PARÁGRAFO UNO (1): Es entendido que los valores y porcentajes correspondientes a cada una (1) de las unidades inmobiliarias declarados en la **Primera** Etapa. No sufrirán alteración ni modificación alguna y sus mejoras o menoscabos no alterarán la proporción aludida, salvo en aquellos casos contemplados en el presente Reglamento de Copropiedad.

PARÁGRAFO DOS (2): En cuanto a los Bienes Privados que formen parte de las siguientes fases, es entendido que el Promotor le asignará sus valores y porcentajes, los descontara del valor total de la Reserva conforme los vaya incorporando o desafectando al presente Régimen de Propiedad Horizontal, sin que para ello requiera del consentimiento de los propietarios, la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva y/o el Administrador del **{{PH}}.**

En la medida que el Promotor vaya incorporando del Área de Reserva nuevos Bienes Privados al presente Régimen de Propiedad Horizontal y conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, a medida que se efectúen las declaraciones correspondientes de sus valores y porcentajes, los descontará del valor total asignado al Desarrollo Futuro hasta agotar dichas partidas de valor de terreno señalados en el cuadro de porcentajes de este artículo, de manera tal que dichas declaraciones no alteren ni afecten los valores y/o porcentajes de los Bienes Privados previamente incorporados al presente Régimen de Propiedad Horizontal.

En el evento que el Promotor decidiere en un futuro no continuar con el desarrollo de nuevos bienes privados en el Proyecto, hará una declaración en tal sentido mediante Escritura Pública en la cual establecerá los porcentajes finales que correspondan a cada bien privado que haya sido previamente incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal del Proyecto. En que el Promotor hiciere esta declaración, la Asamblea de Propietarios del **{{PH}}** ni ninguna otra persona natural o jurídica tendrá derecho de continuar el desarrollo de nuevos Bienes Privados en el Proyecto, sin el consentimiento previo y por escrito del Promotor.

**CAPÍTULO III**

**BIENES COMUNES, USO Y SU MANTENIMIENTO**

**ARTÍCULO 9:** Las áreas y bienes comunes pertenecen a todos los propietarios del **{{PH}}**, en consecuencia, dichas áreas son indivisibles e inalienables. Las áreas comunes son, entre otras, sin que de ello pueda derivarse propósito de limitación alguna, las siguientes:

1. Entrada Vehicular y peatonal, calles internas y aceras con iluminación áreas verdes. Los bienes destinados a los servicios básicos de la administración tales como alumbrado, agua, alcantarillado, planta de tratamiento de aguas residuales, teléfonos y similares, garita de entrada y los sistemas de control de acceso, muro y cerca perimetral, estacionamiento de visitas.

2. Aquellos bienes que estando o no mencionados en los numerales anteriores, son esenciales para la salubridad, apariencia, seguridad, conservación y funcionamiento del **{{PH}}**.

3. Aquellos bienes que tiene por destino permitir el uso y goce de los bienes comunes.

4. Los que la ley y este Reglamento de Copropiedad califiquen de tales.

**ARTÍCULO 10.** Las cuotas de gastos comunes de las unidades inmobiliarias deberán ser canceladas mensualmente y generarán recargo siempre que haya vencido la obligación de pago. El pago de esta cuota recae sobre el inmueble, independientemente de quien sea su propietario.

La Asamblea de Propietarios podrá establecer los parámetros para que la Junta Directiva pueda efectuar arreglos de pago, incentivos por su pago adelantado y demás acciones que favorezcan la recaudación de las cuotas de gastos comunes, siempre que esta mejore la situación económica de la propiedad horizontal, debidamente autorizados por la Asamblea de Propietarios con la aprobación del 51 % o más de los votos de la totalidad de las unidades inmobiliarias.

**ARTÍCULO 11.** Los propietarios de unidades inmobiliarias con elementos compartidos costearán por partes iguales los gastos de mantenimiento y reparación de los elementos de los entrepisos y de las paredes que les sean comunes. En caso de comprobarse que los daños han sido causados por uno de los afectados, este deberá asumir en un plazo de treinta días calendario los gastos de reparación.

**ARTÍCULO 12.** Cada propietario deberá contribuir con los gastos necesarios para la administración, conservación, mantenimiento, operación, reparación y modificación de los bienes comunes, incluyendo la contratación de los seguros contra incendio, terremotos, incendios causados por terremotos con extensión de cubierta sobre todo el edificio y sobre la responsabilidad civil por daños a terceros en atención a la cuota de gastos comunes definida en el Reglamento de Copropiedad, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes, siempre que no contravengan las disposiciones en la Ley.

**ARTÍCULO 13**. La cuota de gastos comunes podrá ser fijada en forma distinta si así lo acuerda la Asamblea de Propietarios, mediante el voto afirmativo del 66 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal que estén al día en sus obligaciones financieras, salvo la excepción establecida en el artículo 35.

**ARTÍCULO 14**. A partir de la expedición del permiso de ocupación de la unidad inmobiliaria, el promotor y/o propietario inicial deberá sufragar la totalidad de las cuotas de gastos comunes hasta que sea debidamente inscrita en el Registro Público la venta de la unidad inmobiliaria o sea entregada la unidad inmobiliaria, en cuyo caso corresponderá a cada propietario o al promitente comprador, según sea el caso, asumirla conforme a la cuota de gastos comunes.

**ARTÍCULO 15:** Los gastos comunes deben ser pagados por cada Propietario dentro de los diez (10) primeros días de cada mes. El pago atrasado de esa cuota dará derecho a la Junta Directiva a cobrar recargos de acuerdo al porcentaje que autorice la Asamblea de Propietarios.

Cuando alguno de los propietarios incumpla su obligación de pago de las cuotas de gastos comunes en el plazo establecido, se aplicarán las siguientes medidas:

1. Se podrá cobrar un recargo de hasta un 20 % sobre la cuota de gastos comunes dejada de pagar, posterior a la fecha establecida en el Reglamento de Copropiedad para el pago de la cuota de gastos comunes o. en su defecto, el último día del mes.

