



**ESTATUTOS GENERALES
REGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL
“GRAN PACIFICA RESORT”**

Noviembre 2022

I. DEFINICIONES. con el propósito de facilitar la comprensión de este instrumento y permitir la interpretación precisa de su texto, se adoptan las siguientes **DEFINICIONES:**

1. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El Régimen de Propiedad Horizontal que se constituye y al que se refiere esta Escritura Pública, está creado de conformidad con la Ley que Reglamenta el Régimen de la Propiedad Horizontal Decreto mil novecientos nueve (1909) del ocho de julio de mil novecientos setenta y uno, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. Doscientos quince (215) del veintitrés de septiembre de mil novecientos setenta y uno, se refiere en concreto a un inmueble, actualmente propiedad de Gran Pacífica Resort, Sociedad Anónima, dentro del cual se han establecido secciones independientes, destinadas a pertenecer a diferentes dueños con derecho de uso exclusivo sobre ellas en su totalidad, o a ser posteriormente desarrolladas y desmembradas, bajo este régimen; estando los propietarios de cada una de estas secciones independientes, sujetos a deberes y obligaciones considerados y descritos en las cláusulas de esta Constitución de Régimen Horizontal o en los Artículos de su Reglamento y siendo titulares de derechos, tanto de las partes que tienen en dominio exclusivo, como de las partes de dominio común, estas últimas en carácter de indivisibles e inseparables, con el resto de los propietarios. El Régimen de Propiedad Horizontal contiene y podrá contener y administrar Sub-Regímenes de Propiedad Horizontal que sean constituidos en sus diferentes subdesarrollos, y vecindarios.

2. ADMINISTRADOR: El Administrador podrá ser una o varias personas naturales o personas jurídicas, designadas por el Desarrollador Principal hasta la fecha en que el Desarrollador Principal entregue la administración a la Asociación Maestra de Propietarios de Gran Pacífica. El o los Administradores designados en el período de reserva tendrán las facultades que el Desarrollador Principal le otorgue mediante el debido poder de administración para realizar las funciones de Administrador que estipula este instrumento, la ley que reglamenta el régimen de propiedad horizontal y aquellas especiales que así considere.

3. ASOCIACIÓN MAESTRA DE PROPIETARIOS DE GRAN PACIFICA (AMPGP): La asociación conformada por los Propietarios del proyecto Gran Pacífica Resort, asumirá las funciones, responsabilidades y deberes como Administrador del Régimen de Propiedad Horizontal Gran Pacífica una vez la condición de finalización del Período de Reserva se cumpla. La Asociación de Propietarios determinará las condiciones y requerimientos para su conformación en Asamblea de Propietarios.

4. PROPIETARIO: Es la persona natural o jurídica que ha adquirido una propiedad dentro del Régimen de Propiedad Horizontal de Gran Pacífica Resort, Sociedad Anónima.

5. PROPIETARIO ADHERIDO: Es el término por el cual se referirá de manera temporal y durante la suscripción del contrato de adhesión a la persona natural o jurídica que ha adquirido una propiedad dentro de los límites del presente Régimen de Propiedad Horizontal antes de la incorporación y registro del Régimen de Propiedad Horizontal y ha decidido voluntariamente adherirse al presente régimen. Los propietarios antes descritos que elijan adherirse al Régimen de Propiedad Horizontal lo harán suscribiendo y registrando un Contrato de Adhesión con Gran Pacífica Resort, Sociedad Anónima, por medio del cual adquieren todos los derechos, beneficios y deberes de propietario, por lo que una vez adherido se referirá a ellos en este instrumento simplemente como "propietarios".

6. CONTRATO DE ADHESIÓN: Es un contrato entre el propietario de un inmueble localizado dentro de los límites legales de este presente Régimen de Propiedad Horizontal, cuya propiedad fue adquirida antes de la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal, y el creador de este régimen: Gran Pacífica Resort, Sociedad Anónima. Al inscribir el contrato, el inmueble queda adherido al Régimen de Propiedad Horizontal de Gran Pacífica Resort, Sociedad Anónima de forma perpetua mientras el régimen de propiedad horizontal exista. Esta sujeción asegura los derechos del Propietario de gozar los privilegios otorgados en el presente instrumento en perpetuidad tales como: acceso a las áreas comunes actuales y futuras, caminos, utilidades y comodidades, entre otros. Concurrentemente la adhesión requiere la aceptación explícita del Propietario de cumplir con todas y cada una de las obligaciones y responsabilidades establecidas en esta constitución de Régimen de Propiedad Horizontal de Gran Pacífica Resort, Sociedad Anónima y su reglamento.

7. PROPIETARIO SOLVENTES: Es una frase descriptiva de un Propietario que se encuentra en pleno cumplimiento de todas las disposiciones del Régimen de Propiedad Horizontal, sus reglamentos, sus adhesiones y enmiendas. Los Propietarios Solventes pueden hacer uso de los derechos a participar completamente en el Régimen de Propiedad Horizontal, incluyendo participar en reuniones, ser electo y elegir representantes, votar y ejercer otras acciones o actividades del Régimen de Propiedad Horizontal.

8. COMITÉ DE APOYO ADMINISTRATIVO: Es una estructura colegiada, no vinculante y temporal, con funciones de asesoría y consulta del Administrador, integrada de manera representativa por los Propietarios de las distintas categorías del Régimen de Propiedad Horizontal. Este comité existirá mientras el desarrollador no haya entregado la administración del Régimen de Propiedad Horizontal a la Asociación Maestra de Propietarios de Gran Pacífica (AMPGP).

9. ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS: Son las reuniones formales a las que se les convoca a todos los propietarios que integran el Régimen de Propiedad Horizontal Gran Pacífica Resort, Sociedad Anónima, en los términos de tiempo y forma que se han establecido en esta Escritura de Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y Enmiendas. Estas Asambleas Generales pueden ser Ordinarias y Extraordinarias. Las Asambleas Generales Ordinarias de Propietarios, se llevan a cabo anualmente, tal como lo prescribe la Ley que reglamenta el Régimen de Propiedad Horizontal; las Asambleas Generales Extraordinarias, se llevan a cabo, siempre que algún tema afecte la mayoría o totalidad de los propietarios dentro del Régimen de Propiedad Horizontal y se convocan de la forma y con la antelación que se detalla en esta Constitución y su Reglamento.

10. QUÓRUM: Es el número mínimo de votos necesarios para las reuniones de propietarios que en atención a los valores de sus unidades, lotes, áreas o partes del Régimen de Propiedad de Gran Pacífica, posean los propietarios dentro del régimen. Para dar inicio a una Asamblea, sea ésta Ordinaria o Extraordinaria, el Secretario de la Asociación Maestra de Propietarios de Gran Pacífica (AMPGP) deberá verificar la existencia del Quórum, contando únicamente los votos presentes o representados en dicha sesión. El Quórum establecido es de **Cincuenta por Ciento (50%) más uno (1)** del total de los votos que corresponden al total de los propietarios existentes dentro del Régimen de Propiedad Horizontal y que se encuentren solventes. La cantidad de votos asignada a cada propietario será la prescrita en la **Cláusula Quinta, Inciso VI** del presente Régimen de Propiedad Horizontal.

11. MAYORÍA: Es la cantidad de propietarios que en atención a los valores de sus unidades, lotes, áreas o partes del Régimen Horizontal de Propiedad y que en ocasión de una Asamblea, Ordinaria o Extraordinaria, previamente convocada, representen la cantidad de votos en un sentido necesarias para alcanzar una decisión de conformidad con el tema a tratarse.

12. LIBRO DE ACTAS: El Libro de Actas es la memoria documental del Régimen de Propiedad Horizontal; en él se recogen ordenadas cronológicamente, las Actas de las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de la Asociación Maestra de Propietarios de Gran Pacífica, así como de los sub-régímenes existentes, los que llevarán su propio libro de actas. El Libro de Actas se formará de hojas numeradas y selladas encuadradas provisionalmente, en ellas se plasmarán, sin dejar espacios e inmediatamente una después de la otra, a continuación de las firmas del presidente y secretario.

13. DESARROLLADOR PRINCIPAL: El Desarrollador Principal del Régimen de Propiedad Horizontal Gran Pacífica es la compañía Gran Pacífica Resort, Sociedad Anónima.

14. SUB-DESARROLLADOR: Se considera sub-desarrollador o sub-desarrolladores a todas aquellas personas, naturales o jurídicas que suscriban con el Desarrollador Principal contratos para desarrollar proyectos dentro del Régimen de Propiedad Horizontal de Gran Pacífica Resort, Sociedad Anónima.

15. ÁREAS UNITARIAS DE USO EXCLUSIVO (UNIDADES DE VIVIENDAS, DEPARTAMENTOS, LOTES, ÁREAS O PARTES): Son Unidades de viviendas, departamentos, lotes, áreas o partes de uso exclusivo, de conformidad con la Ley que Reglamenta el Régimen de la Propiedad Horizontal, aquellos cuyo dominio es adquirido dentro del área general del Régimen de Propiedad Horizontal y sobre los cuales sus propietarios ejercen plenos derechos, sin más limitaciones que las que están consideradas en esta Escritura de Constitución y su Reglamento.

16. ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Son todas aquellas áreas o bienes localizados dentro del Régimen de Propiedad Horizontal cuyo uso es destinado a un número limitado de Propietarios. Las Áreas Comunes de uso Exclusivo podrán tener restricciones específicas de acuerdo a su uso y acceso.

