

**REGLAMENTO DE COPROPIEDAD,
CONDICIONES Y RESTRICCIONES**

DEL P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1 – RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Queda sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, con arreglo a las disposiciones legales previstas en la Ley trece (13) del veintiocho (28) de abril de mil novecientos noventa y tres (1993) y demás normas reglamentarias, la Finca número _____ (_____), inscrita a Rollo número _____ (_____), Documento número _____ (_____), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Coclé, del Registro Público de Panamá, en adelante (la “finca”) y las mejoras sobre ellas construidas y por construirse, las cuales constituyen el P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA, en adelante (el “P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA”).

ARTÍCULO 2 – UBICACIÓN

La finca está localizado en Farallón, Corregimiento de Río Hato, Distrito de Antón, Provincia de Coclé, República de Panamá.

ARTÍCULO 3 – EL P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA

La finca sobre la que se construirá el P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA, colinda con una parcela de tierra de propiedad del promotor inmobiliario, sobre la cual se construirán las áreas recreativas y las áreas de operación comercial del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA en adelante (las “áreas privativas del promotor inmobiliario”) las cuales podrán ser utilizadas de acuerdo con los términos y condiciones que establezca para ello el promotor inmobiliario. El P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA será construido de acuerdo a los diseños, planos y especificaciones elaborados por la firma de arquitectos Turjanski, Satori y Asociados, en adelante (“Tysa”), el cual constará de un complejo de torres de apartamentos, (primera etapa) de acuerdo al Plan Maestro. El P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA será desarrollado por CASA DE CAMPO FARALLÓN, S.A., en adelante (el “promotor inmobiliario”). Para los objetivos de este reglamento, cualesquiera derechos y obligaciones del promotor inmobiliario, se aplicarán a sus sucesores y sus adjudicatarios.

ARTÍCULO 4 – OPERACIÓN DE ADMINISTRACIÓN HOTELERA

El P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA está estructurado para operar bajo el Régimen Turístico de Propiedad Horizontal, figura legalmente reconocida por el Instituto Panameño de Turismo de la República de Panamá (IPAT). Este régimen permite que los propietarios de las unidades tengan título de propiedad sobre sus unidades, en la cual

todas las unidades del complejo deben estar permanentemente e indefinidamente operadas como unidades para el uso de hospedaje turístico bajo administración hotelera. La administración del hotel será llevada a cabo por el operador hotelero designado por el promotor inmobiliario, en adelante (el “operador hotelero”) bajo los términos y condiciones establecidos en los acuerdos de administración firmados con cada propietario, en adelante (el “acuerdo de administración”).

ARTÍCULO 5 – LA ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS

Los propietarios de las unidades, en adelante (los “propietarios”) pasarán a formar parte de una asociación de copropietarios de manera automática al momento del traspaso del título de propiedad de la unidad, en adelante (la “asociación de copropietarios”). La asociación de copropietarios estará a cargo del mantenimiento y administración de las áreas comunes del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA; los propietarios a través de la asociación de copropietarios contratarán al operador hotelero para llevar a cabo dichas funciones, ya que el operador hotelero estará encargado de la administración y mantenimiento de las áreas privativas, es decir, las áreas dentro de las unidades, las áreas recreativas y las áreas comerciales necesarias para la operación de las amenidades del hotel y con el propósito de reducir gastos al utilizar el mismo personal y equipo de mantenimiento.

ARTÍCULO 6 – DESCRIPCIÓN DE LAS MEJORAS

ARTÍCULO 7 – DISTRIBUCIÓN DE PISOS

ARTÍCULO 8 – UNIDADES

Cada unidad, en adelante (las “unidades”) conformarán en si mismas propiedades registradas, la cuales podrán estar sujetas a derechos de propiedad, cada unidad independiente del resto, únicamente sujetas a las disposiciones legales establecidas en este reglamento. Se establece en este reglamento que el uso del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA será turismo residencial.

ARTÍCULO 9 – CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO

Las disposiciones establecidas en este reglamento son de obligatorio cumplimiento para la asociación de copropietarios, los propietarios, familiares, invitados y visitantes que usen o disfruten de las unidades o del hotel. Así mismo deben cumplir con cualquiera norma o reglamentación futura que sea establecida en los reglamentos del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA

CAPÍTULO II

ÁREAS COMUNES, SU MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 10 – ÁREAS COMUNES

Las áreas comunes o la propiedad común son áreas indivisibles e intransferibles de todos los propietarios, en adelante (las “áreas comunes”). Son consideradas áreas comunes las siguientes, con excepción de las áreas específicamente designadas en este reglamento como áreas privativas, propiedad privada, área común de uso exclusivo o servidumbre:

- a. Las áreas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación y funcionamiento del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA.
- b. Las áreas que permiten a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de sus unidades, tales como los cimientos, columnas, vigas y otras partes estructurales, techos, galerías, escaleras, corredores y todas las paredes exteriores de las fachadas de las unidades.
- c. Todas aquellas áreas que expresamente se indiquen como tales en este reglamento.

ARTÍCULO 11 – PROPIEDADES COMUNES

Son consideradas propiedades comunes las siguientes:

- a. La totalidad del terreno sobre el cual esta construido el P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA.
- b. Los locales e instalaciones de servicios centrales como electricidad, luz, gas, agua fría, agua caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua y demás similares.
- c. Los ascensores, incineradores de residuos, buzones.
- d. Todos los artefactos, áreas e instalaciones existentes para el beneficio común de los propietarios, tales como los tanques de agua, las instalaciones eléctricas, los sistemas de alarma de incendio, las antenas de televisión, la instalación para la televisión por cable.

ARTÍCULO 12 – USO Y GOCE DE LAS ÁREAS COMUNES

Todos los propietarios tiene el derecho al uso y goce de las áreas comunes, pero en todas las circunstancias, estarán sujetos a los siguientes disposiciones:

- a. La asociación de copropietarios podrá solicitar al operador hotelero un área designada por el operador hotelero para reunirse con motivo de llevar a cabo el cumplimiento de sus obligaciones y funciones, las cuales esta obligado y autorizado a cumplir de acuerdo con este reglamento.
- b. El operador hotelero tendrá instalaciones de almacenaje y mantenimiento al cual el administrador tendrá acceso, con previa autorización del operador hotelero, con el fin de obtener materiales y equipos para mantener las áreas comunes.
- c. El promotor y el operador hotelero podrán conceder permiso para utilizar alguna de las áreas comunes, previa consulta con el operador hotelero, con el propósito

de no interrumpir o afectar cualquier parte de la operación hotelera o la estética de dichas áreas.

