

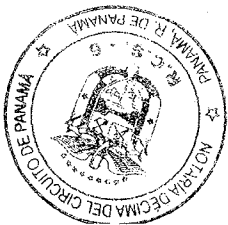
Hay dos sellos que dicen así: ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL (Fdo.) (ilegible) SECRETARÍA GENERAL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL FECHA: 27-10-2014-----
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DIRECCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Siendo las 2:00 de la tarde del día 28 del mes de octubre del año 2014 se notifica La firma ICAZA, GONZÁLEZ-RUIZ & ALEMÁN de la Resolución anterior.-----

-----**REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO P.H. MIDRISE**-----

-----**CAPÍTULO 1**-----

-----**DISPOSICIONES INICIALES**-----

ARTÍCULO 1: Quedan sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal con arreglo a las disposiciones legales previstas en la Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010) que establece el Régimen de Propiedad Horizontal, y demás disposiciones reglamentarias, y mediante el presente Reglamento EL PROMOTOR establece los términos y condiciones que regulan el Régimen de Propiedad Horizontal al que será incorporada la finca número cuatrocientos setenta y ocho mil seiscientos setenta y cinco (478675), inscrita al Documento dos millones seiscientos cincuenta y seis mil setenta y siete (2656077), Asiento uno (1), de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el Área Económica Especial Panamá Pacífico - Howard, Corregimiento de Veracruz, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá, República de Panamá, con una superficie de dos hectáreas con siete mil setecientos noventa y dos metros cuadrados con cincuenta y ocho decímetros cuadrados (2 Has +7,792.58mts²), y las distintas unidades inmobiliarias resultantes de las mejoras sobre ella construidas (en adelante denominada la PROPIEDAD o el EDIFICIO), que constituye el P.H. D1, que se denominará P.H. MIDRISE conformado por cinco (5) edificios, denominados Torre N°1, TORRE NÚMERO DOS (2), TORRE NÚMERO TRES (3), Torre N°4 y Torre N°5, en su totalidad por trescientas doce (312) unidades inmobiliarias, áreas de estacionamiento destinados a las respectivas unidades inmobiliarias las cuales para los edificios N°1, N°2 y N°3 son ochenta y cuatro (84) por edificio; para las Torres N°4 y N°5 son setenta y ocho por edificio (78), para las visitas son cincuenta y cuatro (54); para discapacitados son diez (10) y para la venta son veinte (20), sumando en su totalidad

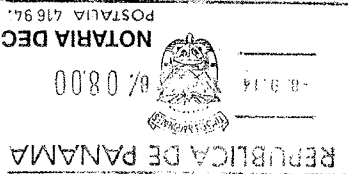


REPÚBLICA DE PANAMÁ

- 100 - PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA



cuatrocientos noventa (490), ubicados en planta baja de dichas torres, área social para las cinco (5) torres, constituida por fuente, piscina, área para sillas, área de mesas, dos (2) áreas de barbacoa, dos (2) duchas, dos (2) áreas de servicios sanitarios, dos (2) áreas de mantenimiento y áreas verdes. La Torre N°1, TORRE NÚMERO DOS (2), TORRE NÚMERO TRES (3), Torre N°4 y Torre N°5 constituyen parte del P.H. Originario Woodlands, donde solamente incorporaremos la Torre N°1, TORRE NÚMERO DOS (2) y TORRE NÚMERO TRES (3) en esta fase, todos de propiedad de LONDON & REGIONAL (PANAMÁ), S. A., sociedad anónima constituida bajo las Leyes de la República de Panamá, inscrita a Ficha quinientos cuarenta y nueve mil doscientos cincuenta y cuatro (549254), Documento un millón cincuenta y ocho mil cuatrocientos cincuenta y cuatro (1058454), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, en adelante denominado EL PROMOTOR. Para los efectos de las disposiciones del presente Reglamento de Copropiedad, se entiende que todas las mejoras que El PROMOTOR ha edificado o que construya en el futuro sobre la PROPIEDAD, forman parte del Proyecto ÁREA ECONOMICA ESPECIAL PANAMÁ PACIFICO, proyecto este del cual también forman parte y sus mejoras, ya sea con usos residenciales,, y estarán sometidos al Régimen Especial de Uso de Áreas Comunes y Privadas a cargo de EL PROMOTOR dentro del Proyecto ÁREA ECONOMICA ESPECIAL PANAMÁ PACIFICO, y será aplicable y vinculante para las distintas unidades inmobiliarias que componen el P.H. Midrise.-----

ARTÍCULO 2: Para los efectos del presente Reglamento de Copropiedad, cada término contenido en este Artículo tendrá el significado que a continuación se detalla:-----

1) La Finca: Finca número cuatrocientos setenta y ocho mil seiscientos setenta y cinco (478675), inscrita al Documento dos millones seiscientos cincuenta y seis mil setenta y siete (2656077), Asiento uno (1) de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el Área Económica Especial Panamá Pacífico - Howard, Corregimiento de Veracruz, Distrito de Arroyán, Provincia de Panamá, cuyo propietario es EL PROMOTOR.-----

2) La PROPIEDAD o el EDIFICIO: significa el P.H. MIDRISE, en su totalidad, incluyendo las mejoras construidas o que se construyan en un futuro sobre la finca descrita en el Artículo 1, y que constituyan bienes comunes, incorporados al presente Régimen de Propiedad

Horizontal.-----

3) UNIDAD (ES) INMOBILIARIA (S): significa las unidades de vivienda de uso residencial que formen parte de la PROPIEDAD.-----

4) Bienes y cosas comunes: partes de la PROPIEDAD que pertenecen proindiviso a todos los PROPIETARIOS de bienes privados, de acuerdo con su coeficiente de participación asignado en el Reglamento de Copropiedad, que, por su naturaleza o destinación, permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso y goce de la PROPIEDAD.-----

5) Bienes comunes de uso exclusivo: los que en el Reglamento de Copropiedad han sido asignados para uso exclusivo de algunos PROPIETARIOS de bienes privados.-----

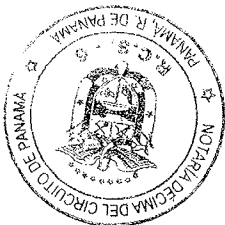
6) Bienes privados: los que conforme a la inscripción hecha en Registro Público, pertenecen a determinada persona o personas individual o colectivamente, siendo estas de uso residencial.-----

7) Bienes Anejos: dependencia de una UNIDAD INMOBILIARIA que, aunque no esté unida físicamente, es complementaria o accesorio a ella, formando una sola unidad, talos como depósitos, estacionamientos y otros similares.-----

8) Fachada: cualquier parte externa de las UNIDADES INMOBILIARIAS.-----

9) Propietarios: persona que tiene el derecho de gozar y disponer de la UNIDAD INMOBILIARIA debidamente inscrita a su nombre en el Registro Público, sin más limitaciones que las establecidas por la ley y el Reglamento de Copropiedad.-----

10) Promotor o Desarrollador Maestro: LONDON & REGIONAL (PANAMA), S. A., sociedad anónima constituida bajo las Leyes de la República de Panamá, inscrita a Ficha quinientos cuarenta y nueve mil doscientos cincuenta y cuatro (549254), Documento cincuenta y ocho mil cuatrocientos cincuenta y cuatro (1058454), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, quien mediante Contrato de Desarrollador Maestro No. 002-07 de 11 de julio de 2007 del Área de Panamá Pacífico, correspondiente al Proyecto PANAMA PACIFICO, celebrado entre la AGENCIA DEL AREA ECONOMICA ESPECIAL PANAMA PACIFICO (AAEEPP), y LONDON & REGIONAL (PANAMA), S. A.; se constituyó como Desarrollador Maestro del Área Panamá Pacífico, asumiendo los derechos y obligaciones de desarrollar una parte sustancial del área en mención y



REPÚBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



101

-REPÚBLICA DE PANAMA

8/0800



8.0.14

NOTARÍA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

adquiriendo la condición de empresa del Área Panamá Pacífico, beneficiada de todos los incentivos previstos en la legislación aplicable para el Área de Panamá Pacífico, y principalmente la Ley No. 41 de 20 de julio de 2004 "Que crea un régimen especial para el establecimiento y Operación del Área Económica Especial Panamá Pacífico, y una entidad autónoma del Estado, denominada Agencia del Área Económica Especial Panamá Pacífico". Ley No. 31 de 22 de junio de 2009 "Que modifica y adiciona artículos a la Ley 41 de 2004; sobre el Área Económica Especial Panamá Pacífico, y dicta otra disposición". Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 "Que reforma el Código Fiscal, adopta medidas fiscales y crea el Tribunal Administrativo Tributario", y Ley No. 11 de 6 de marzo de 2013 "Que modifica la Ley 41 de 2004, que crea la Agencia Panamá-Pacífico".-----

(2010) que establece el Régimen de Propiedad Horizontal.-----

(12) Reglamento: es el presente Reglamento de Copropiedad que contiene el conjunto de normas, derechos y obligaciones de los Propietarios.-----

(13) Reglamento de Administración y Uso Interno: significa la reglamentación interna que dictará EL PROMOTOR o la Junta Directiva del P.H. MILDRISE para el uso, mantenimiento y edificación de los bienes y cosas comunes y privadas de la PROPIEDAD, exclusivamente.-----

(14) Régimen Especial de Uso del Proyecto Área Económica Especial Panamá Pacífico: significa la reglamentación que dictará EL PROMOTOR como Régimen Especial de Uso de Áreas Comunes y Privadas a cargo de EL PROMOTOR dentro del Proyecto Área Económica Especial PANAMA PACÍFICO, aplicables a todos los PROPIETARIOS, ocupantes, visitantes, arrendatarios, subarrendatarios, empleados y cualquiera que por cualquier título goce o use de los bienes inmuebles ubicados dentro del Proyecto Área Económica Especial PANAMA PACÍFICO, ya sea aquellos existentes o que se construyan en un futuro, aquellas personas que no siendo visitantes hagan uso de las facilidades para realizar reparaciones, mantenimientos, mejoras, construcciones, entregar de mercancía y cualquier otra diligencia, al igual que será obligatorio para cualquier futuro adquirente o inquilino.-----

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

masculino deberán incluir al femenino y viceversa.-----

EL PROMOTOR podrá regular los derechos y obligaciones de los PROPIETARIOS, arrendatarios y cualquier futuro adquirente de derechos reales sobre cualquiera de las UNIDADES INMOBILIARIAS que por cualquier otro título, usen o gocen de las unidades de un edificio específico, mediante un Reglamento de Administración y Usos específicamente aprobado para el mismo.-----

15) Régimen Arquitectónico: Significa un Comité de Diseño que estará conformado por tres (3) miembros que designe el PROMOTOR, London & Regional (Panamá), S.A., en su condición de Desarrollador Maestro del área de Panamá Pacífico para mantener el control arquitectónico del área y las propiedades.-----

16) El Proyecto: Significa las mejoras construidas o que se construyan en el futuro sobre la FINCA y que constituyan bienes y cosas comunes y/o privados, que formarán parte del PROYECTO.-----

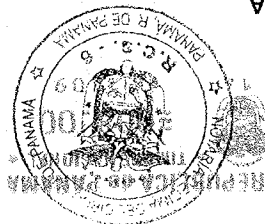
17) Gastos Comunes: Significa la obligación que tiene cada propietario de las unidades inmobiliarias de cubrir con su participación los gastos de administración, conservación, mantenimiento y operación según lo establezca la ley o el presente Reglamento de Copropiedad.-----

18) P.H. ORIGINARIO: Significa el P.H. Originario Woodlands, sobre el cual podrán nacer los P.H. Derivados.-----

El P.H. ORIGINARIO contendrá las normas y regulaciones que deberán seguir los P.H. DERIVADOS con respecto a las áreas y bienes comunes y privativos del P.H. ORIGINARIO.--

19) P.H. DERIVADO: Significa las Propiedades Horizontales Derivadas que se edifiquen en LA FINCA que se encuentran dentro del P.H. ORIGINARIO y que constituirán sub-régimen de propiedad que contendrán las normas y regulaciones que deberán seguir LOS PROPIETARIOS de cada P.H. DERIVADO. Se entiende que el P.H. DERIVADO está sujeto a las normas y regulaciones del P.H. ORIGINARIO al cual pertenece.-----

ARTICULO 3: Sobre la finca número cuatrocientos setenta y ocho mil seiscientos setenta y cinco (478675), inscrita al Documento dos millones seiscientos cincuenta y seis mil setenta y siete (2656077), Asiento uno (1) de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, con una superficie de dos hectáreas con siete mil



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA



REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

setecientos noventa y dos metros cuadrados con cincuenta y ocho decímetros cuadrados (2 Has +7,792.58mts²), ubicada en el Area Económica Especial Panamá Pacífico - Howard, Corregimiento de Veracruz, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá, LONDON & REGIONAL (PANAMA), S. A., a sus expensas y a un costo de DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL CIENTO OCHO DÓLARES CON DOCE CENTÉSIMOS (US\$10,500,108.12), ha constituido un Proyecto denominado "P.H. MIDRISE", de uso residencial, constituido por las Torres "Nº1", "Nº2", "Nº3", "Nº4" y "Nº5", en el cual sólo se incorporarán en esta fase la Torre "Nº1", "Nº2" y "Nº3", compuestas de losas de concreto como elemento horizontal, las columnas y muros cortantes de concreto, estructura de hormigón armado. Las fundaciones de pilotes vaciados en sitio unidos entre sí por vigas de transferencias como sistema primario antisísmico, y vigas de amarre entre columnas cortantes como sistema secundario, acero de temperatura pisos de concreto cubierto de baldosas, cerámicas, ventanas de vidrio con marco de aluminio cielo de losa resanada.-----

DESCRIPCIÓN GENERAL: Las Torres "Nº1", "Nº2" y "Nº3", están compuestas de cuatro (4) modelos de unidades inmobiliarias, sesenta (60) unidades por torre, siendo ciento ochenta (180) unidades inmobiliarias, entre las tres (3) torres, escaleras, ascensores, ducto electromecánico y pasillo de circulación. Las mismas están constituidas por una Planta de Nivel 000, conformada por sesenta y cuatro (64) depósitos privados, puerta de ingreso, corredor de circulación, área para guardia de seguridad con su baño, dos (2) cuartos eléctricos, escalera de acceso y elevador, cada Nivel del 100 al 600 cuenta con diez (10) apartamentos, los cuales dos (2) son de tres (3) recamaras, sala/comedor, balcón, baño de recámara principal, cocina, lavandería, cuarto de servicio con baño, baño de la recámara dos (2), baño completo; cuatro (4) de dos (2) recamaras, balcón, recámara dos (2), baño de la recámara principal, recámara secundaria, baño sala/comedor, cocina, baño de la recámara principal, recámara secundaria, baño secundario, lavandería; dos (2) de una (1) recámara, balcón, sala/comedor, cocina, baño, lavandería, dos (2) elevadores, corredor de acceso a las unidades inmobiliarias, cuarto eléctrico y escalera de acceso, y dos (2) son de tres (3) recamaras, sala/comedor, balcón, baño de visitas, baño de la recámara principal y baño secundario.-----

ARTÍCULO 4: Cada UNIDAD INMOBILIARIA formada por sí sola una finca registral aparte.