17. ÁREAS COMUNES DE USO GENERAL: Son todas aquellas áreas que benefician a todos los propietarios dentro del régimen, sobre las cuales los propietarios tienen derecho de propiedad a título indiviso e inseparable, para cuyo mantenimiento y desarrollo aportan todos los propietarios de lotes, áreas o partes de uso exclusivo y de las cuales pueden servirse, libremente y sin más restricciones o límites que los que se establecen en esta Escritura de Constitución y su Reglamento.

18. ÁREA DESARROLLADA O HABITABLE: Se considera Área Desarrollada, vecindario o zona habitable aquella en la que existan vías de acceso, infraestructura para la distribución de servicios de agua y energía eléctrica, así como sistema de manejo para las aguas servidas, entre otros necesarios para el propósito de construcción para su habitación.

19. ÁREA NO-HABITABLE: Se considera área, vecindario o zona no-habitable aquella en la que no existan y no se hayan desarrollado vías de acceso, infraestructura para la distribución de servicios de agua y energía eléctrica, así como sistema de manejo para las aguas servidas.

20. GUÍAS ARQUITECTÓNICAS: Son los documentos técnicos que establecen los diseños, colores y otros criterios para cada vecindario que deben de ser seguidos por los propietarios dentro de cada vecindario específico cuando construyan edificios o mejoras. Las Guías Arquitectónicas están incluidas en los anexos del Régimen de Propiedad Horizontal Gran Pacífica y son la clave para lograr un desarrollo general, armónico e integrado de las construcciones y mejoras, así como para establecer un saludable régimen de convivencia. Las Guías Arquitectónicas pueden ser cambiadas, actualizadas, revisadas y/o enmendadas periódicamente solamente por el Desarrollador Principal, hasta que finalice el periodo de reserva.

21. REGULACIONES URBANAS: Es un documento regulatorio, anexo a esta Constitución y su Reglamento. Éste establece las reglas y regulaciones que establecen los comportamientos y prácticas requeridas a todos los propietarios de lotes, áreas o partes del Régimen de Propiedad Horizontal, incluye y no está limitado a: sus invitados, huéspedes, y contratistas dentro de cualquiera de los vecindarios. Las Regulaciones Urbanas pueden ser cambiadas, actualizadas, revisadas y/o enmendadas periódicamente con la mayoría de votos de propietarios solventes y de acuerdo al reglamento del presente Régimen de Propiedad Horizontal.

22. PERÍODO DE RESERVA: Es el período que se reserva el ejercicio de la administración del Régimen al Desarrollador Principal. Este período durará hasta que el Desarrollador Principal venda la última propiedad. El desarrollador principal podrá designar a terceros para la administración. Una vez cumplida la condición establecida para su terminación la administración pasará a ser entregada a la Asociación Maestra de Propietarios de Gran Pacífica.

1. DE LAS CONTRIBUCIONES DE LOS PROPIETARIOS PARA GASTOS DE PRESERVACIÓN, ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO, AMPLIACIONES Y MEJORAS A LOS BIENES DE CAPITAL Y DESARROLLO DE LAS ÁREAS COMUNES DE USO GENERAL INCLUYENDO SU INFRAESTRUCTURA E INSTALACIONES.

Las contribuciones para las áreas comunes de uso general incluyendo las contribuciones especiales se establecerán sobre todas las propiedades dentro de este Régimen de Propiedad Horizontal incluyendo dos tipos de propiedad en locaciones residenciales: 1) Áreas Residenciales Habitables y; 2) Áreas Residenciales No-Habitables.

a) Áreas Residenciales Habitables: A la entrada en vigor de este Régimen de Propiedad Horizontal, los propietarios quienes adquieran propiedades del Desarrollador Principal o por medio de otros, las cuales estén localizadas en un área residencial habitable dentro de los límites de este Régimen de Propiedad Horizontal, deberán de contribuir con una cuota que será utilizada para el pago de administración, mantenimiento, preservación, mejoras, ampliación y desarrollo de las áreas comunes de uso general. Quedan exentos de esta obligación el Desarrollador Principal y Sub-Desarrolladores.

b) Determinación de aporte anual. El aporte anual que cada propietario deberá de realizar será establecido por medio de un Acta la cual será plasmada en el libro de Actas del Régimen de Propiedad Horizontal, en el cual se determinara y especificara el monto y forma de pago que cada propietario deberá de pagar en dependencia del vecindario en que se encuentre su propiedad ubicada dentro del Régimen de Propiedad Horizontal. Los pagos deberán de realizarse en moneda Dólar de los Estados Unidos de América o su equivalente en córdobas de acuerdo a la tasa de cambio establecida por el Banco Central de Nicaragua a la fecha de cada pago anual. El pago anual debe iniciar a la firma del respectivo contrato privado relacionado con la transferencia de dominio de una unidad dentro del régimen. La obligación del pago de la cuota anual y de las pendientes de pago le corresponde al dueño de la propiedad. El monto de esta cuota podrá ser modificado por acuerdo en la **Asamblea Anual General de Propietarios** con la mayoría de votos, sin necesidad de reformar la presente constitución del Régimen de Propiedad Horizontal. Es la intención de los creadores de este **Régimen de Propiedad Horizontal Gran Pacifica**, mantener el nivel económico de la contribución establecida en el tiempo sin necesidad de determinarlo por medio de votación de la Asamblea. Se faculta al Administrador para ajustar la cuota de mantenimiento anual conforme al **Índice Uniforme de Precios de la Oficina de Estadísticas Laborales de los Estados Unidos de América** o su índice sucesor. El primer ajuste se **hará al tercer** año de la Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal, para hacerse

efectivo a partir del día primero de enero del año siguiente. Los futuros ajustes se seguirán haciendo cada tres años, siendo estos efectivos siempre a partir del primero de enero siguiente. Se entiende que esta anualidad y metodología aplica solamente para los vecindarios identificados y propiedades incluidas dentro del Régimen Horizontal de Gran Pacífica. Se entiende que podrían existir contribuciones adicionales para la preservación, administración, mantenimiento, ampliaciones y mejoras de bienes de Uso Común Exclusivo que sean requeridas por los sub-régímenes.

c) Áreas Residenciales No Habitables: De acuerdo al establecimiento legal de este Régimen de Propiedad Horizontal, los propietarios o aquellas personas naturales o jurídicas que adquieran propiedades del Desarrollador Maestro u otros que se encuentran localizados en un área no habitable, dentro de los límites del Régimen de Propiedad Horizontal, deberán pagar un cargo el cual será usado para el pago de administración, mantenimiento, preservación, mejoras y desarrollo de áreas comunes de uso general. El Desarrollador Principal determinará la cantidad y cuando esta anualidad debe ser pagada a la Asociación de Propietarios de Gran Pacífica. El Desarrollador Principal y los Sub-desarrolladores están exceptados de esta obligación.

d) Contribución Especial en situaciones extraordinarias. En adición al aporte anual descrito anteriormente, el Administrador del Régimen de Propiedad Horizontal Gran Pacífica podrá establecer una Contribución Especial en situaciones extraordinarias para aplicarse a todos los propietarios basados en una asignación equitativa. La necesidad de una Contribución Especial será presentada a la Asamblea General, o, en caso de emergencia, a una Asamblea Extraordinaria, para la aprobación tanto de la cuota que se está evaluando como el método de asignación. La Contribución Especial se aplicará a todos los propietarios localizados dentro de las áreas habitables y no-habitables del Régimen de Propiedad Horizontal. En casos especiales, podrá haber Contribuciones Especiales que apliquen únicamente a determinado grupo de Propietarios, por ejemplo, en el caso de reparaciones de Bienes Comunes de Uso Exclusivo.

2. LAS CONTRIBUCIONES DEL DESARROLLADOR PRINCIPAL Y SUB-DESARROLLADORES PARA GASTOS DE PRESERVACIÓN, ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO, MEJORAS Y DESARROLLO DE LAS ÁREAS COMUNES DE USO GENERAL INCLUYENDO SU INFRAESTRUCTURA E INSTALACIONES.

a) Áreas Residenciales Habitables: El Desarrollador Principal deberá de contribuir de similar manera que los propietarios para cubrir gastos y costos de las Áreas Comunes de Uso General, con la diferencia de que las contribuciones del Desarrollador Principal serán basadas en el porcentaje de los costos reales en proporción de los lotes o propiedades que no han sido adquiridos por terceros. En casos de los proyectos de Sub-Desarrollo, el Desarrollador Principal le cederá parte o todas las contribuciones al Sub-Desarrollador. En este caso, el Desarrollador Principal y el Sub-Desarrollador deberán de suscribir un acuerdo a ser aprobado por el Administrador, en el cual se dejan establecidas las condiciones de pago, incluyendo cualquier acuerdo de pago fraccionado que pueda afectar el cumplimiento de los pagos de la contribución respectiva del Sub-Desarrollador al Administrador. En ningún caso el acuerdo con el Sub-Desarrollador podrá liberar al Desarrollador Principal de su responsabilidad de contribuir con todos los gastos relacionados a las áreas comunes de uso general con el porcentaje establecido en este instrumento.