ARTÍCULO 13 – CUOTA DE MANTENIMIENTO

ARTÍCULO 14 – OBJETIVO DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO

La cuota de mantenimiento, en adelante (la “cuota de mantenimiento”) serán recaudadas por el operador hotelero y será utilizadas exclusivamente con el propósito de promover la existencia, seguridad, salubridad, bienestar, de los propietarios y la conservación, apariencia y funcionamiento de las áreas comunes.

ARTÍCULO 15 – DISTRIBUCIÓN DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO

Con el fin de determinar la cuota de mantenimiento y las obligaciones de cada uno de los propietarios en lo que se refiere a las áreas comunes y de acuerdo a la Ley trece (13) del veintiocho (28) de abril de mil novecientos noventa y tres (1993), y demás normas reglamentarias, los siguientes valores y porcentajes son establecidos, por unidad, en adelante, (los “valores de las unidades”) con respecto al valor de la tierra, y al valor de las mejoras, ambos incluidos en el precio de venta.

...CUADRO...

Si por algún motivo los valores de las unidades son modificados, incluyendo los cambios en los valores de las unidades efectuados por la Dirección Nacional de Catastro y Bienes Patrimoniales de la República de Panamá, dichas modificaciones no alterarán la proporción de los valores previamente establecidos para cada unidad, los cuales son establecidos en este artículo y los cuales solo podrán ser modificados por la aprobación de no menos de dos terceras partes (2/3) del total de las unidades.

ARTÍCULO 16 – CUOTAS EXTRAORDINARIAS

Toda cuota extraordinaria, en adelante (la “cuota extraordinaria”) para la construcción de mejoras necesarias o de cualquier otro tipo requerirá la aprobación de no menos de dos terceras partes (2/3) del total de las unidades, con excepción de la cuota extraordinaria establecida en el artículo décimo cuarto (14) acápite (a) del contrato promesa de compraventa en el cual se establece que a los cinco (5) años de operación hotelera se cobrará una cuota extraordinaria para reponer los activos de las unidades.

ARTÍCULO 17 – DEMORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO

Los propietarios están obligados a pagar la cuota de mantenimiento y cualquier otra cuota extraordinaria, gasto o multa de acuerdo a lo establecido en la Ley y este Reglamento. Cuando cualquiera de los propietarios se encuentre retrasado en cualquiera de sus pagos el operador hotelero, quien es el encargado de recibir dichos pagos, podrá

deducir el monto adeudado de la ganancia obtenida por el alquiler de la unidad, y/o podrá entablar un proceso de ejecución contra el propietario que se encuentre en mora.

En caso de mora en el pago de la cuota de mantenimiento, de la cuota extraordinaria o de cualquier otro pago, gasto, o multa, el operador hotelero podrá recaudar dicha cuota, pago, o multa mas el veinte por ciento (20%) del pago pendiente, en concepto de recargo por morosidad, en adelante (“pago por morosidad”), así como cualquier gasto legal, judicial o extrajudicial en el que se haya incurrido en el proceso de recaudar el pago tardío, obligando al propietario en mora a pagar las cuotas tardías y los gastos que le puedan ser impuestos.

ARTÍCULO 18 - USO CORRECTO DE LAS ÁREAS COMUNES

Todos los propietarios están obligados a velar por el uso y mantenimiento apropiado de las áreas comunes y a notificar al operador hotelero de cualquier acción o situación que afecte o pueda afectar la conservación y seguridad de las mismas.

ARTÍCULO 19 – DAÑOS A LAS ÁREAS COMUNES

El daño o daños causados a las áreas comunes por parte de cualquier propietario, sus familiares, y/o invitados será responsabilidad de cada propietario. Las reparaciones serán realizadas por el operador hotelero, y los gastos en los que se hayan incurrido para dichas reparaciones serán pagados por el propietario responsable. Los gastos de reparación serán calculados a costo y adicionalmente se cobrará una multa por negligencia, la cual corresponderá a un veinticinco por ciento (25%) de los gastos calculados para la reparación de las áreas comunes afectadas, (gastos de reparación a costo + 25% de multa por negligencia).

ARTÍCULO 20 – PERJUICIO

Las actividad nociva u ofensiva no serán permitida. Ningún propietario podrá efectuar actividades que puedan ser o convertirse en una molestia o perjuicio para otros propietarios, sus familiares, invitados, huéspedes, visitantes y/o personal del operador hotelero.

ARTÍCULO 21 – ACCESO A LA PLAYA

La Ley panameña establece que las playas son de libre acceso y uso para todas las personas. Los propietarios, sus familiares, y/o invitados no llevarán acabo ninguna acción que impida tal acceso y uso.

ARTÍCULO 22 – ACTIVIDADES ACUÁTICAS

La natación, el buceo, y demás actividades serán permitidas solamente a cuenta y riesgo del bañista, sin responsabilidad alguna para el hotel, la asociación de copropietarios, el operador hotelero, el administrador, y/o el promotor inmobiliario.

ARTÍCULO 23 – DESIGNACIÓN DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS COMO ÁREAS COMUNES

El promotor inmobiliario o el propietario de las áreas privativas tendrá el derecho (pero no la obligación), de designar, vender o alquilar partes adicionales de las áreas privativas como áreas comunes de acuerdo a los términos establecidos en este reglamento, siempre y cuando la asociación de copropietarios lo aprueba con no menos de dos terceras partes (2/3) del total de los propietarios. El promotor inmobiliario o el propietario de las áreas privativas tendrá además el derecho en cualquier momento, y de tiempo en tiempo, de realizar trabajos en las áreas privativas y determinar si estas áreas deben ser consideradas áreas comunes. Queda expresamente contemplado que se concederán derechos de uso en alguna de las instalaciones de las áreas privativas a otras personas además de los propietarios (tal determinación deberá ser realizada a criterio exclusivo y absoluto del promotor inmobiliario o del propietario de las áreas privativas).

ARTÍCULO 24 – CONSERVACIÓN DEL P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA

El P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA será mantenido y conservado en las mejores condiciones con el objetivo de permitir a todos y cada uno de los propietarios el goce de sus derechos, por lo tanto, los propietarios están obligados a no interferir en la ejecución de los trabajos a efectuarse en las áreas comunes, en las unidades de los propietarios, o cualquier trabajo realizado por arquitectos, contratistas, trabajadores y cualquier otra persona encargada de supervisar, dirigir o ejecutar dichos trabajos en cualquier área del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA. El operador hotelero tomará las medidas necesarias con el fin de minimizar las incomodidades que dichos trabajos pudieran causar a los propietarios o a cualquier tercero afectado. El permiso correspondiente para dichos trabajos debe ser obtenido.

