIDADES INMOBILIARIAS para uso comercial o de oficina podrán arrendar la totalidad o parte de la UNIDAD INMOBILIARIA para uso comercial de su propiedad, siempre y cuando: 1) cumpla con su registro ante la Agencia del Área Económica Especial Panamá Pacífico; 2) soliciten previamente la aprobación por parte de la Junta Directiva; 3) que suscriba un contrato de arrendamiento conforme al contrato modelo de LONDON & REGIONAL (PANAMÁ), S. A. (con excepción de las sumas señaladas en concepto de canon de arrendamiento y tiempo de vigencia del contrato); 4) que se entregue copia de este contrato de arrendamiento a la Junta Directiva, y 5) que el arrendatario se obligue a cumplir todas las normas establecidas en el presente Reglamento, en el Reglamento de Uso Interno del P.H. MOSAIC, y en el Régimen Especial de Uso de Áreas Comunes y Privadas a cargo de EL PROMOTOR dentro del Proyecto ÁREA ECONOMICA ESPECIAL PANAMÁ PACÍFICO, así como lo establecido en el contrato de arrendamiento.

ARTÍCULO 80: Se prohíbe efectuar a los PROPIETARIOS, arrendatarios, subarrendatarios y demás personas que utilicen las UNIDADES INMOBILIARIAS para uso de oficina, comercial y residencial: mantenimiento, reparación o reabastecimiento de combustible para automóviles/ camiones; fabricación o restauración de baterías; fabricación o pulimento de cerámica y joyería; fabricación, almacenaje, o uso de productos químicos (orgánicos o inorgánicos); reciclaje de tambor; lavado en seco; fabricación de componentes electrónicos; galvanización y acabados de metal; fabricación, uso o almacenaje de explosivos; tratamiento, almacenaje o eliminación de residuos peligrosos; producción, curtido y acabado del cuero; fabricación de equipos médicos para hospitales; trituración, reciclaje y restauración de metal; refinación y fundición de metal; minería; operaciones de pintura, pigmentación y recubrimiento; refinería de petróleo; fabricación de materiales plásticos y sintéticos; reciclaje de solventes; fabricación de llantas y caucho; tanques de almacenaje sobre la tierra y/o subterráneos; las UNIDADES INMOBILIARIAS destinadas a uso comercial y oficina no se podrán destinar a uso y ocupación residencial; y cualquier otro uso, operación o actividad que requiera un permiso de la Autoridad Nacional del Ambiente de la República de Panamá.

ARTÍCULO 81: Los PROPIETARIOS de las UNIDADES INMOBILIARIAS para uso comercial o de oficina, quedan obligados, en caso de que optaren en el futuro por vender o arrendar el Local Comercial, a darle la primera opción de compra a EL PROMOTOR, comunicándoselo por escrito a EL PROMOTOR. El PROPIETARIO no podrá vender el Local Comercial por una suma menor a aquella oferta de opción presentada por EL PROMOTOR.

ARTÍCULO 82: Si un propietario entrega la administración y alquiler de su **UNIDAD INMOBILIARIA** a una agencia de bienes raíces deberán entender ambos que están sometidos a las normas y reglamentos por los que se rige el **P.H. MOSAIC**. No se permitirán abusos, desinterés ni falta de observancia a estas normas y reglamentos por parte de ninguna agencia de bienes raíces. En la eventualidad que ello se dé, el personal de dichas agencias de bienes raíces no podrán acceder a los predios del residencial para llegar a las unidades inmobiliarias objeto de su administración, independientemente de contar con la autorización del propietario respectivo hasta tanto en cuanto éste cancele las multas que sean del caso y la agencia de bienes raíces se comprometa por escrito a acatar las normas y reglamentos por los que se rige el residencial. En el caso que un inquilino se niegue a acatar las normas y reglamentos del residencial deberá asumir las consecuencias que derivarán de las acciones legales o coercitivas a que recurra la Junta Directiva para evitar y corregir anomalías.

ARTÍCULO 83: En la eventualidad que se presenten pruebas de que algún propietario esté alquilando su **UNIDAD INMOBILIARIA** a modo de “hotel de corta, mediana o larga estancia”, será contactado por la Administración la cual le advertirá que de continuar con esta práctica se le impedirá el acceso a toda persona que pretenda acceder al residencial con la intención de utilizar dicho apartamento hasta tanto no se presente el propietario en persona para demostrar que se trata de un inquilino en toda regla incluyendo la información

necesaria sobre el inquilino en cuestión. La Administración se reserva el derecho de solicitar las evidencias que sean del caso.

