

MANUAL DE PROPIETARIOS – ALTOS DEL MARÍA URBANIZACIÓN _____

I. INTRODUCCIÓN

Altos de María es un exclusivo residencial privado del tipo comunidad cerrada (*Gated Community*) ubicado en las montañas del Oeste de la provincia de Panamá.

El proyecto está ubicado en una propiedad de unas 3,000 Has. (Más de 7000 acres); tan hermosa, que en muchos lugares uno se siente como si estuviese en un parque natural nacional. El proyecto ofrece maravillosas vistas panorámicas de las montañas, el valle, la zona verde del litoral del Océano Pacífico y desde los picos montañosos más elevados también del litoral del Atlántico. Igualmente goza de un clima primaveral, casi perfecto, durante todo el año (75° F - 24 C°); una óptima infraestructura, que incluye millas de caminos y calles pavimentadas; muchas áreas comunes; además hay cascadas, ríos, senderos, miradores, parques, siempre rodeados de árboles y flores.

El aumento de propietarios y residentes dentro del proyecto, hace necesario establecer normas y procesos que ayudarán a la convivencia y seguridad de todos.

El uso y la práctica de este Manual contribuirán a que su inversión se garantice y valore con el transcurrir del tiempo.

II. GENERALIDADES

Todo propietario y toda construcción en los lotes que se encuentran dentro del proyecto ALTOS DEL MARÍA, debe conocer y cumplir con las normas legales vigentes (en especial las ambientales, de vivienda, de agua y de seguridad) en la República de Panamá y seguir con lo dispuesto por las autoridades competentes.

El proyecto ALTOS DEL MARÍA tiene un paisaje único y privilegiado, por lo que se deben tomar las medidas necesarias para su cuidado y protección.

Este manual podrá ser modificado al momento de cualquier ajuste o actualización que se realicen en las leyes nacionales o bien por la decisión que tome la administración del proyecto, siempre y cuando no afecten los derechos de propiedad.

III. USOS, NORMAS Y PROCEDIMIENTOS

3.1 USO DE SUELO

El uso del suelo se enmarca en las normas de desarrollo urbano del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial en la categoría de Zonificación "Residencial Rural" (R-R), cuyas características son, en términos generales, las siguientes:

- Usos permitidos: Viviendas unifamiliares aisladas e instalaciones complementarias (gazebos, bohíos, piscinas, etc.) siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la urbanización.
- Tamaño mínimo de los lotes: En general, 1,000m².
- Altura máxima: Casas hasta 2 plantas a partir del nivel del suelo.
- No se permitirá construcciones en áreas críticas que puedan producir fenómenos de erosión, contaminación de las aguas fluviales, lacustres y/o subterráneas, la fragmentación de hábitat e intercepción de especies clave, así como tampoco el desmejoramiento de la calidad del paisaje.
- Densidad neta: Entre 4 y 10 unidades de vivienda (5 a 50 personas) por hectárea, dependiendo del sector o categoría de urbanización.
- Área de ocupación máxima: Entre 25% y 50 % del área del lote, dependiendo del sector o categoría de urbanización. El resto lo conforma el área libre.
- Línea de construcción desde el frente del lote: 5.00 m, a partir de la línea de propiedad.
- Retiro lateral: 3.00 m
- Retiro posterior: 6.00 m
- Estacionamientos: Dos (2) espacios dentro de la propiedad por unidad de vivienda.

La nivelación del terreno debe complementar la topografía natural y no deben introducirse variantes en los patrones naturales de drenaje, los cuales, de ser necesarios, deberán estar entubados y cubiertos con grama, respetando las pendientes requeridas. Las construcciones que requieran nivelación del terreno y la tala o remoción de árboles, deberán contar con el permiso correspondiente de la ANAM.

Las **áreas que sean objeto de remoción** o el resultado de construcciones (taludes), no deben tener inclinaciones mayores de 45° y deben recibir tratamiento de estabilización (conservación de suelos).

3.2 USO DEL AGUA y DISPOSICION DE AGUAS SERVIDAS

Se encuentra prohibido el uso de letrinas en los lotes y la contaminación de las afluentes naturales del sector.