CAPÍTULO III

LA PROPIEDAD PRIVADA Y SU MANTENIMIENTO

ARTÍCULO 25 – LÍMITES

Cada unidad incluirá los siguientes límites:

- a. **LÍMITES DE LAS UNIDADES, Y DE LAS ÁREAS COMUNES:** Los límites superiores e inferiores de cada unidad y de las áreas comunes serán los siguientes límites extendidos a sus intersecciones planares con los límites perimetrales:
 1. Límites Superiores: El plano horizontal de la superficie sin terminar del techo.
 2. Límites Inferiores: El plano horizontal de la superficie sin terminar del piso de la unidad.
 3. Límites Perimetrales: Los límites perimetrales de la unidad serán los planos verticales de las superficies interiores sin terminar de las paredes

que limitan la unidad extendida a sus intersecciones planares con cada una de ellas y con los límites superiores e inferiores.

ARTÍCULO 26 – MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD

Es responsabilidad del operador hotelero mantener en buen estado todo lo que se encuentra dentro del interior de las unidades y todo lo que sea parte de ellas, en adelante (la “propiedad privada”), que incluye:

- a. Las paredes divisorias, las ventanas, el techo, las terminaciones del piso y la superficie interior de las paredes externas, los espacios o las áreas del piso que están fuera de las paredes externas, que son usadas para sostener el sistema de aire acondicionado, macetas o canteros fijos, entre otras, de una unidad en particular.
- b. La puerta de entrada a la unidad y todas las puertas interiores.
- c. La plomería, las instalaciones eléctricas, el teléfono, el gas, las lámparas y los accesorios sanitarios, el inmobiliario, y cualquier accesorio o decoración ubicado dentro de la unidad.

ARTÍCULO 27 – MANTENIMIENTO DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS

El propietario de las áreas privativas ha concedido servidumbre a través de estas áreas y ha acordado reparar, sustituir, mejorar, mantener, administrar, dirigir, y asegurar dichas áreas. El mantenimiento de estas áreas será llevado a cabo por el operador hotelero.

ARTÍCULO 28 – RESTRICCIONES PARA LAS REPARACIONES Y TRABAJOS

El operador hotelero tendrá el derecho de establecer restricciones no discriminatorias sobre todas y cada una de las personas que estén realizando trabajos y brindando servicios dentro de la propiedad, incluyendo, sin limitación, los siguientes:

- a. Las horas durante las cuales los trabajadores pueden realizar trabajos y restringiendo el acceso a contratistas, subcontratistas y otros a ciertas áreas.
- b. Que cuentan con todos los permisos requeridos y licencias necesarias para realizar los servicios y trabajos pertinentes.

ARTÍCULO 29 – USO DE LAS UNIDADES

Los propietarios pueden permitir el uso de sus unidades a miembros de su familia, y a terceros de acuerdo con los términos del contrato de administración de la unidad, sujeto a la disponibilidad de la unidad. El propietario, los familiares y/o los invitados de este pueden hacer uso de la unidad por un periodo adicional pagando la tarifa establecida por el operador hotelero o cualquiera otra tarifa acordada entre el propietario y la compañía administradora. El propietario, sus familiares o sus invitados deberán notificar al operador hotelero el nombre de la persona o personas que ocuparán la unidad y reservar el uso de la unidad de acuerdo a lo establecido en el contrato de administración de la unidad. En ningún caso las unidades podrán ser utilizadas por los propietarios para el ejercicio de actividades comerciales o establecimiento de negocios y solo podrán ser alquiladas a través del operador hotelero.

ARTÍCULO 30 – REPARACIÓN DE LA UNIDAD

El operador hotelero tiene la obligación de realizar y pagar todas y cada una de las reparaciones dentro de las unidades que afecten cualquier otra unidad del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA. En caso de que haya algún daño o mal funcionamiento, el operador hotelero realizará las reparaciones pertinentes dentro de un período de tiempo razonable. Si el daño fuera causado por causas atribuibles al propietario, sus familiares o invitados, el propietario deberá pagar los gastos de reparación correspondientes dentro de un término de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en la cual el operador hotelero le solicite el pago, salvo que el operador hotelero le otorgue al propietario una extensión de pago por escrito.

ARTÍCULO 31 – MODIFICACIÓN DE LA UNIDAD

El uso del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA es operar las unidades como habitaciones de hotel, por lo tanto, los estándares de uniformidad entre las unidades deben ser mantenidos. Los propietarios no pueden en ningún momento o bajo ninguna circunstancia modificar la estructura interna, la decoración, el mobiliario, instalaciones o el manejo de la unidad.

ARTÍCULO 32 – PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES

Se les prohíbe a los propietarios de las unidades lo siguiente:

- a. Usar o permitir el uso de sus unidades o cualquier área del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA para otros fines que no sean los permitidos por este reglamento, y en general, para cualquier fin contrario a la Ley, la moral y las buenas costumbres.
- b. Usar o permitir el uso de las unidades o cualquier área del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA de modo que puedan molestar o alterar la tranquilidad de los demás propietarios y perjudicar la reputación del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA.
- c. Introducir, mantener o guardar en las unidades, o en cualquier otra área del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, infectadas o de cualquier otra índole que puedan representar un perjuicio a la integridad de la propiedad o a la salud de los propietarios, sus familiares, invitados, huéspedes, y/o visitantes, así como aquellos que produzcan malos olores o cualquier otro tipo de molestia.
- d. Tirar o permitir que se tiren en las cañerías de desagüe, materiales tales como telas, materiales duros, materiales no solubles, suciedad, arena, y en general cualquier otra cosa que las pueda obstruir.
- e. Realizar modificaciones o cambios que puedan afectar la estructura general o la fachada del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA. Los propietarios deben cumplir con lo establecido en el artículo veintisiete (27) de la Ley trece (13) del mil novecientos noventa y tres (1993) y su demás reglamentaciones.

- f. Llevar a cabo trabajos de cualquier naturaleza dentro del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA.
- g. Pintar o decorar las áreas comunes, las unidades o cualquier otra área del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA.
- h. Instalar aires acondicionados.
- i. Destruir, perforar o realizar cualquier tipo de trabajos dentro de las unidades, y del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA.
- j. Solicitar a cualquier empleado del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA que realice trabajos personales.
- k. No cumplir con los reglamentos de uso.
- l. Tirar basura o desperdicios sin una bolsa plástica, o ir en contra del sistema establecido por el operador hotelero para la eliminación de desperdicios, o tirar materiales contaminados o desperdicios de forma que pueda afectar a los demás propietarios o que pueda tener un mal aspecto.
- m. Tener animales dentro de los límites del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA.
- n. Erigir avisos publicitarios, carteles publicitarios, u objetos similares dentro del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA.
- o. Erigir, colocar o permitir que permanezcan en el P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA., antenas de televisión exteriores, antenas de radio, antenas parabólicas, o artículos similares.
- p. Utilizar parrillas de uso al aire libre dentro de la unidad o cualquier área del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA.
- q. Instalar jacuzzis dentro de las unidades o cualquier área del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA., que no estén dentro de los diseños del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA.
- r. Instalar cualquier tipo de iluminación en el exterior o interior de las unidades. Las bombillas y las lámparas solo pueden ser cambiadas o reemplazadas por el operador hotelero.
- s. Colocar electrodomésticos al aire libre.
- t. Usar las ventanas o balcones para secar ropa u otra prenda de cualquiera naturaleza, o instalar tendederos fuera de las unidades.
- u. No estará permitido encender fuego.
- v. Cazar o atrapar cualquier tipo de animales o pájaros.
- w. Tener cualquier tipo de almacenaje de combustible.
- x. Sembrar, remover, replantar, alterar o modificar cualquier planta en cualquier área del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA.