ENERGÍA ELÉCTRICA

ARTÍCULO 84: Cada propietario / residente de las unidades inmobiliarias la unidad inmobiliaria, ya sea de uso residencial, comercial o de oficinas, deberá tramitar directamente la instalación de su medidor de energía eléctrica con las oficinas del proveedor de éste servicio, cada unidad cuenta con las instalaciones reglamentarias para instalar los medidores de energía eléctrica. Estos servicios serán facturados directamente al propietario / residente por esta empresa.

TELECOMUNICACIONES

ARTÍCULO 85: El residencial cuenta con las instalaciones reglamentarias para instalar los servicios de comunicaciones que requiera el propietario de la UNIDAD INMOBILIARIA. Dicho propietario la unidad inmobiliaria, ya sea de uso residencial, comercial o de oficinas, deberá tramitar ante el proveedor del servicio su solicitud de conexión. Estos servicios serán facturados directamente por esta empresa.

TELEVISIÓN POR CABLE

ARTÍCULO 86: El residencial cuenta con las instalaciones reglamentarias para instalar servicio de televisión por cable. El propietario de la unidad inmobiliaria, ya sea de uso residencial, comercial o de oficinas, la UNIDAD INMOBILIARIA deberá tramitar directamente la instalación de su sistema de televisión por cable en las oficinas del proveedor que escoja. Este servicio será facturado directamente por esta empresa.

ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

ARTÍCULO 87: Cada UNIDAD INMOBILIARIA, contará con su medidor de agua individual, y su propietario / residente será el responsable del correspondiente pago del consumo.

SISTEMA DE GAS

ARTÍCULO 88: Para los propietarios / residentes de las unidades residenciales, el consumo del servicio de gas está incluido en la cuota administrativa a pagar mensualmente. Los locales comerciales tendrán su medidor propio y gestionaran el pago mensual con la administración.

RECOLECCIÓN DE BASURA Y CONTROL DE PESTES

ARTÍCULO 89: La basura debe ser colocada por los propietarios en bolsas resistentes y cerradas en las tinaqueras. Cuando la generación de basura o desperdicios de la UNIDAD INMOBILIARIA sea excesiva, a juicio de la administración, ésta podrá requerir del propietario del mismo que contrate los servicios para la disposición diaria de dicha basura o desperdicios
Cada propietario de las unidades inmobiliarias deberá cubrir la tasa de aseo impuesto por la entidad gubernamental o municipal respectiva.

La Administración del P.H. MOSAIC solamente se encargará de retirar de cada piso, diariamente, la basura que los propietarios de las unidades inmobiliarias de uso residencial, dispongan para tal propósito, la cual será colocada por los propietarios en bolsas resistentes y cerradas en los depósitos (tinaqueras) ubicados en cada piso, para tal fin.

Los propietarios de las unidades inmobiliarias de uso comercial y de oficinas, deberán encargarse directamente de la disposición de sus desperdicios. Ello se hará en atención al reglamento que para tal fin dicte la Junta Directiva y/o la Administración del Edificio, de tiempo en tiempo.

Cada propietario de las unidades inmobiliarias ya sea de uso residencial, comercial o de oficinas, deberá cubrir la tasa de aseo impuesto por la entidad gubernamental o municipal respectiva.

ARTÍCULO 90: Ningún **PROPIETARIO** u ocupante permitirá cualquier cosa o condición en su **UNIDAD INMOBILIARIA** que induzca, propague o albergue plantas infectadas, enfermedades o insectos nocivos o venenos. Ninguna maleza, matorral u otro crecimiento desagradable será permitido que crezca o permanezca en cualquier **UNIDAD INMOBILIARIA**. Cada **PROPIETARIO** de una **UNIDAD INMOBILIARIA** mantendrá toda la zona de jardín dentro de su **UNIDAD INMOBILIARIA** con excepción de aquellas que según el reglamento de copropiedad hayan sido designadas a la **Administración** del PH.