La letrina móvil sólo se podrá utilizar al momento de la construcción y esta podrá mantenerse hasta que se habilite el sistema sanitario.

El Propietario deberá gestionar por su cuenta la aprobación y construcción del plano del sistema sanitario ante las instancias pertinentes, y someter también dichos planos al visto bueno de Altos de Vistamares, S.A., quien se reserva el derecho de inspeccionar la realización de la obra, con el propósito de garantizar el fiel cumplimiento de los planos y del manejo y disposición de las aguas servidas.

Para el diseño del **sistema sanitario** y su sistema de percolación, se deberá realizar la prueba de percolación al terreno (a cargo de la UTP o alguna compañía reconocida) y presentar los cálculos de diseño del mismo a Altos de Vistamares, S.A., previa aprobación del plano por parte del Departamento de Sanidad Ambiental de Chame o San Carlos, de acuerdo a la ubicación del lote. Los sistemas sanitarios y sistemas de percolación deberán ubicarse a una distancia no menor de 30 metros de una fuente de agua.

El uso de los ríos, riachuelos, lagos o cualquier masa de agua que se encuentren dentro del Residencial, deberá hacerse de manera prudente y garantizando la no contaminación de las aguas.

Nadie puede desviar el curso de ríos o quebradas, ni tampoco podrán hacer embalses en fuentes hídricas naturales con fines recreativos (piscinas o estanques de peces).

3.3. AMBIENTE FAUNA Y FLORA

Toda construcción en el lote (vivienda, instalaciones complementarias y anexos de las mismas y la adecuación de áreas verdes) deberá cumplir con las normas ambientales vigentes en la República de Panamá, en las cuales se enmarcan los Estudios de Impacto Ambiental y la Resolución de aprobación del Estudio de Impacto Ambiental de los distintos proyectos de ALTOS DEL MARÍA.

El área con bosque no destinado a las construcciones (área libre del lote) no podrá ser socolada o talada en su totalidad, excepto parcialmente en los siguientes casos:

- Para las construcciones de jardines que deberán realizarse con especies nativas y del área.
- Para la construcción de senderos, bohíos (ranchos) con diseños y materiales acordes con el medio ambiente (ecológicos), que permitan apreciar el bosque, las quebradas, riachuelos y las aves.
- Para la apertura de pequeñas ventanas que permitan contar con una mejor vista panorámica.

En los árboles (bosque libre) no se puede remover la vegetación, ni variar el nivel del suelo existente, ni pavimentar el área alrededor de las raíces.

Cualquier especie de flora o vegetación valiosa o endémica deberá ser conservada y sólo se permitirá su tala o remoción con la debida aprobación de las autoridades ambientales.

La caza, la pesca o la quema o extracción de plantas, animales o productos de la zona está prohibida, excepto en el caso de estudios científicos.

La tala de árboles o aprovechamiento doméstico del terreno, se realizará únicamente en las áreas destinadas a las construcciones, la cual no deberá superar el 25% de la superficie total cubierta por bosques y deberá seguir los canales correspondientes (permisos) con la Autoridad Nacional del Ambiente.

3.4 CALIDAD ESTÉTICA

El Proyecto ALTOS DEL MARÍA, tiene un gran valor estético. Las zonas donde se encuentra tienen un clima favorable, vistas panorámicas sobresalientes y muchos puntos de interés local, tales como ríos, saltos de agua y bosque tropical circundante.

La presencia de residencias e infraestructuras en un paisaje previamente natural puede, si no se tienen los cuidados del caso, reducir significativamente la calidad estética del mismo, razón por la cual los propietarios deben diseñar, ubicar y construir sus viviendas acordes con el entorno (ser amigables con la naturaleza).