b) Áreas y/o Residenciales bajo desarrollo por el Desarrollador Principal o Sub-Desarrollador: La administración y mantenimiento de gastos asociados con propiedades o áreas bajo desarrollo deberán de continuar siendo responsabilidad del Desarrollador Principal o Sub-Desarrollador hasta el momento en que dicha área o fase se convierte en “habitable”, según la definición para este término establecida dentro de este Régimen de Propiedad Horizontal, o cuando un propietario comience a utilizar u ocupar un área que se consideraba no habitable. En el momento en que el área sea considerada como un apropiación habitable, el Desarrollador Principal o el Sub-desarrollador deberán transferir la obligación para el pago de gastos al propietario individual, quien debe de asumir la obligación para pagar el cargo de acuerdo con el método establecido.

c) Áreas de Reserva de Uso Exclusivo del Desarrollador Principal incluyendo Áreas Comerciales: La administración y mantenimiento de las Áreas de Reserva de Uso Exclusivo del Desarrollador Principal seguirán bajo el control y responsabilidad del Desarrollador Principal y no se establecerá ninguna contribución siempre y cuando se mantengan desocupadas, sin construcción alguna. De incurrir en algún gasto el Administrador como resultado de la necesidad de realizar servicios en estas áreas para el beneficio del Régimen de Propiedad Horizontal, así como, por ejemplo pero no limitadas a, el mantenimiento de la conformidad visual con las áreas adyacentes, corte de césped y control de crecimiento de malezas, jardinería y cuidado de árboles, control de plagas, insectos o roedores o prevención de incendios, el Desarrollador Principal deberá de reembolsar al Administrador el ciento por ciento (100%) de los gastos incurridos.

d) Área de Hotel denominada Playa Pacífica: Un área de uso exclusivo ha sido designada y denominada Playa Pacífica dentro de este Régimen de Propiedad Horizontal y es de propiedad de un Sub-Desarrollador al momento de constitución de este Régimen de Propiedad Horizontal. El cuidado y mantenimiento de esta área le compete al Sub-desarrollador o Sub-desarrolladores propietarios de esta área. Esta área contiene un edificio parcialmente construido por un previo propietario. Antes de reanudarse la construcción de este hotel y las residencias en esa zona en particular por el propietario actual o cualquier sucesor, se deberá de ejecutar un acuerdo escrito entre el Desarrollador Principal y el Sub-Desarrollador de este hotel, aprobado por el Administrador, en el que se establezcan los términos en los cuales el Sub-Desarrollador del hotel deberá de contribuir con los costos y gastos correspondientes a las Áreas Comunes de Uso General.

3. DEL PRESUPUESTO:

A. Estándares para los Presupuestos Anuales y de Largo Plazo, de Gastos y de inversiones en bienes de Capital para las Áreas Comunes de Uso General.

Para la elaboración del presupuesto anual se deberán tomar en cuenta los siguientes criterios y consideraciones: 1. Esforzarse para mantener una calidad de vida apropiada para los Propietarios y Residentes. 2. Procurar las condiciones para la Seguridad de los Propietarios, Residentes y Huéspedes. 3. Creación y mantenimiento de una estética visual integral y placentera alrededor de todas las áreas comunes localizadas dentro del Régimen de Propiedad Horizontal. 4. Preservación de la Infraestructura, Mejoras a los bienes de capital y de los Equipos. 5. Administración del Recurso Humano. 6. Administración de Equipos. 7. Gerencia Administrativa. 8. Desarrollo y Planeación de Infraestructura de largo plazo, de Mejoras de Capital y Presupuestación de Gastos. 9. Administración Fiscal responsable.

B. Elementos principales del Presupuesto de Mantenimiento y Gastos de las Áreas Comunes de Uso General.

El Administrador junto con la Asociación Maestra de Propietarios de Gran Pacifica Resort deberá de preparar un Presupuesto Anual de ingresos y gastos estableciendo los gastos esperados para soportar y mantener las áreas comunes de uso general. El presupuesto deberá de ser presentado en la Asamblea General en su reunión anual de propietarios para su revisión, consideración y aprobación. Se establecen algunos de los servicios considerados para el cumplimiento de los objetivos de la administración los cuales han de ser incluidos en el presupuesto, en el entendido que no están limitados a los mismos: corte de césped general y control de crecimiento de malezas en todos

los terrenos, incluyendo todos los lotes y áreas en donde no se encuentre construcción dentro del Régimen de Propiedad Horizontal; cuidado y mantenimiento general de todas las áreas e instalaciones incluyendo el cuidado y mantenimiento de áreas de jardines y parques; mantenimiento de árboles y arbustos incluyendo la poda; control de insectos, mantenimiento de calles, callejones y aceras según sea necesario para proporcionar libre y suficiente acceso y paso de manera razonablemente segura; mantenimiento de servicios incluyendo iluminación; seguridad; control de entrada; gestión administrativa, de personal y de equipo. El Administrador puede incluir en el presupuesto ciertas áreas que le pertenecen al Desarrollador Principal para ser podadas y que no están en la categoría de Áreas Comunes de Uso General porque es en el mejor interés de los propietarios asegurar zonas contra incendios de verano, crear una apariencia visual homogénea, limpiar por sanidad pública y en seguimiento de las guías arquitectónicas para mantener la armonía de diseño dentro del Régimen de Propiedad Horizontal. El Desarrollador Principal queda obligado a reembolsar al Administrador el costo total de la poda de áreas que pertenecen a las áreas de reserva de uso exclusivo del Desarrollador Principal, áreas de desarrollo residencial que estén parcialmente completas y/o áreas de Sub-Desarrolladores. Los lotes de Uso Exclusivo, lotes vendidos, se deberán podar, pero no se les deberá de cargar individualmente a los propietarios por la poda.

4. REGLAMENTO GENERAL DE DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Capítulo Primero: Disposiciones Generales.

Sin perjuicio de las regulaciones específicas que podrá tener cada sub-régimen, se establecen como disposiciones obligatorias, las siguientes:

Artículo 1.1: Ámbito de aplicación.

El presente Reglamento rige para todos los Propietarios, sin límites a usuarios o tenedores bajo cualquier título derivado del Propietario, tales como arrendamiento o sub-arrendamientos, comodato, usufructo, usuarios de habitación o invitados de cualquier tipo dentro de una Unidad, Área Común de Uso Exclusivo y/o Área Común de Uso General incluyendo pero no limitado a sus trabajadores, contratantes, visitantes, proveedores, invitados de cualquier tipo comprendidos dentro de las áreas de diferentes categorías, sin tener en cuenta el beneficio financiero del propietario o cualquier otra persona incluida en el Régimen de Propiedad Horizontal.

Artículo 1.2: De la relación entre todos los Propietarios en las distintas categorías.

Los Propietarios, usuarios o tenedores de lotes de una determinada categoría, no podrán, sin invitación o causa justificada, acceder o servirse de las áreas comunes de uso específico de otra categoría. Si, y cuando los Propietarios, usuarios o tenedores de cualquier lote sean invitados a otra área, deberán observar y cumplir las disposiciones reglamentarias especiales que existan o pudieran existir dentro de otras Áreas Comunes de Uso Particular, y de las Áreas Comunes de Uso General.

Artículo 1.3: De la preeminencia del Reglamento General y su reforma.

Este Reglamento General prevalece sobre otras disposiciones reglamentarias especiales y particulares que puedan ser adoptadas para y/o dentro de cualquier categoría de propiedad. El Reglamento General podrá ser reformado por acuerdo de las dos terceras partes de votos de los propietarios aprobado en Asamblea General de Propietarios. Esta Asamblea deberá de ser convocada con ese único fin, de conformidad con lo previsto en el **Capítulo Tres (3), Artículo Tres punto Uno (3.1) de este Reglamento**. Solo los Propietarios solventes tendrán participación plena con voz y voto de este tipo de Asambleas Extraordinarias.

Artículo 1.4: Asamblea General de Propietarios (Asociación Maestra de Propietarios de Gran Pacífica Resort).

La Asamblea de Propietarios es la máxima autoridad del Régimen de Propiedad Horizontal de Gran Pacífica aquí constituido. Cada persona que adquiera propiedad dentro de este Régimen adquiere todos los derechos y obligaciones, entre ellos el de ser parte de esta Asamblea de Propietarios, con derecho a voto en la proporción que se determine por lo regulado por esta Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal. Los Propietarios de propiedades adquirientes serán convocados por el Desarrollador Principal, quien ejerce en el período de Reserva como Administrador. El Administrador también invitará a los Propietarios que adquirieron de previo a la constitución de éste Régimen a adherirse al mismo por los procedimientos que establezca el Administrador.

Artículo 1.5: Convocatoria a Asambleas:

El Administrador deberá entregar aviso de la reunión por escrito o por correo electrónico u otro medio convenido previamente y notificado por escrito. La notificación deberá hacerse quince (15) días antes a la reunión.

Artículo 1.6: Lugar de las Asambleas:

La asamblea de la Asociación de Propietarios se reunirá en Gran Pacífica Resort o cualquier otro lugar indicado en el aviso respectivo, excepto en los casos de fuerza mayor o caso fortuito.