que podrá estar afectada a todo tipo de derechos reales, independientemente del resto de las UNIDADES INMOBILIARIAS, en sujeción únicamente a las disposiciones legales sobre la materia y a la que al efecto establece este Reglamento. Se entiende que las disposiciones de la Ley y este Reglamento se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia del dominio y de cualquier otro derecho real sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS o en todo acto o contrato en virtud del cual se concede el uso o derecho de las mismas.-----

Los PROPIETARIOS, entendiéndose como tales a los que aparezcan como dueños de las UNIDADES INMOBILIARIAS en la Sección de la Propiedad Horizontal del Registro Público, tendrán además, un derecho conjunto de copropiedad sobre los otros elementos del EDIFICIO, de uso común, necesarios para el adecuado uso y disfrute de su correspondiente UNIDAD INMOBILIARIA. Estas áreas y bienes comunes estarán sujetas a lo establecido en los planos arquitectónicos, este Reglamento y las disposiciones que dicte la Asamblea de Copropietarios o la Junta Directiva.-----

El EDIFICIO consta de áreas de estacionamientos en las áreas destinadas a tal fin, al igual que accesos comunes y pasillos que servirán para el libre tránsito por parte de los PROPIETARIOS, vehículos y peatones que por ellas circulen y no podrán ser obstruidas o cerradas en ningún momento. Esto se hace con la finalidad de que los PROPIETARIOS, ARRENDATARIOS o USUARIOS del EDIFICIO tengan libre acceso e intercomunicación a las mismas. Los espacios de estacionamientos ubicados en el Área destinada para tal fin, serán asignados por EL PROMOTOR, a cada PROPIETARIO mediante nota de asignación, o en la Escritura de Compraventa de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS, conforme a las normativas vigentes.-----

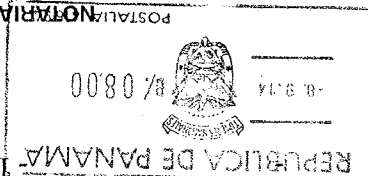
ARTÍCULO 5: Las disposiciones establecidas en este Reglamento, en el Reglamento de Uso Interno del P.H. Midrise y en el Régimen Especial de Uso de Áreas Comunes y Privadas a cargo de EL PROMOTOR dentro del Proyecto ÁREA ECONÓMICA ESPECIAL PANAMÁ PACIFICO, son de obligatorio cumplimiento para todos y 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



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA



REPUBLICA DE PANAMA
103 - PAPEL NOTARIAL



residentes, visitantes, arrendatarios, subarrendatarios, empleados y personal del EDIFICIO. También son aplicables dichas disposiciones para todas aquellas personas que, no siendo visitantes, hagan uso de las facilidades para realizar reparaciones, entregas de mercancías y/o cualquier otra diligencia.-----

No obstante, el derecho de voto queda reservado al PROPIETARIO, cuyo derecho de propiedad conste debidamente inscrito en la Sección de la Propiedad Horizontal del Registro Público de la República de Panamá.-----

Las normas contenidas en este Reglamento, en el Reglamento de Uso Interno del P.H. Midrise y en el Régimen Especial de Uso de Áreas Comunes y Privadas a cargo de El PROMOTOR dentro del Proyecto ÁREA ECONÓMICA ESPECIAL PANAMÁ PACIFICO, se entenderán incorporadas en toda enajenación, traspaso del dominio sobre todas las UNIDADES INMOBILIARIAS, en los gravámenes que sobre ellas se constituyan, así como cualquier acto que conlleve la tenencia, uso, goce o disfrute de las mismas.-----

ARTÍCULO 6: Para los efectos de la determinación de las cuotas proporcionales y de los deberes y derechos de cada uno de los PROPIETARIOS en relación con los bienes de dominio común, mismos que se describen más adelante, se establecen los siguientes valores y porcentajes de participación por cada UNIDAD INMOBILIARIA con relación al valor total del P.H. Midrise que resulta de la suma que incluye el valor de las mejoras construidas, que es de DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL CIENTO OCHO DÓLARES CON DOCE CENTÉSIMOS (US\$10,500,108.12) y el valor del terreno que es de OCHO CIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN DÓLARES CON OCHENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS (US\$8,854,831.84); para un total que incluye ambos, de ONCE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE DÓLARES CON NOVENTA Y SEIS CENTÉSIMOS (US\$11,354,939.96), en esta fase de la incorporación de la Torre N°1, TORRE NÚMERO DOS (2) y Torre N°3.-----

EDIFICIO-IDENTIFICACIÓN--PORCENTAJE DE--VALOR DEL LA--	Unidad--PARTICIPACIÓN--TERRENO--MEJORAS--	-----Inmobiliaria-----
101-----0.32-----B/. 56,366.83--B/. 59,102.29		
102-----0.41-----B/. 3,504.81--B/. 71,732.56--B/. 75,237.37		

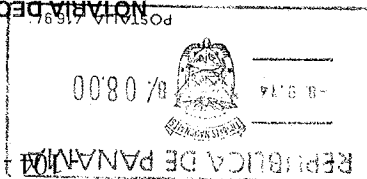
103	-0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,771.29	B/. 75,276.10
104	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
105	-0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,429.16	B/. 37,138.82
106	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
107	-0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,732.56	B/. 75,237.37
108	-0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,777.29	B/. 75,282.10
109	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
110	-0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,429.16	B/. 37,138.82
201	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
202	-0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,732.56	B/. 75,237.37
203	-0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,771.29	B/. 75,276.10
204	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
205	-0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,429.16	B/. 37,138.82
206	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
207	-0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,732.56	B/. 75,237.37
208	-0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,777.29	B/. 75,282.10
209	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
210	-0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,429.16	B/. 37,138.82
301	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
302	-0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,732.56	B/. 75,237.37
303	-0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,771.29	B/. 75,276.10
304	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
305	-0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,429.16	B/. 37,138.82
306	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
307	-0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,732.56	B/. 75,237.37
308	-0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,777.29	B/. 75,282.10
309	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
310	-0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,429.16	B/. 37,138.82
401	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
402	-0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,732.56	B/. 75,237.37



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA



REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



403	1	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,771.29	B/ 75,276.10
404	1	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
405	1	0.20	B/ 1,709.66	B/ 35,429.16	B/ 37,138.82
406	1	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
407	1	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,732.56	B/ 75,237.37
408	1	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,777.29	B/ 75,282.10
409	1	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
410	1	0.20	B/ 1,709.66	B/ 35,429.16	B/ 37,138.82
501	1	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
502	1	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,732.56	B/ 75,237.37
503	1	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,771.29	B/ 75,276.10
504	1	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
505	1	0.20	B/ 1,709.66	B/ 35,429.16	B/ 37,138.82
506	1	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
507	1	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,732.56	B/ 75,237.37
508	1	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,777.29	B/ 75,282.10
509	1	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
510	1	0.20	B/ 1,709.66	B/ 35,429.16	B/ 37,138.82
601	1	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
602	1	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,732.56	B/ 75,237.37
603	1	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,771.29	B/ 75,276.10
604	1	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
605	1	0.20	B/ 1,709.66	B/ 35,429.16	B/ 37,138.82
606	1	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
607	1	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,732.56	B/ 75,237.37
608	1	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,777.29	B/ 75,282.10
609	1	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
610	1	0.20	B/ 1,709.66	B/ 35,429.16	B/ 37,138.82
101	2	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
102	2	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,732.56	B/ 75,237.37

---2---	103	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,771.29	B/. 75,276.10
---2---	104	0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
---2---	105	0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,429.16	B/. 37,138.82
---2---	106	0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
---2---	107	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,732.56	B/. 75,237.37
---2---	108	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,777.29	B/. 75,282.10
---2---	109	0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
---2---	110	0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,429.16	B/. 37,138.82
---2---	201	0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
---2---	202	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,732.56	B/. 75,237.37
---2---	203	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,771.29	B/. 75,276.10
---2---	204	0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
---2---	205	0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,429.16	B/. 37,138.82
---2---	206	0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
---2---	207	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,732.56	B/. 75,237.37
---2---	208	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,777.29	B/. 75,282.10
---2---	209	0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
---2---	210	0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,429.16	B/. 37,138.82
---2---	301	0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
---2---	302	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,732.56	B/. 75,237.37
---2---	303	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,771.29	B/. 75,276.10
---2---	304	0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
---2---	305	0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,429.16	B/. 37,138.82
---2---	306	0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
---2---	307	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,732.56	B/. 75,237.37
---2---	308	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,777.29	B/. 75,282.10
---2---	309	0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
---2---	310	0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,429.16	B/. 37,138.82
---2---	401	0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
---2---	402	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,732.56	B/. 75,237.37

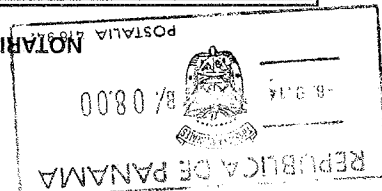
3	102	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,732.56	B/ 75,237.37
3	101	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
2	610	0.20	B/ 1,709.66	B/ 35,429.16	B/ 37,138.82
2	609	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
2	608	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,777.29	B/ 75,282.10
2	607	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,732.56	B/ 75,237.37
2	606	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
2	605	0.20	B/ 1,709.66	B/ 35,429.16	B/ 37,138.82
2	604	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
2	603	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,771.29	B/ 75,276.10
2	602	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,732.56	B/ 75,237.37
2	601	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
2	510	0.20	B/ 1,709.66	B/ 35,429.16	B/ 37,138.82
2	509	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
2	508	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,777.29	B/ 75,282.10
2	507	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,732.56	B/ 75,237.37
2	506	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
2	505	0.20	B/ 1,709.66	B/ 35,429.16	B/ 37,138.82
2	504	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
2	503	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,771.29	B/ 75,276.10
2	502	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,732.56	B/ 75,237.37
2	501	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
2	410	0.20	B/ 1,709.66	B/ 35,429.16	B/ 37,138.82
2	409	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
2	408	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,777.29	B/ 75,282.10
2	407	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,732.56	B/ 75,237.37
2	406	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
2	405	0.20	B/ 1,709.66	B/ 35,429.16	B/ 37,138.82
2	404	0.32	B/ 2,735.46	B/ 56,366.83	B/ 59,102.29
2	403	0.41	B/ 3,504.81	B/ 71,771.29	B/ 75,276.10



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

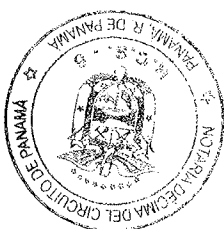


REPUBLICA DE PANAMA
- 105 -
PAPEL NOTARIAL



---3---	103---	0.41---	B/. 3,504.81---	B/. 71,771.29---	B/. 75,276.10
---3---	104---	0.32---	B/. 2,735.46---	B/. 56,366.83---	B/. 59,102.29
---3---	105---	0.20---	B/. 1,709.66---	B/. 35,429.16---	B/. 37,138.82
---3---	106---	0.32---	B/. 2,735.46---	B/. 56,366.83---	B/. 59,102.29
---3---	107---	0.41---	B/. 3,504.81---	B/. 71,732.56---	B/. 75,237.37
---3---	108---	0.41---	B/. 3,504.81---	B/. 71,777.29---	B/. 75,282.10
---3---	109---	0.32---	B/. 2,735.46---	B/. 56,366.83---	B/. 59,102.29
---3---	110---	0.20---	B/. 1,709.66---	B/. 35,429.16---	B/. 37,138.82
---3---	201---	0.32---	B/. 2,735.46---	B/. 56,366.83---	B/. 59,102.29
---3---	202---	0.41---	B/. 3,504.81---	B/. 71,732.56---	B/. 75,237.37
---3---	203---	0.41---	B/. 3,504.81---	B/. 71,771.29---	B/. 75,276.10
---3---	204---	0.32---	B/. 2,735.46---	B/. 56,366.83---	B/. 59,102.29
---3---	205---	0.20---	B/. 1,709.66---	B/. 35,429.16---	B/. 37,138.82
---3---	206---	0.32---	B/. 2,735.46---	B/. 56,366.83---	B/. 59,102.29
---3---	207---	0.41---	B/. 3,504.81---	B/. 71,732.56---	B/. 75,237.37
---3---	208---	0.41---	B/. 3,504.81---	B/. 71,777.29---	B/. 75,282.10
---3---	209---	0.32---	B/. 2,735.46---	B/. 56,366.83---	B/. 59,102.29
---3---	210---	0.20---	B/. 1,709.66---	B/. 35,429.16---	B/. 37,138.82
---3---	301---	0.32---	B/. 2,735.46---	B/. 56,366.83---	B/. 59,102.29
---3---	302---	0.41---	B/. 3,504.81---	B/. 71,732.56---	B/. 75,237.37
---3---	303---	0.41---	B/. 3,504.81---	B/. 71,771.29---	B/. 75,276.10
---3---	304---	0.32---	B/. 2,735.46---	B/. 56,366.83---	B/. 59,102.29
---3---	305---	0.20---	B/. 1,709.66---	B/. 35,429.16---	B/. 37,138.82
---3---	306---	0.32---	B/. 2,735.46---	B/. 56,366.83---	B/. 59,102.29
---3---	307---	0.41---	B/. 3,504.81---	B/. 71,732.56---	B/. 75,237.37
---3---	308---	0.41---	B/. 3,504.81---	B/. 71,777.29---	B/. 75,282.10
---3---	309---	0.32---	B/. 2,735.46---	B/. 56,366.83---	B/. 59,102.29
---3---	310---	0.20---	B/. 1,709.66---	B/. 35,429.16---	B/. 37,138.82
---3---	401---	0.32---	B/. 2,735.46---	B/. 56,366.83---	B/. 59,102.29
---3---	402---	0.41---	B/. 3,504.81---	B/. 71,732.56---	B/. 75,237.37

4	102	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
4	101	0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,146.12	B/. 36,855.78
3	610	0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,429.16	B/. 37,138.82
3	609	0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
3	608	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,777.29	B/. 75,282.10
3	607	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,732.56	B/. 75,237.37
3	606	0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
3	605	0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,429.16	B/. 37,138.82
3	604	0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
3	603	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,771.29	B/. 75,276.10
3	602	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,732.56	B/. 75,237.37
3	601	0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
3	510	0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,429.16	B/. 37,138.82
3	509	0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
3	508	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,777.29	B/. 75,282.10
3	507	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,732.56	B/. 75,237.37
3	506	0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
3	505	0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,429.16	B/. 37,138.82
3	504	0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
3	503	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,771.29	B/. 75,276.10
3	502	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,732.56	B/. 75,237.37
3	501	0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
3	410	0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,429.16	B/. 37,138.82
3	409	0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
3	408	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,777.29	B/. 75,282.10
3	407	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,732.56	B/. 75,237.37
3	406	0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
3	405	0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,429.16	B/. 37,138.82
3	404	0.32	B/. 2,735.46	B/. 56,366.83	B/. 59,102.29
3	403	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,771.29	B/. 75,276.10