2. Se podrá anunciar en un lugar visible del inmueble el número de la unidad inmobiliaria morosa, número de finca y el monto sin especificación del nombre de su propietario.

3. Se podrá suspender el uso de las áreas comunes recreativas y los servicios comunes, como gas, internet, televisión por cable. cuando es común: servicio de portero eléctrico, uso de elevadores, aseo y demás servicios comunes para cuyo suministro es necesario el aporte de las cuotas de gastos comunes. Esta medida será aplicable a partir de los dos meses o más del vencimiento de la obligación de pago. Se exceptúa de este numeral la suspensión del servicio del agua.

4. Se podrá negar el servicio de vigilancia y seguridad, de correspondencia, servicio de portería, permisos para entrada de materiales o permisos para remodelaciones o construcciones en la unidad.

5. Se podrá restringir el uso de entrada por control remoto o facilidades tecnológicas al propietario de la unidad inmobiliaria morosa y a sus dependientes. Sin embargo, se deberá permitir el acceso del propietario de la unidad inmobiliaria por medio de la entrada de visitantes.

6. Se podrá restringir el acceso vehicular de visitas y proveedores no esenciales y/o urgentes. Deberá ser permitido el paso hasta la unidad inmobiliaria morosa de ambulancias, vehículos de emergencia, autoridades, proveedores de medicamentos o de alimentación, cuando se trate de personas en estado de vulnerabilidad.

7. Se podrá interponer un proceso ejecutivo, sirviendo de título ejecutivo el estado de cuenta o los recibos no pagados. Esta medida será aplicable a partir de los dos meses o más del vencimiento de la obligación de pago.

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

El propietario moroso pagará los gastos en que incurra la propiedad horizontal para la aplicación de estas acciones y recuperación de dichas expensas, incluyendo los honorarios por servicios profesionales.

El hecho de no estar ocupada la unidad inmobiliaria por el Propietario, de renunciar tácita o expresamente al uso de los bienes comunes o los beneficios que pueda brindar el **{{PH}}**, no será impedimento ni se admitirá como excusa para el no pago de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de mantenimiento.

**ARTÍCULO 16:** El **{{PH}}** deberá contar siempre y en todo momento con pólizas de seguros que cubran las áreas y los bienes comunes, sean estos muebles o inmuebles, contra todo riesgo, tales como extensión de cubierta catastrófica, terremotos, incendios, inundaciones, desórdenes públicos y daños por maldad, así como daños a terceros y responsabilidad civil. La Junta Directiva podrá determinar el tipo de póliza, el monto asegurado, la o las empresas aseguradoras y tendrá facultad para variar el tipo de pólizas y los montos asegurados de tiempo en tiempo, pero siempre procurando el mayor beneficio y protección para los bienes y áreas comunes del **{{PH}}**.

**ARTÍCULO 17:** De ocurrir un siniestro amparado con la o las pólizas emitidas a favor del **{{PH}}**, el valor de las indemnizaciones será destinado exclusivamente a la reconstrucción o remplazo del bien que ha sufrido el daño amparado con la póliza. Para el caso que el bien común pueda ser reconstruido, la Junta Directiva tendrá plenos poderes y facultades para decidir la forma como se escogerá a la o las personas que harán la reconstrucción. Igualmente queda facultada para establecer las condiciones contractuales que al respecto estime conveniente.

**ARTÍCULO 18:** Todo Propietario será responsable por los daños y perjuicios que ocasionen a los Bienes y Áreas Comunes por dolo, culpa o negligencia y deberá sufragar el costo total de su reparación. En este evento, el Administrador levantará un acta detallando los daños causados. De no ser pagados los daños en treinta (30) días calendario, se procederá al cobro por la vía ejecutiva, sirviendo de título ejecutivo el estado de cuenta que presente el Administrador.

**ARTÍCULO 19:** Todos los propietarios están en la obligación de usar, gozar y velar por el uso correcto de los bienes y áreas comunes de acuerdo al destino ordinario y natural de los mismos. Tiene además la obligación de dar aviso inmediato al Administrador o a la Junta Directiva de cualquier hecho o acto del que llegue a tener conocimiento que ponga o pudiese poner en peligro los bienes y áreas comunes.

**ARTÍCULO 20:** Ningún propietario, por ninguna causa o motivo, podrá darle a los bienes comunes un destino distinto, ni usarlos como bienes privativos ni entorpecer por cualquier medio el uso y disfrute de los mismos por parte de los demás propietarios

.

**ARTÍCULO 21:** Los propietarios tienen la obligación de permitir el libre acceso de cualquier entidad que suministra servicios denominados de utilidad pública, como agua, luz, teléfono y similares a sus fincas, en donde están ubicados e instalados los medidores o equipos de tales servicios y que requieran ser inspeccionados, de mantenimiento, mejoras o ser reparados.

**CAPÍTULO III**

**LOS BIENES PRIVADOS**

**ARTÍCULO 22:** Son bienes privativos de cada propietario, el lote o finca sobre la cual está construida su unidad inmobiliaria, la unidad inmobiliaria misma, los bienes anejos si los hay, las mejoras y todo aquello que se encuentre en el interior de las mismas.

**ARTÍCULO 23:** Todo propietario corre con los gastos de conservación, reparación, mantenimiento y seguridad, de su unidad inmobiliaria. Los impuestos nacionales o municipales, tasas y contribuciones que graven o recaigan sobre la unidad inmobiliaria, como unidad independiente de los demás propietarios, corren por cuenta de cada propietario.

**ARTÍCULO 24:** Antes de realizar cualquier modificación o remodelación al interior o exterior de su vivienda, el propietario deberá obtener la aprobación previa de la Junta Directiva. Si esta aprueba la modificación o remodelación, el propietario deberá obtener un permiso de construcción y comunicarlo por escrito a la administración antes de dar inicio a la obra. Se entregará copia del permiso de construcción a la oficina de la Administración y otra copia en la unidad inmobiliaria donde se realiza la modificación o remodelación en un lugar visible.