Ninguna basura, escombros, objetos o materiales de ningún tipo, plantas o semillas infectadas con insectos nocivos o enfermedades vegetales será colocada, cultivada o permitida que se acumule en cualquier parte de una **UNIDAD INMOBILIARIA**. Todos los sistemas de irrigación de una **UNIDAD INMOBILIARIA** serán mantenidos por el **PROPIETARIO** de la **UNIDAD INMOBILIARIA** en buenas condiciones y estado de conservación.

ARTÍCULO 91: Los propietarios y/o arrendatarios de las unidades inmobiliarias, deberán contratar los servicios de fumigación de únicamente las compañías autorizadas por la Administración con el ánimo de velar por buenas prácticas ambientales. Los servicios de fumigación de las unidades inmobiliarias para uso comercial, deberán realizarse mínimo cada tres (3) meses, ó según lo indique el Ministerio de Salud, y deben incluir cebo y trampas para roedores, a fin de mantener el óptimo control requerido por las autoridades de salud.

De detectarse una infestación, la Administración se reserva el derecho de solicitar una acción de saneamiento fuera del periodo estipulado, por cuenta y costa del propietario y/o arrendatario de la **UNIDAD INMOBILIARIA** afectada.

Parágrafo: En el caso específico de aquellas unidades inmobiliarias que alberguen locales de expendio de comida, el servicio de fumigación deberá realizarse cada quince (15) días calendarios o según la recomendación del Ministerio de Salud, incluyendo cebo y trampas para roedores. Los horarios de fumigación deberán ser coordinados con el Administrador. En tales casos, se deberá realizar en horario que no afecte a los inquilinos del Edificio.

RUIDOS

ARTÍCULO 92: No se podrán mantener pitos, campanas o ningún otro equipo de sonido de esta naturaleza, o cualquier otro que emita sonidos altos y que perturben a los demás residentes, dentro de las unidades inmobiliarias, salvo aquellas que se instalen para la seguridad de la unidad.

DEL AREA SOCIAL

ARTÍCULO 93: El AREA SOCIAL, cuenta con las siguientes áreas:

1. Piscina
2. Salón de Eventos

ARTÍCULO 94: El AREA SOCIAL será un área de uso común para todos los propietarios residenciales del **P.H. MOSAIC**.

ARTÍCULO 95: Solo podrán utilizar el AREA SOCIAL los propietarios y sus invitados que no excedan a cuatro (4) personas, siempre y cuando estén acompañados por el propietario y/o residente.

Para el uso del AREA SOCIAL el propietario deberá encontrarse al día con el pago de sus cuotas de mantenimiento regulares, extraordinarias, multas o recargos. Se podrán establecer mecanismos de control de acceso a la AREA SOCIAL para garantizar que el ingreso y uso sea exclusivo de los residentes e invitados del **P.H. MOSAIC**.

ARTÍCULO 96: Todos los residentes podrán hacer uso del AREA SOCIAL bajo su propio riesgo y responsabilidad, nunca deberán hacer uso de esta área los menores de edad sin la presencia de un adulto responsable.

ARTÍCULO 97: No se permitirá el uso de la piscina por parte de empleados y trabajadores.

ARTICULO 98: Está terminantemente prohibido reservar o hacer uso del AREA SOCIAL para actividades de tipo económico o lucrativas.

ARTÍCULO 99: El AREA SOCIAL, será manejada por la Administración del **P.H. MOSAIC**, por lo que todo lo que tenga que ver con esta deberá ser consultado y aprobado por la Administración.

ARTÍCULO 100: El AREA SOCIAL puede ser reservado por los propietarios de las unidades inmobiliarias, en conjunto o por separado de la siguiente forma:

- Área techada abierta
- Salón de Eventos. Capacidad 60 personas

Para la reservación de alguna de las áreas del AREA SOCIAL, descritas en líneas anteriores por parte de algún residente del **P.H. MOSAIC** deberá solicitarlo a la Administración con un término de antelación de siete (7) días y la Administración emitirá un comunicado al resto de los residentes a fin de dejarles saber la fecha y horario en el cual este ha sido reservado. Para estas reservas el número de invitados se extienda a la capacidad del área.

Las áreas descritas anteriormente del AREA SOCIAL solo podrán ser reservadas bajo los horarios siguientes:

Horarios Reservas Lunes a Jueves

8:00 am - 11: am

1:00 pm - 4:00 pm

6:00 pm - 9:00 pm

Horarios Reservas Viernes y Sábado

8:00 am - 11: am

1:00 pm - 4:00 pm

6:00 pm - 1:00 am

Los días domingo ni días feriados se permitirá reservas.

