



## **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y USO INTERNO**

### **Proyecto de Lotificación Rural Valle Miraflores**

Abril 2021

Provincia de Coclé, Distrito de Penonomé, Corregimiento de Toabré,  
ubicado a 21 km al norte de Penonomé, en dirección a Tambo, entrada hacia La Candelaria

# Índice

I. Paisajismo y Conservación

II. Parámetros arquitectónicos para Mejoras y Construcciones

III. Cerco Perimetral y Entradas

IV. Servicios Básicos

V. Manejo de Desechos

VI. Comité Administrativo de Turno

VII. Cuota de Mantenimiento

VIII. Sanciones

IX. Anexos

El objetivo del presente Reglamento es el de servir de guía, para la actual administración dirigida por el Desarrollador y las futuras administraciones, que estarán conformadas por los Propietarios del proyecto, para conservar y mantener la infraestructura básica y las áreas comunes del proyecto, para el goce de todos los Residentes y usuarios.

Adicionalmente, pretende proveer los parámetros de mejoras y construcción para mantener armonía con el ambiente y estándares que valoricen la inversión de los propietarios.

## **I. PAISAJISMO Y CONSERVACION**

El proyecto está localizado dentro de una zona en la que se pueden desarrollar actividades de tipo campestre y recreativas, del tipo ecológico y de conservación. El Proyecto está destinado para Uso Residencial Unifamiliar Campestre, sujeto a las siguientes condiciones:

1. Todos los Promitentes Compradores y Propietarios están obligados a mantener los lotes cortados y limpios desde el momento que reciben la copia de su Contrato Promesa de Compraventa firmado por el Promitente Vendedor.
2. Es responsabilidad de El Desarrollador, los Promitentes Compradores y Propietarios de Lotes, la conservación y reforestación de las áreas comunes y lotes.
3. Los Promitentes Compradores y Propietarios de lotes quedan obligados a la preservación y reforestación de especies nativas del área, en las superficies libres no construidas en sus lotes.
4. Por ley está prohibida la tala de árboles con altura superior a los 3 metros y que el diámetro de su tronco exceda los 30 cm, so pena de multa por las Autoridades competentes. En caso de que la vegetación interfiera con el desarrollo de mejoras o construcciones dentro del lote, el Promitente Comprador o Propietario deberá gestionar los permisos pertinentes ante las autoridades locales competentes, en la oficina Regional de Mi Ambiente Coclé.
5. Se permite el corte de arbustos y arboles con dimensiones inferiores a las descritas en el numeral 6.
6. Dentro de los usos autorizados por Ley para el proyecto, se permiten las siguientes mascotas en las residencias y lotes, bajo la estricta supervisión de sus dueños: perros, gatos, loros y aves.
7. No esta permitido por Ley los animales de granja, tales como, gallinas, pollos, cerdos, caballos, reses, cabritos y similares.

## **II. PARAMETROS ARQUITECTONICOS PARA MEJORAS Y CONSTRUCCIONES**

1. Toda obra de Mejoras o Construcción dentro de los lotes requiere la aprobación previa por escrito de El Desarrollador o Comité Administrativo de Turno. Los interesados enviarán solicitud escrita acompañada por el anteproyecto que incluye: plano esquemático, diseños, descripción y la distribución de cada elemento dentro del lote. Las mejoras y construcciones a solicitar autorización incluyen: cercas perimetrales; ranchos o gazebos con pisos de concreto, estructura de madera o metal y techo de paja o tejas; barbacoas de ladrillo de arcilla; baños con paredes de concreto y tanque séptico; depósitos, viviendas unifamiliares y estacionamientos.