El administrador queda facultado para señalar los días y horas en que se podrán realizar las obras de remodelación, consultando los mejores intereses del **{{PH}}** y de los vecinos y dentro de los designadas para realizar la o las reparaciones necesarias a costas del propietario, así como realizar los gastos que estime necesario. El propietario deberá cubrir los gastos en que incurrió la administración dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la presentación de la cuenta, en caso contrario, el propietario acepta que la cuenta que presenta el administrador es un título ejecutivo perfecto, y que se podrá cobrar por la vía judicial.

En todo caso, el Administrador y las personas que ingresen a la propiedad deberán actuar con las diligencias y cuidados que la situación demanda para no causar daños al Propietario ni a terceras personas.

**ARTÍCULO 25:** Todo propietario conviene y acepta una limitación al dominio, que la pintura y diseño exterior de cada unidad inmobiliaria constituye en su conjunto la fachada del **{{PH}}**, razón por la cual se obliga a no modificarla sin el previo y especial consentimiento de la Junta Directiva. De igual manera adquiere la obligación de mantener pintado a sus costas el exterior de su propiedad o hacerlo cada vez que la Administración así lo solicite.

**ARTÍCULO 26:** Se prohíbe a los propietarios, residentes y a quienes ocupen las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal a cualquier título lo siguiente:

I. Destinar las unidades inmobiliarias a usos contrarios a la ley, a la moral o a las buenas costumbres o a fines diferentes a los que estuvieran señalados.

2. Perturbar de cualquier manera la tranquilidad y/o causar molestias que alteren la paz y sosiego, salud y seguridad de los propietarios y/o residentes.

3. Introducir, mantener o almacenar en su unidad inmobiliaria o cualquier otra parte de la propiedad horizontal, sustancias húmedas corrosivas, inflamables, infectas, que representen peligro para la estructura, salubridad, seguridad o apariencia de la propiedad horizontal o para la salud de los ocupantes o que produzcan malos olores o cualquier clase de molestias para los demás propietarios y/o residentes.

4. Realizar obras nuevas, instalaciones o equipos, como adicionar techos, aleros, antenas u otros objetos, sin el consentimiento del 66 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal y de las autoridades competentes. En caso de que se otorgue el consentimiento para tales modificaciones como adición de techos, aleros, antenas u otros objetos, estos no podrán sobresalir de la proyección horizontal de los pisos de las unidades inmobiliarias.

5. Hacer obras nuevas y/o mejoras, como excavaciones nuevas, sótanos o ampliaciones de las ya existentes y, en general, ejecutar actos que puedan perjudicar o comprometer la solidez, seguridad o salubridad de la propiedad horizontal.

6. Modificar o adicionar cualquiera de las fachadas del bien inmueble, sin el consentimiento del 66 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que constituyen o conforman la propiedad horizontal y que estén al día con sus obligaciones en concepto de cuotas de gastos comunes, sin el estudio de un arquitecto y la aprobación de las autoridades competentes. En caso de alteraciones a las fachadas sin el cumplimiento de los requisitos establecidos, el juez de paz o las autoridades competentes obligarán al propietario o a los propietarios de las unidades inmobiliarias a la reposición de los elementos modificados y, en caso de negativa, por un periodo de treinta días calendario, contado a partir notificación, impondrá una multa que variará desde 1/4 % o su equivalente en decimales 0.25 % hasta un 1 % o su equivalente en decimales 0.01 % del valor de la unidad inmobiliaria inscrita en el Registro Público, dependiendo de la gravedad de la falta, hasta que se cumpla con lo establecido. Para que la Asamblea de Propietarios otorgue el permiso a que se refiere este numeral, será necesario cumplir con los siguientes requisitos:

a. Que un arquitecto idóneo presente un estudio para toda la fachada de la edificación.

b. Que este estudio lo aprueben no menos del 66 % de la totalidad de las unidades

inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal y que estén al día con sus obligaciones en concepto de cuotas de gastos comunes. Para solicitar la aprobación de los planos ante el municipio respectivo, deberá contar con la aprobación de la Asamblea de Propietarios. De tratarse de modificaciones durante los primeros cinco años, contados a partir de la fecha del permiso de ocupación de la edificación, se debe obtener la aprobación escrita del arquitecto diseñador de la obra para cualquier modificación de la fachada exterior.

7. Colocar letreros comerciales o profesionales en la unidad inmobiliaria sin previo consentimiento de la Junta Directiva, excepto en los locales destinados a comercios u oficinas en la planta baja o entrepisos, donde los propietarios podrán colocar letreros que no afecten la estética o la seguridad y, a juicio de la Junta Directiva, no causen molestias a los otros propietarios ni excedan la altura de su correspondiente propiedad y siempre que se señale el lugar donde se instalaron, el diseño de estos y se cuente con el permiso del municipio.

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

9. Ejecutar otros actos que prohíbe el Reglamento de Copropiedad.

La Junta Directiva podrá establecer, mediante resoluciones, prohibiciones adicionales no contempladas en la Ley, su reglamentación o en el Reglamento de Copropiedad de la Propiedad Horizontal, las cuales surtirán efecto una vez sean aprobadas por la Asamblea de Propietarios. Podrán surtir efecto inmediato aquellas que versen sobre temas urgentes, que sean tendientes a prevenir situaciones que pongan en peligro la vida, seguridad, salubridad o estabilidad del inmueble. las que tendrán vigencia hasta ser aprobadas o rechazadas en reunión de la Asamblea de Propietarios.

**ARTÍCULO 27:** La infracción a cualquiera de las prohibiciones contenidas en el artículo anterior dará lugar a las siguientes acciones correctivas, dependiendo de la gravedad del caso:

1. El administrador podrá realizar un primer llamado de atención, el cual podrá ser verbal o por escrito, a través de los medios establecidos para fines de convocatoria, por parte de la administración.