3.5 RESIDENCIAS Y CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

- Antes de iniciar cualquier construcción, los planos de la residencia y demás instalaciones deberán obtener el visto bueno de ALTOS DE VISTAMARES, S.A. y, de acuerdo a lo que establecen las leyes nacionales, ser aprobados por las oficinas correspondientes (Ministerio de Salud, Cuerpo de Bomberos e Ingeniería Municipal y cualquier otra dependencia u oficina del Estado que sea necesaria).
- El **estilo arquitectónico** de las residencias debe mantener una armonía con el entorno y debe tener el visto bueno de ALTOS DE VISTAMARES, S.A. **Recomendamos**, que la arquitectura de las viviendas se base en los lineamientos de construcción verde o sostenible.
- Los **techos** de las residencias y demás instalaciones deben tener una pendiente mínima de 20% y se recomienda que el diseño se base en la arquitectura verde. El color del techo debe ser rojo.
- Las **construcciones complementarias**, como gazebos, ranchos, bohíos, etc., deben armonizar con el diseño de la residencia e igual se recomienda que se base en arquitectura verde. Estas construcciones deberán seguir los mismos procedimientos que cualquier construcción (solicitar permisos, etc.)
- Todas las áreas habitables deberán tener ventilación directa hacia el exterior o hacia un patio interior con un área mínima de 6.00m².
- Las **instalaciones complementarias** de gas y las que requieran el funcionamiento de las piscinas, fuentes de agua y caídas artificiales de agua no deben ser visibles desde la calle ni desde los lotes colindantes y deberán cumplir con las normas de seguridad correspondientes.
- Las **ventanas** de las residencias deben armonizar con el estilo de ésta, por lo que no podrán instalarse aquéllas construidas con materiales de bloques ornamentales. Se recomiendan que no sean de vidrio en su totalidad o en caso tal, recomendamos colocar algo a los vidrios para evitar que las aves se golpeen con las ventanas.
- No se podrán instalar **viviendas móviles** (carros casas, contenedores o cualquier otra estructura de carácter temporal).
- Las cercas invaden el paisaje del área, perdiendo el atractivo y las bellezas escénicas, por lo que recomendamos evitar la construcción de cercas.
- De ser necesaria la cerca, estas deben permitir ver a través de las mismas, el paso de animales pequeños, el paso de ventilación y que sea semiabierta. La altura máxima deberá ser 1, 20 metros, excepto el portón de acceso.
- Materiales de las cercas: Cemento, madera, piedra, laja, o una combinación de estos materiales con acero o aluminio. No podrán construirse cercas de alambre de malla de ciclón, alambre de púas o liso, ni de cadenas, ni concertina.
- Podrán construirse muros de contención, siempre y cuando sean compatibles con el diseño arquitectónico de la residencia y se integren al entorno existente.

3.6 ASPECTOS VARIOS

- No se podrá instalar ningún tipo de torre para antenas de comunicación, repetidoras y transmisión de carácter comercial, torres para energía eólica (en caso de darse, deben presentar estudio y solicitar los permisos correspondientes), excepto las de televisión residencial.
- No se podrán almacenar materiales de construcción ni realizarse mezclas de cemento fuera de la línea de propiedad. Se recomienda el uso de la guía de producción más limpia en el sector construcción.
- No se podrá depositar basura o desperdicios provenientes de las construcciones en los terrenos de propiedad de ALTOS DE VISTAMARES, S.A. o en terrenos ajenos al propietario del lote o en los colectores de basura doméstica del proyecto.
- Las aguas que, por razones atribuibles a la topografía del terreno, drenen hacia los lotes colindantes, no deben canalizarse directamente hacia éstos, sino que requieren ser canalizadas ó entubadas y ubicadas de mutuo acuerdo con el propietario colindante.
- El diseño de entrada a la residencia no debe obstaculizar el drenaje de las aguas pluviales superficiales, ni la rodadura de la calle de la urbanización, ni la visibilidad hacia la calle.
- Todos los lotes en el que no se haya realizado construcción alguna, así como las áreas no utilizadas para estos fines en los mismos, deben mantenerse limpios de herbazales.
- Sólo podrán instalarse letreros de venta o de reventa según el modelo utilizado por ALTOS DE VISTAMARES, S.A. o suministrados por éste.