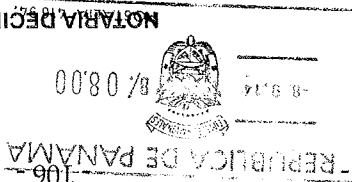


NOTARIA PÚBLICA DEL CIRCUITO DE PANAMA



REPÚBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



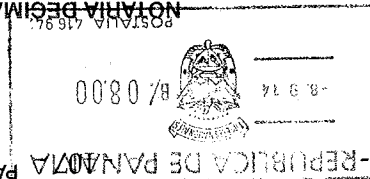
-4	103	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
-4	104	-0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,197.92	B/. 74,702.73
-4	105	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
-4	106	-0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,146.12	B/. 36,855.78
-4	107	-0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,146.12	B/. 36,855.78
-4	108	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
-4	109	-0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,197.92	B/. 74,702.73
-4	110	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
-4	111	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
-4	201	-0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,146.12	B/. 36,855.78
-4	202	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
-4	203	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
-4	204	-0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,197.92	B/. 74,702.73
-4	205	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
-4	206	-0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,146.12	B/. 36,855.78
-4	207	-0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,146.12	B/. 36,855.78
-4	208	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
-4	209	-0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,197.92	B/. 74,702.73
-4	210	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
-4	211	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
-4	301	-0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,146.12	B/. 36,855.78
-4	302	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
-4	303	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
-4	304	-0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,197.92	B/. 74,702.73
-4	305	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
-4	306	-0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,146.12	B/. 36,855.78
-4	307	-0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,146.12	B/. 36,855.78
-4	308	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
-4	309	-0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,197.92	B/. 74,702.73
-4	310	-0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA



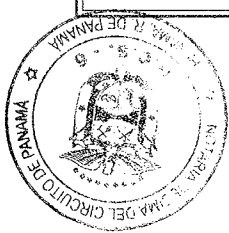
REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



4	311	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
4	401	0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,146.12	B/. 36,855.78
4	402	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
4	403	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
4	404	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,197.92	B/. 74,702.73
4	405	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
4	406	0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,146.12	B/. 36,855.78
4	407	0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,146.12	B/. 36,855.78
4	408	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
4	409	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,197.92	B/. 74,702.73
4	410	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
4	411	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
4	501	0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,146.12	B/. 36,855.78
4	502	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
4	503	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
4	504	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,197.92	B/. 74,702.73
4	505	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
4	506	0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,146.12	B/. 36,855.78
4	507	0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,146.12	B/. 36,855.78
4	508	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
4	509	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,197.92	B/. 74,702.73
4	510	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
4	511	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
4	601	0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,146.12	B/. 36,855.78
4	602	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
4	603	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
4	604	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,197.92	B/. 74,702.73
4	605	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
4	606	0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,146.12	B/. 36,855.78
4	607	0.20	B/. 1,709.66	B/. 35,146.12	B/. 36,855.78

---4-----	608-----	0.32-----	B/. 2,735.46-----	B/. 55,916.52---	B/. 58,651.98
---4-----	609-----	0.41-----	B/. 3,504.81-----	B/. 71,197.92---	B/. 74,702.73
---4-----	610-----	0.32-----	B/. 2,735.46-----	B/. 55,916.52---	B/. 58,651.98
---4-----	611-----	0.32-----	B/. 2,735.46-----	B/. 55,916.52---	B/. 58,651.98
---5-----	101-----	0.21-----	B/. 1,795.15-----	B/. 35,146.12---	B/. 36,941.27
---5-----	102-----	0.32-----	B/. 2,735.46-----	B/. 55,916.52---	B/. 58,651.98
---5-----	103-----	0.32-----	B/. 2,735.46-----	B/. 55,916.52---	B/. 58,651.98
---5-----	104-----	0.41-----	B/. 3,504.81-----	B/. 71,197.92---	B/. 74,702.73
---5-----	105-----	0.32-----	B/. 2,735.46-----	B/. 55,916.52---	B/. 58,651.98
---5-----	106-----	0.21-----	B/. 1,795.15-----	B/. 35,146.12---	B/. 36,941.27
---5-----	107-----	0.21-----	B/. 1,795.15-----	B/. 35,146.12---	B/. 36,941.27
---5-----	108-----	0.32-----	B/. 2,735.46-----	B/. 55,916.52---	B/. 58,651.98
---5-----	109-----	0.41-----	B/. 3,504.81-----	B/. 71,197.92---	B/. 74,702.73
---5-----	110-----	0.32-----	B/. 2,735.46-----	B/. 55,916.52---	B/. 58,651.98
---5-----	111-----	0.32-----	B/. 2,735.46-----	B/. 55,916.52---	B/. 58,651.98
---5-----	201-----	0.20-----	B/. 1,709.66-----	B/. 35,146.12---	B/. 36,855.78
---5-----	202-----	0.32-----	B/. 2,735.46-----	B/. 55,916.52---	B/. 58,651.98
---5-----	203-----	0.32-----	B/. 2,735.46-----	B/. 55,916.52---	B/. 58,651.98
---5-----	204-----	0.41-----	B/. 3,504.81-----	B/. 71,197.92---	B/. 74,702.73
---5-----	205-----	0.32-----	B/. 2,735.46-----	B/. 55,916.52---	B/. 58,651.98
---5-----	206-----	0.20-----	B/. 1,709.66-----	B/. 35,146.12---	B/. 36,855.78
---5-----	207-----	0.21-----	B/. 1,795.15-----	B/. 35,146.12---	B/. 36,941.27
---5-----	208-----	0.32-----	B/. 2,735.46-----	B/. 55,916.52---	B/. 58,651.98
---5-----	209-----	0.41-----	B/. 3,504.81-----	B/. 71,197.92---	B/. 74,702.73
---5-----	210-----	0.32-----	B/. 2,735.46-----	B/. 55,916.52---	B/. 58,651.98
---5-----	211-----	0.32-----	B/. 2,735.46-----	B/. 55,916.52---	B/. 58,651.98
---5-----	301-----	0.21-----	B/. 1,795.15-----	B/. 35,146.12---	B/. 36,941.27
---5-----	302-----	0.32-----	B/. 2,735.46-----	B/. 55,916.52---	B/. 58,651.98
---5-----	303-----	0.32-----	B/. 2,735.46-----	B/. 55,916.52---	B/. 58,651.98
---5-----	304-----	0.41-----	B/. 3,504.81-----	B/. 71,197.92---	B/. 74,702.73

5	305	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
5	306	0.21	B/. 1,795.15	B/. 35,146.12	B/. 36,941.27
5	307	0.21	B/. 1,795.15	B/. 35,146.12	B/. 36,941.27
5	308	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
5	309	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,197.92	B/. 74,702.73
5	310	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
5	311	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
5	401	0.21	B/. 1,795.15	B/. 35,146.12	B/. 36,941.27
5	402	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
5	403	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
5	404	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,197.92	B/. 74,702.73
5	405	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
5	406	0.21	B/. 1,795.15	B/. 35,146.12	B/. 36,941.27
5	407	0.21	B/. 1,795.15	B/. 35,146.12	B/. 36,941.27
5	408	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
5	409	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,197.92	B/. 74,702.73
5	410	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
5	411	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
5	501	0.21	B/. 1,795.15	B/. 35,146.12	B/. 36,941.27
5	502	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
5	503	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
5	504	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,197.92	B/. 74,702.73
5	505	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
5	506	0.21	B/. 1,795.15	B/. 35,146.12	B/. 36,941.27
5	507	0.21	B/. 1,795.15	B/. 35,146.12	B/. 36,941.27
5	508	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
5	509	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,197.92	B/. 74,702.73
5	510	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
5	511	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
5	601	0.21	B/. 1,795.15	B/. 35,146.12	B/. 36,941.27



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA



REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA DE PANAMA

POSTALIA 416947

0800

5	602	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
5	603	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
5	604	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,197.92	B/. 74,702.73
5	605	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
5	606	0.21	B/. 1,795.15	B/. 35,146.12	B/. 36,941.27
5	607	0.21	B/. 1,795.15	B/. 35,146.12	B/. 36,941.27
5	608	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
5	609	0.41	B/. 3,504.81	B/. 71,197.92	B/. 74,702.73
5	610	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98
5	611	0.32	B/. 2,735.46	B/. 55,916.52	B/. 58,651.98

TOTAL-----100.00----B/. 854,831.84----B/.17,500,107.96----B/.18,354,939.80

PARAGRAFO: EL PROMOTOR establece que las Torres N° 4 y N°5 serán incorporadas en una segunda fase del proyecto.-----

Si por cualquier razón, los valores de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS sufrieren menoscabos o modificaciones ya sea por determinación catastral, por enajenación subsiguiente, tal hecho no alterará la proporción que resulte de los valores iniciales señalados a cada uno de ellos para el cálculo de las cuotas proporcionales, salvo que dicha modificación sea aprobada con la aprobación de un sesenta y seis por ciento (66%) de todas las UNIDADES INMOBILIARIAS.-----

ARTÍCULO 7: Cuando no se encuentre en este Reglamento disposiciones expresamente aplicables a un caso determinado, se aplicarán las normas que en la Ley 31 de 2010; en el mismo Reglamento o en la Escritura de Constitución del Régimen contemplen casos o situaciones semejantes.-----

-----CAPÍTULO II-----

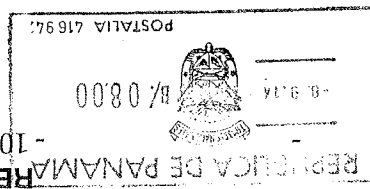
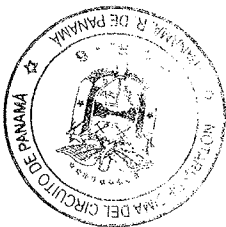
-----DE LOS BIENES PRIVADOS-----

-----DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS PARA USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR-----

ARTÍCULO 8: Las UNIDADES INMOBILIARIAS para uso residencial serán exclusivamente para uso residencial unifamiliar, entendiéndose por UNIFAMILIAR las construidas para el uso y disfrute de una sola familia, y no podrán ser usadas, bajo ninguna circunstancia, para fines de negocios, comercios (incluyendo subastas o eventos similares), fabricación,



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA



mercantiles, climatizaje, expendio u otros no residenciales, sin embargo, según lo

establecido en el artículo 27 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010, el propietario de una

UNIDAD INMOBILIARIA para uso residencial podrá ejercer en ésta su profesión liberal

regulada por Ley, siempre que resida en dicha unidad y sea quien a título personal ejerza

la profesión y no ocasione gastos adicionales a la administración del EDIFICIO, perturbe la

seguridad, la paz o la tranquilidad de los vecinos o viole la Ley o el Reglamento de

Copropiedad.

Parágrafo: No obstante lo anterior, EL PROMOTOR, sus sucesores y cesionarios podrán usar

cualquier parte de la PROPIEDAD para un sitio de casa modelo y oficinas de presentación

y ventas.

ARTÍCULO 9: Un PROPIETARIO de UNIDAD INMOBILIARIA para uso residencial podrá

arrendar su UNIDAD INMOBILIARIA siempre y cuando: el arrendamiento se realice de

conformidad con las Leyes vigentes en la República de Panamá, que se suscriba un

contrato de arrendamiento por escrito, que el arrendatario se obligue a cumplir con las

disposiciones del presente Reglamento, el Reglamento de Uso Interno del P.H. Mixto y en

el Régimen Especial de Uso de Áreas Comunes y Privadas a cargo de EL PROMOTOR

dentro del Proyecto AREA ECONOMICA ESPECIAL PANAMA PACIFICO Para ello, no se

requerirá aviso ni aprobación previa de la Junta Directiva.

ARTÍCULO 10: Las UNIDADES INMOBILIARIAS solo podrán ser modificadas obteniendo la

aprobación del Comité Arquitectónico según las normas que se establezcan en el

Reglamento de Uso Interno y de acuerdo a lo previsto en el artículo 12 de la Ley 31 de 18

de junio de 2010, sin embargo las unidades no podrán ser divididas físicas y legalmente

para que sean consideradas propiedades de tiempo compartido o usos de tiempo

compartido. Lo anterior no se interpretará como que limitará el derecho del PROPIETARIO

de alquilar su UNIDAD INMOBILIARIA de acuerdo a las disposiciones del presente

Reglamento o venderla, a más de una persona a ser mantenido por ellas como

coarrendatarios o tenedores en conjunto, según corresponda. Sin perjuicio del Artículo 12

de la Ley 31 de 2010.

ARTÍCULO 11: Las UNIDADES INMOBILIARIAS para uso residencial, contarán con un

Reglamento de Uso Interno en el cual se regularán las normas para las áreas comunes, su

uso, sus prohibiciones, el cual será de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios y / o residentes de las unidades inmobiliarias.-----

-----**DE LOS BIENES PRIVADOS Y SU MANTENIMIENTO**-----

ARTÍCULO 12: Corresponde a cada PROPIETARIO el dominio exclusivo de todo aquello que se encuentra en el área interior de su UNIDAD INMOBILIARIA, ya sea de uso residencial, comercial o de oficina, y forma parte integral del mismo (en adelante denominado BIENES PRIVADOS), incluyendo:-----

- 1) Las paredes divisorias, las ventanas, cielorrasos, los acabados de la losa del piso y la superficie interior de las paredes externas. -----
- 2) Las puertas de entrada y las puertas interiores. -----
- 3) Los accesorios de plomería, instalaciones eléctricas y telefónicas, lámparas y servicios sanitarios.-----

También corresponde a cada PROPIETARIO el dominio exclusivo de las dependencias complementarias que, aunque no estén unidas físicamente a la UNIDAD INMOBILIARIA, forman una sola unidad, tales como los depósitos o estacionamientos que le correspondan, en adelante BIENES ANEJOS. -----

ARTÍCULO 13: En virtud de lo anterior, cada PROPIETARIO mantendrá, reparará, reemplazará, acabará, restaurará u ordenará que sean así mantenidas, reparadas, reemplazadas, acabadas o restauradas, a su absoluto costo, todas las partes de su UNIDAD INMOBILIARIA, así como de sus BIENES ANEJOS. Igualmente las mantendrá libres de basura y razonablemente protegidas contra daño. -----

ARTÍCULO 14: Cada PROPIETARIO podrá vender a otro PROPIETARIO de la misma propiedad horizontal, los anejos de su UNIDAD INMOBILIARIA que no sean necesarios para su funcionamiento, uso y disfrute, sin necesidad de aprobaciones previas. A estos bienes no se les podrá variar el uso para el cual fueron destinados. -----

ARTÍCULO 15: Los gastos de conservación, reparación, mantenimiento y modificación de la UNIDAD INMOBILIARIA, al igual que el pago de los impuestos, tasas o contribuciones especiales que recaigan sobre la misma, correrán por cuenta de su PROPIETARIO. -----

ARTÍCULO 16: Todo PROPIETARIO podrá a sus expensas modificar el interior de su UNIDAD INMOBILIARIA, siempre que la obra proyectada no comprometa la seguridad o solidez del

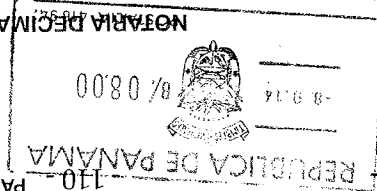


NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA



REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



Edificio, ni afecte su salubridad, y que dicha alteración no contravenga ninguna disposición de este Reglamento, ni normas de desarrollo urbano, y que se obtengan los permisos correspondientes, incluyendo los del Comité Arquitectónico; en este caso en que las UNIDADES INMOBILIARIAS se modificuen, se requiere aprobación de la Asamblea de Propietarios, de al menos un sesenta y seis por ciento (66%) de todas las unidades inmobiliarias, que estén al día en sus obligaciones financieras con la propiedad horizontal.-----