2. La Junta Directiva podrá imponer las multas que la propiedad horizontal tenga establecidas por cada falta, de acuerdo con los reglamentos aprobados. De persistir la infracción a cualquiera de las prohibiciones contenidas en el artículo anterior, la Junta Directiva, el administrador o cualquier propietario, en atención a las competencias establecidas en el artículo 108, tendrá la obligación de denunciar ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y/o el juez de paz y / o la autoridad competente la infracción o las infracciones cometidas por el propietario y / u ocupante. En caso de comprobarse la infracción, se ordenará la cesación de los actos y podrá amonestarse o imponer multa de cincuenta balboas (B/.50.00) a quinientos balboas (B/.500.00) al infractor, quien responderá por los daños y perjuicios a que hubiera lugar. En caso de reincidencia o incumplimiento de la orden impartida, la multa será de quinientos balboas (B/.500.00) a mil balboas (B/.1,000.00) al infractor, quien responderá por los daños y perjuicios a que hubiera lugar.

**ARTÍCULO 28:** Cada propietario utilizará su unidad inmobiliaria en la forma prevista en la Ley, en el presente Reglamento de Copropiedad y las normas que al respecto señale la Junta Directiva. Todo propietario, será solidariamente responsable de los daños y perjuicios causados por dolo, culpa o negligencia, por actos propios, de sus dependientes, mascotas y/o de la o las personas que a cualquier título usen, disfruten o se encuentren en su propiedad, incluyendo invitados, que ocasionen a cualquier bien común, o propiedad particular de otro u otros propietarios y a terceros si fuera el caso, no importa a que título se encuentren dentro del **{{PH}}**.

**ARTÍCULO 29:** Siempre que un propietario alquile o venda su propiedad deberá informarlo por escrito a la Junta Directiva, señalando el nombre del nuevo residente o adquirente. Ningún Propietario podrá mudarse, si previamente no presenta ante la Junta Directiva una paz y salvo que demuestre que se encuentra al día en el pago de las cuotas de gastos comunes, sean ordinarias y/o extraordinarias.

**CAPÍTULO IV   
ASAMBLEA DE PROPIETARIOS**

**ARTÍCULO 30:** La Asamblea de Propietarios es el máximo organismo dentro del **{{PH}}**, y del Régimen de Propiedad Horizontal y estará formada por la totalidad de los propietarios que conforman la propiedad horizontal. La Asamblea de Propietarios obtendrá su personería jurídica al inscribirse el Reglamento de Copropiedad en el Registro Público y actuará bajo el nombre de Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal seguido del nombre del inmueble, también podrá utiliza como nombre abreviado las siglas PH seguidas del nombre del inmueble. Su finalidad es velar por el mantenimiento, conservación, salubridad, seguridad y la buena administración de los bienes comunes de la propiedad horizontal, sin ánimo de lucro.

**ARTÍCULO 31:** El representante legal de la Asamblea de Propietarios será el presidente y, como tal, representará a la Asamblea en toda clase de procesos y actos relativos al inmueble o a su administración y no será responsable de los actos ejecutados, siempre que sean ejercidos en cumplimiento de la ley o de acuerdo con el mandato de la Asamblea.

A falta del presidente, la representación legal la tendrá otro miembro de la Junta Directiva de acuerdo con el orden de prelación establecido en la presente Ley y, a falta de todos ellos, el propietario que designe la Asamblea de Propietarios. Esta designación deberá ser inscrita en el Registro Público.

**ARTÍCULO 32.** La administración, mantenimiento y conservación de los bienes comunes de la propiedad horizontal corresponderá a la Asamblea de Propietarios y será ejecutada de manera coordinada por la Junta Directiva y el administrador.

**ARTÍCULO 33.** La Asamblea de Propietarios se reunirá en sesión ordinaria obligatoriamente, por lo menos, una vez al año, en el mes de agosto, la que deberá ser convocada por algún miembro de la Junta Directiva, en el mes señalado en el Reglamento de Copropiedad. De no existir la indicación del mes en que se deba convocar. esta deberá ser celebrada a los trescientos sesenta y cinco días calendario después de celebrada la última reunión de Asamblea ordinaria.

**ARTÍCULO 34.** La convocatoria a Asamblea ordinaria se hará con no menos de diez (10) ni más de veinte (20) días calendario previos a la celebración de la reunión, la cual se comunicará a través de documento escrito a la unidad inmobiliaria y/o por cualquier medio tecnológico que haya indicado cada propietario. Cuando se trate de la Asamblea ordinaria anual obligatoria, debe adjuntarse a esta convocatoria el proyecto de presupuesto y el informe de ingresos y egresos elaborado por el administrador, refrendado por un contador público autorizado, el informe de gestión por parte de la Junta Directiva, el estado financiero auditado del periodo anterior, si así fuera previamente requerido por la Asamblea de Propietarios. Se exceptúa el aporte de los anteriores documentos, cuando la convocatoria a reunión de Asamblea de Propietarios sea realizada por no menos del 20 % de la totalidad de los propietarios que se encuentren al día en los pagos de las cuotas de gastos comunes.

**ARTÍCULO 35.** La reunión ordinaria de la Asamblea de Propietarios podrá ser convocada por derecho propio por el 20 % de la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes, si han transcurrido dos meses calendario desde la fecha en que la Junta Directiva debió convocar y esta no la haya convocado. En este caso, se deberá cumplir con las formalidades de convocatoria señaladas en el artículo anterior. En las reuniones convocadas por derecho propio, presidirán la reunión el presidente y secretario ad hoc que escoja la Asamblea de Propietarios en esa sesión, quienes serán los que suscribirán el acta, aun cuando se encuentren presentes en la reunión los titulares del cargo.

**ARTÍCULO 36.** La Asamblea de Propietarios se podrá reunir de forma extraordinaria cuando las necesidades sean imprevistas o de urgencia y cuando lo requiera el inmueble. La convocatoria la hará la Junta Directiva, el administrador o, por lo menos, el 20% de la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en los pagos de cuota de gastos comunes por derecho propio, cuando no fuera convocada por las autoridades encargadas en un término no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido el imprevisto o urgencia.