Los propietarios aceptan que no podrán mantener dentro de las unidades objetos o artículos personales cuando no estén utilizando las mismas.

ARTÍCULO 33 – DEPÓSITOS DE BASURA

Ninguna área del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA será utilizada como vertederos de basura. La basura será eliminada en bolsas plásticas. La recolección de la basura estará a cargo del operador hotelero. En el futuro, el operador hotelero podrá requerir que la basura sea separada con el objetivo de su reciclaje.

ARTÍCULO 34 – PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS

El pago de los servicios públicos tales como la recolección de la basura, agua y alcantarillado estará incluido dentro de la cuota de mantenimiento. Otros servicios, tales como agua, luz, teléfono, cable e Internet serán pagados por el operador hotelero. En el evento en que alguno de los propietarios desee aumentar el nivel de alguno de los servicios antes mencionados, el propietario cubrirá los cargos o gastos adicionales relacionados con dicho cambio, con solicitud a el operador hotelero. De aumentar el nivel de dicho servicio, lo cual será llevado a cabo por el operador hotelero, si así lo considera viable.

ARTÍCULO 35 – PERJUICIO EN LAS UNIDADES

Las actividades comerciales, nocivas u ofensivas no estarán permitidas dentro de las unidades o en cualquier área del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA. No se permitirá ningún acto o actividad que pueda ser o pueda convertirse en una molestia o perjuicio a los propietarios, incluso, pero sin limitarse a, gases nocivos, humo, ruidos fuertes, excesivos o persistentes, interferencia con la radio o la recepción de la televisión, drenaje excesivo de agua u otros hacia cualquier unidad contigua o hacia las áreas comunes y las áreas privativas, salvo las actividades previamente autorizadas por el operador hotelero en las áreas privativas.

ARTÍCULO 36 – PROHIBICIÓN DE VIOLACIONES

Si el operador hotelero tiene conocimiento de cualquier acto que pueda ser considerado una violación de las prohibiciones previamente mencionadas, o el incumplimiento por uno o varios de los propietarios de cualquiera de las obligaciones establecidas según la Ley o en este reglamento, el operador hotelero deberá investigar los hechos y tomar las medidas necesarias para corregir y prevenir cualquiera violación futura y de ser necesario presentar un reclamo contra el propietario o propietarios en violación ante las autoridades competentes.

ARTÍCULO 37 – RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES

Cada propietario será responsable de los actos de sus familiares, e invitados y de los actos de cualquiera persona a la que el propietario haya cedido el uso de la unidad, y por cualquier daño que dicha persona ocasione a la unidad, a las áreas comunes, a otra

unidad, a otro propietario o a un tercero. Los propietarios están exentos de cualquiera responsabilidad por cualquier acción de los huéspedes del hotel.

ARTÍCULO 38 – TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD

Debido a que el Instituto Panameño de Turismo exige que la totalidad de las unidades del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA. se mantenga permanentemente e indefinidamente bajo un contrato de alquiler sujeto a las normas que regulan el Régimen Turístico de Propiedad Horizontal, los propietarios no podrán ceder en todo o en parte o vender la propiedad sin el consentimiento previo y por escrito del operador hotelero y de la asociación de copropietarios. Los propietarios están anuentes que cualquier comprador de sus unidades tendrá la obligación de firmar un contrato de administración de la unidad con el operador hotelero al momento de realizar la compra de la unidad.

ARTÍCULO 39 – ACCESO A LAS UNIDADES

El operador hotelero tendrá el control del acceso a todas las unidades y al P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA. Los propietarios aceptan que el promotor inmobiliario entregará copia de las llaves o del código de acceso o de cualquier sistema de entrada y salida que fuera aplicado al operador hotelero. Ningún propietario podrá cambiar las cerraduras o de otra forma impedir el acceso a su unidad. El operador hotelero tendrá el derecho de adoptar reglamentaciones para controlar el acceso y los procedimientos del registro de entrada y salida, los cuales serán aplicables a los huéspedes del hotel, a los propietarios, sus familiares e invitados. Los propietarios no podrán ingresar a sus unidades fuera del periodo aprobado por el operador hotelero.

ARTÍCULO 40 – USO DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS

Los derechos de los propietarios, sus familiares, invitados, huéspedes del hotel y/o visitantes para utilizar las áreas privativas están sujetos al reglamento de uso establecido para dichas áreas.

ARTÍCULO 41 – SERVIDUMBRE DE PASO A TRAVÉS DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS

Una servidumbre de paso a favor de todos los propietarios y huéspedes será concedida a través de las áreas privativas, con la intención de facilitar el acceso directo y a través de estas áreas. La servidumbre de paso sobre las áreas privativas está limitada y es únicamente para el uso de los beneficiarios que obtienen el acceso hacia y desde las unidades y no serán utilizadas para la provisión de servicios, incluyendo sin limitarse a, la solicitud del ama de llaves, del servicio de comida y bebida, entendiéndose que tales servicios sólo pueden ser suministrados por el operador hotelero y por el propietario de las áreas privativas.

ARTÍCULO 42 – CONFLICTOS EN LOS REGLAMENTOS

En caso de conflicto entre las restricciones de uso establecidas de este reglamento y cualquier restricción de uso o reglamento de cualquier institución gubernamental, la restricción gubernamental será aplicada. Sin embargo, en el caso en que no exista ningún conflicto entre las restricciones pero en donde una restricción de uso es mas estricta que otra, la restricción de uso mas estricta será la aplicada.

CAPÍTULO IV LA ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS

ARTÍCULO 43 – MIEMBROS DE LA ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS

La asociación de copropietarios es la entidad suprema dentro del régimen de propiedad horizontal, y estará formada por todos lo propietarios, sin embargo, los dignatarios iniciales y los directores de la asociación de copropietarios son o serán todas personas designadas por el promotor inmobiliario.