Artículo 1.7: Reuniones y Elección:

La Asamblea de Propietarios se reunirá al menos una vez al año y cuando sea necesario resolver asuntos de interés que no se hayan contemplados dentro de las facultades del Administrador como lo dicta la ley en su artículo veinticuatro (24). La reunión será presidida por el Presidente de la Asamblea de Propietarios, que estará asistido por el Secretario. En la primera Asamblea de Propietarios, el Administrador actuará como Presidente y nombrará a un Secretario para que le asista, para lo cual el primer punto de agenda deberá ser la elección de la Junta Directiva la que estará conformada por dos (2) directores como mínimo (Presidente y Secretario) pudiendo ser incluso hasta cinco (5) directores, los que serán Presidente, Vice-presidente, Secretario, Vice-secretario y Tesorero. Los directores durarán en sus funciones dos años pudiendo ser reelegidos, así mismo, continuarán ejerciendo sus oficios mientras no sean nombrados quienes los sustituyan en el siguiente periodo. El Presidente y Secretario pueden ser una persona natural o jurídica, propietario o arrendatario debidamente autorizado por el dueño. Cualquier ausencia temporal o permanente del Presidente será llenada por el Vice-presidente, la ausencia del Vice-presidente será llenada por el Secretario, la ausencia del secretario será llenada por el Vice-secretario, y ante la ausencia de un cargo se deberá convocar a nueva Asamblea de Propietarios para proceder a la elección correspondiente.

Artículo 1.8: Quorum:

El Quórum para las reuniones de las Asambleas de Propietarios es el **cincuenta por ciento mas uno** del total de los votos que corresponden al total de los propietarios existentes dentro del Régimen de Propiedad Horizontal y que se encuentren solventes. El Quorum será verificado por el Presidente de la Asamblea de Propietarios quien dará inicio a las sesiones una vez que exista quorum. En caso de reprogramación de una sesión por haber sido suspendida por no alcanzar el quórum, en la reunión reprogramada el quórum lo conforman los que se presenten y se procede a efectuarla.

Artículo 1.9: Votaciones:

Todos los propietarios de inmuebles que sean adquiridos dentro de éste Régimen serán miembros de la Asamblea de Propietarios. Los propietarios solventes con todas sus obligaciones y cuotas y en cumplimiento con las reglas y regulaciones establecidas por la Asamblea de Propietarios, tendrán derecho a votar según lo estipulado en este instrumento público.

Artículo 1.10: Resoluciones:

Todas las resoluciones de la Asamblea de Propietarios, luego de haber establecido el quórum correspondiente, deberán ser aprobadas por mayoría simple de votos, salvo aquellas resoluciones que requieren voto unánime o mayoría calificada por requerimiento de ley, por este instrumento y su reglamento. En caso de no existir quórum para constituir la asamblea, se deberá realizar segunda convocatoria, cuyo quórum se formará con los votos presentes. La segunda convocatoria podrá hacerse en la misma notificación de la primera convocatoria. Las resoluciones se aprobarán por mayoría simple de votos de los presentes en la reunión.

Artículo 1.11: Votaciones Especiales:

Las votaciones especiales requerirán de una mayoría calificada distinta para cada caso que se determinan a continuación: A) la UNANIMIDAD será necesaria: a) para designar a cualquier elemento de uso común o disfrute que no sean los ya establecidos como tales; y b) para subsanar vicios ocultos en las edificaciones que no pudieren ser reclamados al proveedor y los gastos incurridos que correrán por cuenta de los propietarios y de los arrendatarios en proporción equitativa y correspondiente al porcentaje de participación de cada uno; B) TRES CUARTAS PARTES de los votos serán necesarios para: a) de los votos para modificar la escritura de constitución del condominio; y b) para aprobar la distribución de la compensación entre los propietarios y los inquilinos en caso de incendio, según lo prescrito en el artículo treinta y nueve de la ley; C) NOVENTA Y CINCO POR CIENTO de los votos será necesaria para: terminar el régimen de condominio, según lo prescrito en el artículo ocho de la ley.

Artículo 1.12: Obligatoriedad de Sumisión:

Toda resolución adoptada por la Asamblea de Propietarios serán obligatorias para todos los Propietarios, incluyendo los propietarios ausentes y disidentes.

Artículo 1.13: Registro de Actas:

Se mantendrá un libro de actas debidamente registrado donde se registrarán todas las actuaciones de la Asamblea de Propietarios. El libro de actas permanecerá bajo la custodia del Secretario y todas las actas deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario de la Asamblea de propietarios y por las personas presentes en la reunión que deseen hacerlo.

Artículo 1.14: Representación:

Los propietarios podrán hacerse representar en las reuniones por terceras personas por medio de una carta poder presentada ante el Secretario. Si la propiedad pertenece a una persona menor de edad, con discapacidad o persona jurídica, los derechos de los menores, de la persona natural o jurídica y la representación serán ejercidos por el respectivo representante legal o apoderado. Si la misma unidad es propiedad conjunta de varias personas, una de esas personas será nombrada para representar a los demás, lo que deberá notificar al Administrador oportunamente por escrito o correo electrónico.

Artículo 1.15: De las acciones requeridas para la aprobación e implementación de reglas en las Áreas Comunes de Uso Particular.

Cuando los propietarios solventes dentro de cualquier categoría lo consideren necesario y/o útil para su bienestar, o para el mantenimiento o mejora y desarrollo de las áreas comunes de uso particular dentro de su categoría, podrán adoptar disposiciones reglamentarias especiales que serán obligatorias para todos los propietarios de lotes o sus invitados dentro de su categoría. Estas disposiciones especiales serán comunicadas al resto de Propietarios de otras categorías dentro del Régimen de Propiedad Horizontal por medio del Administrador. Si el Administrador considera que las mismas pudieran entrar en conflicto con este Reglamento General, deberá someterlas a consulta a la Asamblea General de Propietarios, la que determinará su aceptación o rechazo.

Artículo 1.16: De los gastos de administración, desarrollo y mantenimiento de las áreas de reserva.

a) El Desarrollador Principal tiene la autoridad exclusiva de iniciar, aprobar o autorizar a terceros, incluyendo a los Sub-desarrolladores, iniciar y llevar a cabo obras de desarrollo en las áreas del Régimen de Propiedad Horizontal incluyendo las áreas de reserva de uso exclusivo del Desarrollador Principal. El Desarrollador Principal mantiene la

autoridad y responsabilidad de controlar el progreso y cumplimiento de estos proyectos aprobados. b) Los Sub-desarrolladores, dentro de las áreas del Régimen de Propiedad Horizontal, que realicen obras autorizadas por el Desarrollador Principal, están obligados de cumplir con el Reglamento del Régimen de Propiedad Horizontal, y además de completar y cumplir con las obras autorizadas por el Desarrollador Principal. c) Una vez que el proyecto y las áreas comunes hayan sido construidas dentro de un Área de Reserva, el Administrador del Régimen de Propiedad Horizontal deberá de organizar el cuidado, mantenimiento, preservación del Área Común de Uso General. El costo de estos gastos correrá a cargo proporcionalmente entre los propietarios y el Desarrollador Principal o el Sub-Desarrollador. Todos los Propietarios deberán de contribuir al mantenimiento establecido en la Cláusula Quinta, inciso VII) de este Régimen y del Capítulo Segundo del presente Reglamento. Dichas secciones establecen la base de **pro-rateo** de participación entre el Desarrollador Principal y el Sub-desarrollador y todos los propietarios al igual que la cuota de contribución a ser pagada por los Propietarios y la base por la cual el Desarrollador Principal y el Sub-desarrollador deberá de contribuir a los gastos de las Áreas Comunes de Uso General.

Capítulo Segundo: De la Cuota Anual de Mantenimiento, Administración, Preservación y Mejoras de las Áreas Comunes de Uso General.

Artículo 2.1: La Cuota Anual para Mantenimiento.

Con la excepción de las Áreas de Reserva del Desarrollador Principal, la cuota anual para mantenimiento, administración, preservación y mejoras de las áreas comunes generales como ha quedado establecida dentro del marco legal de este Régimen de Propiedad Horizontal será de obligatorio cumplimiento para todos los Propietarios.

Artículo 2.2: Del procedimiento para el pago de las cuotas anuales. -

Durante el primer trimestre de cada año calendario, el Administrador deberá enviar una notificación de cobro para cada propietario estableciendo la cantidad debida para el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de diciembre del año en curso. Dicha notificación indicara el monto a pagar, montos adeudados anteriores (si existieren) forma de pago y la fecha máxima de pago. La notificación de cobro podrá ser enviada por correo, correo electrónico, u otro método que el Administrador considere apropiado. Un propietario que hace su pago de acuerdo a la notificación de cobro es clasificado como un propietario solvente. El propietario que pague conforme con la notificación de cobro recibirá su correspondiente recibo de pago. Cuando los pagos sean realizados mediante una transferencia u otro método que incurra en un costo que afecte la cantidad total a pagar, este costo deberá ser asumido por el propietario y deberá ser

sumado a la cantidad a pagar. Es la responsabilidad absoluta del propietario el notificar al Administrador sobre una transferencia de pago o un depósito directo realizado y verificar con el Administrador que el pago fue recibido y acreditado a la cuenta del propietario.

Artículo 2.3: De la Responsabilidad de Notificar Información de Contacto al Administrador.

Es responsabilidad de cada Propietario el notificar al Administrador sobre su información de contacto en una manera precisa y oportuna, así como la verificación de que ha sido bien recibida o requerimiento de acuso de recibo. Esta información de contacto debe incluir el nombre completo del propietario, conforme al título de adquisición, dirección domiciliar, dirección para recibir notificaciones, teléfono de casa, teléfono de oficina, teléfono celular, correo electrónico personal, país de residencia, numero de pasaporte o identificación y su fecha de expiración. Es responsabilidad del Administrador informar a cada Propietario la dirección de la oficina, teléfono y correo electrónico del Administrador. El Administrador no será responsable por información incorrecta o cobros no efectuados si el Propietario no ha proporcionado la información de contacto de manera precisa y en un tiempo oportuno.