**ARTÍCULO 37**. La convocatoria extraordinaria de la Asamblea de Propietarios se realizará con no menos de tres (3) días ni más de cinco (5) días calendario previos a la celebración de la reunión. En caso de que la Asamblea extraordinaria sea convocada por derecho propio de, por lo menos, el 20 % de la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en los pagos de cuota de gastos comunes, presidirán la reunión el presidente y secretario ad hoc que escoja la Asamblea de Propietarios en esa sesión, quienes serán los que firmarán el acta, aun cuando asistan los titulares del cargo.

**ARTÍCULO 38.** Las convocatorias a las reuniones de Asamblea ordinaria o extraordinaria deben contener, como mínimo, los siguientes requisitos:

I. Fecha en que se realiza la convocatoria.

2. Clase de reunión.

3. Fecha y hora en que se celebrará.

4. Lugar y/o medio tecnológico en que se celebrará.

5. Agenda de los temas o el tema a tratar.

6. Nombre y cargo de la persona que convoca.

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

**ARTÍCULO 39.** La reunión de la Asamblea de Propietarios se considera legalmente constituida con el quorum de más de la mitad de los propietarios de manera presencial o medios tecnológicos o mixta, independientemente del número de unidades inmobiliarias que pertenezcan a cada uno de ellos. La reunión de la Asamblea de Propietarios se podrá celebrar de manera presencial, por medio tecnológico o mixta que cuente con audio y video validable. El propietario debe participar con el requisito mínimo de uso de audio. Si transcurrida una hora a la fijada en la convocatoria no hubiera el quorum requerido, el secretario de la reunión levantará un acta en que conste tal circunstancia, así como el número, nombre de los asistentes y cantidad de propietarios habilitados para votar. Cumplida esta formalidad, la Asamblea de Propietarios podrá sesionar con un quorum equivalente al 20 % de la totalidad de los propietarios del inmueble. Este 20 % podrá deliberas y adoptar decisiones válidas mediante el voto favorable de la mayoría de los presentes que estén al día en el pago de las cuotas de gastos comunes, siempre que en la Ley 284 del 14 de febrero de 2022, no exija un porcentaje distinto para lograr decisiones válidas. Los asistentes podrán escoger una nueva fecha para la segunda convocatoria. Cuando se celebre una reunión de la Asamblea de Propietarios en segunda convocatoria, el quorum lo constituirán los propietarios que asistan, ya sea de manera presencial, representados o por medios tecnológicos, y sus decisiones serán válidas con la aprobación por mayoría simple de aquellas unidades inmobiliarias que se encuentren al día con el pago de las cuotas de gastos comunes y demás obligaciones económicas con la propiedad horizontal.

**ARTÍCULO 40.** En todas las reuniones de la Asamblea de Propietarios, los propietarios podrán hacerse representar por un mandatario, que no necesariamente deberá ser propietario. Cuando una unidad inmobiliaria pertenezca a varias personas, los interesados deberán designar a una sola para que los represente en las reuniones de la Asamblea de Propietarios, así como para efectos de notificaciones y para todos los actos relativos a la propiedad horizontal. Así mismo, toda persona jurídica propietaria de unidades inmobiliarias estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural, la cual será su mandatario, sin necesidad de requerirse que sea el representante legal de la sociedad. El poder o la autorización podrá ser otorgado mediante un documento físico, público, privado o de forma electrónica, y deberá contener, como mínimo, los datos del propietario, nombre del apoderado e identificación de la unidad inmobiliaria por número de finca y número de unidad inmobiliaria, además podrá indicar las facultades conferidas. La designación para la reunión de la Asamblea de Propietarios deberá hacerse, preferiblemente, con no menos de veinticuatro horas previas a la reunión; sin embargo, se aceptarán los poderes o autorizaciones hasta el momento de verificar el quorum. El poder o la autorización, de ser otorgado de forma privada, no requerirá formalidad alguna. Para efectos de este artículo, se entiende que el derecho a voto corresponde a las unidades inmobiliarias que representen. El administrador por sus funciones propias no podrá representar a ningún propietario. Cualquier disposición sobre las reuniones que se celebren por medios tecnológicos será reglamentada por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial a través de una resolución ministerial.

**ARTÍCULO 41.** La Asamblea de Propietarios será presidida por el presidente, a falta de este, por el vicepresidente, a falta de este, por el secretario, a falta de este, por el tesorero, a falta de este, por el vocal y, a falta de estos o en los casos de convocatoria por derecho propio, por el propietario que escoja la Asamblea de Propietarios. De igual forma, en caso de ausencia de la secretaría, la Asamblea de Propietarios nombrará a un secretario ad hoc que podrá ser el administrador o cualquiera de los propietarios presentes.

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

**ARTÍCULO 42.** Las decisiones de la Asamblea de Propietarios para que surtan efecto legal y sean de obligatorio cumplimiento deberán ser aprobadas de acuerdo con los porcentajes establecidos en al Ley.

**ARTÍCULO 43.** Las decisiones de la Asamblea de Propietarios se harán constar en un acta que expresará, como mínimo, lo siguiente:

1. Número del acta y clase de reunión.

2. Nombre de la propiedad horizontal.

3. Lugar y/o medio tecnológico, fecha y hora, que deberán coincidir con los señalados en el aviso de convocatoria, y la transcripción del aviso de convocatoria con el cargo, el nombre o los nombres de quien o quienes convocaron de conformidad con los requisitos establecidos en en la Ley.

4. Lista de propietarios o apoderados que asistan personalmente y/o por cualquier medio tecnológico validable en la que se especifique el número de la unidad inmobiliaria, el número de finca y, cuando se trate de decisiones por las cuales se reforme el Reglamento de Copropiedad, se indique el coeficiente de participación.

5. Quorum de la reunión teniendo en cuenta el número de propietarios que asistieron de manera presencial y/o por medio tecnológico, de unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal y el número de unidades inmobiliarias habilitadas para votar.

