REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

DEL P.H. MONTEMADERO V

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

LOS ARTICULOS 1, 2 Y 8 QUEDARAN DE LA SIGUIENTE FORMA:

**ARTICULO 1:** Quedan sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal con arreglo a las Disposiciones Legales previstas en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) del catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022) (en adelante La Ley) y demás disposiciones pertinentes, la Finca inscrita al folio real número **treinta millones trescientos ochenta y cuatro mil trescientos veinte (30384320)** con código de ubicación **ocho mil setecientos dieciséis (8716)**, ubicada en el **Corregimiento de Pacora, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá**, inscrita la sección de la Propiedad, del Registro Público, Provincia de Panamá, así como las mejoras construidas sobre dicha finca; en adelante, denominada **P.H. MONTEMADERO V.**

**ARTICULO 2:** EL **P.H. MONTEMADERO V** está ubicado en **Boulevard La Foresta, Corregimiento de Pacora, Distrito Panamá y Provincia de Panamá**, y la conforma un lote de terreno con una superficie de **sesenta y nueve mil setecientos cincuenta y seis metros cuadrados con cincuenta y cinco decímetros cuadrados (69,756.55 mts2)** y un valor de **noventa y cinco mil quinientos sesenta y seis punto cuarenta y siete (95566.47)**.

Sobre ella se ha construido un conjunto de unidades inmobiliarias residenciales, el cual consiste en un desarrollo urbanístico residencial, por lo cual será de **USO RESIDENCIAL**, el conjunto de unidades inmobiliarias residenciales, ha sido construido con estructura de hormigón, paredes de concreto armado repelladas en ambas caras, piso de baldosa, ventana con marco de aluminio y vidrio corredizo, techo de fibrocemento o láminas de acero galvanizado (según el modelo), el cual será denominado en su conjunto como **P.H. MONTEMADERO V.**

La construcción del proyecto ocupa una superficie de **sesenta y nueve mil setecientos cincuenta y seis metros cuadrados con cincuenta y cinco decímetros cuadrados (69,756.55 mts2)**, de los cuales, **cuarenta y tres mil seiscientos ocho metros cuadrados con sesenta y cuatro decímetros cuadrados (43,608.64 mts2)** corresponden al área de construcción de las unidades inmobiliarias, **veintiun mil trescientos cuarenta y cinco metros cuadrados con noventa y cinco decímetros cuadrados (21,345.95 mts2)** corresponden a las áreas comunes entrada vehicular y peatonal, garita de entrada, calles y vía de acceso, aceras, área de parque y áreas verdes **y cuatro mil ochocientos un metros cuadrados con noventa y seis decímetros cuadrados (4,801.96 mts2)** serán reserva del promotor, quedando en la finca propiedad **treinta millones trescientos ochenta y cuatro mil trescientos veinte (30384320)**, con código de ubicación **ocho mil setecientos dieciséis (8716)**.

DESCRIPCION GENERAL DEL P.H. MONTEMADERO V.

Conjunto residencial estará compuesto por Nivel cero cero (00), el cual está constituido por: entrada Vehicular y peatonal, calles internas y aceras con iluminación. GARITA DE ENTRADA: La cual cuenta con área de guardia, oficina para administración y baño, la cual estará construida sobre una isleta con área verde y área pavimentada acordonada, con circulación vehicular general.  ÁREA VERDE O PARQUES: este cuenta con una Cancha Multiusos, áreas y juegos para niños, jardines y Gazebos los cuales se irán Incorporando en las futuras etapas. Además, el residencial está conectado a una planta de tratamiento la cual se encuentra fuera de LA URBANIZACION cada Propietario será proporcionalmente dueño y responsable por el mantenimiento, funcionamiento y buen uso de esta planta de tratamiento, por lo cual están obligados a contribuir con el pago de los costos de mantenimiento y funcionamiento del mismo consumo de energía eléctrica, agua y administración.

El **P.H. MONTEMADERO V,** estará compuesto por doscientos sesenta y nueve (269) unidades inmobiliarias en total, las cuales serán identificadas de la E-001 a la E-269.