No se podrá modificar la fachada, ni pintarla, ni instalar antenas exteriores, ni colocar letreros de ninguna clase, ni ningún dispositivo de publicidad, no se podrá colocar letreros de SE VENDE O SE ALQUILA, sin previa autorización del Comité Arquitectónico; y aprobación de la Asamblea General de conformidad con la Ley 31 de 2010.-----

En caso de que tales trabajos impliquen modificaciones, que a juicio del Comité Arquitectónico afecten los BIENES COMUNES o los BIENES PRIVADOS de otros PROPIETARIOS, el dicho PROPIETARIO interesado en los trabajos, deberá obtener la autorización previa de la Asamblea de PROPIETARIOS, y el PROPIETARIO afectado, según lo requiera el Comité Arquitectónico.-----

Estos trabajos y los que de ello se deriven, se ejecutará siempre bajo la vigilancia de un Arquitecto idóneo cuyos honorarios correrán a cargo del PROPIETARIO interesado en dichos trabajos, quien en todo caso, será responsable por los daños o perjuicios que se ocasionen con motivo de dichos trabajos. Para tales efectos, el Comité Arquitectónico podrá exigirle a dicho propietario la presentación de un seguro contra daños a terceros, antes del inicio de los trabajos o durante la ejecución de los mismos. El monto de este seguro será determinado por el Comité Arquitectónico.-----

De igual forma, el PROPIETARIO que desee ejecutar las mejoras, adiciones o modificaciones de que trata el presente artículo, deberá presentar los planos correspondientes, debidamente aprobados por el Departamento de Ingeniería Municipal y demás autoridades locales o nacionales del caso.-----

La ejecución de mejoras se sujetará a las siguientes reglas:-----

1) Cualquier mejora a realizarse deberá ser previamente sometida al Comité Arquitectónico para su debida verificación y comprobación de la viabilidad de las obras.

en consulta con un arquitecto e ingeniero estructural. -----

2) Las mejoras se realizarán en forma tal que no se perjudiquen los derechos de otros PROPIETARIOS y bajo los parámetros del presente reglamento.-----

3) En caso de que se lleven a cabo mejoras sin la autorización del Comité Arquitectónico, el PROPIETARIO infractor podrá ser multado por el máximo permitido por la Ley, en adición al pago de los daños ocasionados. -----

ARTÍCULO 17: Los PROPIETARIOS de las UNIDADES INMOBILIARIAS superpuestos y contiguos, costearán por partes iguales los gastos de mantenimiento y reparación de los elementos estructurales que dividan las UNIDADES INMOBILIARIAS. -----

ARTÍCULO 18: Los PROPIETARIOS deberán soportar la ejecución de trabajos de reparación o mantenimiento de los BIENES COMUNES o los BIENES PRIVADOS de otros PROPIETARIOS y permitirán el acceso y paso a los arquitectos, contratistas y demás personas encargadas de vigilar, dirigir y ejecutar dichas obras, quienes en todo momento deberán estar plenamente identificados. -----

El Administrador tomará las medidas preventivas necesarias para que dichos trabajos causen la menor molestia posible a los demás PROPIETARIOS afectados y a terceras personas, y las mismas se realicen en horas diurnas y días de semanas dentro de los horarios dispuestos en el Reglamento de Uso. -----

ARTÍCULO 19: En caso de que a juicio del Comité Arquitectónico, los elementos estructurales del EDIFICIO hayan sufrido algún daño o desperfecto por culpa o negligencia de uno de los PROPIETARIOS, éste deberá cubrir los gastos de la reparación, luego de que los mismos sean evaluados por un profesional idóneo. -----

ARTÍCULO 20: Cuando un daño o desperfecto en una de las UNIDADES INMOBILIARIAS, afecte o pueda afectar otra UNIDAD INMOBILIARIA, el Administrador requerirá al PROPIETARIO o PROPIETARIOS, del primero que repare los mismos, en un término perentorio. Si dicho PROPIETARIO no lo hiciere o en caso de que el Administrador estime que la reparación deba hacerse de inmediato, a fin de evitar ulteriores daños o perjuicios a las demás UNIDADES INMOBILIARIAS, procederá a ejecutar las obras necesarias de reparación. -----

Los gastos en que incurra el Administrador con motivo de tales reparaciones correrán a

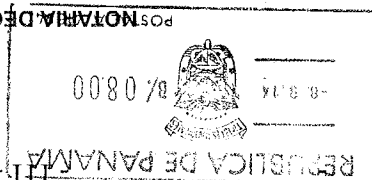


NOTARIA PUBLICA DEL CIRCUITO DE PANAMA



PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA DE PANAMA



cargo de dicho PROPIETARIO, quien deberá cubrirlos en el término de treinta (30) días calendarios, 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 2010.

ARTÍCULO 21: 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 Junta Directiva y deberá, además, 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 compraventa 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.

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 proveer al Arrendatario la posesión de la UNIDAD INMOBILIARIA, el arrendador (PROPIETARIO) deberá informar por escrito a la Junta Directiva, señalando el nombre del nuevo residente y proveerá una copia del contrato de arrendamiento.

CAPÍTULO III

DE LOS BIENES COMUNES Y SU MANTENIMIENTO

ARTÍCULO 22: Son áreas y bienes de USO COMÚN y en consecuencia del dominio inalienable e indivisible de todos los PROPIETARIOS del EDIFICIO, en la proporción resultante de los valores indicados en el Artículo 6 de este Reglamento:

1) El área de terreno en que se encuentra construido el EDIFICIO.

2) Las necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento del EDIFICIO.

3) Aquellos cuyo propósito permita a todos y cada uno de los PROPIETARIOS el uso y goce de su UNIDAD INMOBILIARIA.

4) Aquellos otros que expresamente se indiquen como tales en este Reglamento, siempre

que no sean contrarios a la Ley (en adelante denominado BIENES COMUNES). -----

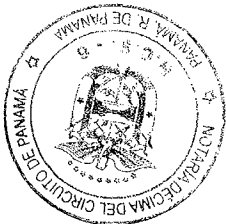
ARTÍCULO 23: Se reputan BIENES COMUNES, generales, los siguientes: -----

- 1) Las instalaciones de servicios centrales, tales como las de electricidad, luz, desagües, agua, planta eléctrica, espacio para tanque de gas, y demás similares, siempre que éstas sirvan a más de una UNIDAD INMOBILIARIA y los espacios destinados a las mismas. -----
- 2) Los cimientos, columnas, vigas, partes estructurales, las vías de entrada y salida del EDIFICIO; techos, galerías, vestíbulos, todas las paredes exteriores de las fachadas, de las UNIDADES INMOBILIARIAS.-----
- 3) Las áreas de acceso, y de circulación vehicular común.-----
- 4) El área de medidores eléctricos y transformador eléctrico. -----
- 5) El área para tinaquera o tinaqueras, si se construyeran dos o más. -----
- 6) Las salidas de agua comunes. -----
- 7) La fachada del EDIFICIO, todos los artefactos, o instalaciones existentes para el beneficio común, puestos ya, o que se instalen en el futuro, y en general todas aquellas áreas que no se encuentren en el interior de las UNIDADES INMOBILIARIAS. -----
- 8) Los cuartos destinados al alojamiento de empleados encargados del inmueble. -----
- 9) En general, cualquier otra construcción, artefactos, áreas e instalaciones para el beneficio común que existan en la actualidad o en el futuro en el EDIFICIO. -----

ARTÍCULO 24: 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 común de patio interno. -----
- 6) Piscina. -----
- 7) Salón de eventos. -----
- 8) Cuartos para la basura. -----

PARÁGRAFO: De haberse establecido disposición especial alguna en los contratos de

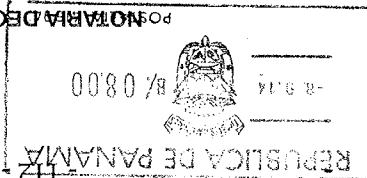


NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA



PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA DE PANAMA



compraventa suscrito con los PROPIETARIOS, estas serán respetadas, se mantendrán vigentes y serán de estricto cumplimiento por parte del PROPIETARIO Y EL PROMOTOR, salvo pacto en contrario.

ARTICULO 25: Se reputa BIEN COMÚN no exclusivo para las UNIDADES INMOBILIARIAS el espacio verde abierto y será 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, 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.

ARTICULO 26: El EDIFICIO deberá estar protegido con una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil y por una Póliza de Seguro que incluya como mínimo, coberturas contra incendio, terremoto, incendio causado por terremoto con extensión de cubierta y riesgos materiales, así como también una cobertura contra desastres naturales, por el valor que determine la Junta Directiva, quedando expresamente incluidas en la cobertura del Seguro los BIENES COMUNES. A tal fin, la Junta Directiva queda autorizada para contratar dichos Seguros en interés y por cuenta de los beneficiarios de tales pólizas, que serán los PROPIETARIOS, para designar la compañía aseguradora y para pactar los términos y condiciones y demás modalidades afines a estos tipos de contratos, quedando sujeto, en todo caso, el pago de la indemnización, a las disposiciones de la Ley 31 de 2010.

DE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN

ARTICULO 27: 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 para los siguientes pagos, la cual será distribuida por la Administración de cada P.H. : 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; y 3) 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, 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. -----

Dichos gastos serán sufragados mediante el pago de mensualidades aprobadas al efecto por la Asamblea de Propietarios (en adelante llamada CUOTA DE ADMINISTRACION). -----

La cuota de administración deberá ser cubierta dentro de los diez (10) primeros días calendarios de cada mes. -----

Hasta tanto se reúna la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva Inicial determinará el monto de la cuotas de administración, la cual se calculará en base al metraje de las UNIDADES INMOBILIARIAS. -----

PARAGRAFO: Los PROPIETARIOS aportarán al realizar la transacción de compraventa de su UNIDAD INMOBILIARIA, un depósito inicial equivalente a tres (3) meses de cuota de mantenimiento, en dólares, que formará parte de una cuota inicial de mantenimiento. Esta cuota inicial de administración servirá para sufragar los gastos iniciales de mobiliaria y equipo para las áreas comunes, según las separaciones arriba establecidas. -----

ARTÍCULO 28: Se considerarán Gastos Comunes, a que deben contribuir todos los PROPIETARIOS, en proporción a sus cuotas, entre otros, los siguientes: -----

1) Consume de electricidad necesaria para iluminar las instalaciones de acceso, garitas de seguridad, áreas de uso común y sociales, bienes comunes de la oficina de administración demás equipos, instalaciones y servicios que hubiere para el uso de los PROPIETARIOS. -----

2) Consumo de agua necesario para atender las áreas de uso común de la PROPIEDAD.--

3) Consumo de energía y combustibles necesarios para las plantas o equipos de emergencia y su mantenimiento, si los hubiere. -----

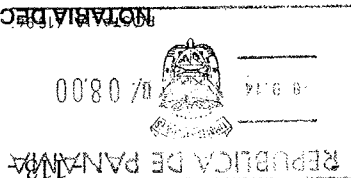


REPÚBLICA DE PANAMÁ

PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA



4) Gastos generales de la oficina de administración. -----

5) Gastos de seguros, útiles y materiales de mantenimiento, aseo y limpieza de los bienes comunes de la PROPIEDAD. -----

6) Remuneración del Administrador, auditores, contadores públicos autorizados y los profesionales que la Junta Directiva o el Comité Arquitectónico estimen conveniente contratar en beneficio del EDIFICIO. -----

7) Remuneración de consejeros, guardias de seguridad y personal de servicio del EDIFICIO. -----

8) En general, todos aquellos gastos que, no siendo imputables a un PROPIETARIO, sean necesarios para el mantenimiento, seguridad, limpieza, aseo, presentación y buen funcionamiento del EDIFICIO. -----

De igual forma, cada PROPIETARIO deberá contribuir a las expensas necesarias para sufragar los gastos especiales o extraordinarios que se presenten, mediante el pago de una cuota extraordinaria que determinará la Asamblea de Propietarios. -----

ARTÍCULO 29: Todo acuerdo que señale modificación de cuotas de gastos comunes, imposición de cuota de gastos comunes extraordinarios o contribuciones, requerirá de la aprobación de la Asamblea de Propietarios, mediante la votación favorable de, como mínimo, el sesenta y seis por ciento (66%) de los PROPIETARIOS de las UNIDADES INMOBILIARIAS que estén al día en sus obligaciones financieras con la propiedad horizontal. Sin embargo en el caso de modificación de cuota comunes o la imposición de cuotas de gastos comunes extraordinarios necesarios para el mantenimiento, operación y seguridad de la propiedad horizontal, de no lograrse la aprobación del mínimo del sesenta y seis por ciento (66%) de los PROPIETARIOS de las UNIDADES INMOBILIARIAS que estén al día en sus obligaciones financieras con la propiedad horizontal, por inasistencia a la Asamblea de Propietarios correspondiente, bastará en la segunda convocatoria con la aprobación de, como mínimo, el treinta y tres por ciento (33%) de los PROPIETARIOS de las UNIDADES INMOBILIARIAS que estén al día en sus obligaciones financieras con la propiedad horizontal. -----

ARTÍCULO 30: Cuando alguno de los PROPIETARIOS se negare, a satisfacer el valor de dichas Cuotas de Administración o a cubrir aquellos otros gastos, expensas o multas a cuyo pago esté obligado por Ley o por este Reglamento y cuya recaudación

corresponda al Administrador, por un término de dos meses o más, el Administrador podrá, o en su defecto la Junta Directiva, entablar en contra del PROPIETARIO renuente un Proceso Ejecutivo. En dicho Proceso tendrá valor de título ejecutivo el Estado de Cuenta y/o los recibos no pagados que presente el Administrador al PROPIETARIO con el propósito de exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación. -----

Lo anterior es sin perjuicio de que a los PROPIETARIOS morosos en el pago de las Cuotas de Administración por un término de dos meses o más. El Administrador podrá anunciar en lugar visible la morosidad y a su vez, aplicarle sobre la cantidad adeudada un recargo de hasta el veinte por ciento (20%) de acuerdo a lo previsto en el artículo 90 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010 hasta tanto se pague la obligación, y suspenderle el acceso a las áreas comunes tales como gas cuando es común, Internet, televisión por cable, portero eléctrico, y demás bienes suntuosos, o sea, el corte de los servicios comunes para cuyo suministro es necesario el aporte de la Cuota de Administración. -----

ARTÍCULO 31: Los deberes y derechos relativos a los BIENES COMUNES recaen sobre cada PROPIETARIO en proporción al valor y el uso de su UNIDAD INMOBILIARIA, respecto del valor total de la PROPIEDAD, y de acuerdo con el porcentaje establecido en el Artículo 6 de este Reglamento. En caso de fallecimiento del dueño de la UNIDAD INMOBILIARIA, de uso residencial sus herederos o representantes serán solidaria e individualmente responsables del cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del presente Reglamento. -----