Artículo 2.4: De la responsabilidad de Notificar antes de una re-venta.

Antes de cualquier re-venta o transferencia de una propiedad, el Propietario deberá de notificar al Administrador por escrito a más tardar **treinta días hábiles** antes de la transferencia. Dentro de **los quince días hábiles** previos a la re-venta o transferencia de una propiedad el Propietario deberá de reportar las generales de ley de las partes en la re-venta o transferencia, incluyendo toda la información de contacto del comprador, para que éste goce de todos los derechos y prerrogativas establecido en éste Régimen de Propiedad Horizontal. En el caso de que la propiedad sea adquirida por múltiples propietarios, los propietarios deberán someter un documento firmado por todos los propietarios notificando el nombre de uno de los propietarios, quien será la persona que representará a la propiedad y a quien el Administrador le enviará las notificaciones oficiales y/o cobros para el pago de cuotas.

Artículo 2.5: De las cuotas de los Nuevos Adquirentes.

Al momento de la formalización de la relación contractual ya sea mediante un contrato de Compra Venta o una Promesa de Venta o cualquier otro instrumento legal utilizado para este propósito firmado con el Desarrollador

Principal o un Sub-Desarrollador o una tercera parte; el comprador adquiere todos los derechos y obligaciones establecidos en la ley y éste reglamento, incluyendo cualquier obligación pendiente del propietario anterior.

Artículo 2.6: De las penalidades por mora en el pago.

Las cuotas anuales y otras contribuciones deberán de ser canceladas de acuerdo al estado de cuenta emitido por el Administrador. Después de treinta días (30) de no haber sido efectuado el pago correspondiente el propietario cae en mora y se le cobrará un interés. Los Propietarios morosos serán excluidos de participar y votar en la Asamblea General de Propietarios y de cualquier otra reunión a la que se convoque, quedando así suspensos sus derechos de participación y voto. Además, no podrán servir como representante en el Comité de Apoyo. Los propietarios en estado moroso pueden perder derecho de acceso a las Áreas Comunes.

Artículo 2.7: De la Ejecución Forzosa.

El Administrador del Régimen de Propiedad Horizontal informará de su estado a los propietarios morosos a la fecha del **treinta y uno de junio de cada año**. Acciones legales para lograr los pagos de las cantidades debidas podrán ser emprendidas a discreción del Administrador. En el caso de una ejecución forzosa, una notificación deberá ser enviada al propietario moroso anunciando sobre la intención del Administrador de proceder con una acción legal conforme este Reglamento. En este caso, esta notificación podrá también ser puesta sobre la propiedad, casa o condominio del propietario moroso y/o mediante email, en persona o por servicio postal o servicio de mensajería.

El propietario deberá pagar dentro de los siguientes **ocho días hábiles** desde la fecha de notificación o firmar un arreglo de pago con el Administrador. Si el propietario no paga dentro de **ocho días** o si el acuerdo no se logra, el Administrador podrá pasar el caso a cobro judicial. Una vez que el cobro haya sido referido a cobro judicial, se calcularán y sumarán las cuotas, las penalidades pendientes a la fecha de la notificación y los gastos y honorarios de recuperación para mostrar el monto final adeudado a esa fecha.

Los intereses a la tasa más alta legalmente permitida continuarán acumulándose sobre el total de la deuda hasta que el pago sea realizado. El caso deberá de proceder de acuerdo con las leyes nicaragüenses, que pueden llevar a realizar un embargo en la propiedad, y en casos extremos, la subasta de la propiedad para satisfacer la deuda como lo dicta la ley de la materia.

Capítulo Tercero: De las reformas a la Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal, al Reglamento General y a las Disposiciones Reglamentarias por Categoría.

Artículo 3.1: De la reforma, cambios, correcciones, o adiciones a la Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal.

Cualquier reforma, cambio, corrección o adición a la Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal requiere de un procedimiento que debe de ser efectuado de diferentes maneras. Puede ser propuesto por un grupo o individuo que representen el **veinticinco por ciento** (25%) de los votos de acuerdo a la **Cláusula Quinta, Inciso VI** del Régimen de Propiedad Horizontal, o por el **Desarrollador Principal** o por el **Administrador**.

Cualquier reforma, cambio, corrección o adición a la Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal requiere ser iniciado con un procedimiento de notificación formal de parte del Administrador a todos los propietarios del deseo, intención o determinación de hacer una reforma o cambio. Dicha notificación deberá de ser entregada de la manera que considere apropiada el Administrador y debe de ser entregada al menos **dos meses** antes de la emisión de la invitación oficial a una Asamblea Extraordinaria General de Propietarios que será celebrada inmediatamente después de la Asamblea General Anual. La única agenda de la Asamblea Extraordinaria será la de discutir y aprobar o rechazar el cambio o reforma propuesta. Para la reforma del Acta de Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal se efectuará con el quorum requerido por la ley: “LEY QUE REGLAMENTA EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Decreto No. Mil novecientos nueve (1909) en su Artículo siete (7).-Solamente por acuerdo de las **tres cuartas partes** de los votos de propietarios se podrán modificar la escritura constitutiva de condominio.” La votación deberá de ser dirigida de acuerdo con la **Cláusula Quinta, Inciso VI** del Régimen de Propiedad Horizontal.

Capítulo Cuarto: Del Administrador del Régimen de Propiedad Horizontal.

Artículo 4.1: Designación del Administrador.

El Desarrollador Principal y creador de este Régimen de Propiedad Horizontal, designara como Administrador del Régimen de Propiedad Horizontal a la o las personas jurídicas o personas naturales, que considere necesarias para la administración de los diferentes vecindarios existentes y futuros dentro del Régimen de Propiedad Horizontal, pudiendo establecer un administrador diferente para cada vecindario. El Administrador del Régimen de Propiedad Horizontal, es el Representante Legal del Régimen Propiedad Horizontal, para todos los fines judiciales y extrajudiciales, con las facultades que corresponden a un **Apoderado General de Administración**.

Artículo 4.2: De la naturaleza no lucrativa del Administrador y sus funciones.

El Administrador realizará las funciones de Administración del Régimen de Propiedad Horizontal. El Administrador no tendrá carácter lucrativo, por lo tanto, no recibirá en concepto de Administrador remuneración ni renta alguna. El Administrador tendrá muchas funciones, las cuales deberá realizar de manera responsable y con los más altos estándares éticos. Deberá de cumplir o hacer que se cumplan las siguientes funciones: **4.2.1)** Crear, mantener y mejorar constantemente el ambiente que ya es visualmente atractivo, pacífico y acogedor para los propietarios, sus huéspedes, invitados y visitantes. **4.2.2)** Crear sistemas y métodos para mantener y preservar las áreas comunes, su infraestructura y servicios en excelentes condiciones, siendo también fiscalmente responsable. **4.2.3)** Planificar y administrar los ingresos y gastos. **4.2.4)** Elaborar reportes periódicos para el beneficio del Régimen de Propiedad Horizontal, incluyendo los presupuestos y el registro y seguimiento de las finanzas. **4.2.5)** Gestionar y recibir los pagos de todos los Propietarios que tengan propiedades dentro del Régimen de Propiedad Horizontal. **4.2.6)** Dirigir las operaciones de mantenimiento, administración y crecimiento del Régimen de Propiedad Horizontal. **4.2.7)** Asistir a las Asambleas e informar de acuerdo con lo que se le solicite de acuerdo a los lineamientos de este Régimen de Propiedad Horizontal. **4.2.8)** Participar y Administrar al personal y/o contratistas que realicen los servicios necesarios. **4.2.9)** Realizar los deberes generales de Administración de la propiedad para el beneficio de todos los Propietarios, sus invitados y huéspedes. **4.2.10)** Atender todos los asuntos y operaciones en el sitio de manera responsable y profesional de acuerdo a las leyes de Nicaragua. **4.2.11)** Los demás que le sean asignados por este reglamento, la Ley, el Desarrollador y la Asamblea en su caso.

Artículo 4.3: De los deberes y atribuciones del Administrador.

4.3.1) Ostentar la representación legal del Régimen de Propiedad Horizontal. El Administrador podrá determinar por sí mismo la estructura de organización más adecuada para su efectiva y eficiente gestión.

4.3.2) Es responsable de coleccionar y administrar las anualidades para el mantenimiento u otros cargos pagados por los propietarios del Régimen de Propiedad Horizontal de Gran Pacifica.

4.3.3) Administrar las áreas comunes generales de cada categoría; el Administrador es responsable para la adquisición, cuidado, mantenimiento, renovación de bienes, máquinas y equipos necesarios para realizar sus funciones. Adicionalmente, el Administrador debe realizar su mejor esfuerzo para lograr un funcionamiento adecuado de los servicios de las áreas comunes generales ofrecidas a los propietarios.

4.3.4) Preparar los reportes anuales de las actividades de administración, los cuales serán sometidos a la Asamblea Ordinaria General de Propietarios por motivos informativos y de revisión.

