

REGLAMENTO INTERNO GENERAL DEL CONDOMINIO "LOMAS DE PUNTA SAL"

CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

ARTÍCULO PRIMERO. - Definiciones

En adelante y para efectos de este Reglamento Interno (en adelante R.I.), se entenderá como:

- **Predio Matriz**

Corresponde a los siguientes predios

- (i) Terreno urbano, con un área de 5,861.6812 m², ubicado en el Sector 03 del Balneario Punta Sal Grande, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, en adelante el "Sub-Lote A1".

El Sub-Lote A1 tiene los linderos y medidas perimétricas siguientes: por el frente, la franja de playa, con 60.1804 ml.; por la derecha entrando, el Sub-Lote A2, con 96.0305 ml.; por la izquierda, propiedad de terceros, con 90.73 ml.; y, por el fondo, los cerros, con una línea quebrada de dos (2) tramos, que miden 34.29 ml y 29.5546 ml., respectivamente.

El área, linderos y medidas perimétricas del Sub-Lote A1 son las que constan de su inscripción corriente en el asiento B00001 de la partida N° 11031344 del Registro de Predios de Tumbes.

- (ii) Terreno urbano, con un área de 6,000.0022 m², ubicado en el Sector 03 del Balneario Punta Sal Grande, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, en adelante el "Sub-Lote A21".

El Sub-Lote A21 tiene los linderos y medidas perimétricas siguientes: por el frente, la franja de playa, con 63.2740 ml.; por la derecha entrando, el Sub-Lote A22, con 94.8311 ml.; por la izquierda, el Sub-Lote A1, con 96.0305 ml.; y, por el fondo, los cerros, con 62.4801 ml.

El área, linderos y medidas perimétricas del Sub-Lote A21 son las que constan de su inscripción corriente en el asiento B00001 de la partida N° 11031745 del Registro de Predios de Tumbes.

- (iii) Terreno urbano, con un área de 30,000.0009 m², ubicado en el Sector 03 del Balneario Punta Sal Grande, distrito de Canoas de

Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, en adelante el "Sub-Lote A22".

El Sub-Lote A22 tiene los linderos y medidas perimétricas siguientes: por el frente, la franja de playa, con una línea quebrada de dos (2) tramos, que miden 55.6977 ml. y 278.24 ml., respectivamente; por la derecha entrando, la quebrada, con 35.54 ml.; por la izquierda, el Sub-Lote A21, con 94.8311 ml.; y, por el fondo, los cerros, con una línea quebrada de dos (2) tramos, que miden 234.1544 ml. y 125.69 ml., respectivamente.

El área, linderos y medidas perimétricas del Sub-Lote A22 son las que constan de su inscripción corriente en el asiento B00001 de la partida N° 11031746 del Registro de Predios de Tumbes.

- **El Condominio**

Está constituido por: (i) el agrupamiento de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva independizadas. Las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva comprenden el terreno que ocupa cada una de ellas; y, (ii) las áreas de uso común, sujetas al régimen de copropiedad regulado por el Código Civil.

- **Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva**

Son cada una de las unidades inmobiliarias que conforman el Condominio, destinadas a futura vivienda unifamiliar.

- **Régimen de Independización y Copropiedad**

Es el régimen jurídico aplicable al Condominio, el cual se encuentra sujeto a lo dispuesto por la Ley N° 27157 y el Texto Único Ordenado de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, así como el artículo 63° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. En consecuencia, al Condominio le corresponde el Régimen de Independización y Copropiedad que prevé el artículo 127° acápite b) del Reglamento de la Ley N° 27157.

- **Reglamento Interno**

Es el presente documento en el que se establecen los derechos, obligaciones y las demás reglas convencionales que rigen las relaciones jurídicas entre los propietarios que integran el Condominio.

- **Junta de Propietarios**

Es el órgano supremo de gobierno del Condominio, conformado por la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad

exclusiva, al que le corresponde la exclusividad en la gestión y administración del Condominio.