ARTÍCULO 32: Cada PROPIETARIO deberá también contribuir a las expensas necesarias para pagar a la AGENCIA DEL ÁREA ECONÓMICA ESPECIAL PANAMÁ PACÍFICO (en adelante AAEEPP) o a LONDON & REGIONAL (PANAMA), S. A., si este último hubiese asumido la responsabilidad del mantenimiento y reparación mediante acuerdo con AAEEPP, una parte proporcional de todos los costos y gastos incurridos por AAEEPP o LONDON & REGIONAL (PANAMA), S.A., según corresponda, en el mantenimiento y reparación de las áreas comunes dentro del Área Económica Especial Panamá-Pacífico, a fin de mantenerlas en buenas condiciones, en la proporción que corresponda al EDIFICIO. Para estos efectos, se considerarán áreas comunes, todas aquellas no disponibles para venta o arrendamiento, incluyendo, pero sin limitar a: parques públicos,



REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DECIMA DECIMILLA DEL CIRCUITO DE PANAMA

REPUBLICA DE PANAMA



8/08.00

8.0.14

areas verdes, fuentes, instalaciones recreativas, garitas, calles, avenidas y caminos secundarios, lineas y tubería de distribución de agua potable; alcantarillado sanitario y aguas servidas; iluminación de calles, desbrozo, excavación y aplanamiento de terrenos; jardinería ornamental de las calles, recolección local de aguas pluviales, cableado, lineas de conducción de teléfono, gas, electricidad e internet, así como los equipos requeridos para el suministro de dichos servicios públicos; servicios de seguridad, servicio de Programa de Transporte Privado de Panamá Pacífico y demás servicios de beneficio común. -----

Cada PROPIETARIO deberá también contribuir a las expensas necesarias para pagar los gastos de mantenimiento, funcionamiento y manejo de la plata de tratamiento de las aguas residuales general del Proyecto AREA ECONOMICA ESPECIAL PANAMA PACIFICO, de la cual se sirve el P.H. Midrise -----

Estos aportes se canalizarán por intermedio de la Asamblea de Copropietarios del P.H. Midrise cuya Junta Directiva o Administración tendrá la responsabilidad de hacer los cobros y consecuentemente pagar, a la entidad encargada de velar por el mantenimiento de las áreas comunes antes mencionadas. -----

DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS-----

ARTICULO 33: Todo PROPIETARIO tiene derecho al uso de los Bienes y Cosas Comunes, pero sujeto a este Reglamento, en el Reglamento de Administración y Uso Interno del P.H. Midrise y al Régimen Especial de Uso de Áreas Comunes y Privadas a cargo de EL PROMOTOR dentro del proyecto AREA ECONOMICA ESPECIAL PANAMA PACIFICO, así como a las normas o reglamentos que establezcan EL PROMOTOR y la Junta Directiva del P.H. Midrise según sea el caso.-----

ARTICULO 34: Los PROPIETARIOS están obligados, entre otras cosas previstas en este Reglamento, a lo siguiente: -----

1) Pagar las cuotas de mantenimiento dentro de los primeros diez (10) días calendarios de cada mes. -----

2) Reparar los daños o desperfectos en su UNIDAD INMOBILIARIA, especialmente cuando afecten o pudiesen afectar a otros, otorgándose para tales efectos, un plazo no mayor de treinta (30) días calendarios. -----

3) A mantener, reparar, reemplazar o restaurar a sus propias expensas, todas las partes de su UNIDAD INMOBILIARIA, incluyendo sin limitaciones, calentadores, ventiladores, aires acondicionados, y cualquier equipo que sea utilizado solo en su UNIDAD INMOBILIARIA, incluyendo los ventiladores de sus unidades de aire acondicionado, así como las ventanas, puertas, sus paredes interiores, piso, techo. Todas estas reparaciones o restauraciones deben hacerse con los materiales acabados, en estricto cumplimiento de lo aprobado por la Junta Directiva del EDIFICIO. -----

ARTÍCULO 35: Queda prohibido a los PROPIETARIOS, de las UNIDADES INMOBILIARIAS, ya sea de uso residencial, comercial o de oficinas, y a quienes las habiten a cualquier título, lo siguiente: -----

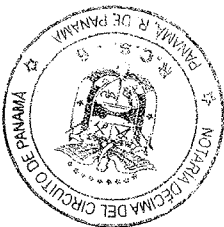
1) Hacer uso o destinarlos (su UNIDAD INMOBILIARIA, o áreas comunes); en forma distinta a la indicada en este Reglamento, y en general, en forma contraria a la Ley, la moral y las buenas costumbres. -----

2) Hacer uso o permitir el uso de su UNIDAD INMOBILIARIA, o de las áreas comunes en forma tal que perturbe o pueda perturbar la tranquilidad y el sosiego de los demás PROPIETARIOS y desmerecer el buen nombre del EDIFICIO. Queda expresamente prohibido el uso inmoderado y ruidoso de aparatos de radio, televisión y de equipos de sonido y otros artefactos similares. -----

3) Introducir, mantener o almacenar en su UNIDAD INMOBILIARIA, o en cualquier otra parte del Edificio, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, infectadas o que representen peligro para la integridad de la construcción del EDIFICIO o para la salud de sus ocupantes y las que produzcan malos olores o cualquier clase de molestias para los demás propietarios. -----

4) Introducir 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 sin 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 INMOBILIARIAS. -----

- 5) Efectuar obras, tales como excavaciones nuevas y sótanos o ampliaciones de las ya existentes y en general, ejecutar todos aquellos actos que puedan perjudicar o comprometer la solidez, seguridad o salubridad del EDIFICIO. -----
- 6) Pintar o decorar individualmente, los BIENES COMUNES o la parte exterior de las paredes, ventanas y puertas de entrada a las UNIDADES INMOBILIARIAS, salvo que previamente lo autorice el Comité Arquitectónico, -----
- 7) Arrojar o permitir que, se arrojen en las cañerías de desagües, telas, materiales duros o insolubles, tierras, arenas y en general, todo lo que pueda obstruir las mismas. -----
- 8) Utilizar ventanas, balcones o cualquier lugar del interior de la UNIDAD INMOBILIARIA que sea visible desde otra UNIDAD INMOBILIARIA, áreas comunes, calles, pasillos, áreas fuera de la PROPIEDAD, para secar o asolear ropa o similares. -----
- 9) Colocar avisos o letreros comerciales o profesionales en el EDIFICIO, con o sin previa autorización de las autoridades correspondientes, sin el consentimiento de la Junta Directiva, con excepción de las UNIDADES INMOBILIARIAS para uso comercial y oficinas, donde los PROPIETARIOS podrán colocar letreros de acuerdo a la Guía de Diseños para Letreros de Panamá-Pacífico y al presente Reglamento. -----
- 10) Montar o poner a funcionar, máquinas susceptibles de causar daños a las instalaciones generales o de perturbar la tranquilidad y sosiego de los PROPIETARIOS. -----
- 11) Ocupar las zonas destinadas para estacionamiento con bases, camiones o darle cualquier uso distinto a su destino, sin previa autorización escrita de la Junta Directiva y ocupar cualquier área de la propiedad con lanchas, casas móviles y similares. -----
- 12) Requerir de los empleados del EDIFICIO el que presten servicios personales, sin la previa autorización del Administrador. -----
- 13) Disponer de la basura o los desperdicios por medios distintos a los previstos para ello. --
- 14) Ninguna parte de la PROPIEDAD será usada para almacenar materiales o residuos de construcción, salvo durante la realización diligente de cualquier construcción que haya sido previamente aprobada, y en cuyo caso se podrán mantener dentro de una UNIDAD INMOBILIARIA. -----
- 15) Instalar aires acondicionados de ventanas, condensadores y máquinas o plantas

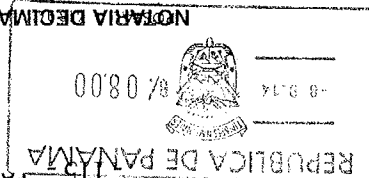


NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA



PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA DE PANAMA



eléctricas en el exterior de las UNIDADES INMOBILIARIAS, o en lugares distintos a los señalados para tal fin. -----

16) Los propietarios de las unidades inmobiliarias serán responsables del mantenimiento y comportamiento de sus mascotas, todas las normas relacionadas a este tema serán reguladas en el Reglamento de Uso del P.H. -----

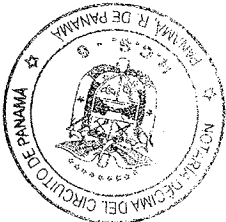
17) No se podrán colocar estructuras permanentes o que obstruyan la vista de los otros PROPIETARIOS en las terrazas privadas, incluyendo, pero no limitado vegetación. Tampoco se permitirá la instalación de jacuzzis o tinas en las mismas. -----

18) 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. -----

19) Los PROPIETARIOS deberán mantener las puertas de seguridades originales, entregadas por EL PROMOTOR, en su diseño y color original. Está prohibido pintar el exterior de las puertas (la parte que da hacia las áreas comunes), en un color diferente del tono original de éstas. En el evento de que la puerta sufra algún daño, podrá ser reemplazada por una de igual modelo a la que fue entregada con la UNIDAD INMOBILIARIA, por EL PROMOTOR. Si el modelo de la puerta no está en producción, la propuesta de reemplazo de la puerta deberá ser presentada al Comité Arquitectónico para su previa aprobación. -----

20) En cuanto al uso de estacionamientos, son aplicables las siguientes disposiciones: -----

NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA



REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



REPUBLICA DE PANAMA

B/0800



a) 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.

b) Vehículos Restringidos dentro del EDIFICIO: a) vehículos tipo comerciales (es decir, camiones de estacas, camiones cisternas, volquetes, furgonetas de techo alto, concretas, llomos, etc.); b) bases 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) aeroplanos, 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 Arco Común, excepto por breves periodos 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.

c) Reglamentos para Estacionamientos: la Junta Directiva podrá establecer reglamentos adicionales en relación a cualesquiera áreas de estacionamiento no asignadas individualmente incluyendo, pero no de manera taxativa, designar áreas de estacionamiento, estacionamiento para visitas y no estacionarse en los mismos, y podrá hacer valer todos los reglamentos sobre uso de estacionamiento y vehículos aplicables a la PROPIEDAD, incluyendo remover vehículos infractores y vehículos no autorizados o abandonados de la PROPIEDAD. Si la Junta Directiva no hace valer cualesquiera de los reglamentos sobre uso de estacionamiento o vehículos, el Municipio podrá hacer valer tales reglamentos de conformidad con las Leyes y ordenanzas aplicables.

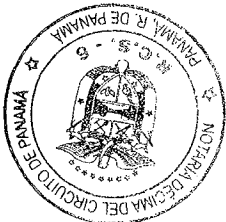
d) Restricciones vehiculares generales: todos los vehículos de propiedad de un PROPIETARIO de UNIDAD INMOBILIARIA para uso residencial, deberán ser estacionados en el espacio de estacionamiento residencial asignado a tal PROPIETARIO por EL

PROMOTOR. Sobre tales espacios se deberán observar las siguientes restricciones: a) ningún PROPIETARIO de UNIDAD INMOBILIARIA podrá estacionarse en las áreas de estacionamiento lento en la calle. 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, 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 período 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; y 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. -----

21) Debido a que una apariencia atractiva y uniforme desde las calles y áreas comunes realza el, valor de la PROPIEDAD y es para beneficio de todos los PROPIETARIOS: En los porches, patios y balcones, no podrán ser utilizados como espacios de almacenamiento o colocación de chatarras, basura, elementos que desmejoren la apariencia del residencial; no se podrá colocar póster, letreros, representaciones visuales, vallas



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA



publicitarias, u otros dispositivos de publicidad de cualquier clase, a la vista del público desde cualquier UNIDAD INMOBILIARIA de uso residencias, en ningún balcón, patio o cubierta principal, toldos, tableros o instalación de aires acondicionados, descalificadores u otras máquinas, serán instaladas en el exterior del EDIFICIO, ni se permitirá que se proyecten a través de las ventanas, paredes o techos del EDIFICIO, con la excepción de aquellos instalados durante la construcción original del EDIFICIO, constituidos para dichos propósitos; -----

22) Cualquier alteración o modificación a las fachadas de las unidades inmobiliarias deben ser previamente aprobadas por el Comité Arquitectónico.-----

23) No se podrán cerrar, balcones, ni terrazas de las UNIDADES INMOBILIARIAS, sin la aprobación previa de la Asamblea General de conformidad con la Ley 31 de 2010.-----

ARTICULO 36: Queda prohibido a los PROPIETARIOS, de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y a quienes los habiten a cualquier título, colocar ningún letrero de "Se Alquila" o "Se Vende", ni en ninguna forma que indique o se entienda que están disponibles.-----

ARTICULO 37: Multa y Procedimiento. La infracción a cualquiera de las prohibiciones contenidas en el artículo anterior, 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), sin perjuicio de aquellas que ya aparezcán consignadas en el presente documento, al infractor, quien responderá a demás 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.-----

ARTICULO 38: 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.-----

De presentarse algún caso en que la Administración deba realizar gestiones que

conlleven pagos, el Administrador levantará un informe en el que se detallen los gastos causados y en caso de no ser pagados por el PROPIETARIO en el término de treinta (30) días calendarios se procederá al cobro por la vía ejecutiva, sirviendo como título ejecutivo el estado de cuenta que presente el Administrador, según lo previsto en el artículo 26 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010. -----

-----CAPÍTULO IV-----

-----ASAMBLEA DE PROPIETARIOS-----

ARTÍCULO 39: La Asamblea de Propietarios es el organismo supremo dentro del Régimen de Propiedad Horizontal y estará formada por todos los PROPIETARIOS de las UNIDADES INMOBILIARIAS. -----

Cada propietario tendrá un (1) voto por cada UNIDAD INMOBILIARIA, de su propiedad; y podrá comparecer a las deliberaciones personalmente o por medio de representante o apoderado. Cuando una UNIDAD INMOBILIARIA, pertenezca a más de una (1) persona natural o persona jurídica, dicha propiedad tendrá derecho a una (1) sola representación o voto en la Asamblea de Propietarios, debiendo escogerse e informarse quien ejercerá la representación de dicha UNIDAD INMOBILIARIA. -----

ARTÍCULO 40: La Asamblea de Propietarios tendrá a su cargo, y será responsable por la Administración y conservación de los BIENES COMUNES, así como del ahorro, a fin de contar con los fondos para la preservación del bien común, y no el lucro. Para estos efectos, la Asamblea de Propietarios será representada por la Junta Directiva. -----

ARTÍCULO 41: La Asamblea de Propietarios tendrá todas aquellas funciones y facultades que la Ley o este Reglamento de Propiedad no le atribuyan a la Junta Directiva, a los Dignatarios, al Comité Arquitectónico, al Administrador, y en especial, las siguientes: -----

1) Reunirse por lo menos una vez al año, a más tardar el día quince (15) de marzo de cada año, en sesión ordinaria, y en sesión extraordinaria, tantas veces como las circunstancias lo requieran, siempre que así lo solicite el Presidente, cualquier miembro de la Junta Directiva, el Administrador o por al menos el veinte por ciento (20%) de los PROPIETARIOS que se encuentren al día en el pago de las Cuotas de Administración y demás obligaciones financieras. -----