6. Quiénes fingieron como presidente y secretario en la reunión de la Asamblea de Propietarios y la forma como se eligieron, en el caso de que no sean titulares del cargo.

7. Asuntos tratados.

8. Propuestas presentadas, con indicación de si fueron aprobadas o negadas y la forma y cantidad de votos.

9. Fecha y hora de inicio y de terminación o de suspensión y de reinicio, si se llegara a presentar.

10. Firmas de quienes actuaron como presidente y secretario de la Asamblea de Propietarios. La administración deberá comunicar a través de documento escrito a la unidad inmobiliaria o por cualquier medio tecnológico, dirigido a la dirección electrónica o dato digital que haya indicado cada propietario, un resumen de las decisiones adoptadas, en un plazo no mayor de tres días calendario, contado desde la fecha de la reunión. El acta deberá ser emitida en un plazo no mayor de diez días calendario, contado desde la fecha de la reunión, y será entregada por el secretario o el administrador a los propietarios cuando la soliciten. En el caso de la reunión de la Asamblea de Propietarios que se celebre a través de medio tecnológico, el secretario de la Junta Directiva deberá guardar un archivo digital como prueba inequívoca de esta.

**ARTÍCULO 44.** El acta de la Asamblea de Propietarios en la cual se elija la Junta Directiva o el administrador deberá presentarse para su inscripción en el Registro Público, en forma íntegra o por extracto, siempre que se cumpla con los requisitos establecidos, permitiéndose omitir de esta, todos los asuntos tratados que no sean materia de inscripción. Cuando los miembros de la Junta Directiva electos o el administrador contratado sean personas naturales, al momento de su inscripción deberá incluirse su número de cédula de identidad personal, y si fuera una persona jurídica, sus datos de inscripción en el Registro Público.

**CAPÍTULO V   
JUNTA DIRECTIVA**

**ARTÍCULO 45:** Para los efectos de la Asamblea de Propietarios y de la administración del **{{PH}}**, se elegirá una Junta Directiva que constará, de por lo menos, cinco miembros así: un presidente, un vicepresidente, un tesorero, un secretario, y un vocal, quienes tendrán las facultades que les confiere la Ley, el Reglamento de Copropiedad y la propia Asamblea de Propietarios. Ninguna persona podrá pertenecer a la Junta Directiva por más de dos periodos consecutivos.

**ARTÍCULO 46:** El Representante Legal de la Asamblea de Propietarios será el Presidente y, como tal, representará a la Asamblea en toda clase de procesos y actos relativos al inmueble o a su administración. En caso de ausencia temporal, la representación legal de la Asamblea de Propietarios la llevará el vicepresidente; a falta de ambos, la representación la llevará, el tesorero; a falta de este el secretario, a falta de este el Vocal y luego a falta de los antes mencionados, la persona que designe la Asamblea de Propietarios. En este último caso, siempre que el acto afecte a terceros, se requiere de la inscripción en el Registro Público, sin necesidad de aprobación por parte del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 47:** Los miembros de la Junta Directiva serán de libre nombramiento y remoción de la Asamblea de Propietarios mediante el voto de por lo menos más de la mitad, el 51% de la totalidad de los propietarios; pero en cuanto a la designación inicial para tales cargos, ésta se hará en el mismo acto en el que adopte el Reglamento de Copropiedad.

**ARTÍCULO 48:** Los miembros de la Junta Directiva permanecerán en sus cargos hasta que sean reemplazados y sean inscritos los nuevos directores en el Registro Público.

**ARTÍCULO 49:** Para ser miembro de la Junta Directiva se necesita ser propietario de una Unidad Inmobiliaria del **{{PH}}** y estar al día en todas sus obligaciones y compromisos de pago, excepto en la constitución inicial. Ningún director recibirá compensación alguna por el desempeño de sus cargos, salvo que la Asamblea de Propietarios lo apruebe.

El **{{PH}}** contará con un Administrador, este podrá ser persona natural o jurídica y recibirá remuneración por sus servicios conforme lo apruebe la Asamblea de Propietarios. Cuando el Administrador sea una persona jurídica, el Representante Legal respectivo o quien haga sus veces, designará a la persona que lo haya de representar en las funciones de administrador. El nombre del Administrador deberá inscribirse en el Registro Público.

**ARTÍCULO 50:** El nombre del administrador y sus generales aparecerán en un directorio, en un área común accesibles a todos los propietarios.

**ARTÍCULO 51:** La Junta Directiva será responsable por cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea de Propietarios y tendrá, además, las siguientes funciones y facultades:

1. Representar a la Asamblea de Propietarios.

2. Nombrar y remover de su cargo al Administrador del desarrollo y establecer los demás términos y condiciones relativos a sus funciones. Es entendido que el Administrador podrá ser una persona jurídica, en cuyo caso ésta deberá designar a un individuo quien ejercerá las funciones y cumplirá con las obligaciones que la ley o el reglamento establece en relación con el Administrador.

3. Considerar el proyecto de presupuesto y estados financieros elaborados por la Administración, para ser presentados en la sesión ordinaria anual a la Asamblea de Propietarios, y recomendar su aprobación o rechazo.

4. Dar las autorizaciones para las obras que deseen efectuar los propietarios, con arreglo a lo que se establezca en la Ley.

5. Autorizar cualquier desembolso extraordinario no previsto en el presupuesto.

6. Revisar los balances mensuales sobre ingresos y egresos que le presente el Administrador.

7. Autorizar la creación de cargos adicionales al del Administrador, previa recomendación de éste.

8. Vigilar la ejecución de las obras ordenadas o autorizadas por la Asamblea de Propietarios, y nombrar los ingenieros, arquitectos y demás técnicos que se requieren para el cabal desempeño de estas funciones.

9. Aprobar o desaprobar los contratos o acuerdos en relación con la Administración de la propiedad.

10. Atender las quejas que le presente el Administrador en relación con las violaciones a las obligaciones que la Ley o el Reglamento imponen a los propietarios y tomar las demás medidas que estime pertinentes para restituir el orden en la propiedad horizontal.