- **Junta Directiva**

Es el órgano colegiado de gobierno encargado de la ejecución de los acuerdos y resoluciones de la Junta de Propietarios, así como de realizar las funciones de representación y gestión que el R.I. le encomienda. Sus miembros asumen los cargos que el R.I. prevé y son elegidos periódicamente por la Junta de Propietarios.

- **Junta Calificadora y de Disciplina.**

Es el órgano colegiado encargado de aprobar el ingreso de futuros adquirentes de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, así como sancionar a los propietarios que incurran en infracciones al R.I. Son elegidos, de manera periódica, por la Junta de Propietarios.

- **Presidente de la Junta de Propietarios**

Es la persona natural o jurídica que ejerce la representación legal de la Junta de Propietarios. Es elegido periódicamente por la Junta de Propietarios y ejerce además las atribuciones de gestión y administración que directamente le encomienda el R.I.

- **Bienes de Uso Común**

Es la denominación genérica que incluye las zonas, áreas o espacios recreativos y sociales, ambientes, instalaciones, equipos, enseres, mobiliario urbano, derechos y demás bienes que, conforme al R.I., son de propiedad de todos y cada uno de los propietarios de las unidades inmobiliarias que integran el Condominio, bajo el régimen de copropiedad regulado por el Código Civil.

- **Servicios comunes**

Son todas aquellas actividades prestacionales gestionadas por la Junta de Propietarios y que benefician a los propietarios y los poseedores de las unidades inmobiliarias que integran el Condominio.

- **Porcentaje de participación**

El porcentaje de participación representa la participación de cada propietario de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, en lo siguiente:

- a) La copropiedad respecto de los bienes y servicios de uso común del Condominio.

- b) La proporción en la que cada propietario participa en la determinación del quórum y en la toma de decisiones de la Junta de Propietarios.

El porcentaje indicado queda establecido, tomándose como criterio la extensión superficial de cada unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva.

- **Cuotas de mantenimiento**

Constituyen el monto periódico (cuota ordinaria) o esporádico (cuota extraordinaria) que todo propietario o poseedor de una o más unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva debe pagar a la Junta de Propietarios para cubrir los costos correspondientes a las acciones de mantenimiento, conservación, administración, renovación, reparación e, incluso, innovación de los bienes y servicios de uso común del Condominio.

- **Propietario**

Es la persona natural o jurídica que ostenta el dominio de una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y que se encuentra sujeto a las limitaciones establecidas en el R.I. Los propietarios que tengan la condición de persona jurídica deberán ser representados ante la Junta de Propietarios por su representante legal o por quien cuente con poderes suficientes para ese fin.

- **Propietario Hábil**

Es el propietario que ha cumplido con el pago de sus obligaciones respecto de las cuotas ordinarias o extraordinarias; y que, por ende, está facultado para ejercer todos los derechos que le corresponden conforme al R.I.

- **Propietario Inhábil**

Es el propietario que por haber incumplido con pagar tres (03) cuotas ordinarias, alternadas o consecutivas; o, una (01) extraordinaria ha sido calificado como tal al momento de efectuarse la convocatoria para una sesión de Junta de Propietarios. La calificación como propietario inhábil se hace efectiva a partir de la recepción de la comunicación respectiva. El propietario afectado con la misma tendrá derecho a asistir a las sesiones de la Junta de Propietarios con voz, pero sin derecho a voto, y no se le considerará para determinar el quórum de instalación de la sesión correspondiente, no pudiendo ser propuesto ni elegido para cargo alguno. Asimismo, estará sujeto a las sanciones adicionales que establece el R.I.; quedando rehabilitado cuando cumpla con pagar todas sus deudas por cuotas de mantenimiento ordinarias y/o extraordinarias y las sanciones que se le hubieran impuesto con ocasión de dicha calificación.

- **Quórum**

Es el porcentaje del total de propietarios hábiles de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que se debe verificar al momento de la celebración de las sesiones ordinarias o extraordinarias de la Junta de Propietarios para determinar la validez de la instalación y la realización de la sesión respectiva.