2) Nombrar o remover a los miembros de la Junta Directiva. -----

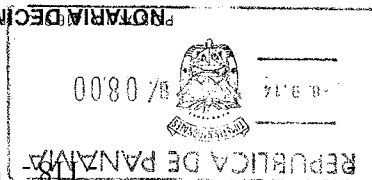


NOTARIA PUBLICA DEL CIRCUITO DE PANAMA



PAPEL NOTARIAL

REPÚBLICA DE PANAMÁ



3) Nombrar dentro del seno de la Junta Directiva a un Presidente, un Vice-Presidente, un Secretario, un Sub-Secretario, un Tesorero, y un vocal, y crear todos aquellos otros cargos dentro de la Junta Directiva que estime conveniente, designando las personas para desempeñar los mismos. -----

4) Vigilar las funciones del Administrador y suplentes. -----

5) Aprobar o improbar el Proyecto de Presupuesto y los estados financieros que le presente el Administrador con arreglo a lo que dispone este Reglamento, y acordar las expensas comunes ordinarias y extraordinarias destinadas a la administración, mantenimiento, conservación y reparación de las áreas, bienes y servicios de uso común, así como establecer sanciones pecuniarias o limitaciones a la utilización de ciertos servicios, para aquellos que incumplan con el pago oportuno de los aportes o cuotas fijadas, o de cualquier manera incumplan este reglamento. -----

6) Reformar el Reglamento de Copropiedad. -----

7) Autorizar la ejecución de obras, mejoras o nuevas edificaciones que afecten o vayan a constituir BIENES COMUNES, e imponer las cuotas extraordinarias que se requieran para la ejecución de dichas obras. -----

8) Modificar, condicionar y reglamentar el uso de los BIENES COMUNES en acuerdo con la Ley y este Reglamento. Esta facultad podrá ser delegada total o parcialmente en la Junta Directiva o en un comité que se establezca al efecto. -----

9) Nombrar o remover los miembros de cada Comité Administrativo. -----

ARTÍCULO 42: De conformidad con el Artículo 50 de la Ley 31 de 2010, la Asamblea de Propietarios se reunirá en sesión ordinaria obligatoriamente por lo menos una vez al año, la que deberá ser convocada por algún miembro de la Junta Directiva o el Administrador en la fecha señalada en el Reglamento de Copropiedad. La convocatoria se hará con no menos de diez días ni más de veinte días hábiles previos a la celebración de la reunión, la cual se comunicará a través de carta o por cualquier medio electrónico, dirigido a la dirección que haya indicado cada PROPIETARIO, o por entrega de la citación en la UNIDAD INMOBILIARIA correspondiente, adjuntándose el informe anual y la agenda. Si transcurridos dos meses desde la fecha en que debió convocarse a la Asamblea Ordinaria y la Junta Directiva o el Administrador no citara a los propietarios

para la celebración de la Asamblea Ordinaria, esta podrá ser convocada por derecho propio por el 20% de la totalidad de los PROPIETARIOS que se encuentren al día en el pago de las cuotas comunes y demás obligaciones financieras, cumpliendo con los requisitos que conlleva la citación para la invitación a ella, en el lugar y hora que se indique.-----

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

En estos casos, le será aplicado lo preceptuado en el Artículo 32 de la Ley 31 de 2010, cuando se trata de sesiones celebradas en segunda convocatoria. -----

ARTÍCULO 43: Para constituir quórum en una Asamblea de Propietarios sea ordinaria o extraordinaria será necesaria la presencia de, por lo menos, más de la mitad de los PROPIETARIOS, independientemente del, número de las UNIDADES INMOBILIARIAS, que pertenezca a cada uno de ellos. Si transcurrido una hora siguiente a la fijada en la convocatoria y no hubiera el quórum requerido, el secretario, o quien haga sus veces, levantará un acta en que conste tal circunstancia y el número, nombre y porcentaje de participación de los asistentes a la Asamblea de Propietarios. -----

Cumplida esta formalidad, la Asamblea podrá deliberar y adoptar decisiones válidas con un quórum equivalente al veinte por ciento (20%) de los propietarios, siempre que la Ley no exija un quórum distinto para lograr decisiones válidas. -----

En todas las reuniones de la Asamblea de Propietarios, cualquier PROPIETARIO puede hacerse representar por un mandatario que no, necesariamente deberá ser propietario a



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA



PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA DE PANAMA

REPUBLICA DE PANAMA

119 8/08.00



su vez, y que podrá ser designado por documento pública o privado.

ARTICULO 44: Las decisiones de la Asamblea de Propietarios, para que surtan efecto legal

y sean de obligatorio cumplimiento, deberán ser aprobadas por más de la mitad de

todas las UNIDADES INMOBILIARIAS que estén al día con sus obligaciones financieras con

la propiedad horizontal, salvo aquellas decisiones para las cuales la Ley o este

Reglamento fijen un número distinto para su aprobación.

En sesiones extraordinarias no se podrá decidir sobre aquellos asuntos distintos para los

cuales haya sido convocada la reunión.

COMITÉS DE ADMINISTRACIÓN

ARTICULO 45: Conforme a lo dispuesto en el Artículo 70, de la Ley 31 de 18 de junio de

2010, se crea los Comité de Administración los cuales estarán conformados por los

representantes de cada torre, designados por la Asamblea de Copropietarios que

comparten áreas comunes indivisibles del P.H. Midrise.

ARTICULO 46: Cada Comité de Administración, requerirá para su conformación, la

aprobación de la mayoría de votos de la Asamblea de Propietarios que conforman el

P.H. Midrise.

ARTICULO 47: Cada Comité de Administración estará conformado por como mínimo dos

(2) coordinadores y un (1) secretario, para los efectos de sesionar con el debido respaldo

de la Ley.

ARTICULO 48: Cada uno de los Comités de Administración tendrá la responsabilidad de

simplificar la administración del P.H. Midrise así como las siguientes funciones:

1) Coordinar las necesidades internas de las áreas comunes de la torre respectiva.

2) Velar por el mantenimiento y conservación de las áreas comunes de cada torre.

3) Tomar decisiones con respecto a urgencias que comprendan las áreas comunes de

cada torre, notificando al administrador y a la junta directiva.

4) Convocar y sesionar, siempre respondiendo ante la única junta directiva y única junta

de Asamblea de Propietarios.

CAPITULO V

JUNTA DIRECTIVA

ARTICULO 49: La Junta Directiva estará formada por un (1) miembro de cada Comité

Administrativo y un máximo de siete (7) miembros, un (1) Presidente, un (1) Vicepresidente, un (1) Secretario, un (1) Tesorero, un (1) Vocal; quienes serán elegidas anualmente en la sesión ordinaria de la Asamblea de Propietarios y ejercerán sus cargos hasta tanto sus sucesores sean elegidos, tomen posesión y sus reemplazos consten inscritos en el Registro Público. -----

Los miembros de la Junta Directiva serán de libre nombramiento y remoción de la Asamblea de Propietarios, mediante el voto de, por lo menos, el cincuenta y un por ciento (51%) de la totalidad de los propietarios. -----

Los Directores no recibirán compensación alguna por el desempeño de sus cargos. -----

ARTÍCULO 50: La Junta Directiva será responsable por cumplir y, hacer cumplir las decisiones de la Asamblea de Propietarios en lo referente a la administración y conservación de los BIENES COMUNES y tendrá, además, las siguientes funciones y facultades: -----

1) Nombrar y remover de su cargo, al Administrador del EDIFICIO y establecer la remuneración y demás términos y condiciones relativas, a sus funciones. Es entendido que el Administrador podrá ser una persona jurídica en cuyo caso ésta deberá designar a un individuo quien ejercerá sus funciones y cumplirá con las obligaciones que la Ley o este Reglamento establece en relación con el Administrador. -----

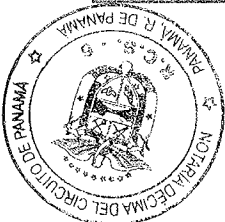
2) Conocer del Proyecto de Presupuesto y Estados Financieros que deben ser presentados anualmente, por el Administrador ante la Asamblea de Propietarios y recomendar ante dicha Asamblea su aprobación o no. -----

3) Adoptar reglamentos aplicables a cada y toda disposición de este Reglamento, a saber, "Reglamento de Uso Interno", lo que incluirá también la estimación de multas por violaciones a cualquier disposición y por mora. -----

4) Autorizar cualquier desembolso extraordinario no previsto en el Presupuesto, previa recomendación del Administrador. -----

5) Revisar los balances trimestrales sobre ingresos y egresos que le presente el Administrador. -----

6) Autorizar la creación de cargos adicionales al de Administrador previa recomendación del Administrador. -----



8 014 0800



POSTALIA 43697

7) Aprobar o improbar los contratos o acuerdos que pretenda celebrar el Administrador en relación con la administración del EDIFICIO. -----

8) Atender las quejas que le presente el Administrador en relación con las violaciones a las obligaciones que la Ley o este Reglamento impone a LOS PROPIETARIOS, y tomar las medidas que estime pertinentes. -----

9) Rendir informe anual a la Asamblea de Propietarios sobre el funcionamiento de la Administración. -----

10) Dirimir los conflictos que se presenten entre los Copropietarios o entre éstos y el Administrador por causa del uso y goce de los BIENES COMUNES, o de los BIENES PRIVADOS, de cada uno. -----

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

12) Nombrar, cuando así lo estime conveniente, un Contador Público Autorizado, quien deberá auditar los libros que lleve el Administrador y rendir un informe ante la Asamblea de Propietarios, a menos que esta, por mayoría de votos, no lo estime conveniente. -----

13) Convocar a la Asamblea de Propietarios a sesión extraordinaria, cuando así lo requieran las circunstancias. -----

14) Crear comités de apoyo y designar a los propietarios que los conformen. -----

15) Cualquier otra función que le asigne la Asamblea de Propietarios. -----

ARTÍCULO 51: La Junta Directiva deberá reunirse en sesión ordinaria por lo menos una vez cada tres (3) meses calendarios en el lugar, hora y fecha que determine el Presidente. Además deberá reunirse en sesión extraordinaria o en cualquier otra ocasión cuando lo disponga la Junta Directiva por resolución o cuando el Presidente o el Administrador lo consideren conveniente. -----

ARTÍCULO 52: Las convocatorias para las sesiones ordinarias o extraordinarias de la Junta Directiva, las efectuará el Presidente, u otro Director Dignatario o en su defecto, el Administrador mediante aviso escrito entregado personalmente, enviado por correo certificado o correo electrónico a cada director, no menos de cinco (5) días calendarios ni más de quince (15) días calendarios de anticipación. -----

En las sesiones extraordinarias únicamente podrán considerarse los asuntos que hayan

sido objeto de la convocatoria. -----

ARTÍCULO 53: Para constituir quórum en una sesión de la Junta Directiva, hace falta la presencia de más de la mitad de los Directores. -----

Las decisiones de la Junta Directiva serán tomadas por el voto afirmativo de la mayoría de los Directores. -----

ARTÍCULO 54: Sólo podrán ser miembros de la Junta Directiva, las personas naturales que: -

1) Sean propietarios de uno o más UNIDADES INMOBILIARIAS. -----

2) Sean co-dueños de uno o más UNIDADES INMOBILIARIAS, siempre y cuando hayan sido designadas por los demás co-dueños, como representante de los mismos en la Asamblea de Propietarios.-----

3) Ostenten la representación ante la Asamblea de Propietarios de una persona jurídica que sea PROPIETARIO de uno o más UNIDADES INMOBILIARIAS. -----

ARTÍCULO 55: El PROPIETARIO que sea elegido miembro de la Junta Directiva deberá estar a paz y salvo con la Administración del EDIFICIO en todo concepto. Quien no reuniendo esta última condición fuera elegido, no podrá actuar y su puesto quedará vacante. -----

Las vacantes que ocurran en la Junta Directiva, por cualquier motivo serán llenadas por el resto de los Directores en ejercicio de su próxima reunión, siempre que estas constituyan quórum.-----

De lo contrario, cualquiera de los Directores en ejercicio, deberán convocar una reunión ex-traordinaria de la Asamblea de Propietarios, a efecto de llenar dichas vacantes. -----

-----DIGNATARIOS-----

ARTÍCULO 56: Son funciones del Presidente y en ausencia suya, del Vicepresidente, las siguientes: -----

1) Ostentar y ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios, y como tal, representará a la Asamblea en toda clase de Proceso y actos relativos al inmueble o su administración. -----

2) Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva. -----

3) Convocar a la reunión de la Junta Directiva cuando lo estime conveniente. -----

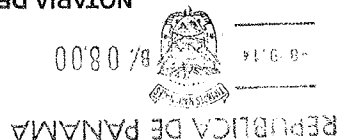
4) Convocar las reuniones ordinarias de la Asamblea de Propietarios. -----

5) Convocar a la Asamblea de Propietarios cuando sea requerido para ello por un veinte



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

POSTALIA 7.1694.



por ciento (20%) de los PROPIETARIOS que estén al día con la Administración, por la Junta

Directiva o por el Administrador. -----

6) Extender las certificaciones de paz y salvo de cuotas y gastos de mantenimiento. -----

7) Ejercer las demás que le sean señaladas por la Asamblea de Propietarios. -----

ARTICULO 57: Son funciones del Secretario, las siguientes: -----

1) Ejercer las funciones del Presidente en ausencia de éste, del Vicepresidente y del

Tesorero. -----

2) Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios a falta del Presidente, del

Vicepresidente y del Tesorero. -----

3) Actuar como Secretario en las reuniones de Junta Directiva, y de Asamblea de

Propietarios. -----

4) Llevar el Libro de Actas de las Reuniones de la Asamblea de Propietarios y de las

reuniones de la Junta directiva. -----

5) Convocar a reunión ordinaria y extraordinaria de la Asamblea de Propietarios,

conforme lo preceptuado en la Ley. -----

6) Extender las certificaciones de paz y salvo de cuotas y gastos de mantenimiento, en

ausencia del Administrador, y del Presidente. -----

7) Extender certificaciones. -----

8) Ejercer las demás que le sea asignadas por la Asamblea de Propietarios. -----

PARAGRAFO: En ausencia del Secretario, cuando así lo hubiere acordado previamente la

Junta Directiva, en las reuniones de la Asamblea de Propietarios actuará como Secretario

Ad-Hoc el PROPIETARIO que al efecto designe la Asamblea de Propietarios, siempre y

cuando no esté el Secretario titular y si está presente, así lo haya autorizado a la

Asamblea de Propietarios. -----

ARTICULO 58: Son funciones del Tesorero: -----

1) Coordinar con el Administrador la confección del presupuesto y someterlo a la

consideración de la Junta Directiva. -----

2) Custodiar los fondos y valores de la propiedad horizontal, que estén a su cargo. -----

3) Salvo que la Junta Directiva disponga otra cosa, autorizar conjuntamente con el

Presidente y/o administrador, los pagos que deba hacer la propiedad horizontal. -----