- Los lotes, una vez adquiridos por el propietario, no podrán ser objeto de segregación.
- Los propietarios reconocen y aceptan la creación de una Asociación de Propietarios y se comprometen y obligan a formar parte de la misma, la cual tendrá, entre otras funciones, la de administrar los bienes de la urbanización que no sean traspasados por ALTOS DE VISTAMARES, S.A. al Estado o que no hayan sido dados en administración a ALTOS DE VISTAMARES, S.A.
- El Administrador del Proyecto ALTOS DEL MARÍA, cobrará a los propietarios una Tasa por el Servicio de Mantenimiento (TSM) mensual, indispensable para cubrir los gastos de mantenimiento y administración de mejoras y limpieza de calles y cunetas, de mantenimiento de las áreas comunes y de recreación y de las oficinas administrativas, de recolección de basura en las áreas asignadas para tales efectos y de control de entrada. El Administrador del Proyecto ALTOS DEL MARÍA se reserva el derecho de variar, de tiempo en tiempo y cuando así lo estime necesario, la Tasa por el Servicio de Mantenimiento pactada. La mora en el pago de dos (2) cuotas del TSM conlleva para el propietario restricciones al acceso a los balnearios y a las áreas de uso común y para traer invitados, así como faculta al Administrador del proyecto para que realice las gestiones de cobranza necesarias tanto por la vía extrajudicial como por la vía judicial.
- El propietario estará sujeto al pago mensual de una cuota por el Servicio de Suministro de Agua que prestará el Administrador del Proyecto ALTOS DEL MARÍA, conforme al contrato que para tales efectos celebren ambas partes. La mora en el pago de dos (2) cuotas por el Servicio de Suministro de Agua conlleva para el Propietario el corte del suministro de agua, así como faculta al Administrador del Proyecto para que realice las gestiones de cobranza necesarias tanto por la vía extrajudicial como por la vía judicial.
- Al momento del traspaso de la propiedad a otra persona, se deberá notificar a la Administración y estar paz y salvo con el TSM.

IV. ANEXOS

4.1 NORMAS DE SEGURIDAD

- a. Todo propietario debe presentar su carnet en la garita de control de entrada principal y en las áreas recreativas cuando sea requerido.
- b. Todo propietario debe registrar en las oficinas administrativas o en la garita de control de entrada principal del proyecto a sus invitados y el tiempo de permanencia en el proyecto, por lo menos con un día de anticipación. No se dejará pasar ningún invitado que no haya sido previamente registrado.
- c. Los invitados deben identificarse en la garita de control de entrada principal y acogerse a las normas y reglamentos del proyecto durante su estancia en el mismo.
- d. El horario de atención a las personas interesadas en comprar terrenos o casas es de 8:00 a.m. a 4:00 p.m. de lunes a viernes, y de 8:00am a 5:00pm los sábados y domingos. Los mismos deberán registrarse en la garita de control de entrada principal; ser escoltados por el personal de la empresa desde la entrada a la oficina de información y en su recorrido dentro del proyecto, y acogerse a las reglamentaciones del proyecto.
- e. Los transportistas, contratistas y trabajadores manuales necesitarán de un carnet de identificación para entrar al Proyecto, sólo podrán permanecer dentro del proyecto en el horario de 6:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes y los sábados hasta el medio día (12:00 p.m.). Los sábados después del medio día y los domingos, sólo se dejará entrar a los contratistas y trabajadores manuales que estén bajo la supervisión directa y en presencia del propietario a cuya propiedad se dirigen.
- f. Toda mudanza y traslado de bienes al y desde el Proyecto requiere de autorización por escrito por parte de la oficina Administrativa del Proyecto ALTOS DEL MARÍA.
- g. Los materiales, desechos, equipos o herramientas de cualquier tipo no podrán dejarse en las vías, así como fuera del lote del respectivo propietario en áreas que no hayan sido habilitadas para dicho fin.
- h. Los residuos de materiales de construcción, madera, piedra, acero, muebles o electrodomésticos no podrán depositarse en el recolector de basura.
- i. No se permite el paso de camiones 10 ruedas, buses con capacidad mayor a 30 pasajeros, equipo pesado con carga mayor de 8 yardas, ni buses de transporte colectivo y taxis. Todos los vehículos, en especial los que transportan materiales, deben cumplir con las normas de seguridad y control establecidas.
- j. No se permite la entrada de equipo pesado, camiones de entrega de materiales o mudanzas después de las 5:00 pm. de lunes a viernes, los sábados después del medio día (12:00 pm.) y los domingos.
- k. Está prohibido hacer mezclas de concretos en la calle.
- l. El uso de armas de fuego o cualquier tipo de arma que atente contra la seguridad personal y la vida silvestre del área está terminantemente prohibido.