Solo se podrá admitir dos (2) reservas al mes de estas áreas en conjunto por propietario, para permitir y garantizar el uso y disfrute de los demás residentes.

ARTÍCULO 101: Para la reservación de las Áreas antes señaladas el residente deberá realizar los siguientes pagos:

Salón de Eventos Deposito \$100 Alquiler \$100

Área Abierta Techada: Deposito \$100 Alquiler \$80

De los pagos que se realicen, será devuelto el depósito una vez que la Administración haya verificado que el área reservada no sufrió ningún daño y que fue devuelto limpio y en buen estado. El alquiler lo mantendrá la Administración con la finalidad de cubrir costos de electricidad, insumos de baño etc. En caso de que la reserva se cancele y no se dé el evento, se le retornará al residente el 100% de los pagos realizados. No está permitido colocar decoración en las paredes que pueda deteriorar la pintura. La Administración podrá levantar un acta de entrega y devolución del salón de eventos.

ARTÍCULO 102: El residente que reserve cualquier área del AREA SOCIAL será responsable de todos los daños que pueda sufrir tanto la edificación como los equipos con los que esta cuenta, así sea responsabilidad de sus invitados. Una vez terminado el evento para el cual fue reservada la CASA CLUB y AREA SOCIAL, el propietario que hizo la reserva deberá limpiar de manera inmediata toda el área. El depósito de garantía entregado a la Administración podrá ser utilizado para sufragar el costo de cualquier reparación necesaria. En caso de que el costo de la reparación o restauración exceda el valor del depósito el residente responsable deberá cubrir la diferencia en un lapso no mayor de diez (10) días luego de la notificación del monto de la reparación.

ARTÍCULO 103: Durante el evento por el cual fue reservada cualquier área del AREA SOCIAL, no se podrá exceder los niveles de ruido permitido y aceptable por las autoridades que regulan el ruido ambiental.

ARTÍCULO 104: En la piscina del AREA SOCIAL no habrá personal permanente como salvavidas por lo que es responsabilidad individual de cada residente cualquier tipo de incidente o accidente que pueda ocurrir dentro o alrededor de esta área. En el caso de fiestas infantiles en el área de piscina es deber del propietario contratar un salvavidas.

ARTÍCULO 105: Toda persona que vaya a utilizar la piscina del AREA SOCIAL debe ducharse antes de hacer uso de la misma y solamente podrá utilizar vestido de baño guardando las normas de decoro aplicables. Está prohibido utilizar la piscina con ropa de cualquier tipo.

ARTÍCULO 106: Niños menores de edad deben estar acompañados en todo momento de un adulto que sea responsable de ellos. Los niños en pañales deberán tener pantalones de plástico de uso indicado para piscina.

ARTÍCULO 107: El AREA SOCIAL en caso de reparación o mantenimiento podrá ser cerrada por la Junta Directiva o la Administración, previa comunicación a los residentes.

ARTÍCULO 108: Está prohibido en el AREA SOCIAL y la piscina, a) el ingreso de mascotas; b) correr; c) hacer acrobacias; d) clavados u otras actividades o juegos bruscos o peligrosos; e) montar bicicleta o patineta; f) utilizar equipos de sonido a volumen alto que moleste al resto de las personas que utilizan el AREA SOCIAL; g)

Botes de goma, material inflable de tamaño desproporcionado y otros elementos no apropiados no serán permitidos en la piscina por las molestias que puedan ocasionar a los bañistas.

ARTÍCULO 109: No es permitido el uso de los muebles del AREA SOCIAL como portería u objetos de juegos ya que esta conducta va en deterioro de los mismos.

ARTICLUO 110: Está prohibido tirar o introducir a la piscina objetos que puedan contaminar el agua; está prohibido consumir alimentos y bebidas dentro de la piscina, así como el uso de botellas, vasos o cualquier implemento de vidrio. Está prohibido fumar en el AREA SOCIAL.

ARTÍCULO 111: Cada residente es responsable de recoger y desechar los desperdicios que pueda dejar por el consumo de comida o bebida en el AREA SOCIAL

ARTÍCULO 112: El horario de uso del AREA SOCIAL y de la piscina en días donde no existan reservas será de 6:00 am a 8:00 pm

DEPÓSITOS

ARTÍCULO 113: Aquellas unidades inmobiliarias residenciales que hayan adquirido depósitos, deberán tomar en cuenta de que estos son bienes anejos de sus unidades, que si bien es cierto que son de uso privado de cada uno, deben tomar en cuenta que no podrán ser utilizados para uso comercial, no está permitido utilizarlos como residencia o albergue, ni está permitido guardar o almacenar materiales inflamables.