El quórum será distinto según se trate de una sesión a llevarse a cabo en primera o en segunda convocatoria. También pueden existir diferencias en función al asunto que será materia de la agenda a tratar.

- **Unanimidad**

Aprobación por los propietarios hábiles que representen el cien por ciento (100%) de las participaciones.

- **Mayoría Calificada**

Aprobación por los propietarios hábiles que representen las dos terceras partes (2/3) de las participaciones.

- **Mayoría Absoluta**

Aprobación por los propietarios hábiles que representen más del cincuenta por ciento (50%) de las participaciones existentes.

- **Mayoría Simple**

Aprobación de una determinada moción por los propietarios hábiles presentes en una sesión de Junta de Propietarios que representen el mayor porcentaje de participaciones frente a los porcentajes de aprobación obtenidos por otras propuestas formuladas sobre el mismo tema.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Contenido general del Reglamento Interno

El presente R.I. establece el conjunto de principios y reglas que definen la amplitud, alcances y limitaciones del derecho de propiedad, las relaciones internas y los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios o poseedores de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y, en su caso, de los bienes de uso común, sujetos al régimen de copropiedad regulado por el Código Civil.

ARTÍCULO TERCERO. - Obligatoriedad y punibilidad

El R.I. tiene carácter obligatorio para toda persona que adquiera u ocupe cualquiera de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y los bienes de

uso común, bajo cualquier título o concepto, sea de propiedad, arrendamiento, uso, habitación, usufructo, concesión, posesión, etc., sin excepción alguna.

Las disposiciones del R.I. obligan también a los familiares, invitados, huéspedes, visitantes, dependientes, arrendatarios, usufructuarios y/o prestadores de servicios del propietario o poseedor y, en general, a cualquier persona que ingrese al Condominio, siendo los propietarios o poseedores los responsables de los actos contrarios al R.I. que realicen dichas personas.

Sin perjuicio de lo mencionado en los párrafos anteriores del presente artículo, en todo contrato de adquisición, transmisión, usufructo, arrendamiento, concesión y, en general, en cualquier acto que importe la transferencia de la propiedad, cesión en uso, disfrute u otros derechos que se ejerzan a través de la posesión de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, se estipulará, en forma expresa y obligatoria, la manifestación de haber recibido, conocer y someterse a las disposiciones del R.I.

ARTÍCULO CUARTO. - Exclusividad

El R.I. y las disposiciones que en el futuro y de acuerdo con sus pautas, se adopten a efectos de modificarlo, ampliarlo, complementarlo o ponerlo en ejecución, así como los órganos de gobierno que el mismo reconoce para ordenar la vida al interior del Condominio, tienen la exclusividad para la regulación de cada uno de los temas considerados en el artículo segundo del presente reglamento, sin que ninguna otra autoridad o entidad, pública o privada, no autorizada expresamente por la ley para tener competencia o injerencia sobre dichos temas, pueda dictar o acordar disposiciones que pretendan sustituir, modificar, suspender o, de alguna otra manera, dejar sin efecto el R.I. y las demás disposiciones mencionadas o afectar a las competencias y funciones que sobre el particular corresponden a los órganos de gobierno previstos por este reglamento.

ARTÍCULO QUINTO. - Del predio matriz, de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, uso y porcentajes de participación en los bienes de uso común

Sobre los Sub-Lotes A1, A21 y A22 se ha desarrollado un Condominio integrado por sesenta y dos (62) lotes, sobre los cuales – a futuro – se edificarán viviendas unifamiliares.

Conforme a la autonomía privada que la ley reconoce para la determinación de los porcentajes de participación que corresponden a los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, se conviene en establecer, como criterio, la extensión superficial de las unidades inmobiliarias.