Cuando una unidad pertenezca a más de una persona, o a un grupo de sucesores, se deberá designar a una persona del grupo como representante en la asociación de copropietarios. Cuando una unidad pertenezca a una entidad jurídica, la entidad deberá designar a una persona natural para representarla ante la asociación de copropietarios. En todas las sesiones de la asociación de copropietarios, cada propietario podrá ser representado por otra persona autorizada por medio de documento público o privado.

ARTÍCULO 44 – RESPONSABILIDAD DE LA ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS

La asociación de copropietarios tendrá las siguientes responsabilidades y obligaciones:

- a. Reunirse al menos una (1) vez al año, en sesión ordinaria, y en sesiones extraordinarias, tantas veces como sean necesario.
- b. Nombrar a los miembros de la junta directiva.
- c. Designar, dentro de la junta directiva, un presidente, un vicepresidente, un secretario, un tesorero, y un vocal, y crear todos los cargos dentro de la junta directiva que se consideren convenientes, designando a las personas que ocuparan las posiciones.
- d. Aprobar o rechazar el presupuesto y los estados de cuenta que la compañía administradora presente, de acuerdo con lo que se establece en este reglamento para el mantenimiento de las áreas comunes.
- e. Modificar los reglamentos de la asociación de copropietario.
- f. Autorizar la realización de trabajos, mejoras o nuevas construcciones que serán consideradas áreas comunes, o cualquier otra que pueda requerir autorización según lo dispuesto en este reglamento.
- g. Ejercer todas las demás responsabilidades y obligaciones establecidas en este reglamento.

ARTÍCULO 45 – MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO

En caso de modificación en el reglamento de la asociación de copropietarios, se requerirá voto favorable de no menos de dos terceras partes (2/3) del total de los propietarios que representen no menos del setenta y cinco por ciento (75%) del valor del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA.

No se podrá adoptar ninguna modificación que elimine, modifique, perjudique, minimice o que de otro modo afecte de manera negativa cualquier derecho, beneficio, privilegio o prioridad concedida o reservada al propietario de las áreas privativas y al operador hotelero sin su consentimiento.

ARTÍCULO 46 – REUNIONES EXTRAORDINARIAS

El presidente o cualquier otro miembro de la junta directiva, o el operador hotelero podrá convocar a la asociación de copropietarios a una reunión extraordinaria siempre que así lo requiera por lo menos una tercera parte (1/3) de los propietarios que estén en al día en los pagos de las cuotas de mantenimiento.

ARTÍCULO 47 – CONVOCATORIAS

La convocatoria para las reuniones de la asociación de copropietarios, ya sean ordinarias o extraordinarias, deberán ser anunciadas con no menos de diez (10) días calendario y no más de veinte (20) días calendario antes de la fecha en la cual se celebrará la reunión, y esto será realizado a través de carta, o cualquier otro medio electrónico, enviado a la dirección proporcionada por cada propietario.

ARTÍCULO 48 – QUÓRUM

Para constituir el quórum en una reunión de la asociación de copropietarios, la presencia de por lo menos la mitad mas uno (50% + 1) de todos los propietarios será necesaria, sin tomar en cuenta el número de unidades que puedan pertenecer a cada propietario. Si transcurrida una (1) hora después de la hora fijada para la reunión, y sin la presencia del quórum reglamentario, el secretario o su representante, preparará una acta de la reunión, dejando constancia del número, nombre y porcentaje de participación de los asistentes a la reunión. Una vez que cumplida esta formalidad, la asociación de copropietarios podrá deliberar y adoptar decisiones válidas con un quórum igual a una tercera parte (1/3) o más del total de los propietarios.

Si aún así no hay quórum, una nueva convocatoria será efectuada, se fijara una nueva fecha dentro de los diez (10) días calendario siguientes. En esta segunda fecha, la asociación de copropietarios se reunirá con quienquiera que asista, siempre y cuando la asistencia constituya no menos de una quinta parte (1/5) del total de los propietarios. En todo los casos anteriores, las decisiones serán adoptadas por la mitad más uno (50% + 1) de los propietarios asistentes.

ARTÍCULO 49 – DERECHO A VOTO

En las reuniones de la asociación de copropietarios, cada propietario tendrá derecho a un (1) voto por cada unidad que posea, tal como fue registrado en el registro público. La asociación de copropietarios no tendrá derecho a voto sobre las operaciones o sobre la administración del hotel, el alquiler de las unidades o sobre las áreas privativas.

ARTÍCULO 50 – JERARQUÍA DE LA ASOCIACIÓN

La asociación estará encabezada por el presidente, y en su ausencia, por el vicepresidente; en ausencia de ambos, por el tesorero, y en su ausencia, por el secretario. En caso de ausencia del tesorero, la asociación de copropietarios nombrará al representante del operador hotelero como secretario.

ARTÍCULO 51 – RESOLUCIONES DE LA ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS

Cada resolución de la asociación de copropietarios deberá ser aprobada por la mitad más uno (50+1) de todos los propietarios, excepto cuando la Ley permita un número diferente para la aprobación. Las decisiones de la asociación de copropietarios deberán ser redactadas en el acta de la reunión, de acuerdo con lo que se establece en la Ley trece (13) de abril de mil novecientos noventa y tres (1993), y demás reglamentaciones.

ARTÍCULO 52 – REPRESENTANTE LEGAL DE LA ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS

El representante legal de la asociación de copropietarios será el presidente, y como tal, representará a la asociación de copropietarios en todos los tipos de procesos y acciones relacionadas con el P.H. HOTEL NIKKI BEACH BLAYA BLANCA o la administración. En ausencia del presidente, el vicepresidente será el representante legal, en ausencia de ambos, cualquier otro miembro de la junta directiva puede ser designado como el representante legal. En este último caso, si la acción o el proceso afectan a terceros, será requerido registrarlo en el registro público, sin la aprobación previa del Ministerio de Vivienda.

ARTÍCULO 53 – DERECHOS DE LA ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS

La asociación de copropietarios se reserva para sí misma los siguientes derechos de acceso:

- a. Servicios: Derechos de contar con todos los servicios públicos, privados y comodidades, sobre todas las áreas comunes, y cada unidad, lo cual será garantizado por el operador hotelero.
- b. Seguridad: El derecho de contar con servicio de seguridad, que será proporcionado por el operador hotelero.
- c. Drenaje: El derecho de contar con el desagüe de lluvia, y otras aguas superficiales hacia el océano, realizado por el operador hotelero.