ARTÍCULO 114: Cada depósito tiene iluminación suficiente, por lo que no puede conectarse en ellos ningún otro equipo que consuma electricidad, tales como deshumificadores, extractores de aire, abanicos y cualesquiera otros equipos. En caso de ser necesario, se debe solicitar permiso a la Junta Directiva quién hará un cálculo de los gastos mensuales incurridos por el equipo y se cargará en la cuenta de dicho Copropietario o residente para su pago junto con la cuota mensual de mantenimiento.

MASETEROS

ARTÍCULO 115: El Administrador se hará responsable del mantenimiento de los maseteros permanentes de plantas que formen parte de las UNIDADES INMOBILIARIAS del P.H. MOSAIC y de la siembra y mantenimiento de las plantas, sin que eso limite o restrinja a los PROPIETARIOS de ser únicos dueños absolutos de su UNIDAD INMOBILIARIA. Los maseteros de plantas que formen parte de las UNIDADES INMOBILIARIAS del P.H. MOSAIC, son considerados parte de la fachada interna y externa del EDIFICIO, por lo que no podrán ser modificados, no cambiados, ni eliminados

ELEVADORES

ARTÍCULO 116: Con el fin de distribuir el tránsito y hacer las entradas y salidas más funcionales y ordenadas se reglamenta el uso del ascensor de la siguiente manera: 1) Queda prohibido el uso del ascensor en pijama o paños menores, en vestido de baño o ropas mojadas o descalzo, o en cualquier forma que obstaculice o limite a sus usuarios habituales o visitantes; 2) Queda prohibido fumar dentro del ascensor, ni en el área de espera del mismo; 3) Niños menores de doce (12) años no entrarán solos al ascensor; deberán estar acompañados de un adulto en todo momento; 4) Para aligerar el tránsito del ascensor, se deberá usar la escalera cuando se trate de subir o bajar pocos pisos, facilitando así el tránsito a aquellos que tengan distancias mayores, o estén incapacitados para usar las escaleras; 5) Queda

prohibido marcar distintos pisos o detener excesivamente el ascensor; 6) Queda también prohibido los juegos con las lámparas dentro del ascensor; 7) Prohibido arrojar basura en el ascensor y pasillos de salida de éste; 8) Se prohíbe rayar, pintar, marcar y, en general, ensuciar las paredes y pisos del ascensor; y 9) Todo daño ocasionado por el transporte de materiales, muebles, agua u otros, será cobrado al propietario responsable del mismo.

PROHIBICIONES Y MULTAS

ARTÍCULO 117: Los copropietarios no podrán incurrir en las siguientes conductas que serán sancionadas:

1. El no pago oportuno de la cuota de administración: se cobrará un recargo del diez por ciento (10%) de interés mensual hasta que se cancele la obligación. A partir del segundo mes de morosidad, se confeccionará un listado de los propietarios morosos que será publicado y distribuido a todos los Copropietarios para su conocimiento y también se les suspenderá el acceso, uso y disfrute de las áreas comunes así como, el corte de los servicios comunes o privados para cuyo suministro es necesario el aporte de la cuota de administración. **NOTA:** Esto rige solo a partir del que el **P.H. MOSAIC** cuente con su cuenta bancaria activa.
2. La utilización de la UNIDAD INMOBILIARIA en forma distinta a la indicada en el Reglamento de Copropiedad, y en general, en forma contraria a la Ley, la moral y las buenas costumbres.
3. Perturbar con ruidos o escándalos la tranquilidad de los demás propietarios según las normas estipuladas en este reglamento.
4. Introducir, mantener, almacenar en su UNIDAD INMOBILIARIA sea residencial, comercial, Oficina o depósito o en cualquiera otra parte del **P.H. MOSAIC** sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, infectas o que representen peligro para la integridad de la estructura, seguridad o para la salud de sus ocupantes o las que produzcan malos olores o cualquier clase de molestias para los demás propietarios o que afecten la apariencia del **P.H. MOSAIC**.
5. Realizar mudanzas y remodelaciones fuera de los horarios establecidos y sin previa autorización de la administración.
6. Secar o asolear ropa en balcones, terrazas, estacionamientos o patios visibles.
7. Colocar elementos no autorizados en terrazas, balcones y ventanas.
8. Instalar condensadores fuera de las áreas asignadas e instalar las mangueras fuera de las mangas previstas.
9. Colocar antenas fuera de las áreas autorizadas por el Comité Arquitectónico.
10. Realizar arrendamientos sin respetar estrictamente los requerimientos establecidos en este Reglamento.
11. Arrojar o permitir que se arrojen en las cañerías de desagües telas, materiales duros o insolubles, tierra, arena y en general todo lo que pueda obstruir las mismas.
12. Arrojar o permitir que se arroje basura fuera las áreas designadas para ello.