El detalle de las unidades inmobiliarias, áreas ocupadas, porcentajes de participación y uso son los siguientes:

SUBLOTE	AREA OCUPADA/M2	PORCENTAJE DE PARTIPACION	DESTINO	PARTIDA REGISTRA L
A1-2	401.804	1.60	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11082478
A1-3	401.804	1.60	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11082479
A1-4	401.804	1.60	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11082480
A1-5	359.1825	1.42	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11082481
A1-6	405.6059	1.61	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11082482
A1-7	415.491	1.65	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11082483
A1-8	425.3761	1.70	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11082484
A1-9	396.2465	1.57	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11082485
A21-1	416.6089	1.65	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11032715
A21-2	416.6096	1.65	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11032716
A21-3	416.6116	1.65	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11032717
A21-4	371.1002	1.48	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11032718
A21-5	416.6093	1.65	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11032719
A21-6	416.6093	1.65	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11032720

A21-7	416.6093	1.65	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11032721
A21-8	362.8559	1.44	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11032722
A21-9	430.6118	1.71	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11032723
A21-10	426.3200	1.70	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11032724
A21-11	422.0265	1.67	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11032725
A21-12	355.7761	1.41	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11032726
A22-2	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033845
A22-3	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033846
A22-4	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033847
A22-5	357.2785	1.41	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033848
A22-6	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033849
A22-7	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033850
A22-8	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033851
A22-9	382.8687	1.52	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033852
A22-10	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033853

A22-11	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033854
A22-12	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033855
A22-13	408.4589	1.62	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033856
A22-14	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033858
A22-15	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033859
A22-16	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033860
A22-17	434.0491	1.72	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033861
A22-22	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033866
A22-23	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033867
A22-24	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033868
A22-25	474.4700	1.72	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033869
A22-26	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033870
A22-27	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033871
A22-28	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033872
A22-29	500.0602	1.98	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033873

A22-30	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033874
A22-31	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033875
A22-32	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033876
A22-33	525.6503	2.08	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033877
A22-34	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033878
A22-35	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033879
A22-36	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033880
A22-37	405.8775	1.61	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033881
A22-42	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033886
A22-43	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033887
A22-44	569.2158	2.25	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033888
A22-45	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033889
A22-46	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033890
A22-47	304.0797	1.20	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033891
A22-48	400.00	1.58	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033892

A22-49	558.9447	2.21	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033893
A22-50	387.9380	1.54	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033894
A22-51	277.7478	1.10	FUTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR	11033895
TOTAL	25,262.3017	100		

ARTÍCULO SEXTO. - Características generales de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva

Las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva tendrán las siguientes características:

- a) Se edificarán futuras viviendas unifamiliares.
- b) Todo propietario o poseedor legítimo tiene la obligación de destinar las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva al uso de viviendas, de acuerdo a las disposiciones contenidas en el presente reglamento.

ARTÍCULO SÉPTIMO. - Principios generales aplicables al ejercicio del derecho.

Cada propietario o poseedor deberá comportarse en forma ordenada y tranquila, evitando realizar actividades contrarias a la moral y las buenas costumbres o que produzcan ruidos u otras molestias que excedan de aquello que resulta normalmente tolerable.

CAPÍTULO II

DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES

ARTÍCULO OCTAVO. - De los bienes comunes.

Las áreas comunes que forman parte del Predio Matriz son las siguientes:

AREA COMUN/M2	DOMINIO	PARTIDA REGISTRAL
A1-1 (1,914.3534)	Uso exclusivo del Condominio – Área Recreativa y Social	11032477
A1-10 (243.7057)	Uso exclusivo del Condominio - Vías	11032486

A1-11 (246.6713)	Uso exclusivo del Condominio - Vías	11032487
A1-12 (249.6368)	Uso exclusivo del Condominio - Vías	11032488
A21-13(378.5054)	Uso exclusivo del Condominio – Área Recreativa y Social	11032727
A21-14(377.2179)	Uso exclusivo del Condominio - Vías	11032728
A21-15 (375.9304)	Uso exclusivo del Condominio - Vías	11032729
A22-1(7,437.2497)	Uso exclusivo del Condominio – Área Recreativa y Social	11033844
A22-18(480.00)	Uso exclusivo del Condominio - Vías	11033862
A22-19 (480.00)	Uso exclusivo del Condominio - Vías	11033863
A22-20 (480.00)	Uso exclusivo del Condominio - Vías	11033864
A22-21 (1,167.3711)	Uso exclusivo del Condominio - Vías	11033865
A22-38 (480.00)	Uso exclusivo del Condominio - Vías	11033882
A22-39 (480.00)	Uso exclusivo del Condominio - Vías	11033883
A22-40 (480.00)	Uso exclusivo del Condominio - Vías	11033884
A22-41 (617.0654)	Uso exclusivo del Condominio - Vías	11033885
A22-52 (471.6755)	Uso exclusivo del Condominio - Vías	11033896
A22-53 (240.00)	Uso exclusivo del Condominio - Vías	11033897