- m. El uso de aparatos, dispositivos, reproductores o actividades que generen ruidos o alteren la tranquilidad y la paz del residencial y sus propietarios deberán usarse de manera moderada y responsable. En caso de que la administración o algún propietario se sienta afectado, podrá recurrir a las autoridades competentes.
- n. Los propietarios y sus invitados deberán mantener la paz y cumplir con las disposiciones para no alterar el orden público. En caso de acciones que lo alteren, la administración recurrirá a las autoridades competentes.
- o. La velocidad máxima dentro del Residencial es 40 Km/hora. Las características del residencial obliga a tener el cuidado respectivo por la vida silvestre que eventualmente pase por las calles del Proyecto.
- p. Las áreas recreativas se facilitan para uso exclusivo de los propietarios que mantengan su cuota de TSM al día y sólo podrán ser acompañados por un máximo de 7 a 10 personas. Los propietarios deben mantener su carnet actualizado para permitir un mayor control de estas áreas.
- q. Esta totalmente prohibido llevarse del área, flora o fauna alguna.

4.2 REGLAMENTO PARA EL USO DE LAS DE LAS INSTALACIONES DEL CENTRO DE ACTIVIDADES

- a. El uso del Centro de Actividades es exclusivo de los propietarios de Altos del María, salvo se alquile el centro para alguna actividad privada.
- b. Alimentos y bebidas están permitidos en las áreas designadas.
- c. El consumo de alcohol no está permitido, salvo algún evento especial o actividad privada.
- d. Toda persona que utilice alguna máquina de entretenimiento o del gimnasio es bajo su propio riesgo.
- e. Utilice adecuadamente las máquinas y respete el tiempo de uso.
- f. Los propietarios son responsables de mantener la limpieza en el lugar, no arroje basura fuera de los recipientes.
- g. Toda pieza o equipo utilizado debe ser devuelto en buenas condiciones al finalizar.
- h. La administración del proyecto Altos del María no es responsable por pérdida o hurto de algún objeto personal.

4.3 NORMAS BÁSICAS DE SEGURIDAD AL VISITAR Y UTILIZAR LOS SENDEROS, CASCADAS, RÍOS, MIRADORES Y SIMILARES.

- i. Existen áreas de difícil acceso, asesórese con el personal de seguridad.
- j. Tenga cuidado al subir y bajar escaleras.
- k. Pise firmemente y con precaución cuando el piso, las plataformas o las escaleras se encuentren mojadas.
- l. Es peligroso saltar hacia los ríos y/o balnearios desde cualquier elevación (roca, puente, etc.)
- m. Es peligroso ingresar a los ríos y/o balnearios si no ha esperado un tiempo prudencial luego de ingerir alimentos o si se encuentra libando bebidas alcohólicas.
- n. No se recueste ni se siente en las barandas de seguridad.
- o. Utilice las barandas de seguridad al subir y bajar escaleras.
- p. En caso de lluvia retírese de estas áreas.
- q. Sea precavido(a): Existe toda una amplia variedad de flora y fauna que pudiera resultar peligrosa y pueden ocurrir efectos naturales que pueden poner en peligro su seguridad personal.
- r. Revise previamente si existen piezas en mal estado, desclavadas o sueltas tanto al pisa como al sujetarse de cualquiera de las infraestructuras del Proyecto y comunique a la administración.
- s. Ponga especial atención en los menores de edad.
- t. Comunique a la administración cualquier anomalía.
- u. Sea diligente y tome las mayores precauciones posibles.
- v. La Administración se exime de toda responsabilidad.

Las Restricciones y Limitaciones al Dominio se mantendrán vigentes hasta tanto **EL VENDEDOR** no declare resuelta las mismas, para lo cual se encuentra unilateralmente facultado.