13. Ocupar áreas de estacionamiento distintas a las asignadas por la Administración del P.H. MOSAIC u ocuparlas con vehículos no permitidos y normados en este reglamento.
14. Realizar modificaciones en fachada obras de remodelación, modificación o construcción, sin las debidas autorizaciones.
15. Colocar letreros no autorizados.
16. Hacer uso indebido de la piscina y áreas sociales.
17. Tener animales prohibidos según el reglamento, y manejarlos de formas distintas a las estipuladas.
18. Adulterar los equipos de medición de la UNIDAD INMOBILIARIA.
19. Cualquier otra conducta no permitida de acuerdo con las disposiciones del presente Reglamento de Uso, en el Reglamento de Copropiedad del P.H., y en el Régimen Especial de Uso de Áreas Comunes y Privadas a cargo de EL PROMOTOR dentro del Proyecto ÁREA ECONOMICA ESPECIAL PANAMÁ PACÍFICO, para la cual no se contemple una sanción específica.

Cuando por omisión o negligencia en el cumplimiento de los deberes asignados a cada propietario en el Reglamento de Copropietarios o este Reglamento de Uso, la copropiedad tuviese que hacer gastos distintos de los ordinarios, al copropietario responsable se le cobrarán las expensas así ocasionadas, más un recargo indemnizatorio del veinte por ciento (20%), del valor de aquéllas.

ARTÍCULO 118: Procedimiento para aplicación de multas. Para estos efectos, se aplicará el siguiente procedimiento:

- 1- En el evento que el propietario incurra en una cualquiera de las conductas sancionables que describe este reglamento, la Administración procederá a proferir una Resolución donde se indica la conducta incurrida y la sanción aplicable.
- 2- Esta Resolución será notificada mediante aviso escrito enviado a la dirección registrada por el propietario, quien por medio escrito y dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, podrá ejercitar su derecho de defensa manifestando su inconformidad.
- 3- Si vencido el plazo anterior, no se manifiesta inconformidad por parte del propietario afectado, ni se toman las medidas correctivas sobre los hechos que motivaron la sanción, la Resolución quedará en firme y el Administrador procederá a hacerla efectiva, aun acudiendo a la autoridad policiva si fuere del caso.
- 4- En el evento en que el propietario afectado manifieste por escrito su inconformidad, la Administración procederá a valorar sus argumentos para determinar la existencia de la conducta, si es sancionable o no, su intencionalidad, imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes. Realizada esta valoración, la Administración se pronunciará en forma definitiva. Si hay lugar a la sanción, la impondrá teniendo en cuenta los criterios de proporcionalidad y graduación de la sanción según la intencionalidad del acto.

ARTÍCULO 119: En casos urgentes o apremiantes que miren a la seguridad, la salud, o la vida de los ocupantes del **P.H. MOSAIC P.H.**, podrá el Administrador decretar por sí solo la privación de servicios o utilización de bienes de uso común, con la obligación de dar cuenta de ello en la siguiente reunión de la Administración.

ARTÍCULO 120: La infracción a cualquiera de las prohibiciones contenidas en este Reglamento de Uso, podrá ser denunciada por el Administrador o por cualquiera de los **PROPIETARIOS** ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el Corregidor o la autoridad competente y, en caso de comprobarse la infracción, se ordenará la cesación de los actos y se podrá amonestar e imponer multas de cincuenta dólares (US\$50.00) a quinientos dólares (US\$500.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, sin perjuicio de aquellas que ya aparezcan consignadas en el presente documento, al infractor; quien responderá además por los daños y perjuicios a que hubiera lugar, y sin perjuicio de que se le aplique lo que al respecto establezca el Reglamento de Copropiedad. El cobro de la multa correrá por cuenta del Administrador. En caso de que el **PROPIETARIO** continúe con la acción que motivó la multa el Corregidor podrá ordenar el arresto.