4.3.5) Ejecutar el presupuesto regular, distribuido hacia las Áreas Generales del Régimen de Propiedad Horizontal, el cual deberá incluir el ingreso y gastos proyectados para las áreas comunes de uso general para cada categoría. Este presupuesto anual deber ser preparado por el Administrador y el Administrador General ante la asamblea general en donde el presupuesto se presenta, se revisa y se aprueba por los propietarios que puedan votar. Despues de la aprobación del presupuesto, el Administrador deberá usar su mejor esfuerzo para manejar el ingreso y gastos de acuerdo con el presupuesto aprobado.

Artículo 4.4: Sobre la Administración Temporal del Régimen de Propiedad Horizontal por el Desarrollador Principal.

El Desarrollador Principal tendrá todas las facultades indicadas en este instrumento para el cargo de El Administrador y la Junta Directiva, y será responsable por la administración de las áreas comunes establecidas en este régimen de propiedad horizontal, pudiendo realizarlas de manera directa o a través del nombramiento de una persona natural o jurídica. El Desarrollador Principal transferirá las responsabilidades administrativas del Régimen de Propiedad Horizontal una vez que haya vendido la última unidad dentro del régimen, o antes si así lo decidiera.

Capítulo Quinto: Sobre el Comité de Apoyo Administrativo.

Durante el periodo de reserva el Desarrollador Principal y creador del Régimen de Propiedad Horizontal consultará y obtendrá propuestas o ideas de un comité formado por propietarios para este fin.

Artículo 5.1: Sobre la Formación y el Objetivo del Comité de Apoyo Administrativo.

Dado el establecimiento de sub-régimenes, como se describe en el capítulo seis de estas regulaciones, el Administrador convocará la formación de un Comité Consultivo, esto se llamará el **Comité de Apoyo Administrativo**. El objetivo específico del **Comité de Apoyo Administrativo** es promover la comunicación, el progreso, la estabilidad y la armonía entre las diferentes categorías de propiedades del Régimen de Propiedad Horizontal. Es un foro para el diálogo entre representantes de diferentes categorías y es un recurso disponible para el Administrador para obtener consejos, recomendaciones, recomendaciones y propuestas.

Artículo 5.2: Sobre la Integración del Comité de Apoyo Administrativo.

El Comité de Apoyo Administrativo estará compuesto por representantes de las diferentes categorías de propiedades dentro del Régimen de Propiedad Horizontal. Los miembros del Comité de Apoyo Administrativo solo pueden ser (a) Propietarios solventes cuyas propiedades se hayan originado a partir de la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal o (b) Propietarios solventes que se hayan adherido al Régimen de Propiedad Horizontal mediante un contrato de adhesión registrado. Todos los representantes deben ser elegidos por la mayoría de los propietarios solventes de sus respectivas categorías, o en el caso de una empresa, serán nombrados por el mismo. Todos los representantes deben estar solventes al presentar su candidatura para la elección y deben permanecer de esta manera durante su tiempo de servicio.

Artículo 5.3: Categorías de Propiedades.

En el momento del registro de este Régimen de Propiedad Horizontal se reconoce que ninguna de las categorías tiene representantes, pero puede tenerlo en el futuro: Las categorías son: 1. Propietarios de residencias unitarias (residencias unifamiliares independientes); 2. Dueños de condominios; 3. Áreas Verdes; 4. Áreas de proveedores de servicios; 5. Áreas de Reserva del Desarrollador Principal; 6. Áreas de Sub-Desarrolladores; 7. Áreas del hotel; 8. Edificios comerciales y empresarios.

Artículo 5.4: Admisión de Representantes ante el Comité de Apoyo Administrativo.

Después de la elección de los miembros que representan a cada categoría, cada representante electo se presentará oficialmente al Administrador con sus credenciales correspondientes y el apoyo del proceso electoral. En el caso de una empresa o entidad comercial, el representante debe ser una persona seleccionada por la empresa para representarla. La empresa debe proporcionar credenciales legítimas que acrediten el nombramiento de su representante ante el Administrador.

Artículo 5.5: Cuota de membresía.

Para asegurar una posición en el Comité de Apoyo Administrativo, los miembros de cada categoría que estén dispuestos a tener un representante deben contribuir al bienestar financiero del Comité de Apoyo Administrativo. Al

momento del registro del Régimen de Propiedad Horizontal, la cuota anual será de **dos mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América** o su equivalente en Cordobas de acuerdo con el tipo de cambio establecido por el Banco Central de Nicaragua en la fecha de pago. Esta cuota anual debe depositarse en la cuenta bancaria seleccionada por el Administrador. Los fondos serán utilizados por el Administrador para gastos, gastos legales, logística y otros costos relacionados con la operación del Comité de Apoyo a la Administración según lo considere apropiado el Administrador.

Artículo 5.6: Periodo de Servicio de los Representantes en el Comité de Apoyo Administrativo.

El mandato de los representantes en el Comité de Apoyo Administrativo será de un año, pudiendo servir por periodos consecutivos, hasta la primera Asamblea General de Propietarios. Hay nueve puestos disponibles en el Comité. Ocho son ocupados por los representantes de cada una de las categorías identificadas en el **artículo 5.3 anterior** y una posición por el Administrador del Régimen de Propiedad Horizontal de Gran Pacifica. Un puesto será ocupado permanentemente por un representante designado por la totalidad de los propietarios existentes a la fecha de la designación, ocupando el puesto reservado para la Categoría Tres (Áreas del Parque) y otro será ocupado permanentemente por un representante legal del Desarrollador Principal, ocupando el puesto reservado para la **Categoría Cinco**. (Áreas de Reserva del Desarrollador Principal).

Artículo 5.7: Calendario de Reuniones del Comité de Apoyo Administrativo.

El Comité de Apoyo Administrativo debe reunirse al menos dos veces al año, de los cuales se realizará una reunión durante la misma semana de la Asamblea General Ordinaria. Las reuniones deben convocarse al menos dos meses calendario antes de la fecha programada para ello. Los miembros del Comité de Apoyo Administrativo crearán una agenda para cada una de sus reuniones y proporcionarán la agenda a todos sus miembros quince días hábiles antes de la reunión. El Comité de Apoyo Administrativo no requerirá un quórum para reunirse y resolverse.

Capítulo Sexto: Asociaciones de vecinos.

Artículo 6.1: Sub-asociaciones de vecinos.

Los propietarios de los diversos vecindarios que conforman el régimen de propiedad horizontal pueden determinar si es de su mejor interés crear asociaciones entre los miembros de su vecindario inmediato. Estas asociaciones específicamente requieren estar organizadas y sujetas a la constitución del actual régimen de Propiedad Horizontal, a sus adiciones y correcciones, incluidas las normas y reglamentos y las normas de arquitectura. Las sub-asociaciones vecinales reconocerán la autoridad del régimen de propiedad horizontal y su administrador.

Artículo 6.2: Miembros de las sub-asociaciones vecinales.

Está específicamente establecido y requerido en este Régimen de Propiedad Horizontal que solo las asociaciones reconocidas como representantes de una comunidad serán reconocidas por el Régimen de Propiedad Horizontal. Se requiere que las asociaciones incluyan como miembros a todos los Propietarios que conforman su comunidad, independientemente del estado de solvencia o no del propietario.

Artículo 6.3: Sub-asociaciones y Comité de Apoyo a la Administración.

Las asociaciones legalmente constituidas y reconocidas pueden unirse a otras asociaciones de otros vecindarios legalmente constituidos y reconocidos que pertenecen a la misma categoría para elegir un representante en la categoría correspondiente del Comité de Apoyo a la Administración según lo establecido en el **Capítulo Cinco, Artículo Cinco punto Tres (5.3)** del Reglamento. Las asociaciones legalmente constituidas y reconocidas pueden enviar proyectos y / o solicitudes directamente al Comité de Apoyo Administrativo.

Capítulo Séptimo: Principios Generales del Régimen de Propiedad Horizontal.

Artículo 7.1: De los principios que rigen el Régimen de Propiedad Horizontal.

El Régimen de Propiedad Horizontal de Gran Pacífica se rige por los principios que reconocen y guían las decisiones de administración y desarrollo. El Régimen de Propiedad Horizontal de Gran Pacífica proporciona el soporte necesario para avalar la diversidad de intereses de cada categoría representada por los propietarios, los proveedores de servicios de hospedaría, los proveedores de servicios recreativos, los desarrolladores y los prestadores de servicios. El Régimen

de Propiedad Horizontal asegurará que las diferentes categorías e intereses sean integrados y unificados por los servicios públicos comunes tales como los caminos de acceso y el paisajismo creado y por los principios de administración que apoyan la consistencia en términos de normas de convivencia, estructuras de toma de decisiones y entes consultores. Los principios fundamentales son:

7.1.1) Fomentar la cooperación y comunicación entre todos los propietarios, huéspedes, visitantes, sub-desarrolladores y el Desarrollador Principal para desarrollar en una sinergia de soporte mutuo y de participación en el desarrollo del complejo Gran Pacifica Resort para ser ejemplar residencial y destino turístico.

7.1.2) Fomentar, alentar y crear relaciones positivas, de cooperación y de apoyo con la comunidad local, sus residentes y actores principales, así como con las autoridades gubernamentales de Nicaragua, locales y nacionales.

7.1.3) Diseñar, crear e implementar métodos y regulaciones que aseguren la integración de una comunidad armoniosa tanto arquitectónica como paisajista en todas las áreas de diferentes categorías del Régimen de Propiedad Horizontal.

Capítulo Octavo: De los Derechos, Deberes y Responsabilidades de los propietarios.

Artículo 8.1: De los derechos de los Propietarios de las áreas de uso exclusivo.