11. Hasta que la Asamblea de Propietarios no decida lo contrario, reglamentar el uso de los bienes comunes mediante la aprobación de un Reglamento de Uso, el cual será de obligatorio cumplimiento para los propietarios.

12. Rendir informe anual a la Asamblea de Propietarios sobre el funcionamiento de la administración.

13. Dirimir los conflictos que se presenten entre los Propietarios o entre éstos y el Administrador por causa del uso y goce de los bienes comunes o de los bienes privativos de cada uno.

14. Autorizar al Administrador para que requiera el cobro por vía judicial o administrativa, de cualquier deuda de los Propietarios.

15. Nombrar, cuando así lo estime conveniente, a 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 ésta, por mayoría de votos, no lo estime conveniente.

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

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

18. Establecer, mediante un reglamento, las reglas de su funcionamiento.

**ARTÍCULO 52:** La Junta Directiva deberá reunirse, en sesión ordinaria, por lo menos una (1) vez cada mes, en el lugar, hora y fecha que determine el Presidente. Podrán reunirse en sesión extraordinaria cuando así lo solicite el Presidente o por lo menos tres (3) de los miembros de la Junta Directiva o el Administrador, siempre que tengan asuntos urgentes que no puedan esperar una reunión ordinaria.

**ARTÍCULO 53:** Para constituir quórum en una reunión de la Junta Directiva, se requerirá por lo menos de la presencia de más de la mitad de todos los directores. Las decisiones de la Junta serán tomadas por el voto afirmativo de la mayoría de los Directores.

**ARTÍCULO 54:** Las vacantes que ocurran en la Junta Directiva por cualquier motivo serán cubiertas por el resto de los directores en ejercicio, siempre que estos constituyan quórum. De lo contrario, cualquiera de los directores en ejercicio deberá convocar a reunión extraordinaria de la Asamblea de Propietarios a efecto de cubrir dichas vacantes.

**ARTÍCULO 55:** Son funciones del Presidente y en ausencia suya, del Vicepresidente las siguientes:

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

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

3. Convocar las reuniones de la Junta Directiva.

4. Convocar a las reuniones ordinarias de la Asamblea de Propietarios.

5. Convocar a reunión extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, cuando se lo solicite por lo menos un equivalente al 20% de los propietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes y demás obligaciones financieras, o a solicitud de cualquier miembro de la Junta Directiva o del 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.

**ARTÍCULO 56:** Son funciones del Tesorero, las siguientes:

1. Ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios en ausencia del Presidente y del Vicepresidente.

2. Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios a falta del Presidente y del Vicepresidente.

3. Velar por el buen manejo de los dineros y patrimonio de la propiedad horizontal y llevar un libro de ingresos y egresos, así como presentar, anualmente, un informe auditado.

4. Convocar a reunión ordinaria y extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, conforme a lo establecido en la Ley.

5. Extender las certificaciones de paz y salvo de cuotas y gastos de mantenimiento.

6. Ejecutar las demás que le sean asignadas por la Asamblea de Propietarios.

**ARTÍCULO 57:** Son funciones del Secretario, las siguientes:

1. Ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios en ausencia del Presidente, 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 la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva.

4. Llevar un libro o registro de actas de las reuniones de la Asamblea de Propietarios y otro de la Junta Directiva.

5. Convocar a reunión ordinaria y extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, conforme a lo preceptuado en la Ley.

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. Ejecutar las demás que le sean asignadas por la Asamblea de Propietarios.

**ARTÍCULO 58:** Son funciones del Vocal, las siguientes:

1. Ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios a falta de los demás miembros de la Junta Directiva.

2. Presidir las sesiones de la Asamblea de Propietarios a falta de todos los demás miembros de la Junta Directiva.

3. Convocar a reunión ordinaria y extraordinaria de la Asamblea de Propietarios conforme a lo preceptuado en la Ley.

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.

**CAPÍTULO VI**

**El ADMINISTRADOR**

**ARTÍCULO 59:** El Administrador será nombrado por períodos de un (1) año, y 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. Velar por el cumplimiento estricto de las disposiciones de la Ley, las normas del reglamento de copropiedad, las disposiciones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva.

2. Ejecutar las labores ordinarias y corrientes de administración y conservación, realizar las que fueran de urgencia para la integridad de la propiedad horizontal y acometer las que ordene la Asamblea de Propietarios.

3. Velar porque se mantenga el orden en la propiedad horizontal, se cumpla el destino de las distintas unidades inmobiliarias y se observen las medidas sanitarias y de conservación.

4. Exigir a los propietarios que cumplan sus obligaciones.

5. Representar a la Asamblea de Propietarios en todo proceso que se relaciones con el cobro, y las relativas a su administración, cuando así lo apruebe la Junta Directiva.

6. Celebrar los contratos necesarios para realizar las labores ordinarias y cotidianas de administración y conservación, ciñéndose a lo establecido en el Reglamento de Copropiedad.

7. Nombrar y remover a los empleados de la propiedad horizontal, con base en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios.

8. Recaudar de los propietarios las cuotas de administración, conservación, mantenimiento, reparación y modificación de todos los bienes comunes.

9. Ordenar las reparaciones urgentes en las áreas comunes de la propiedad horizontal y en las privadas que afecten a otra unidad inmobiliaria.

10. Convocar a la Asamblea de Propietarios conforme lo establecido en la Ley.

11. Elaborar el proyecto de presupuesto y el estado de situación del manejo de los fondos durante el año fiscal, que será considerado y presentado por la Junta Directiva en la sesión ordinaria anual de la Asamblea de Propietarios, para su aprobación o rechazo.

12. Llevar el detalle de todos los ingresos y egresos referentes al desempeño de sus funciones y presentar los balances mensuales a la Junta Directiva.

13. Ejercer las funciones de Secretario en las sesiones de la Asamblea de Propietarios cuando lo decida la Junta Directiva o la propia Asamblea de Propietarios.