Cada **PROPIETARIO** será solidariamente responsable de los actos de sus dependientes, huéspedes, arrendatarios, invitados, clientes, y de los actos de las personas a quienes diere en arrendamiento o a cualquier título cediere el uso y goce de su **BIENES PRIVADOS** y de los daños o perjuicios que dichas personas ocasionen al **PROYECTO** y a otros **PROPIETARIOS** o a terceros.

En los casos en que en este Reglamento de Uso, o en el Reglamento de Copropiedad, se disponga que la Administración realizará gestiones a costa de un **PROPIETARIO**, a dicho **PROPIETARIO** se le cargará, además del reembolso del cien por ciento (100%) del gasto, con un cargo administrativo más los gastos legales en que se incurra para su cobro, de ser necesario; y de conformidad con el Artículo 26 de la Ley 31 de 2010.

LISTADO DE ACTOS CONSIDERADOS INFRACCIONES Y MULTAS A APLICAR

TABLA DE MULTAS P.H. MOSAIC.

FALTA / INFRACCION		MULTAS				
1	El no pago oportuno de la cuota de administración: se cobrará un recargo del diez por ciento (10%) de interés mensual hasta que se cancele la obligación.	<p>Se cobrará un recargo del diez por ciento (10%) de interés mensual hasta que se cancele la obligación.</p> <p>A partir del segundo mes de morosidad, se confeccionará un listado de los propietarios morosos que será publicado y distribuido a todos los Copropietarios para su conocimiento y también se les suspenderá el acceso, uso y disfrute de las áreas comunes así como, el corte de los servicios comunes o privados para cuyo suministro es necesario el aporte de la cuota de administración.</p>				
		1ra VEZ	2da VEZ	3ra VEZ	4ta VEZ	Subsecuentes
2	La utilización de la UNIDAD INMOBILIARIA en forma distinta a la indicada en el Reglamento de Copropiedad, y en general, en forma contraria a la Ley, la moral y las buenas costumbres.	Advertencia por escrito	B/. 250.00	B/. 300.00	B/.450.00	B/. 500.00
3	Perturbar con ruidos o escándalos la tranquilidad de los demás propietarios según las normas estipuladas en este reglamento.	Advertencia por escrito	B/. 150.00	B/. 250.00	B/. 400.00	B/. 500.00

4	Introducir, mantener, almacenar en su UNIDAD INMOBILIARIA o depósito o en cualquiera otra parte del P.H. sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, infectas o que representen peligro para la integridad de la estructura, seguridad o para la salud de sus ocupantes o las que produzcan malos olores o cualquier clase de molestias para los demás propietarios o que afecten la apariencia del P.H.	Advertencia por escrito	B/. 250.00	B/. 3500.00	B/. 400.00	B/. 500.00
5	Realizar mudanzas y remodelaciones fuera de los horarios establecidos y sin previa autorización de la administración.	Advertencia por escrito	B/.150.00	B/. 250.00	B/. 350.00	B/. 500.00
6	Secar o asolear ropa en balcones, terrazas, estacionamientos o patios visibles.	Advertencia por escrito	B/.150.00	B/. 200.00	B/. 350.00	B/. 500.00
7	Colocar elementos no autorizados en terrazas, balcones y ventanas.	Advertencia por escrito	B/. 150.00	B/. 200.00	B/. 350.00	B/. 500.00
8	Instalar condensadores fuera de las áreas asignadas e instalar las mangueras fuera de las mangas previstas.	Advertencia por escrito	B/. 250.00	B/. 350.00	B/. 400.00	B/. 500.00
9	Colocar antenas fuera de las áreas autorizadas por el Comité Arquitectónico.	Advertencia por escrito	B/. 50.00	B/. 100.00	B/. 250.00	B/. 500.00
10	Realizar arrendamientos sin respetar estrictamente los requerimientos establecidos en este Reglamento.	Advertencia por escrito	B/. 250.00	B/. 350.00	B/. 400.00	B/. 500.00
11	Arrojar o permitir que se arrojen en las cañerías de desagües telas, materiales duros o insolubles, tierra, arena y en general todo lo que pueda obstruir las mismas.	Advertencia por escrito	B/. 150.00	B/. 250.00	B/. 350.00	B/. 500.00
12	Arrojar o permitir que se arroje basura fuera las áreas designadas para ello.	Advertencia por escrito	B/. 50.00	B/. 100.00	B/. 250.00	B/. 500.00
13	Ocupar áreas de estacionamiento distintas a las asignadas por la Administración del P.H. u ocuparlas con vehículos no permitidos y normados en este reglamento.	Advertencia por escrito	B/. 50.00	B/. 100.00	B/. 250.00	B/. 500.00
14	Realizar modificaciones en fachada obras de remodelación, modificación o construcción, sin las debidas autorizaciones.	Advertencia por escrito	B/. 250.00	B/. 350.00	B/. 450.00	B/. 500.00
15	Colocar letreros no autorizados.	Advertencia por escrito	B/. 150.00	B/. 250.00	B/. 350.00	B/. 500.00
16	Hacer uso indebido de la piscina y áreas sociales.	Advertencia por escrito	B/. 50.00	B/. 100.00	B/. 250.00	B/. 500.00
17	Tener animales prohibidos según el reglamento, y manejarlos de formas distintas a las estipuladas.	Advertencia por escrito	B/. 50.00	B/. 100.00	B/. 150.00	B/. 500.00
18	Adulterar los equipos de medición de la UNIDAD INMOBILIARIA.	Advertencia por escrito	B/. 150.00	B/. 250.00	B/. 350.00	B/. 500.00
19	Uso indebido de agua en momentos de escasez	Advertencia por escrito	B/. 50.00	B/. 100.00	B/. 150.00	B/. 500.00