Todos los propietarios de los lotes o áreas de uso exclusivo tienen derecho a:

8.1.1) Uso y disfrute de las áreas o unidades de las cuales el propietario tiene título. El uso y disfrute es permitido sin ninguna limitación más que la de las leyes de Nicaragua, o las reglas y reglamento dentro de este Régimen de Propiedad Horizontal. El propietario puede utilizar su propiedad sin necesitar de notificar u obtener cualquier tipo de autorización.

8.1.2) El Propietario y cualquiera de sus visitantes pueden disfrutar de las áreas internas y externas de uso exclusivo y particular, así como lo establece el reglamento del presente Régimen de Propiedad Horizontal.

8.1.3) Uso y disfrute, sin restricción alguna más que las establecidas en el presente instrumento, de todas las áreas comunes de uso general y de uso particular al que pertenece.

8.1.4) Recibir los servicios ofrecidos por el Administrador de acuerdo al presente Régimen de Propiedad Horizontal con el único requisito de encontrarse solvente.

8.1.5) Recibir información relevante para los propietarios de áreas de uso exclusivo y/o de las áreas comunes de uso general por parte del Administrador. En otras palabras, el Administrador deberá de mantener informados a los

Propietarios de cualquier problema o asunto que sea considerado razonablemente relevante al disfrute de las áreas de uso exclusivo o las áreas comunes generales.

8.1.6) Plantear inquietudes o sugerencias, respecto de los servicios brindados por el Administrador y a recibir respuestas respetuosas de las mismas.

Artículo 8.2: De los deberes y responsabilidades de los Propietarios.

Todos los Propietarios, tenedores de título de propiedad, o en proceso de registro de lotes, usuarios permanentes o temporales, arrendadores, huéspedes o prestadores de servicios u otros no identificados de áreas o partes de uso exclusivo tienen los siguientes deberes y responsabilidades:

8.2.1) Respetar la privacidad de todos y cada uno de los Propietarios de lotes de uso exclusivo.

8.2.2) Respetar las áreas comunes de uso general y hacer uso de ellas de manera racional y responsable al igual que las áreas comunes exclusivas de las categorías a las cuales los Propietarios o sus invitados acceden. Los daños causados a cualquiera de las áreas será responsabilidad de la persona que se encuentre utilizando o accedendo el área.

8.2.3) Cumplir con las normas de acceso y salida del inmueble determinado por el Desarrollador Principal y con cualquier otro reglamento relacionado a la seguridad y exclusividad de las áreas comunes, para garantizar la seguridad, y disfrute de las amenidades dentro del Régimen de Propiedad Horizontal.

8.2.4) Cumplir con todos los reglamentos, guías arquitectónicas, reglas y/o regulaciones actuales y futuras del Régimen de Propiedad Horizontal.

8.2.5) Respetar la integridad y la dignidad de los trabajadores empleados por el Régimen de Propiedad Horizontal, por el Administrador, por el Desarrollador Principal, por el Sub-Desarrolladores o por sus Sub-Contratistas. De ocurrir algún desacuerdo, las personas involucradas deberán de reportar la situación al Administrador. Será la responsabilidad del Administrador investigar y tomar las acciones correctivas como mejor lo estime conveniente.

8.2.6) Evitar hacer uso de procedimientos contenciosos devenidos de diferencias con respecto a las normas, reglas, reglamentos o violaciones a los mismos del Régimen de Propiedad Horizontal. Los propietarios deberán de reportar los problemas o conflictos de este tipo al Administrador. Si el Administrador no fuese capaz de conciliar a las partes, las partes involucradas están obligadas a someterse a un proceso de arbitraje, regido por la ley de Mediación y Arbitraje y ejecutado en el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio y Servicios de Nicaragua.

8.2.7) Cumplir con los plazos impuestos por el Desarrollador Principal para iniciar y completar las construcciones de las casas. Estos plazos podrán ser ajustados eventualmente por el Desarrollador Principal a su discreción.

8.2.8) Pagar la cuota anual u otras contribuciones que pueden estar en efecto al momento de registro del presente Régimen de Propiedad Horizontal y las cuotas y contribuciones a como sean aprobadas por la Asamblea General Ordinaria de Propietarios (Reunión Anual) sin tener en cuenta la opinión personal o voto del Propietario. El pago deberá de ser de acuerdo con las direcciones del Administrador.

8.2.9) Reportar cualquier incidente o actividad que sean o posean el potencial de perturbar o interrumpir la calidad de vida pacífica en el sitio.

8.2.10) Cumplir con las **Guías Arquitectónicas y Reglamentos Urbanos** actuales aplicables a cada área o vecindario y cualquier adición y corrección futura que puede promulgarse. Los documentos actuales están **adjuntos a la presente constitución** de Régimen de Propiedad Horizontal. El Desarrollador Principal podrá realizar cambios periódicos a las Guías Arquitectónicas y los Reglamentos Urbanos de cada vecindario; dichos cambios deberán ser comunicados a los propietarios por correo electrónico u otro medio determinado por el Desarrollado Principal, siempre y cuando no implique un cambio significativo a los propietarios conforme a las regulaciones existentes antes de la reforma.

Artículo 8.3: De las prohibiciones de los Propietarios.

Todos los Propietarios de lotes o áreas de uso exclusivo quienes son tenedores de su título de propiedad o quienes eventualmente lo serán, sus asignados, usuarios, usuarios temporales, arrendatarios, huéspedes, o proveedores de servicios u otros no identificados en el presente, quienes utilizan las áreas de uso exclusivo tienen prohibido lo siguiente:

8.3.1) Ingresar a los lotes, áreas o unidades de uso exclusivo que pertenecen a otros propietarios sin autorización de estos; esta prohibición se entiende aún a las áreas abiertas o no construidas;

8.3.2) Ingresar, transitar o permanecer, sin autorización o invitación a las Áreas Comunes de Uso Particular de otras vecindades distintas a las del Propietario.

8.3.3) Usar u ocupar las áreas de uso común general o particular de cualquier manera o para cualquier propósito distinto para los que ha sido destinada o ha sido establecida, o en detrimento del uso y goce de los demás propietarios.

8.3.4) Realizar cualquier construcción de mejoras, estructuras, instalaciones u otras de cualquier tipo en las Áreas Comunes de Uso General o las Áreas Comunes de Uso Exclusivo sin autorización expresa y por escrito del Desarrollador Principal.

8.3.5) Realizar cualquier actividad que perturbe el disfrute de la paz y/o tranquilidad de los demás en las Áreas Comunes de Uso Particular y/o en las Áreas Comunes de Uso General. Esto incluye actividades que causen, pero no están limitadas a: ruido excesivo, contaminación de cualquier tipo, actividades y/o prácticas que son visualmente ofensivas para otros como los comportamientos vergonzosos o indecentes y/o acumulación de basura, carros, botes, tráileres, muebles, u otros artículos. También es prohibido que las residencias, estructuras y/o instalaciones se encuentren en condiciones de descuido y deterioradas y así como jardines y paisajismo carente de mantenimiento o descuidados. Las áreas a utilizarse para el almacenaje de materiales relacionados a la construcción, desperdicios y/o insumos, será determinada, regulada y monitoreada por el Desarrollador Principal.

8.3.6) Realizar cualquier tipo de cambio o modificación a, o dentro de cualquier terreno, parque, áreas verdes, árboles, infraestructura o instalaciones dentro de las Áreas Comunes de Uso Particular y/o en las Áreas Comunes de Uso General o cualquier área de uso exclusivo propiedad de otro Propietario, a menos que sea autorizado por escrito ya sea por el Administrador o el Propietario del área de uso exclusivo.

8.3.7) La crianza, mantenimiento, reproducción o alimentación de animales de cualquier especie, en especial animales callejeros o de granja, exceptuando las mascotas domésticas y animales de granja que pueden estar guardados en áreas designadas por el Desarrollador Principal como Áreas Agrícolas.

8.3.8) Participar en cualquier tipo de crianza o reproducción excesiva de animales o mascotas de cualquier tipo a juicio del Administrador.

8.3.9) Permitir a los animales de cualquier tipo a caminar o pasear libremente en las Áreas Comunes de Uso Particular y/o en las Áreas Comunes de Uso General y/o en las áreas de uso exclusivo de otros Propietarios. Las mascotas deberán de estar en todo momento bajo el control del propietario y no deberá de representar ningún tipo de peligro para las otras personas u otras mascotas. Cuando se saquen a caminar a las mascotas, sus desechos deberán de ser recogidos por la persona que los acompaña y deberán de ser depositados de la manera apropiada en la basura del Propietario.

8.3.10) Permitir el ruido excesivo de loros u otros pájaros ruidosos.

8.3.11) Mantener más de cuatro mascotas por cada residencia, exceptuando los acuarios.

Artículo 8.4: De las acciones del Administrador a causa de incumplimiento de deberes, responsabilidades y/o prohibiciones.

El Administrador deberá de tomar acción cuando Propietarios falten al cumplimiento de sus deberes, responsabilidades o si actuaren en oposición a las prohibiciones establecidas en el presente reglamento.

8.4.1) De la Notificación por incumplimiento. Si ciertos actos o acciones son considerados contrarios a las Responsabilidades, Deberes y a las Prohibiciones, estos deberán ser documentados por el Administrador.