El **P.H. MONTEMADERO V,** estará compuesto por doscientos sesenta y nueve (269) unidades inmobiliarias, desglosadas así: veinte (20) unidades modelo FRESNO A, veinte (20) unidades modelo FRESNO C, ciento dieciocho (118) unidades modelo FRESNO D, doce (12) unidades modelo CASTILLA A, sesenta y cinco (65) unidades modelo CASTILLA B, doce (12) unidades modelo CASTILLA C, veintidos (22) unidades modelo GRANADA, las cuales se describen a continuación:

UNIDAD INMOBILIARIA FRESNO"A":

**Descripción de la Unidad inmobiliaria:** Vivienda unifamiliar de una Planta: Conformada por estacionamiento, portal, sala/comedor, cocina, tres (3) recamaras y un (1) baño, lavandería, terraza y tinaquera.

UNIDAD INMOBILIARIA FRESNO"C":

**Descripción de la Unidad inmobiliaria:** Vivienda unifamiliar de una Planta: Conformada por estacionamiento, portal, sala/comedor, cocina, tres (3) recamaras y un (1) baño, lavandería, terraza y tinaquera.

UNIDAD INMOBILIARIA FRESNO"D":

**Descripción de la Unidad inmobiliaria:** Vivienda unifamiliar de una Planta: Conformada por estacionamiento, portal, sala/comedor, cocina, tres (3) recamaras y dos (2) baños, lavandería, terraza y tinaquera.

UNIDAD INMOBILIARIA CASTILLA"A":

**Descripción de la Unidad inmobiliaria:** Vivienda unifamiliar de una Planta: Conformada por estacionamiento, sala/comedor, cocina, tres (3) recamaras y dos (2) baños, lavandería, terraza y basurero.

UNIDAD INMOBILIARIA CASTILLA"B":

**Descripción de la Unidad inmobiliaria:** Vivienda unifamiliar de una Planta: Conformada por estacionamiento, sala/comedor, cocina, tres (3) recamaras y dos (2) baños, lavandería, terraza y basurero.

UNIDAD INMOBILIARIA CASTILLA"C":

**Descripción de la Unidad inmobiliaria:** Vivienda unifamiliar de una Planta: Conformada por estacionamiento, sala/comedor, cocina, tres (3) recamaras y dos (2) baños, lavandería, terraza y basurero.

UNIDAD INMOBILIARIA GRANADA:

**Descripción de la Unidad inmobiliaria:** Vivienda unifamiliar de una Planta: Conformada por estacionamiento, portal, sala, comedor, cocina, tres (3) recamaras y dos (2) baños, lavandería, terraza y basurero.

La construcción de la Primera (I) etapa del proyecto ocupará una superficie de cincuenta y ocho mil cuatrocientos sesenta metros cuadrados con veintiocho decímetros cuadrados (58,460.28 mts2), de los cuales cuarenta y un mil doscientos diecinueve metros cuadrados con sesenta y cuatro decímetros cuadrados (41,219.64 mts2) corresponden al área de construcción de las unidades inmobiliarias y diecisiete mil doscientos cuarenta metros cuadrados con sesenta y cuatro decímetros cuadrados (17,240.64 mts2)corresponden a áreas comunes que incluyen calles, gramas y aceras del proyecto.

La construcción de la Primera (I) etapa del proyecto estará compuesta por doscientos cincuenta y tres (253) unidades inmobiliarias, las cuales serán identificadas como E-1 a la E-112, y E-129 a la E-269, compuestas por Unidades Inmobiliaria Tipo FRESNO "A", "C", "D", Unidades Inmobiliaria Tipo CASTILLA "A", "B", "C", Unidades Inmobiliaria Tipo GRANADA los cuales se detallan a continuación:

UNIDAD INMOBILIARIA FRESNO"A":

**Cantidad de Unidades Inmobiliarias y Nomenclatura:** Comprende de dieciocho (18) unidades inmobiliarias identificadas como: E-8, E-16, E-24, E-32, E-40, E-48, E-56, E-64, E-72, E-80, E-88, E-96, E-104, E-112, E-136, E-144, E-150, E-158.

**Descripción de la Unidad inmobiliaria:** Vivienda unifamiliar de una Planta: Conformada por estacionamiento, portal, sala/comedor, cocina, tres (3) recamaras y un (1) baño, lavandería, terraza y tinaquera.

UNIDAD INMOBILIARIA FRESNO"C":

**Cantidad de Unidades Inmobiliarias y Nomenclatura:** Comprende de dieciocho (18) unidades inmobiliarias identificadas como: E-1, E-9, E-17, E-25, E-33, E-41, E-49, E-57, E-65, E-73, E-81, E-89, E-97, E-105, E-129, E-137, E-145, E-151.