CAPÍTULO V

LA JUNTA DIRECTIVA

ARTÍCULO 54– LA JUNTA DIRECTIVA

La junta directiva será responsable de cumplir y hacer cumplir las decisiones de la asociación de copropietarios en lo que se refiere a la administración y a la conservación de las áreas comunes y del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA, y también tendrá las responsabilidades y obligaciones siguientes:

- a. Designar y destituir al administrador de su posición, y establecer el pago, así como los otros términos y condiciones del cargo.
- b. Tener conocimiento del presupuesto propuesto y de los estados financieros que deben ser presentados anualmente por el operador hotelero a la asociación de copropietarios y dar recomendaciones a la asociación de copropietarios para su aprobación o rechazo.
- c. Autorizar cualquier desembolso extraordinario no establecido en el presupuesto.
- d. Revisar el saldo mensual de los ingresos y gastos preparados y presentados por el operador hotelero.
- e. Ocuparse de las quejas del operador hotelero en lo que se refiere a las violaciones de la Ley o de estos reglamentos por parte de los propietarios y tomar las medidas necesarias para corregir la violación.
- f. Presentar un informe anual a la asociación de copropietarios en lo que respecta al trabajo del operador hotelero.
- g. Resolver cualquier conflicto entre los propietarios, o con el operador hotelero con relación al uso de las áreas comunes o de las áreas privadas.
- h. Autorizar al operador hotelero a solicitar el pago de cualquier deuda de los propietarios a través de los tribunales.
- i. Designar, cuando sea necesaria, a un contador público autorizado, quien auditará los libros financieros del administrador y presentar un informe a la asociación de copropietarios.
- j. Convocar a las reuniones anuales ordinarias de la asociación de copropietarios, o a reuniones extraordinarias, cada vez que sea necesario.

ARTÍCULO 55 – SEGURO

El seguro protege los intereses de los propietarios, asegurando que los fondos estarán disponibles para reconstruir P.H. NIKKI BEACH PLAYA BLANCA en su totalidad después de un siniestro. Sin embargo, ya que generalmente no está disponible, y en caso de estarlo, el costo puede ser prohibitivo o aumentar considerablemente, o nuevas clases de cobertura pueden estar disponibles.

ARTÍCULO 56 – ANÁLISIS DE LA COBERTURA

La junta directiva analizará los seguros con que cuenta el P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA al menos una vez cada tres (3) años.

ARTICULO 57- RESPONSABILIDAD CIVIL Y DAÑOS AL P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA

Si estuviese disponible y su precio fuese razonable, el operador hotelero puede obtener un seguro público de responsabilidad civil contra terceros y contra daños al P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA en tales límites como el operador hotelero lo determine de tiempo en tiempo, asegurando contra cualquier responsabilidad o incidente que pueda surgir de las actividades de la asociación de copropietarios de acuerdo a lo establecido en este reglamento.

ARTÍCULO 58 - REPARACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN LUEGO DE UN SINIESTRO

Si un siniestro daña o destruye cualquiera de las mejoras del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA, la junta directiva hará los arreglos y supervisará su pronta reparación y restauración. La junta directiva obtendrá fondos para dicha reconstrucción primero del dinero proveniente de la póliza de seguros, luego cualquier cuota extraordinaria que pueda ser establecida para tales efectos y posteriormente de las reservas.

ARTÍCULO 59 – REUNIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA

La junta directiva se reunirá en una sesión ordinaria, al menos una (1) vez al mes, a una hora, lugar y fecha determinada por el presidente. En el caso de que la junta directiva decida por resolución que es necesaria una reunión extraordinaria, o cuando sea requerida por el presidente o por la compañía administradora, dicha reunión será convocada. Si los miembros de la junta directiva no pueden estar presentes en la reunión, ellos deberán designar representantes por medio de una autorización escrita o reunirse a través de teleconferencia.

ARTICULO 60 - CONVOCATORIAS

La convocatoria de las reuniones ordinarias o extraordinarias de la junta directiva será realizada por el presidente, y en su ausencia, por el representante del operador hotelero, por medio de un aviso escrito, enviado por correo certificado, fax, correo electrónico, telegrama, o por entrega personal a cada director, con no menos de cinco (5) días o más de quince (15) días anteriores a la fecha de la reunión.

ARTÍCULO 61 - QUÓRUM

A los efectos de tener quórum en las reuniones en la junta directiva, será necesaria la presencia de por lo menos la mitad más uno (50 + 1) de todos los directores. La decisión de la junta directiva será adoptada por el voto afirmativo de la mayoría de los directores, excepto cuando la decisión sea la de designar o destituir al operador hotelero, como administrador de la asociación de copropietarios, para lo cual, será necesario una votación unánime.

ARTÍCULO 62 – CRITERIO PARA LA ELECCIÓN DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA

A los efectos de ser un miembro de la junta directiva, se debe cumplir con al menos uno de los siguientes criterios:

- a. Ser propietario de una o más unidades del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA.
- b. Ser copropietario de una o más de las unidades del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA., en tanto dicha persona haya sido designada como un representante en la asociación de copropietarios por los otros copropietarios de dichas unidades.
- c. Ser el representante en la asociación de copropietarios de una o más unidades adquiridas a través entidad jurídica.

El propietario que sea elegido para ser un miembro de la junta directiva debe contar con una buena reputación para con la administración de la propiedad. Cualquier propietario que no cumpla con esta última exigencia, y haya sido elegido para ser un o una director(a), no podrá ejercer el cargo, y su posición permanecerá vacante.

ARTÍCULO 63 – CARGOS VACANTES

Los cargos vacantes en la junta directiva serán cubiertos por los directores en ejercicio, siempre que puedan constituir un quórum. De otro modo, cualquiera de los directores en ejercicio pueden convocar a una reunión extraordinaria de la asociación de copropietarios a los efectos de cubrir los cargos vacantes.

ARTÍCULO 64 - NUEVAS MEJORAS

Ninguna mejora será iniciada, erigida o mantenida, ni podrá efectuarse ningún cambio o modificación adicional ya sea interior o exterior del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA, hasta que hayan sido presentados al operador hotelero las especificaciones que muestren la naturaleza, la clase, la forma, las alturas, los materiales, el color, la posición y los detalles del mismo, y se haya recibido por escrito la aprobación del operador hotelero. Cualquier retiro de árbol en pie, arquitectura del paisaje, o jardinería deberán ser considerados una mejora para los objetivos de este artículo. A partir de entonces el operador hotelero será responsable de examinar y aprobar las mejoras, construcción, arquitectura del paisaje, u otras propuestas tal como es requerido por las disposiciones de este reglamento. Además, el operador hotelero tendrá el control absoluto y total sobre el diseño del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA. Además de las disposiciones expresadas en este reglamento, el operador hotelero ejercerá su mejor juicio en la revisión de las mejoras y cambios propuestos, con el objetivo final de mantener los estándares más altos de la vida residencial.

CAPITULO VI

DIGNATARIOS

ARTÍCULO 65 – MIEMBROS

La asociación de copropietarios elegirá a los miembros de la junta directiva, es decir, un presidente, un vicepresidente, un secretario, un tesorero y un vocal.