El permiso otorgado para el proyecto solo permite viviendas unifamiliares de uno o dos niveles de altura máxima, de uso vacacional y residencial. En cumplimiento con la Norma de Uso de Suelo R-R (Residencial Rural de Baja Densidad) aprobada por el MIVIOT se permite lo siguiente:

- La construcción de viviendas unifamiliares aisladas conformadas por planta baja + 1 altura máxima (7 mts)
- Línea de construcción a 5.00 Metros (mínimo) a partir de la línea de propiedad
- Retiro lateral a 3.00 Metros (mínimo) a partir de la línea de propiedad. NO SE PERMITE EL ADOSAMIENTO
- Retiro posterior a 6.00 Metros (mínimo) a partir de la línea de propiedad
- Área de ocupación de la vivienda, 50% de la superficie del lote
- Estacionamientos, 2 por vivienda

2. El anteproyecto deberá ser confeccionados por un Arquitecto idóneo, que conozca las leyes vigentes del área y del anteproyecto aprobado por las Autoridades. El proyecto cuenta con un Arquitecto que podrá brindarle sus servicios en caso de estar interesados. Toda mejora o construcción debe contar con la autorización previa por escrito de El Desarrollador o El Comité Administrativo de Turno y el de las Autoridades locales competentes, tales como, Municipio, MINSA, MIVIOT y Mi Ambiente.

2.1 Una vez aprobado el Anteproyecto por el Comité Administrativo de Turno, el propietario recibirá el Visto Bueno del mismo para que proceda con los siguientes Trámites:

-Aprobación de planos constructivos ante la Dirección de Ingeniería Municipal de la Alcaldía de Penonomé.

-Aprobación del diseño del Tanque Séptico ante el MINSA Regional de Coclé, tal y como está especificado en el plano de parcelación aprobado por MIVIOT, el propietario encargará por cuenta propia un Estudio de Percolación y contratará a un Profesional idóneo ya sea Ingeniero Civil ó Sanitario para el diseño del Tanque Séptico y elaboración de memoria Técnica, cada propietario es responsable del diseño, aprobación construcción y operación de su Tanque Séptico.

2.2 Una vez aprobado los planos de construcción, el propietario debe presentar copia del PERMISO DE CONSTRUCCIÓN emitido por la Dirección de Ingeniería de la Alcaldía de Penonomé antes de iniciar las obras, para coordinar el ingreso de proveedores y subcontratistas al proyecto por la entrada de servicio y los horarios de despacho de materiales y salida de desechos.

3. Las obras de mejoras y construcciones se pueden dar en forma gradual o total. En cualquiera anteproyecto gradual o total, se deberá de establecer los tiempos de inicio y terminación de obra. No está permitido iniciar obras que no sean concluidas, so pena de multa.

4. Los materiales permitidos para mejoras y construcciones son: madera, ladrillos de arcilla, bloques de concreto, piedras, lajas, tejas de arcilla o pvc. Todos estos materiales deben ser de primera calidad. Se prohíbe el uso de zinc para techos y paredes, así como, paredes de bloques sin repello y sin pintura.

5. Las cercas perimetrales de lotes permitidas son: alambre de púas con estacas de madera o PVC; de malla ciclón con recubrimiento plástico y postes de tubo pintados; ambas con una altura máxima 2 metros de altura; de carriolas pintadas con columnas forradas en lajas o cemento pintadas; naturales de plantas o arboles de especies nativas de área.

6. Las mejoras o construcciones deben ser pintadas con colores de tonos naturales y claros, para mantener la armonía. Se incentiva el uso de materiales amigables con el ambiente, tales como, aislamiento de techos y paredes, sistemas de recolección de agua de lluvia para regar jardines, paneles solares para iluminación y calentamiento de agua; inodoros de bajo consumo de agua; etc.

7. El horario permitido para ejecución de mejoras, construcciones, entrega de materiales y salida de desechos es de lunes a viernes de 7:00am a 5:00pm, y sábados de 8:00am a 12:00pm.

8. Durante la ejecución de mejoras y construcciones, los Promitentes Compradores y Propietarios deberán cumplir con todas la reglas y leyes vigentes que incluyen el uso de equipos de seguridad personal y sanitarios portátiles para los trabajadores, el desecho diario de desperdicios ocasionados por la obra fuera del proyecto en los lugares destinados para tal fin las autoridades competentes. Se prohíbe utilizar u obstaculizar las áreas de acceso común para la ejecución de mejoras o construcciones, así como, utilizar u obstruir los drenajes naturales o suministrados por el desarrollador, so pena de multa y paralización de las obras.