- 4) Llevar los libros de ingresos y egresos de la propiedad horizontal. -----
- 5) Presentar periódicamente a la Junta Directiva un informe detallado del movimiento habido en la tesorería. -----
- 6) Presentar un informe anual auditado que refleje un balance de situación y un estado de operaciones de la propiedad horizontal, conjuntamente con el informe anual de actividades que rinda el Presidente ante la Asamblea de Propietarios. La obligación de presentar anualmente un informe auditado podrá ser, mediante acuerdo de la Asamblea de Propietarios, delegada a una firma de auditores o a un Contador Público Autorizado. -
- 7) Emitir comprobante, estado de cuenta o recibo de paz y salvo a favor del PROPIETARIO que la solicita y por motivos de venta o traspaso de su UNIDAD INMOBILIARIA, en ausencia del Administrador. -----
- 8) Ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios en ausencia del Presidente y del Vicepresidente. -----
- 9) Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios en ausencia del Presidente y del Vicepresidente. -----
- 10) Velar por el buen manejo de los dineros y patrimonio de la propiedad horizontal y llevar un libro de ingresos y egresos. -----
- 11) Convocar a reunión ordinaria y extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, conforme a lo establecido en la Ley. -----
- 12) Extender las certificaciones de paz y salvo de cuotas y gastos de mantenimiento. -----

ARTÍCULO 59: Las funciones del Vocal: -----

- 1) Ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios a falta de los demás miembros de la Junta Directiva. -----
- 2) Presidir las sesiones de la Asamblea de Propietarios a falta de todos los demás miembros de la Junta Directiva, -----
- 3) Convocar a reunión ordinaria y extraordinaria de la Asamblea de Propietarios conforme a lo preceptuado en la Ley. -----
- 4) Ejercer las funciones de cualquier dignatario ausente por designación del Presidente. ---
- 5) Ejecutar las demás que le sean asignadas por la Asamblea de Propietarios. -----



ARTÍCULO 60: Considerando que el Promotor o Desarrollador Maestro LONDON & REGIONAL (PANAMA), S. A., mediante Contrato de Desarrollador Maestro No. 002-07 de

11 de julio de 2007 del Área Panamá Pacífico, correspondiente al Proyecto PANAMÁ PACÍFICO, celebrado entre la AGENCIA DEL ÁREA ECONÓMICA ESPECIAL PANAMÁ PACÍFICO (AAEPP) y LONDON & REGIONAL (PANAMA), S. A., se constituyó cerco Desarrollador Maestro del Área Panamá Pacífico, asumiendo los derechos y obligaciones de desarrollar una parte sustancial del área en mención y adquiriendo la condición de empresa del Área Panamá Pacífico, de conformidad con la legislación aplicable para el Área Panamá Pacífico, y principalmente la Ley No.41 de 20 de julio de 2004, Ley No.31 de 22 de junio de 2009, Ley No.8 de 15 de marzo de 2010 y Ley No.11 de 6 de marzo de 2013; con la finalidad de que prevalezca la uniformidad del PROYECTO y del área residencial en sí, por este medio se constituye el Comité Arquitectónico, conformado por tres (3) miembros designados por el PROMOTOR y ejercerán sus cargos hasta tanto sus sucesores sean elegidos.

ARTÍCULO 61: Con la finalidad de establecer y mantener un control arquitectónico específico en la PROPIEDAD, el Comité Arquitectónico 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) Vigilar la ejecución de obras ordenadas o autorizadas por la Asamblea de Propietarios y Nombrar los ingenieros, arquitectos y demás técnicos que se requieran para el cabal desempeño de estas funciones.
- 3) Vigilar que toda ejecución de obras cuente con los permisos y autorizaciones gubernamentales requeridos.
- 4) Conservar registros de toda la documentación que les sea presentada relacionada con la ejecución de obras en la PROPIEDAD.
- 5) Adoptar los Reglamentos como Comité Arquitectónico, de ser solicitado por la

Asamblea de Propietarios. -----

ARTÍCULO 62: Bajo ninguna circunstancia, ninguna decoración externa o mejora será construida o instalada en la PROPIEDAD sin el consentimiento previo, expreso y por escrito del Comité Arquitectónico, y de ser requerido conforme a la Ley 31 de 2010, por aprobación de la Asamblea General. -----

ARTÍCULO 63: El Comité Arquitectónico se reunirá periódicamente según sea necesario para cumplir con sus deberes de acuerdo al presente Reglamento; y guardará y mantendrá un registro por escrito de todas las acciones adoptadas en tales sesiones o de otra manera. -----

ARTÍCULO 64: Los miembros del Comité Arquitectónico, no recibirán compensación alguna por los servicios prestados. -----

ARTÍCULO 65: Toda solicitud que sea presentada para aprobación del Comité Arquitectónico deberá ser evaluada en un periodo máximo de sesenta (60) días calendarios prorrogables o de lo contrario, se entenderá que ha sido aprobada. -----

ARTÍCULO 66: El Comité Arquitectónico, funcionará así: -----

- 1) Podrá requerir que se le presente cualesquiera o todos de los siguientes documentos, así como cualquier otro documento adicional que considere apropiado para la actividad por la cual se requiere consentimiento: a) una descripción por escrita de la obra que se desee hacer; b) planos y especificaciones cuando sea necesario; c) esquemas técnicos; d) elevaciones; y e) un plano del terreno mostrando la ubicación, de la estructura o mejoras propuestas. -----
- 2) Todas las obras presentadas para su aprobación, principalmente deberán cumplir con lo siguiente: a) deberá indicar el nombre y dirección de la parte que lo presenta, b) deberán ser en triplicado; c) serán consideradas presentadas, cuando son realmente recibidas por el Comité Arquitectónico, y d) deberá indicar por escrito los asuntos específicos para los cuales se busca aprobación-----
- 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 EDIFICIO. 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 podrán 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 antes PROPIETARIO de presentar una solicitud al Municipio u otra entidad gubernamental antes de que la aprobación de tiempo sea obtenida del Comité Arquitectónico.

4) Antes de dar su aprobación, podrá imponer condiciones (incluyendo, pero no de manera taxativa, seguridad adecuada, en forma de seguros o de otra manera, protegiendo a la Asamblea de Propietarios o los otros PROPIETARIOS) o requerir que se efectúen cambios que a su discreción sean requeridos para garantizar que las mejoras propuestas no denigren la apariencia del Área Común u otros elementos del EDIFICIO, o de otra manera crean cualquier condición desventajosa para los otros PROPIETARIOS o en perjuicio del EDIFICIO, en su totalidad.

5) Retendrá uno (1) de tres (3) juegos de los documentos presentados En caso de que apruebe o se considere aprobar la actividad para la cual se requirió el consentimiento, endosará su consentimiento en todas las tres (3) copias y dos (2) juegos de tales documentos serán entregados al PROPIETARIO que hace la presentación.

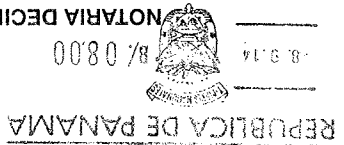
6) Como una condición previa para su consideración o acción sobre cualquier material o asunto presentado a ellos conforme al presente Reglamento, el Comité Arquitectónico tendrá derecho a recibir una suma de dinero razonable fijada por ellos periódicamente por cada juego de planos, especificaciones, diseños o demás material así presentado.



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA



REPÚBLICA DE PANAMA
- 123 - PAPEL NOTARIAL



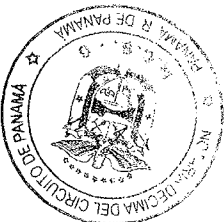
Además, contratará a tales ingenieros, arquitectos y demás consultores como sean necesarios para evaluar apropiadamente la solicitud, y todos los costos por ello serán pagados o anticipados por el solicitante a requerimiento, ya sea que la solicitud es o no es aprobada finalmente. -----

7) Todas las acciones del Comité Arquitectónico serán anotadas en el acta del Comité Arquitectónico, y toda acción autorizada en este Reglamento, salvo según se establezca de otra manera en el presente, será a su absoluta discreción.-----

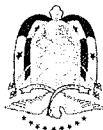
8) Acceso a la PROPIEDAD: el Comité Arquitectónico tendrá durante todas las horas razonables, derecho a tener acceso a cualquier parte, del EDIFICIO, y a cualesquiera estructuras siendo construidas en el mismo, a fin de inspeccionar el cumplimiento en relación con a las normas establecidas en el presente Reglamento, y la entrada a cualquier parte del EDIFICIO de conformidad con el presente Reglamento no será considerada como traspaso ilegal.-----

9) Renuncia: la aprobación o desaprobación por el Comité Arquitectónico, de cualesquiera planos, especificaciones, diseños, alturas o cualesquiera otros asuntos presentados para aprobación o consentimiento no será considerada como una limitante por el Comité Arquitectónico de su derecho de aprobar, desaprobar, objetar o consentir cualesquiera de las características o elementos incluidos en el mismo cuando las mismas características o elementos se encuentran incluidos en otros planos, especificaciones, diseños u otros asuntos presentados al Comité Arquitectónico.-----

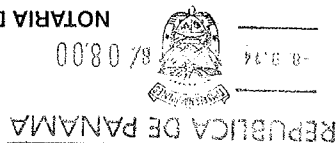
10) Responsabilidad: cada PROPIETARIO será únicamente responsable por cualquier violación a este Reglamento las reglas arquitectónicas o cualquier instrumento, ley o reglamento aplicable, ocasionada por una mejora efectuada por dicho propietario aunque la misma sea aprobada por el Comité Arquitectónico. Los planos y especificaciones serán aprobados por el Comité Arquitectónico únicamente en cuanto al estilo, diseño, apariencia y ubicación, y no por diseño de ingeniería o cumplimiento con ordenanzas de zonificación y construcción, servidumbres, escrituras, restricciones y demás derechos y obligaciones que afectan la PROPIEDAD. Al aprobar tales planos y especificaciones ni el Comité Arquitectónico, ni la Junta Directiva, ni la Asamblea de Propietarios, ni los PROPIETARIOS, ni EL PROMOTOR, asumen obligación o responsabilidad



REPUBLICA DE PANAMA
DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA



REPUBLICA DE PANAMA
- 124 - PAPEL NOTARIAL



por ello, o por cualquier defecto en cualquier estructura construida de tales planos y especificaciones. El Comité Arquitectónico tendrá derecho a requerir, como una condición de aprobación, que un PROPIETARIO provea indemnización conforme a los términos y condiciones satisfactorias para el Comité Arquitectónico.

ARTÍCULO 67: El Comité Arquitectónico, podrá contratar a ingenieros, arquitectos, y demás consultores que sean necesarios para evaluar las solicitudes que reciba, y todos los costos de ello serán pagados por adelantado por el solicitante, ya sea que su solicitud sea finalmente aprobada o no.

ARTÍCULO 68: El Comité Arquitectónico, podrá ejercer todos los recursos legales y equitativos disponibles para impedir o remover cualquier construcción no autorizada o no aprobada o mejoras a la PROPIEDAD o a cualquier parte de la misma, a costo del PROPIETARIO o PROPIETARIOS que las hayan construido.

CAPÍTULO VII

EL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 69: El Administrador será nombrado por la Junta Directiva por un periodo de cinco (5) años prorrogables de manera automática, y podrá ser persona natural o jurídica. La designación del Administrador podrá inscribirse en el Registro Público. En caso de que el Administrador sea una persona jurídica, éste designará a una persona natural para que ejerza las funciones correspondientes.

ARTÍCULO 70: El Administrador tendrá a su cargo la administración, conservación y mantenimiento de los Bienes Comunes y será responsable principalmente por la reparación de todo daño o desperfecto que ocurra en los mismos, y además, tendrá las siguientes funciones y facultades:

1) Nombrar y remover los trabajadores del EDIFICIO basado en el Presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios.

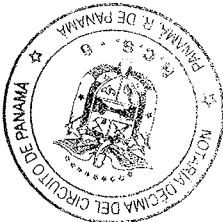
2) Ordenar las reparaciones urgentes de los BIENES COMUNES y de los BIENES PRIVADOS siempre que el daño pudiere afectar a otro PROPIETARIO, o UNIDAD INMOBILIARIA, en coordinación con el Comité Arquitectónico, de ser necesario.

3) Recaudar de los PROPIETARIOS las cuotas que corresponden a los gastos, tasas e impuestos sobre la Propiedad Horizontal y efectuar los pagos respectivos.

- 4) Velar porque los PROPIETARIOS hagan uso del EDIFICIO y de todas sus áreas conforme al destino de las mismas, según lo disponen la Ley y este Reglamento, y se observen las medidas sanitarias y de conservación.-----
- 5) A opción de la Junta Directiva, o Asamblea de Propietarios, podrá actuar como Secretario en las reuniones de la Asamblea de Propietarios.-----
- 6) Asistir al Secretario en lo referente al libro o registro de actas de las sesiones de las Asambleas de Propietarios y extender, en ausencia del Secretario, las certificaciones correspondientes a los interesados.-----
- 7) Llevar el detalle de todos los ingresos y egresos referentes al desempeño de sus funciones, y presentar los balances mensuales a la Junta Directiva.-----
- 8) Compeler a los propietarios a que cumplan sus obligaciones y recaudar las cuotas de mantenimientos o gastos comunes y los debidos pagos que corresponden a los propietarios.-----
- 9) Representar a la Asamblea de Propietarios en todo proceso que se relacione con el cobro, y las relativas a la administración, cuando así lo apruebe la Junta Directiva.-----
- 10) Celebrar los contratos necesarios para realizar labores ordinarias y cotidianas de administración y conservación.-----
- 11) Todas aquellas otras funciones y facultades que le otorga la Ley, este Reglamento o las Resoluciones de la Asamblea de Propietarios o la Junta Directiva, 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 Usos de Áreas Comunes y Privadas a cargo de EL PROMOTOR dentro del Proyecto ÁREA ECONÓMICA ESPECIAL PANAMÁ PACIFICO, e informar a la Junta Directiva sobre las violaciones de los mismos.-----

ARTÍCULO 71: El Administrador deberá informar anualmente, en la fecha de la Asamblea Ordinaria de Propietarios respecto al manejo de fondos durante el año. Igualmente el Administrador deberá presentar anualmente, por intermedio de la Junta Directiva un Proyecto de Presupuesto para el próximo año que incluya los Ingresos y los egresos y que comprenda:-----

INGRESOS:-----

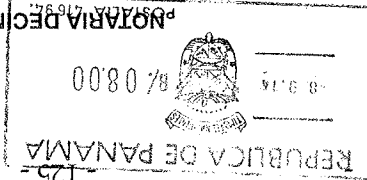


REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA PÚBLICA DEL CIRCUITO DE PANAMA



1) Saldo del Año Anterior.-----
2) Cuotas de Administración.-----
3) Otros Ingresos.-----
EGRESOS:-----
1) Gastos Generales de Mantenimiento y Conservación.-----
2) Gastos de Administración (sueldos, etc.).-----
3) Gastos de Servicios Generales.-----
4) Primas de Seguros.-----
5) Contribución al mantenimiento de las áreas comunes del Proyecto Área Económica Especial Panamá Pacífico.-----
6) Otros Gastos.-----
ARTÍCULO 72: El Proyecto de Presupuesto de que trata el Artículo anterior deberá ser enviado a cada uno de los PROPIETARIOS con no menos de quince (15) días calendarios de antelación a la fecha de la reunión de la Asamblea de Propietarios.-----
ARTÍCULO 73: Los fondos provenientes de las cuotas serán depositados en el Banco o Bancos que determine la Junta Directiva. Se mantendrán cuentas bancarias separadas y debidamente identificadas según corresponda a: 1) Cuotas de Mantenimiento relacionadas con los BIENES COMUNES generales, 2) Cuotas de Mantenimiento relacionadas con los BIENES COMUNES exclusivos para las UNIDADES INMOBILIARIAS de uso residencial; y 3) Cuotas de Mantenimiento relacionadas con el Régimen Especial de uso de Áreas Comunes y Privadas a cargo de EL PROMOTOR dentro del Proyecto Área Económica Especial PANAMÁ PACÍFICO.-----
Es entendido que la Junta Directiva podrá aprobar la creación de una Caja Chica o una Cuenta Bancaria especial contra la cual pueda girar el Administrador individualmente, de ser requerido por las necesidades.-----
ARTÍCULO 74: El Administrador recordará las cuotas de los PROPIETARIOS y manejará las mismas conforme el Presupuesto que para tal efecto apruebe la Asamblea de Propietarios.-----