ARTÍCULO 66 - RESPONSABILIDADES DEL PRESIDENTE

Las responsabilidades del presidente, y en su ausencia las del vicepresidente, son las que se detallan a continuación:

- a. Llevar a cabo la representación legal de la asociación de copropietarios.
- b. Presidir las reuniones de la asociación de copropietarios y de la junta directiva.
- c. Convocar a las reuniones de la junta directiva.
- d. Convocar a las reuniones extraordinarias de la asociación de copropietarios, cada vez que sea necesario, o cuando sea solicitado por al menos una tercera parte (1/3) de los propietarios que estén al día en el pago de las cuotas de mantenimiento, o cuando sea solicitado por cualquier otro miembro de la junta directiva o por el operador hotelero.
- e. Emitir los certificados de paz y salvo en lo que se refiere al pago de las cuotas de mantenimiento y demás gastos.
- f. Todas las demás responsabilidades que la asociación de copropietarios establezca.

ARTÍCULO 67 – RESPONSABILIDADES DEL TESORERO

Las responsabilidades del tesorero son las siguientes:

- a. Llevar a cabo la representación legal de la asociación de copropietarios en ausencia del presidente y del vicepresidente.
- b. Presidir las reuniones de la asociación de copropietarios en ausencia del presidente y del vicepresidente.
- c. Velar por la adecuada administración de los fondos y de las áreas comunes, así como preparar un libro de ingresos y egresos, y un informe anual de auditoría.
- d. Convocar una reunión extraordinaria de la asociación de copropietarios, cuando sea solicitada por al menos una tercera parte (1/3) de los propietarios estén al día en el pago de la cuota de mantenimiento.
- e. Cualquier otra responsabilidad establecida por la asociación de copropietarios.

ARTÍCULO 68 – RESPONSABILIDADES DEL SECRETARIO

Las responsabilidades del secretario son las siguientes:

- a. Llevar a cabo la representación legal de la asociación de copropietarios en ausencia del presidente, del vicepresidente y del tesorero.
- b. Presidir las reuniones de la asociación de copropietarios en ausencia del presidente, del vicepresidente, y del tesorero
- c. Actuar como secretario en las reuniones de la asociación de copropietarios y de la junta directiva.

- d. Preparar un libro de las actas de las reuniones.
- e. Convocar a una reunión extraordinaria de la asociación de copropietarios, cuando sea requerida por al menos una tercera parte (1/3) del total los propietarios que estén al día con el pago de las cuotas de mantenimiento.
- f. Cualquier otra responsabilidad establecida por la asociación de copropietarios.

ARTÍCULO 69 - RESPONSABILIDADES DEL VOCAL

Las responsabilidades del vocal son las siguientes:

- a. Llevar a cabo la representación legal de la asociación de copropietarios en ausencia de todos los otros miembros de la junta directiva.
- b. Presidir las reuniones de la asociación de copropietarios en ausencia de todos los otros miembros de la junta directiva.
- c. Convocar a una reunión extraordinaria de la asociación de copropietarios, cuando sea requerida por al menos una tercera parte (1/3) de los propietarios de las unidades que estén al día con el pago de las cuotas de mantenimiento.
- d. Cualquier otra responsabilidad establecida por la asociación de copropietarios.

CAPITULO VII

EL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 70 - DESIGNACIÓN DEL ADMINISTRADOR

El administrador será designado por el promotor inmobiliario y puede ser una persona natural o jurídica. En el caso de que el operador hotelero sea una persona jurídica, la misma designará a una persona natural para llevar a cabo las tareas correspondientes. La designación del operador hotelero como administrador de la asociación de copropietarios debe ser registrada en el registro público.

ARTÍCULO 71 – RESPONSABILIDADES DEL ADMINISTRADOR

El administrador tendrá las tareas establecidas por la Ley y por este reglamento, así como por la asociación de copropietarios, según lo que se detalla a continuación:

- a. Convocar las reuniones de la asociación de copropietarios de conformidad con lo establecido por la Ley. Estar informado de la designación o destitución, en representación del operador hotelero de los empleados de la propiedad que prestan servicios a la asociación de copropietarios, basadas en el presupuesto de la asociación de copropietarios previamente aprobado.
- b. Informar a la asociación de copropietarios de todas las reparaciones de las áreas comunes y de cualquiera de las áreas privadas que estén afectando a otra unidad, llevadas a cabo por el operador hotelero.
- c. Cobrar las cuotas de mantenimiento de los propietarios correspondientes a los gastos, obligaciones e impuestos de la propiedad, y entregar dichos fondos al operador hotelero.
- d. Representar a la asociación de copropietarios en cualquier proceso legal en lo que respecta a la recaudación de los pagos, relacionado con la administración, cuando

- sea aprobado por la junta directiva.
- e. Supervisar el orden de la propiedad, y que el uso de cada unidad cumpla con los estándares de salud y de conservación.
 - f. Requerir a los propietarios de las unidades que cumplan con sus obligaciones.
 - g. Preparar un libro de actas de las reuniones de la asociación de copropietarios, cuando sea solicitado por la junta directiva o por la asociación de copropietarios.
 - h. Supervisar en detalle los ingresos y los gastos relacionados con sus responsabilidades, y presentar el balance mensual de los ingresos y los gastos a la junta directiva.
 - i. Representar a la asociación de copropietarios en todos los procesos relacionados con la recaudación para el pago de los gastos comunes.
 - j. Todas las demás responsabilidades y obligaciones establecidas en este reglamento y por las resoluciones de la asociación de copropietarios.

Se prevé que el representante del administrador será un dignatario o empleado del operador hotelero, siempre y cuando la compañía administradora ejerza el cargo de administrador de la asociación de copropietarios.

ARTÍCULO 72 - VIOLACIONES AL REGLAMENTOS

El administrador supervisará el cumplimiento por parte de los propietarios, de sus obligaciones establecidas en la Ley y este reglamento tal como fueran aprobados, y debe informar a la junta directiva y al operador hotelero sobre cualquier la violación.

ARTÍCULO 73 - INFORMES ANUALES

El administrador deberá presentar a la asociación de copropietarios un informe anual de su trabajo, que incluirá un informe financiero de la administración de los fondos para cada año fiscal, y una propuesta presupuestaria para el siguiente año, tal como fuera preparado por el administrador. La propuesta presupuestaria debe estar dividida en al menos los siguientes puntos:

INGRESOS:

- a. Balance del año anterior
- b. Honorarios de Mantenimiento
- c. Otros Ingresos

GASTOS:

- a. Costos de Mantenimiento General y de Conservación
- b. Costos de Administración (salarios, etc.)
- c. Otros Gastos de Servicios
- d. Pagos de Seguros
- e. Otros Gastos

ARTÍCULO 74 - PRESUPUESTO

La propuesta presupuestaria mencionada en el artículo anterior deberá ser enviada a cada uno de los propietarios no menos de diez (10) días antes de la fecha de la reunión de la

asociación de copropietarios.