14. Asistir al Secretario en lo referente al libro o registro de actas de las sesiones de Asamblea de propietario, y extender, en ausencia del Secretario, las certificaciones correspondientes a los interesados.

15. Entregar copia de las actas de la Asamblea de propietario, a los propietarios, cuando éstos las soliciten.

16. Suministrar al propietario de la unidad inmobiliaria, cuando así lo solicite, a su coste, copia del Reglamento de Copropiedad.

17. Expedir certificaciones de paz y salvo de las unidades inmobiliarias.

18. Cualquier otra función que le otorgue la ley, el reglamento o las resoluciones de la asamblea de propietarios.

19. Todas aquellas otras funciones y facultades que le otorgue la Ley, este Reglamento, ylas Resoluciones de la Asamblea de Propietarios o de la Junta Directiva.

**ARTÍCULO 60:** Cuando alguno de los propietarios se niegue a pagar el valor de las cuotas de gastos comunes por un término de dos meses o más, según lo dispuesto en esta Ley, la Junta Directiva o, en su defecto, el Administrador podrá entablar en contra de este un proceso ejecutivo para lograr el pago, sirviéndole de título ejecutivo el estado de cuenta o los recibos no pagados.

A los propietarios morosos en el pago de la cuota de gastos comunes por un término de dos meses o más, el administrador podrá suspenderles el uso de las áreas comunes y facilidades tales como: estacionamientos de visita, Internet, televisión por cable, para cuyo suministro es necesario el uso de áreas o facilidades que tengan el carácter de bienes comunes.

**ARTÍCULO 61:** Siempre que el Administrador tenga conocimiento de hechos que pudiesen implicar una violación de cualquiera de las obligaciones establecidas por ley o por este Reglamento de Copropiedad, deberá inmediatamente tenga conocimiento de la violación, investigarla y de comprobar la violación tomar las medidas urgentes que el caso amerita e inmediatamente informar a la Junta Directiva de lo ocurrido a fin de que ésta tome medidas pertinentes.

**ARTÍCULO 62:** 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 yque comprenda: I. INGRESOS: (a) Saldo del año anterior; (b) **CUOTAS DE GASTOS COMUNES**;(c) Otros ingresos; II. EGRESOS: (a) Gastos Generales de Mantenimiento y Conservación; b) Gastos de Administración (sueldos, etc.); (c) Gastos por servicios centrales; (d) Primas de Seguro; (e) Gastos de custodia; (f) Otros Gastos.

**ARTÍCULO 63:** El proyecto de Presupuesto de que trata el artículo anterior deberá ser enviado a cada uno de los propietarios con no menos de quince (15) días de antelación a la fecha de la reunión de la Asamblea de Propietarios.

**ARTÍCULO 64:** El Administrador recaudará las cuotas de los propietarios y manejará las mismas conforme al Presupuesto que a tal efecto apruebe la Asamblea de Propietarios.

**ARTÍCULO 65:** Los fondos provenientes de las cuotas serán depositados en el banco o bancos que determine la Junta Directiva y contra ellos solo podrá girar el Presidente conjuntamente con el Tesorero o en ausencia del Presidente, el Vicepresidente conjuntamente con el Tesorero. El Secretario conjuntamente con el Tesorero podrá firmar en las cuentas sólo en caso de ausencia temporal del presidente y el vicepresidente. En ningún caso un solo director podrá firmar individualmente en las cuentas bancarias.

**ARTÍCULO 66:** A efecto del Presupuesto antes aludido, el año fiscal se iniciará el día primero (1) del mes siguiente a la fecha en que se reúna por primera vez la Asamblea de Propietarios y terminará el treinta y uno (31) de diciembre de ese mismo año, y en lo sucesivo será del primero (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de cada año.

Mientras la administración la ejerza el promotor, el año fiscal se iniciará desde el mismo Mes en que reciba la primera cuota de gastos comunes y terminará el treinta y uno de diciembre de ese año. En lo sucesivo, el año fiscal será igual al año calendario.

**CAPÍTULO VII**

**DE LO NO PREVISTO**

**ARTÍCULO 67:** Lo que no estuviera previsto en la Ley o este Reglamento de Copropiedad, se decidirá conforme lo apruebe la Asamblea de Propietarios, por mayoría simple de votos de los mismos. Esa decisión será obligatoria, siempre que la Ley no exija un numero distinto para lograr decisiones validas, de acuerdo al artículo 51 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010.

**Fondo para Imprevistos**

**ARTICULO 68.** Se crea obligatoriamente el Fondo para Imprevistos para atender y financiar las obligaciones, obras o expensas que se presenten de forma imprevista no contempladas en el presupuesto vigente de ja propiedad horizontal y que afecten directamente la situación financiera y el buen funcionamiento del inmueble.

Este fondo no podrá ser usado para aquellos gastos previsibles y que formen parte del mantenimiento usual y/o normal de la propiedad horizontal.

**ARTICULO 69**. El Fondo para Imprevistos corresponde como mínimo al 1% de la totalidad de los ingresos y las cuotas de gastos comunes anuales recaudadas, el cual deberá incluirse obligatoriamente como parte del presupuesto que se aprobará en reunión ordinaria anual de la Asamblea de Propietarios: Solo se podrá cautelar el Fondo para Imprevistos y/o hasta el 20 % de la totalidad de lo recaudado mensualmente por la propiedad horizontal hasta el monto liquido decretado por la instancia judicial.

**ARTICULO 70.** De requerir el uso del Fondo para Imprevistos, la Junta Directiva deberá justificar su necesidad y monto a utilizar ante la Asamblea de Propietarios, la cual decidirá mediante el voto favorable de, por lo menos, el 51 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal.

**CAPÍTULO VIII**

**LAS RESERVAS DEL PROMOTOR**

**ARTÍCULO 71:** El promotor se reserva el derecho de fijar y variar el diseño y la cantidad de las Unidades Inmobiliarias para las siguientes etapas. Así como desafectar, incorporar nuevas fincas sin que para ello requiera del consentimiento de los propietarios, la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva y/o el Administrador del P.H.