**Descripción de la Unidad inmobiliaria:** Vivienda unifamiliar de una Planta: Conformada por estacionamiento, portal, sala/comedor, cocina, tres (3) recamaras y un (1) baño, lavandería, terraza y tinaquera.

UNIDAD INMOBILIARIA FRESNO"D":

**Cantidad de Unidades Inmobiliarias y Nomenclatura:** Comprende de ciento seis (106) unidades inmobiliarias identificadas como: E-2, E-3, E-4, E-5, E-6, E-7, E-10, E-11, E-12, E-13, E-14, E-15, E-18, E-19, E-20, E-21, E-22, E-23, E-26, E-27, E-28, E-29, E-30, E-31, E-34, E-35, E-36, E-37, E-38, E-39, E-42, E-43, E-44, E-45, E-46, E-47, E-50, E-51, E-52, E-53, E-54, E-55, E-58, E-59, E-60, E-61, E-62, E-63, E-66, E-67, E-68, E-69, E-70, E-71, E-74, E-75, E-76, E-77, E-78, E-79, E-82, E-83, E-84, E-85, E-86, E-87, E-90, E-91, E-92, E-93, E-94, E-95, E-98, E-99, E-100, E-101, E-102, E-103, E-106, E-107, E-108, E-109, E-110, E-111, E-130, E-131, E-132, E-133, E-134, E-135, E-138, E-139, E-140, E-141, E-142, E-143, E-146, E-147, E-148, E-149, E-152, E-153, E-154, E-155, E-156, E-157.

**Descripción de la Unidad inmobiliaria:** Vivienda unifamiliar de una Planta: Conformada por estacionamiento, portal, sala/comedor, cocina, tres (3) recamaras y dos (2) baños, lavandería, terraza y tinaquera.

UNIDAD INMOBILIARIA CASTILLA"A":

**Cantidad de Unidades Inmobiliarias y Nomenclatura:** Comprende de doce (12) unidades inmobiliarias identificadas como: E-166, E-172, E-179, E-187, E-195, E-202, E-209, E-217, E-225, E-232, E-239, E-247.

**Descripción de la Unidad inmobiliaria:** Vivienda unifamiliar de una Planta: Conformada por estacionamiento, sala/comedor, cocina, tres (3) recamaras y dos (2) baños, lavandería, terraza y basurero.

UNIDAD INMOBILIARIA CASTILLA"B":

**Cantidad de Unidades Inmobiliarias y Nomenclatura:** Comprende de sesenta y cinco (65) unidades inmobiliarias identificadas como: E-160, E-161, E-162, E-163, E-164, E-165, E-168, E-169, E-170, E-171, E-174, E-175, E-176, E-177, E-178, E-181, E-182, E-183, E-184, E-185, E-186, E-189, E-190, E-191, E-192, E-193, E-194, E-197, E-198, E-199, E-200, E-201, E-204, E-205, E-206, E-207, E-208, E-211, E-212, E-213, E-214, E-215, E-216, E-219, E-220, E-221, E-222, E-223, E-224, E-227, E-228, E-229, E-230, E-231, E-234, E-235, E-236, E-237, E-238, E-241, E-242, E-243, E-244, E-245, E-246.

**Descripción de la Unidad inmobiliaria:** Vivienda unifamiliar de una Planta: Conformada por estacionamiento, sala/comedor, cocina, tres (3) recamaras y dos (2) baños, lavandería, terraza y basurero.

UNIDAD INMOBILIARIA CASTILLA"C":

**Cantidad de Unidades Inmobiliarias y Nomenclatura:** Comprende de doce (12) unidades inmobiliarias identificadas como: E-159, E-167, E-173, E-180, E-188, E-196, E-203, E-210, E-218, E-226, E-233, E-240.

**Descripción de la Unidad inmobiliaria:** Vivienda unifamiliar de una Planta: Conformada por estacionamiento, sala/comedor, cocina, tres (3) recamaras y dos (2) baños, lavandería, terraza y basurero.

UNIDAD INMOBILIARIA GRANADA:

**Cantidad de Unidades Inmobiliarias y Nomenclatura:** Comprende de veintidos (22) unidades inmobiliarias identificadas como: E-248, E-249, E-250, E-251, E-252, E-253, E-254, E-255, E-256, E-257, E-258, E-259, E-260, E-261, E-262, E-263, E-264, E-265, E-266, E-267, E-268, E-269.

**Descripción de la Unidad inmobiliaria:** Vivienda unifamiliar de una Planta: Conformada por estacionamiento, portal, sala, comedor, cocina, tres (3) recamaras y dos (2) baños, lavandería, terraza y basurero.