ARTÍCULO 75 - PLAZO DEL PRESUPUESTO

En lo que respecta a la propuesta presupuestaria, el año fiscal comenzará el primer día del mes siguiente, a partir de la primera vez que se reúna la asociación de copropietarios, y concluirá doce (12) meses más tarde.

ARTÍCULO 76 – RECAUDACION DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO

El administrador recaudará los pagos correspondientes a la cuota de mantenimiento de cada uno de los propietarios con el fin de pagar los gastos de mantenimiento de las áreas comunes.

ARTÍCULO 77 - DEPÓSITO DE LOS FONDOS

Los fondos generados de las cuotas de mantenimiento serán depositados en uno o más bancos tal como sea designado por el administrador. Se entiende que la compañía administradora puede tener una caja menuda hasta por dos mil dólares (US\$ 2,000.00) para gastos imprevistos.

CAPÍTULO VIII OTRAS DISPOSICIONES

ARTÍCULO 78 - PRIMEROS DIGNATARIOS

Los primeros directores y dignatarios, quienes llevarán a cabo sus tareas hasta que sus sucesores sean designados, serán los siguientes:

PRESIDENTE	
VICE-PRESIDENTE	
SECRETARIO	
TESORERO	
VOCAL	

ARTÍCULO 79 – PRIMER ADMINISTRADOR

El primer administrador será CASA DE CAMPO FARALLÓN, S.A., quién establecerá las cuotas de mantenimiento iniciales hasta que la asociación de copropietarios lleve a cabo sus responsabilidades tal como sea decidido por la junta directiva.

ARTÍCULO 80 - AVISO

Cualquier aviso que requiera de ser enviado a un propietario bajo las disposiciones de este documento, será considerado como enviado correctamente cuando haya sido enviado

por correo electrónico o por correo, pagado con posterioridad, tanto a la última dirección conocida de la persona que aparece como propietario de la unidad en los archivos de la asociación de copropietarios, al momento del envío a la dirección de la unidad. Será responsabilidad de los propietarios mantener informados al secretario de la asociación de copropietarios y al operador hotelero sobre sus información de contacto.

ARTÍCULO 81 – INCORPORACIÓN DE PROPIEDAD ADICIONAL

Las propiedades y áreas comunes adicionales pueden ser incorporadas a las áreas comunes existentes a criterio de la asociación de copropietarios y del operador hotelero a través de una modificación a este reglamento. La incorporación sólo requerirá un (1) voto favorable de la mayoría de los miembros de la asociación de copropietarios y la aprobación del operador hotelero.

ARTÍCULO 82 - FINALIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

La fecha estimada de la finalización de la construcción, terminaciones, equipamiento del hotel (pero no necesariamente ninguna de las mejoras incluidas en las áreas comunes) será el _____, salvo se establezca lo contrario en el contrato de promesa de compraventa. La fecha previamente establecida es únicamente una fecha estimada de finalización de los trabajos de construcción. El promotor inmobiliario no será responsable por ningún daño que resulte de la finalización sustancial del hotel antes o después de aquella fecha. El promotor inmobiliario sólo se verá obligado por cualquiera de las obligaciones de finalización puestas de manifiesto en el contrato promesa de compraventa.

ARTÍCULO 83- COSTOS Y HONORARIOS LEGALES

La asociación de copropietarios tendrá el derecho de recuperar los costos, los honorarios y gastos legales razonables por parte de los propietario para la aplicación de cualquier disposición prevista en el presente acuerdo más un veinticinco por ciento (25 %) de los gastos ocasionados en concepto de multa.

ARTÍCULO 84 - LEY APLICABLE

Si surgiese alguna disputa o pleito entre cualquiera de los propietarios, la asociación de copropietarios, la junta directiva, la compañía administradora y el promotor inmobiliario o cualquier otro cuyos derechos o responsabilidades se vean afectados o determinados por este reglamentos, dicha disputa será regida de conformidad con las leyes de la República de Panamá.

ARTÍCULO 85 - RENUNCIA

El incumplimiento por parte de la asociación de copropietarios o de cualquiera de los propietarios de hacer cumplir los convenios, restricciones, o cualquier artículo, sección, frase, párrafo, cláusula, redacción o palabra, u otra disposición de este reglamentos, o cualquiera de sus modificaciones no afectará la validez de las partes restantes del mismo

el cual continuará en plena vigencia y validez.

ARTÍCULO 86 – RESPONSABILIDAD

Ni el propietario de las áreas privadas, ni la asociación de copropietarios, estarán obligados o serán responsables, o garantes o aseguradores de, la salud, seguridad o bienestar de los propietarios, o huéspedes del hotel, incluyendo sin limitaciones a familiares, invitados, agentes, sirvientes, contratistas, subcontratistas, o de la propiedad de cualquiera de las personas previamente mencionadas.

Sin limitar la generalidad de lo anterior:

- a. Es la intención expresa que los reglamentos y las restricciones que regulan las áreas privadas, sean interpretadas y respetadas, con el único propósito de realzar y mantener el goce de dichas áreas y su valor.
- b. Ni el propietario de las áreas privadas, ni la asociación de copropietarios están autorizados, y ninguno ha sido creado, para actuar como una entidad que hace cumplir o asegura la conformidad con las leyes de la República de Panamá y/o cualquier otra jurisdicción o la prevención de actividades ilícitas.
- c. Las disposiciones de este reglamento y cualquier otro documento aplicable que establezca los usos de las cuotas de mantenimiento y/o que estén relacionados con la salud, la seguridad, el bienestar serán interpretadas y aplicadas solamente como limitaciones en el uso de los fondos de las cuotas de mantenimiento y no como la creación de un deber de la asociación de copropietarios para proteger en adelante la salud, la seguridad o el bienestar de cualquier persona(s), aún cuando las cuotas de mantenimiento sean elegidos para ser utilizados por cualquiera de esas razones.

Cada propietario al poseer una unidad o al utilizar cualquier parte del P.H. HOTEL NIKKI BEACH PLAYA BLANCA habrá renunciado automáticamente a todos los derechos, reclamaciones, demandas y causas de acción contra la asociación de copropietarios y/o contra el propietario de las áreas privadas. La asociación de copropietarios incluye a todos los directores de la asociación de copropietarios, dignatarios, comités, miembros de la junta, empleados, agentes, contratistas (incluso la compañía administradora), subcontratistas, sucesores, adjudicatarios. Esta cláusula también se aplicará al promotor inmobiliario, quien estará totalmente protegido por este reglamento.