8.4.1.a) Primera Notificación. Se enviará una notificación por escrito del incumplimiento al Propietario y de tener conocimiento el Administrador, será dirigida a la persona que se presume que ha sido responsable del incumplimiento. A menos que el incumplimiento haya tenido origen en la preservación de la vida o de urgencia natural, la notificación otorgará un periodo de siete días hábiles para resolver el asunto a partir del día siguiente hábil de recibir la notificación. Si el origen es un asunto que pone en riesgo la vida o es de naturaleza urgente, se deberá de resolver no más de veinticuatro horas después de recibida la notificación.

8.4.1.b) Segunda Notificación. Si, luego del plazo otorgado en la primera notificación, no se ha resuelto el incumplimiento a la satisfacción del Administrador; el Administrador deberá de emitir una segunda notificación definiendo los métodos de resolución y otorgando un plazo de tres días para la resolución a partir del siguiente día hábil de recibida la notificación. Si no se logra una resolución luego de tres días hábiles seguidos de la segunda notificación, el Administrador deberá de buscar una solución arbitral al asunto a como es descrito en el presente reglamento, **Cápítulo Dos, Artículo Dos punto Siete (2.7)**. La primera y segunda notificación deberán ser entregadas ya sea en persona o por medio de correo electrónico, correo certificado, correo regular o disponiendo una publicación en la residencia del propietario o de cualquier otra manera que el Administrador considere apropiada y suficiente.

8.4.2) Incumplimientos serios y urgentes. Siempre y cuando ocurra un incumplimiento o violación seria, deliberada y/o urgente el Administrador o quien lo represente podrá tomar acción inmediata para detener la actividad o sus efectos, incluyendo la notificación a la policía. Posteriormente, el Administrador deberá de proporcionar notificación escrita al Propietario de las acciones tomadas por el Administrador para detener el incumplimiento o violación. Si se encuentra que las notificaciones anteriores fueron inapropiadas, el administrador deberá de revocarlas por escrito.

8.4.3) Incumplimientos repetitivos / Artículo Treinta y seis (36) de la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal. Cuando una situación ha sido resuelta satisfactoriamente el Administrador deberá de emitir una declaración final al

Propietario solicitando que el incumplimiento o violación que se ha corregido, no vuelva a ocurrir. El Administrador deberá de informar al propietario que la recurrencia de cualquier tipo de actividad prohibida cometida hasta por un máximo de tres veces en cualquier periodo de tiempo permitirá al Administrador invocar el artículo número treinta y seis (36) de la Ley Nicaragüense para solicitar la ejecución de la propiedad del propietario recurrente en incumplimientos en subasta pública. A fin de que se invoque dicha acción, el Administrador deberá de someter la resolución de la Asamblea General de Propietarios para su ratificación. Una vez ratificada la acción será sometida a arbitraje en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio y Servicios de Nicaragua. Si el fallo final del Centro de Arbitraje es de naturaleza ejecutoria, se someterá el fallo para ejecución ante el Juez de Distrito, y la subasta tendrá como base el precio de mercado de la propiedad menos el veinte por ciento.

8.4.4) De los procedimientos en caso de falta de cumplimiento con alguna de las obligaciones del Régimen de Propiedad Horizontal, su Reglamento, Adjuntos, Adiciones o Correcciones / Artículo Treinta y seis (36) de la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal. La falta de cumplimiento de los pagos u otras obligaciones establecidas por el Administrador en el Régimen de Propiedad Horizontal o situaciones establecidas en el Artículo treinta y seis (36) de la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal pueden causar acciones legales y subasta de las propiedades. En los casos de ejecución por pagos tardíos de la cuota anual de mantenimiento, el precio justo será estructurado de manera que se tome en cuenta el valor completo de la obligación, incluyendo cargos por mora, gastos legales y costos de cobranza.

8.4.5) ARTÍCULO NÚMERO TREINTA Y SEIS (36) DE LA LEY DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Original: “El propietario u ocupante por derecho real que reiteradamente no cumpla sus obligaciones en forma tal que constituya una grave rémora para los demás ocupantes del edificio o para los de otros departamentos del mismo piso, será invitado por el administrador a hacer cesar las violaciones, interpellándolo al efecto por medio de notario o judicialmente. Si la situación no quedare corregida por este medio, el ocupante podrá ser condenado a vender sus derechos en subasta. Para el ejercicio de esta acción por el administrador, deberá proceder la resolución de las tres cuartas partes de los propietarios restantes, y el Juez calificará prudencialmente la gravedad de las causas invocadas.”

Capítulo Noveno: ESTIPULACIONES ESPECIALES:

Artículo 9: Para el mayor desarrollo, o servicio a los terrenos y edificios sometidos al régimen de condominio, según lo establecido en esta escritura pública, El Desarrollador Principal tendrá facultades suficientes para crear

servidumbres en éste instrumento o en el futuro, sobre la propiedad común y los terrenos adyacentes, o sobre, hasta, en y hacia la propiedad adyacente sometida al régimen de propiedad horizontal y sujeto a las condiciones estipuladas, incluyendo lo siguiente: a) Derecho de paso exclusivo para peatones en aceras y pasarelas; b) Derechos de paso para peatones y vehículos en las calles; c) Derechos de paso para entrada y salida de vehículos en las áreas de estacionamiento; d) Servidumbre de paso para las conexiones de drenaje a las redes de aguas pluviales y alcantarillado; e) Servidumbre de paso para conexiones de tuberías a la red de agua potable; f) Servidumbre de paso para las conexiones eléctricas a la red eléctrica, o pasar una red a través de la propiedad del condominio para tal fin, g) Derechos para impedir o disuadir sustancialmente las obras de: construcción, levantamiento de muros u otras obras que puedan perturbar la conexión de las calles, pasarelas y áreas de estacionamiento del bien dominante con respecto a los bienes del sirviente, u obstruir o bloquear la luz o la vista; h) Servidumbre de paso para los propietarios, si es necesario con el objeto de proveer libre acceso y permitir la adecuada operación del condominio, así también como cualquier necesaria reparación de tuberías, instalaciones eléctricas, instalaciones de teléfono y otras, incluyendo los muros y otros elementos para la división, i) Cualquier otra Servidumbre que pueda ser útil, beneficioso o necesario para el condominio o propiedades colindantes. Las Servidumbres anteriormente citadas pueden ser creadas solamente por el Desarrollador Principal, bajo las siguientes condiciones: a) si es físicamente factible crear simultáneamente y correlativamente una servidumbre sobre los bienes sirvientes para el beneficio del condominio actual; b) La creación de la servidumbre no perjudique el desarrollo racional de la propiedad común por parte de los propietarios individuales del condominio actual. c) El área que se pretende gravar con la servidumbre es la distancia mas corta para unir o atravesar áreas de uso exclusivo de los propietarios a afectarse.

Cápítulo Décimo: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: De la solución de controversias surgidas en relación al Régimen de Propiedad Horizontal.

10.1) De la regla general para la solución de controversias.

Cualquier controversia que resulte de este contrato o que guarde relación con el mismo, relativo a su interpretación, incumplimiento, resolución o nulidad, se someterá a un proceso arbitral, administrado por el Centro de Mediación y Arbitraje “Antonio Leiva Pérez” de la Cámara de Comercio y Servicios de Nicaragua y de conformidad con el Reglamento de Arbitraje de dicho Centro. El lugar del arbitraje será Managua, Nicaragua, ante un tribunal arbitral constituido por tres (3) árbitros, que decidirá conforme Derecho, el idioma que se utilizará es el español, el laudo es definitivo y obligatorio para las partes. Se excepcionan las deudas de los Propietarios de los montos de mantenimiento o contribuciones extraordinarias.

10.2) De las normas jurídicas sustantivas aplicables. Las normas jurídicas sustantivas, es decir que confieren, limitan derechos o prohíben conductas serán las siguientes: **a)** Las disposiciones de la Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal y su Reglamento; **b)** En lo no previsto en la Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal y su Reglamento, las disposiciones del Código Civil de la República de Nicaragua; **c)** en lo particular la ley de la materia vigente.

10.3) De las partes legitimadas para interponer un reclamo. Podrán interponer un reclamo o demanda de Arbitraje: **a)** Cualquier propietario o grupo de propietarios de una misma categoría; siempre que el o los propietarios se encuentren solvente de acuerdo con la definición en este régimen de propiedad horizontal. **b)** El Administrador en representación del Régimen de Propiedad Horizontal. **c)** El Desarrollador Principal.

10.4) De las partes que pueden ser objeto de reclamo o demanda. **a)** Cualquier Propietario o grupo de Propietarios de una misma categoría; **b)** El Administrador. **c)** El Régimen de Propiedad Horizontal, representado por el Administrador.

Capítulo Decimo Primero: DISPOSICIONES TRANSITORIAS

11.1) Periodo de Reserva:

se acuerda establecer un período temporal durante el cual el Desarrollador Principal ejercerá la administración del Régimen. Este período será conocido como el PERIODO DE RESERVA, el cual durará hasta el momento en el cual el Desarrollador Principal venda el último lote, o cuando previo a este momento de manera unilateral el Desarrollador Principal así lo considere o por mutuo acuerdo entre la Asamblea de Propietarios del Régimen y del Desarrollador Principal la administración sea cedida a la Asociación de Propietarios. En este supuesto le corresponderá a la Asociación de Propietarios la designación del nuevo Administrador. Las condiciones y procedimientos para la recepción de la administración serán acordada en Asamblea de Propietarios.