La construcción de la Segunda (II) etapa del proyecto ocupará una superficie de seis mil cuatrocientos noventa y cuatro metros cuadrados con treinta y un decímetros cuadrados (6,494.31 mts2), de los cuales dos mil trescientos ochenta y nueve metros cuadrados con cero decímetros cuadrados (2,389.00 mts2) corresponden al área de construcción de las unidades inmobiliarias y cuatro mil ciento cinco metros cuadrados con treinta y un decímetros cuadrados (4,105.31 mts2)corresponden a áreas comunes que incluyen calles, gramas y aceras del proyecto.

La construcción de la Segunda (II) etapa del proyecto estará compuesta por dieciséis (16) unidades inmobiliarias, las cuales serán identificadas como E-113 a la E-128, y compuestas por Unidades Inmobiliaria Tipo FRESNO "A", "C", "D", los cuales se detallan a continuación:

UNIDAD INMOBILIARIA FRESNO"A":

**Cantidad de Unidades Inmobiliarias y Nomenclatura:** Comprende de dos (2) unidades inmobiliarias identificadas como: E-120, E-128.

**Descripción de la Unidad inmobiliaria:** Vivienda unifamiliar de una Planta: Conformada por estacionamiento, portal, sala/comedor, cocina, tres (3) recamaras y un (1) baño, lavandería, terraza y tinaquera.

UNIDAD INMOBILIARIA FRESNO"C":

**Cantidad de Unidades Inmobiliarias y Nomenclatura:** Comprende de dos (2) unidades inmobiliarias identificadas como: E-113, E-121.

**Descripción de la Unidad inmobiliaria:** Vivienda unifamiliar de una Planta: Conformada por estacionamiento, portal, sala/comedor, cocina, tres (3) recamaras y un (1) baño, lavandería, terraza y tinaquera.

UNIDAD INMOBILIARIA FRESNO"D":

**Cantidad de Unidades Inmobiliarias y Nomenclatura:** Comprende de doce (12) unidades inmobiliarias identificadas como: E-114, E-115, E-116, E-117, E-118, E-119, E-122, E-123, E-124, E-125, E-126, E-127.

**Descripción de la Unidad inmobiliaria:** Vivienda unifamiliar de una Planta: Conformada por estacionamiento, portal, sala/comedor, cocina, tres (3) recamaras y dos (2) baños, lavandería, terraza y tinaquera.

En las siguientes fases a construirse Se edificarán las mejoras cuando así lo determine **EL PROMOTOR,** las cuales, una vez estén construidas, se solicitará la aprobación al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, para que sean incorporadas y formen un todo con las mejoras de la Primera Etapa del **P.H. MONTEMADERO V.**

De esta manera, también es entendido que serán incorporados al presente Régimen de Propiedad Horizontal del **P.H. MONTEMADERO V** todos los lotes que correspondan a las futuras fases a construirse, para lo cual en su momento se aportarán los correspondientes planos que sustenten estos lotes, así como todas aquellas mejoras que el Promotor haya edificado o edifique en el futuro sobre los mismos, los cuales conformarán fincas registrales aparte como Bienes Privados.

El Conjunto residencial será desarrollado por etapas, para lo cual, el promotor se reserva el derecho de edificar mejoras privadas en la Primera (I) etapa, la Segunda (II) etapa, y en las futuras Etapas que se construyan en el área de reserva del Proyecto, el cual cuenta con una superficie de **cero metros cuadrados con cero decímetros cuadrados (0.00 mts2),** las cuales serán incorporadas al Régimen de Propiedad Horizontal del **P.H. MONTEMADERO V,** sin que para ello requiera del consentimiento de las autoridades del P.H., los propietarios, la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva y/o el Administrador del **P.H. MONTEMADERO V.** los cuatro mil ochocientos un metros cuadrados con noventa y seis decímetros cuadrados (4,801.96 mts2) será resto libre, quedando en la finca propiedad 30384320, con código de ubicación 8716.

**EL PROMOTOR** se reserva el derecho de colocar cámaras de vigilancia en las áreas comunes del **P.H. MONTEMADERO V,** las cuales serán manejadas en la garita de seguridad del **P.H. MONTEMADERO V** y las imágenes captadas por la misma solo cumplirán funciones de vigilancia y serán facilitadas únicamente a las autoridades competentes al momento de ser requeridas por la misma.