CAPÍTULO VIII-----
DERECHOS Y FACULTADES DE EL PROMOTOR-----

ARTÍCULO 75: EL PROMOTOR, mientras no haya finalizado la totalidad de sus Etapas de construcción, se reserva para sí los siguientes derechos y facultades, que podrá ejercer sin necesidad de contar o solicitar la aprobación o consentimiento de la Asamblea de Propietarios, de la Junta Directiva, ni del Administrador:-----

1) Reglamentar el uso de las áreas verdes y las destinadas a estacionamiento y de circulación vehicular y peatonal.-----

2) Enmendar este Reglamento, de conformidad con la Ley 31 de 2010.-----

3) Asignar los honorarios que se pagarán al Administrador inicial de P.H. Midrise.-----

4) Ser licenciataria exclusiva del nombre comercial P.H. Midrise por consiguiente, podrá hacer libre uso de él para todos los efectos que estime pertinentes. P.H. Midrise así como los PROPIETARIOS o usuarios de cualquiera de las UNIDADES INMOBILIARIAS situados en su interior, o quien legalmente los represente, podrán hacer uso del nombre cuando deseen designar la localización de su negocio, en avisos de prensa, revistas o cualquier otro medio de comunicación. Para ello, se debe usar exactamente el símbolo y logotipo registrados sin variación alguna.-----

5) Los PROPIETARIOS deberán soportar que EL PROMOTOR, ejecute los trabajos finales de construcción, pudiendo establecer las servidumbres, gravámenes o derechos reales que considere conveniente para concluir con el master plan del proyecto, así como las reparaciones y trabajos de conservación y mantenimiento que resulte necesario efectuar en relación con los BIENES COMUNES o los BIENES PRIVADOS de otros PROPIETARIOS en dicha etapa y deberán permitir el acceso y paso de equipo y maquinarias necesarias, a los arquitectos, obreros, contratistas y demás personas encargadas de vigilar, dirigir y ejecutar dichas obras. El Administrador deberá tomar las medidas preventivas necesarias a fin de que dichos trabajos causen la menor molestia posible a los PROPIETARIOS o usuarios afectados o a terceras personas que visiten las UNIDADES INMOBILIARIAS o el EDIFICIO.-----

6) EL PROMOTOR, queda autorizado por los PROPIETARIOS, para que terminen los trabajos finales que pudieran estar dándose en el EDIFICIO, igualmente tendrá derecho de visitar con terceros el EDIFICIO y los BIENES COMUNES con el propósito de promover las ventas de las Unidades Inmobiliarias, que faltan por vender o arrendar.-----



REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



126 -

REPUBLICA DE PANAMA



8/0800

NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

POSTAL AND SA

8) Hasta tanto no se haya concluido la construcción de la totalidad de las etapas del Proyecto P.H. Woodlands, EL PROMOTOR, podrá reservarse el derecho sobre los drenajes así como otorgar y transferir el mismo, a fin de crear una servidumbre sobre todos los drenajes con el fin de permitir el escurrimiento de aguas superficiales en, sobre, por encima, debajo y a lo largo de todo el EDIFICIO. Ningún PROPIETARIO construido, modificará o alterará cualesquiera mejoras si al hacerlo interfiere con el drenaje natural del curso del agua encima y a lo largo del EDIFICIO, según fue construido originalmente.-

9) Reservas sobre calles y aceras: por este medio se le reserva EL PROMOTOR, junto con el derecho de otorgar y transferir el mismo, incluyendo a cualquier agencia gubernamental o semi gubernamental, una servidumbre encima y a través de partes del Área Común General, en donde cualesquiera aceras o bordes puedan pasar, estas servidumbres están reservadas para beneficio del EDIFICIO.

10) EL PROMOTOR, se reserva el derecho de otorgar y transferir a cualquier agencia gubernamental o semi gubernamental, una servidumbre encima y a través de partes del Área Común General, adyacentes a cualquier derecho de vía público en donde están localizados los árboles en las calles, para permitir el acceso municipal a los mismos para dar mantenimiento a dichos árboles si los mismos no son mantenidos apropiadamente por la Asamblea de Copropietarios.

Los derechos otorgados en el presente Reglamento a EL PROMOTOR, no podrán ser modificados, ni vulnerados por los PROPIETARIOS, la Asamblea de Propietarios, ni por la Junta Directiva, ni por el Administrador, ya que se reputan como un gravamen que pesa sobre el P.H. D1 denominado P.H. SF.

-----CAPITULO IX-----

-----DISPOSICIONES TRANSITORIAS-----

ARTICULO 76: Los Directores y Dignatarios serán designados por EL PROMOTOR, y ejercerán sus cargos por todo el tiempo que EL PROMOTOR sea propietario de por lo menos la mitad de la totalidad de las UNIDADES INMOBILIARIAS que conforman el P.H. Midrise si se produjere una vacante durante este periodo, EL PROMOTOR designará su sucesor. Los primeros Directores y Dignatarios serán:-----

PRESIDENTE: LONDON & REGIONAL (PANAMA), S. A., cuyo representante será HENRY

KARDONSKI,-----

VICEPRESIDENTE: LONDON & REGIONAL (PANAMA), S. A., cuyo representante será RENE PATTERSON,-----

TESORERO: LONDON & REGIONAL (PANAMA), S.A., cuyo representante será CHRISTIAN RINKEL,-----

SECRETARIO: LONDON & REGIONAL (PANAMA), S. A., cuyo representante será FLOR CARVALLO,-----

VOCAL: LONDON & REGIONAL (PANAMA), S. A., cuyo representante será EDGAR HERNÁNDEZ,-----

ARTÍCULO 77: Las cuotas de mantenimiento serán fijadas, en atención los metros cuadrados de cada UNIDAD INMOBILIARIA. Las cuotas de mantenimiento iniciales serán fijadas por la Junta Directiva Inicial hasta tanto se reúnan los PROPIETARIOS. En todo caso, la suma total de dichas cuotas no podrá ser inferior al presupuesto mensual de gastos del edificio más un porcentaje equivalente al quince por ciento (15%) de dichos gastos.-----

ARTÍCULO 78: El Administrador inicial del P.H. Midrise será designado por EL PROMOTOR, y ejercerá su cargo por todo el tiempo que EL PROMOTOR, sea propietario de por lo menos la mitad de la totalidad de las UNIDADES INMOBILIARIAS que conforman el P.H. Midrise si el Administrador designado renunciara o fuera removido por EL PROMOTOR, durante este período, ésta designará su sucesor. El primer Administrador será LONDON & REGIONAL (PANAMA), S. A., sociedad anónima constituida bajo las Leyes de la República de Panamá, inscrita a Ficha quinientos cuarenta y nueve mil doscientos cincuenta y cuatro (549254), Documento un millón cincuenta y ocho mil cuatrocientos cincuenta y cuatro (1058454), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, cuyo representante será IRINA SMITH, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula ochoseiscientos dos-dos mil noventa y uno (8-702-2191).-----

EL PROMOTOR queda facultado para pactar los términos del Contrato de Administración y honorarios que se pagarán al Administrador inicial.-----

ARTÍCULO 79: Una vez se hayan vendido la totalidad de las UNIDADES INMOBILIARIAS que conforman el Edificio, y se haya vencido el Contrato de Administración que se ha suscrito con el Administrador inicial, la designación del Administrador subsiguiente se hará de la

siguiente forma: la Junta Directiva individualmente o en conjunto con el Administrador inicial, podrá citar a la primera Asamblea de Propietarios, con el fin de que ésta tome las decisiones necesarias para la organización inicial del EDIFICIO, apruebe el nuevo presupuesto y haga la designación de la sucesiva Junta Directiva y del Administrador.-----

Dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de dicha Asamblea, convocada en la forma prescrita para las Asambleas Ordinarias, la Junta Directiva o el Administrador inicial, entregará la administración del EDIFICIO a la persona designada como tal por la Asamblea de Propietarios.-----

Si en dicho plazo no se reúne la Asamblea o no se designa Administrador por los PROPIETARIOS, éste será nombrado por EL PROMOTOR.-----

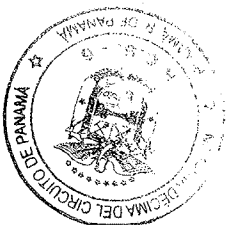
No obstante lo anterior, el presupuesto de gastos y expensas comunes a que se refiere la presente cláusula tendrá fuerza obligatoria para los PROPIETARIOS adquirentes de las UNIDADES INMOBILIARIAS, a partir de la fecha de expedición del permiso de ocupación.-----

En consecuencia, mientras se entrega la Administración, los gastos causados en la administración, conservación, vigilancia, seguros y mantenimiento del EDIFICIO, serán asumidos exclusivamente por los respectivos PROPIETARIOS y se distribuirán según lo dispuesto por EL PROMOTOR y este Reglamento.-----

La designación del Administrador inicial, no hace a EL PROMOTOR, ni directa, ni indirecta o subsidiariamente responsable por los actos del Administrador, quien deberá responder directamente ante los PROPIETARIOS, y ante las autoridades por las acciones y omisiones en que incurra.-----

El Administrador inicial del EDIFICIO, al dejar el cargo, presentará a la Asamblea de Propietarios, una relación detallada de las partidas gastadas de conformidad con las autorizaciones contenidas en el presente capítulo, para su aprobación e inclusión en el presupuesto anual de ingresos y gastos.-----

Los nombramientos iniciales de los miembros de la Junta Directiva y Administrador, tienen el carácter de transitorios, máximo hasta la fecha en que se hayan vendido más de la mitad de la totalidad de las UNIDADES INMOBILIARIAS que conforman el EDIFICIO, cuando se procederá a convocar a la Asamblea de Propietarios para que haga, de acuerdo con este Reglamento, los nombramientos de la Junta Directiva y del Administrador



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA



REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL

127 -

REPUBLICA DE PANAMA



8/08.00

POSTAL 0890

respectivos. Mientras no se convoque a la Asamblea de Propietarios, sus atribuciones serán ejercidas por el Administrador inicial. Hasta tanto no se escojan nuevos miembros de la Junta Directiva, la que se encuentra inscrita debe seguir ejerciendo sus cargos.-----

ARTÍCULO 80: Los PROPIETARIOS deberán aportar a un fondo Inicial que será utilizado para sufragar los gastos de mantenimiento de los BIENES COMUNES. Este monto será equivalentes (3) meses de cuota de mantenimiento que corresponda a cada UNIDAD INMOBILIARIA, y el Administrador inicial quedará facultado para cobrar dichas cuotas a los PROPIETARIOS.-----

ARTÍCULO 81: Autorízase también al Administrador inicial, para que efectúe, a cargo de la persona jurídica que se constituye mediante el presente instrumento, los gastos propios el funcionamiento del Edificio, y los gastos propios para el amueblamiento de la oficina de administración', y elabore el Presupuesto de Ingresos y Gastos, abriendo registro contables

-----**ICAZA, GONZALEZ-RUIZ & ALEMAN**-----

----- (Fdo.) Ana Graciela Medina-----

----- Ana Graciela Medina-----

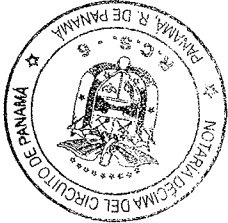
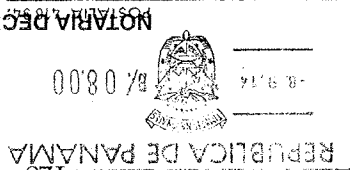
----- Cédula No. 8-701-2374-----

-----**PODER ESPECIAL**-----

-----El suscrito, HENRY KARDONSKI, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-doscientos veintinueve-dos mil seiscientos sesenta y uno (8-229-2661), en su condición de representante legal de LONDON & REGIONAL (PANAMÁ), S.A., sociedad anónima organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, a la Ficha quinientos cuarenta y nueve mil doscientos cincuenta y cuatro (549254), Documento un millón cincuenta y ocho mil cuatrocientos cincuenta y cuatro (1058454), debidamente facultado en virtud del Poder General de Administración inscrito al Ficha quinientos cuarenta y nueve mil doscientos cincuenta y cuatro (549254), Documento un millón trescientos tres mil ochocientos once (1303811), del Registro Público de la República de Panamá, por este medio otorgo Poder Especial a la Licenciada Ana Graciela Medina, mujer, mayor de edad, panameña, abogada en



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA



ejercicio, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal ocho-setecientos uno-dos mil trescientos setenta y cuatro (No.8-701-2374), con oficinas en el No. 8 de la calle Aquilino de la Guardia, Edificio IGRA, Ciudad de Panamá, para que en nombre y representación de la sociedad solicite la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del P.H. MILDRISE, construido sobre la finca número cuatrocientos setenta y ocho mil seiscientos setenta y cinco (478675), inscrita al Documento dos millones seiscientos cincuenta y seis mil setenta y siete (2656077), Asiento uno (1), de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el Área Económica Especial Panamá Pacífico - Howard, Corregimiento de Veracruz, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá, República de Panamá. Adicionalmente, queda facultada para firmar ante Notario Público de Panamá el Protocolo sobre la mencionada finca y se inscriba en el Registro Público de Panamá.

Panamá, 29 de octubre de 2014

(Fdo.) HENRY KARDONSKI

HENRY KARDONSKI

Cédula No. 8-229-2661

Minuta referendada y elaborada por la Lic. Ana Graciela Medina, mujer, panameña, mayor de edad, casada, abogada en ejercicio, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos uno-dos mil trescientos setenta y cuatro (8-701-2374).

(Fdo.) Ana Graciela Medina

-----Leída como le fue esta Escritura al compareciente en presencia de los testigos instrumentales **Gabriel De León Lorenzo**, con cédula de identidad personal número ocho-doscientos cuarenta y tres-trescientos sesenta y uno (8-243-361) y **Tomás Villarreál**, con cédula de identidad personal número cuatro-nove-mil ochocientos diez (4-99-1810), mayores de edad y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles, la encontré conforme, le impartió su aprobación y firmamos todos para constancia por ante mí, que doy fe.

Esta Escritura lleva el número veintisiete mil cuatrocientos noventa y tres

=*27,493*

(Fdo.) **ANA GRACIELA MEDINA**-----Gabriel De León Lorenzo-----Tomás Villarreál-----RAUL

IVÁN CASTILLO SANJUR, Notario Público Décimo.-----

-----Concuerda con su original esta primera copia que expido, sello y firmo en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, a los treinta y un (31) días del mes de octubre del año dos mil catorce (2014).-----

Esta escritura consta de un total de ciento veintiocho (128) páginas.-----


LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR
Notario Público Décimo