Son bienes de uso común:

- a) El cerco perimetral que delimita el área y los linderos del Condominio.
- b) Las áreas recreativas y sociales.
- c) Los estacionamientos vehiculares destinados al parqueo de vehículos de las visitas.
- d) Los jardines ubicados en las áreas.

- e) Áreas de circulación (veredas y vías) externas a las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, así como la vía de ingreso al Condominio.
- f) Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.

Los bienes descritos en los acápites a), b), d) y e) tienen la condición de intransferibles. Respecto de los bienes a que se refieren los acápites c) y f) y para el supuesto en que se propusiera la eventual transferencia de éstos, se conviene en establecer que para aprobar una propuesta de dicha naturaleza será preciso contar con mayoría calificada.

ARTÍCULO NOVENO. - De los servicios comunes.

Son servicios comunes:

- a) La portería.
- b) La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas, ambientes y en general, de los bienes de dominio y uso común.
- c) La administración del Condominio.

ARTÍCULO DÉCIMO. - Del uso de los bienes comunes.

La utilización de los bienes de uso común está estrictamente limitada a lo que sea necesario para el servicio de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, sin desvirtuar su naturaleza, ni perturbar la tranquilidad de los demás propietarios.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. - De la participación en los gastos comunes.

Los propietarios de cada unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva participarán en la atención de los siguientes gastos:

- a) Gastos de administración del Condominio.
- b) Gastos de conservación, reposición, mantenimiento y limpieza de los bienes de uso común.
- c) Gastos del suministro de energía eléctrica y de agua potable y alcantarillado para los bienes de uso común.

Los gastos ordinarios (mantenimiento) y extraordinarios serán asumidos por cada uno de los propietarios, en relación a su porcentaje de participación en la propiedad de los bienes de uso común.

Los gastos ordinarios serán cobrados por adelantado dentro de los cinco (05) primeros días calendario de cada mes, mediante los recibos correspondientes emitidos por el Administrador de la Junta de Propietarios.

Los gastos extraordinarios serán cobrados en cada oportunidad que corresponda efectuarlos, existiendo un plazo de diez (10) días calendario para su cancelación contados desde la entrega de los recibos correspondientes.

Si transcurridos 5 o 10 días calendario, según sea el caso, de la entrega de los citados recibos al propietario y, éste no cumpliera con su cancelación, quedará constituido automáticamente en mora y, en consecuencia, la cuota respectiva devengará hasta la fecha de la cancelación efectiva los intereses moratorios máximos establecidos para las operaciones activas en moneda nacional que fija el sistema financiero nacional.

En el caso que los propietarios incurran en mora por dos (02) meses consecutivos en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, respectivamente, el Presidente de la Junta de Propietarios podrá interponer demanda de cobro por la vía ejecutiva, sin necesidad de la conciliación previa, al amparo de lo dispuesto por el artículo 50º de la Ley N° 27157.

CAPÍTULO III

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. - De los derechos del propietario.