11. Se prohíbe realizar cortes y modificaciones a la topografía del lote. Se deben minimizar las nivelaciones del terreno que puedan ocasionar daños a la infraestructura común del proyecto.

12. Se prohíbe la construcción de depósitos como edificación única o aislados de las viviendas unifamiliares. Y el almacenamiento de materiales o productos peligrosos.

13. Se incentiva integrar al anteproyecto constructivo la separación de aguas grises (lavamanos, lavado de ropa y regaderas) para riego de áreas verdes, así como, las aguas negras dirigiéndolas a la fosa séptica, las cuales deben estar adecuadamente impermeabilizadas según las leyes vigentes de construcción.

El establecimiento de estos parámetros tiene como propósito el mantener la plusvalía de su inversión y la buena imagen del proyecto.

### **III. CERCA PERIMETRAL Y ENTRADAS AL PROYECTO**

El proyecto cuenta con una cerca perimetral que delimita los límites del mismo. Además, cuenta con una Entrada Principal con sistema de control y registro de entradas, para garantizar la privacidad y seguridad a los Propietarios de lotes y Promitentes Compradores del proyecto. Y una Entrada de Servicio para los proveedores de productos o servicios, subcontratistas, personal técnico o doméstico.

El cerco perimetral delimita el proyecto y tiene la finalidad de establecer una separación permanente con todos los terrenos y fincas vecinas. No se permite el acceso a personas o vehículos ajenos al proyecto, ni se permite el uso de las vialidades internas para llegar a terrenos o fincas que no pertenezcan al proyecto. El objetivo de estas condiciones permite el uso óptimo de la infraestructura del proyecto solo para los Promitentes Compradores y Propietarios de lotes.

Todos los Propietarios de lotes y Promitentes Compradores, que ingresen al proyecto, deben de identificarse y registrarse en la Entrada Principal para control y seguridad de todos. Los clientes potenciales se atenderán por cita previa y de igual forma deberán anunciarse y registrarse a su ingreso.

Todo proveedor de productos o servicios, subcontratista, personal técnico o doméstico, que vayan a ingresar al proyecto para realizar algún tipo de trabajo o brindar un servicio a un Propietario o Promitente Comprador, debe ser anunciado a la Administración del proyecto, con 24 horas de antelación para coordinar y orientar su ingreso al proyecto. Favor dirigir sus solicitudes al correo: [miraflorespanama@gmail.com](mailto:miraflorespanama@gmail.com). De no ser anunciados con antelación, no se les permitirá el acceso.

### **IV. SERVICIOS BASICOS**

Los servicios básicos proporcionados por el Desarrollador son:

1. Mantenimiento de cerco perimetral y entradas al proyecto.
2. Controles de entrada y salida de Propietarios, Promitentes Compradores, clientes, proveedores y subcontratistas.
3. Mantenimiento de calles de tosca internas, cunetas, canales y sistemas de desagües comunes.
4. Mantenimiento de áreas verdes y comunes, que incluye: corte y limpieza de herbazales; siembra de árboles y plantas; construcción y mantenimiento de mejoras como senderos, acceso a ríos dentro del proyecto; bohíos, jardín de hamacas, áreas para acampar y fogatas,

baños, bancas y facilidades. El uso del rancho en el área social junto al río El Palmar, es para uso diurno de los propietarios. Los propietarios podrán Reservar el uso del mismo enviado su solicitud vía correo electrónico a la Administración del proyecto. Las reservas son de medio día. Es decir, de 8am a 12pm, y de 1pm a 6 pm. Está prohibido dormir en esta área social.