NOTA: La Junta Directiva podrá incluir otros conceptos.

En caso de que la advertencia incluya el requerimiento de tomar medidas correctivas en un periodo definido días hábiles y la misma no sea acatada y/o corregida dentro del periodo estipulado dicho incumplimiento se le aplicara la multa correspondiente a la 2da Vez, y así sucesivamente etc.

En los casos de violaciones graves al reglamento de copropiedad o del presente reglamento de uso, la Junta Directiva evaluará el monto a cobrar considerando el tipo de violación. Todos los fondos producto del cobro de las multas impuestas, formará parte del fondo común del residencial.

CONSIDERACIONES GENERALES

ARTÍCULO 121: Las disposiciones de este reglamento son aplicables por el Administrador en todos sus aspectos.

ARTÍCULO 122: Si se considera que los procedimientos y decisiones que se tomen no se ajustan a la ley, al Reglamento de Copropiedad o a este Reglamento de Uso, se puede presentar la inconformidad ante el Administrador, y como última instancia a la Asamblea General de Copropietarios, en lo relacionado con asuntos estrictamente administrativos.

ARTÍCULO 123: Los sujetos de este reglamento en su condición de unos buenos ciudadanos cumplen con la ley y este reglamento. Si alguna norma de esta reglamentación entra en conflicto con la Ley, prevalecerá ésta, y si en cualquier evento se presentan situaciones no reguladas por la ley o por este reglamento, o ésta sea ambigua, se aplicarán las más altas normas de la ética en la práctica de los negocios.

EL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 124: El Administrador tendrá a su cargo la administración, conservación y mantenimiento de los Bienes Comunes y será responsable principalmente por la supervisión del mantenimiento y reparación de todos los bienes o desperfectos que ocurra en los mismos, y además, tendrá las funciones, facultades y obligaciones detalladas en el punto “El Administrador” del Reglamento de Copropiedad del **P.H. MOSAIC**.

ARTÍCULO 125: El Administrador deberá velar por el cumplimiento por parte de los **PROPIETARIOS** de sus obligaciones, con arreglo a la Ley, este Reglamento, al Régimen de Usos, y al Régimen Especial de Uso del Proyecto Área Económica Especial Panamá Pacífico, e informar a la Junta Directiva sobre las violaciones de los mismos.

ARTÍCULO 126: La Administración tendrá presencia física en la oficina de ADMINISTRACION durante ocho (8) horas diarias de lunes a viernes y los sábados seis (6) horas; y fuera de dichas horas el conserje actuara de enlace con la Administración. Se entiende que la Administración cobija un mandato de veinticuatro (24) horas de lunes a domingo.