5. Mantenimiento del sistema de suministro de agua de uso doméstico. El agua de uso doméstico es proporcionada por el proyecto mediante sistemas de pozos, estaciones de bombeo y tanques de reserva en cada Fase. Cada Propietario ó Promitente Comprador deberá instalar su sistema de filtrado de agua propio para consumo.
6. Suministro de energía eléctrica. El proyecto cuenta con la infraestructura instalada, mediante postes, transformadores y líneas de transmisión para el suministro de energía eléctrica a las calles y áreas comunes del proyecto. Los Propietarios deberán gestionar sus contratos de suministro de energía con la empresa Naturgy.
7. El área no cuenta con servicio público de manejo de aguas negras para la población, por lo que el proyecto tiene como norma legal que cada Propietario de lote debe construir y mantener su sistema de tanque séptico, de acuerdo a las normas vigentes del MIVIOT y MINSA. De acuerdo a las especificaciones actuales, las fosas sépticas deben ser herméticas para evitar que los líquidos se filtren en el suelo; situadas en la parte más baja del terreno para que el agua baje por gravedad; deberán estar conectadas a pozo de absorción que deberá estar a 1.5 metros arriba del nivel freático para evitar contaminar el agua del subsuelo; ubicarlas a 15 metros de cualquier pozo de agua, río o toma de agua potable, y a 3 metros de cualquier construcción, así como, a 4 metros del límite de propiedad. Se recomienda el uso de productos enzimáticos para acelerar el proceso de digestión.

El mantenimiento y reparación de toda la infraestructura descrita en esta sección del Reglamento será proporcionada por El Desarrollador hasta ser traspasados al Comité Administrativo de Turno conformado por los Propietarios. A partir de ese momento, el Comité Administrativo definirá la cuota necesaria para el mantenimiento de las mismas y realizará las gestiones de cobro necesarias.

## **V. MANEJO DE DESECHOS**

1. Es responsabilidad de El Desarrollador, los Promitentes Compradores y Propietarios de lotes, el manejo adecuado de los desechos del proyecto para mantener la salubridad del mismo y cumplir con las leyes vigentes.
2. Es responsabilidad de cada propietario construir y mantener aseada su tinaquera.
3. Los desechos causados por mejoras o construcciones en cada lote son responsabilidad de cada Promitente Comprador o Propietario. El manejo adecuado de los mismos debe estar apegado a las disposiciones Municipales vigentes, so pena de multa.
4. Los desechos causados por el uso diario de las mejoras y viviendas unifamiliares construidas dentro del proyecto, se manejará de forma privada mediante la contratación de un servicio de recolección semanal, cuyo gasto está incluido en la Cuota de Mantenimiento Mensual de los Promitentes Compradores y Propietarios.
5. El manejo adecuado de dichos desechos lo determinarán El Desarrollador, los Promitentes Compradores y los Propietarios.
6. Esta totalmente prohibido por Ley depositar desechos de ningún tipo en otros lotes del proyecto, áreas de uso común, terrenos aledaños al proyecto, ríos, carreteras o áreas municipales. El área designada por las Autoridades locales, para la ubicación de desechos, es el vertedero Municipal de Penonomé.

## **V. COMITÉ ADMINISTRATIVO DE TURNO**

Una vez El Desarrollador entregue la Administración de la infraestructura y áreas de uso común del proyecto al Comité Administrativo de Turno, conformado por los Propietarios, este se encargará de organizar y administrar las tareas mantenimiento y reparación requeridas, así como, definir las pautas del uso, cuidado y operación de las mismas.

El Administrador designado recaudará las cuotas de mantenimiento requeridas de los Propietarios, y manejará las mismas conforme al presupuesto que para tal efecto se apruebe.

El Administrador designado deberá velar por el cumplimiento por parte de los Propietarios de sus obligaciones, con arreglo a la Ley, este Reglamento e informar sobre las violaciones de las mismas.

## **VI. CUOTAS DE MANTENIMIENTO**

Los Promitentes Compradores y Propietarios se obligan a pagar la Cuota de Mantenimiento mensual acordada en cada momento por Las Partes a cargo de la Administración, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes. Actualmente los pagos se realizan en la cuenta bancaria de El Desarrollador:

Volcán Heights, S.A.  
Banco General  
Cuenta de ahorros número: 04-02-01-670537-4

La cuota de mantenimiento mensual inicial se ha fijado en B/.30.00 (TREINTA CON 00/100) por cada lote. Esta será modificada en el tiempo de acuerdo a las necesidades que surjan o recomendaciones de los Propietarios.

Esta cuota de mantenimiento mensual no incluye el corte de grama ni la limpieza de lotes de Promitentes Compradores ni Propietarios. Cada uno será responsable de mantener su lote cortado y limpio desde el momento de la firma de contrato promesa de compraventa.

La cuota de mantenimiento se comenzará a cobrar a partir del momento que se firma el Contrato de Promesa de Compraventa siempre que la Fase donde esta ubicado el lote cuente con la infraestructura básica, que incluye calles y cunetas en tosca; sistema de suministro de agua y una salida de agua por lote.

En caso que El Promitente Comprador o el Propietario no llegasen a cumplir con el pago de las Cuotas de Mantenimiento mensual, El Desarrollador o la Administración de Turno le aplicarán un recargo por multa de no pago a la cantidad adeudada del 10% mensual. El Promitente Comprador o el Propietario se obligan a pagar las cuotas y los recargos sobre el saldo vencido.

Los Promitente Compradores y Propietarios se obligan a respetar y cumplir con las disposiciones establecidas en este Reglamento de Copropietarios y de Uso Interno del Proyecto de lotificación rural Valle Miraflores, el cual forma parte el inmueble objeto de esta operación, en el entendido que a partir de la fecha en que se firme el Contrato Promesa de Compraventa, se obliga a cubrir las cuotas de mantenimiento que le correspondan.

## **VII. SANCIONES**

Los Promitentes Compradores y Propietarios están sujetos a las siguientes sanciones producto de no cumplir con el Reglamento de Copropietarios, cuyos montos serán establecidos inicialmente por El Desarrollador y posteriormente por el Comité Administrativo de Turno.

- El no pago de la Cuota de Mantenimiento mensual dentro de los primeros 5 días calendario del mes, recargo del 10% mensual. La falta de pago a tiempo de esta cuota de mantenimiento, afecta la ejecución de los planes de mantenimiento y reparación de la infraestructura y áreas comunes del proyecto.
- El uso inapropiado de las facilidades y áreas comunes del proyecto causando afectaciones y dejando basura y suciedad en las mismas por parte de los Propietarios, Promitentes Compradores, sus invitados, subcontratistas, proveedores y servicios técnico. Multa de B/.500.00, más el costo de reparación y limpieza. Esta mala práctica perjudica a los Propietarios y Promitentes Compradores de no poder disfrutar de las mismas mientras sean limpiadas o reparadas.
- La violación de las normas ambientales vigentes establecidas por la Entidad competente y este Reglamento, que incluye el corte de árboles con diámetros superiores a 30cm. Multa definida por la entidad competente, Mi Ambiente.
- La violación de las normas manejo de desechos vigente establecidas por la Entidad competente y este Reglamento, que incluye los desechos causados por uso diario de lote y por las obras de mejoras y construcción dentro del lote. Multa definida por la entidad competente, Mi Ambiente y MINSA.

**Nota:** EL Promitente Comprador o Propietario de lotes, serán responsable de los actos de sus dependientes, visitas o contratistas, que ocasionen daños y perjuicios a los bienes comunes o de terceros, por dolo, culpa o negligencia. De presentarse este caso, el respectivo Administrador designado levantará un acta detallando los daños causados por este y el monto a indemnizar al afectado.

## **IX. ANEXOS**

### **A. Requisitos para solicitud de Mejoras y Construcciones a la Administración del Proyecto**

1. Estar al día con el pago de letras de abono a la compra del lote.
2. Estar al día con el pago de Cuotas de Mantenimiento mensual.
3. Enviar correo a la Administración de turno describiendo el tipo de Mejora o Construcción que se desea realizar, y adjuntando un plano esquemático, dibujo o imagen. Estas deben seguir los parámetros de mejoras y construcciones descritos en este Reglamento.
4. Una vez recibido el Visto Bueno de la Administración de Turno, comunicar y coordinar con esta el ingreso de Subcontratistas y proveedores.
5. La ejecución de las mejoras o construcción solicitada, deben realizarse en su totalidad dentro del lote, para no obstaculizar las calles de acceso común del proyecto.

### **B. Requisitos para solicitud de Permisos de Mejoras y Construcciones**

1. Contar con planos de Mejoras o Construcción debidamente aprobados por Ingeniería Municipal de Penonomé.
2. Contar con escritura que certifique que es Propietario de la Finca donde se realizaran las Mejoras Construcción.