Son derechos de los propietarios:

- a) Ejercer dominio exclusivo sobre la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y copropiedad sobre los bienes de uso común del Condominio, de acuerdo a lo establecido en el R.I.
- b) Ejercer derecho de uso de los bienes y servicios de uso común, observando las limitaciones específicas que se consignan en el R.I. y las que sobre el particular sean dictadas por la Administración o la Junta de Propietarios correspondiente.
- c) Formar parte de la Junta de Propietarios y/o de la Junta Directiva, en caso de establecerse; así como de cualquier otro órgano colegiado que establezca el R.I.
- d) Recurrir ante la Junta Calificadora y de Disciplina con relación a acciones y/o actividades de otros propietarios y/o poseedores, perjudiciales a sus intereses o al Condominio.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. - De las obligaciones de los propietarios.

Son obligaciones de los propietarios:

- a) Contribuir puntualmente, a través de la Junta de Propietarios y en el porcentaje que a cada uno le corresponda, a cubrir los gastos que demande el pago de los servicios de uso común, la conservación y mantenimiento de los bienes de uso común, así como la administración del Condominio, cuando corresponda.
- b) Acatar las resoluciones, disposiciones y sanciones que adopte la Junta Calificadora y de Disciplina, la Junta de Propietarios y/o la Junta Directiva, en caso de establecerse.
- c) Destinar las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva únicamente al uso residencial. Bajo ninguna excepción, se podrá autorizar el uso de comercio y/u otros usos distintos al residencial.
- d) Respetar la altura máxima de edificación establecida para las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 39° numerales 39.7) y 39.8) del R.I. El procedimiento de sanción se regulará, de conformidad con los artículos 33° al 35° del R.I.
- e) No afectar la seguridad o la salubridad del Condominio; ni perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás propietarios y/o poseedores, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.
- f) Se encuentra prohibido el arrendamiento, comodato o cualquier otra modalidad contractual de cesión en uso, a título oneroso o gratuito, de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva para la realización de eventos, fiestas o reuniones de terceros.
- g) Sólo se encuentra autorizada la tenencia de mascotas, de conformidad con el artículo 37° numeral 37.7) del R.I. En caso los animales autorizados ensuciaran o produjeran algún daño en las áreas comunes del Condominio, el dueño se hará responsable de la inmediata limpieza o reparación, según sea el caso. El procedimiento de sanción, se regulará de conformidad con los artículos 33° al 35° del R.I.
- h) Todo evento, reunión o actividad que realicen los propietarios o poseedores legítimos en la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, deberá efectuarse respetando la tranquilidad de los demás vecinos; manteniendo un volumen moderado de música y voces, dentro de los límites de su propiedad.

Adicionalmente, todo evento, reunión, fiesta y/o actividad que se realice, deberá respetar el siguiente horario: (i) Lunes a Viernes de 11.00 a.m. a 12.00 a.m.; y, (ii) Sábados y Domingos, de 11.00 a.m. a 2.00 a.m.
- i) Efectuar las acciones de mantenimiento de sus respectivas unidades inmobiliarias y asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que

cause a las demás unidades o a los bienes de uso común, sea por acción, omisión o negligencia.

- j) Informar por escrito a la Junta de Propietarios y/o a la Junta Directiva, en caso de establecerse, cada vez que arriende o celebre cualquier tipo de contrato en que ceda la posesión de su unidad inmobiliaria, indicando las personas autorizadas a ingresar al mismo. Queda establecido que para no afectar las medidas de seguridad que se adopten en el Condominio, este tipo de contratos se podrán celebrar con personas, cuyas familias ocuparán el íntegro de las unidades inmobiliarias; no siendo posible que respecto de una unidad inmobiliaria se puedan celebrar varios contratos con vigencia simultánea a efecto que sean diferentes personas, sin vínculo entre sí, quienes ocupen las futuras viviendas al mismo tiempo. Asimismo, deberá hacer constar en el contrato de arrendamiento u otro por el que otorgue la posesión inmediata a terceros, los derechos y obligaciones que corresponden al arrendatario o poseedor inmediato y el sometimiento expreso de éste a las normas del R.I., siendo solidariamente responsable con el poseedor inmediato de las cuotas de mantenimiento dejadas de pagar por este último.

Para el arrendamiento o cualquier otro tipo de modalidad contractual, mediante la cual se ceda la posesión de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, será necesario – igualmente – la autorización de la Junta Calificadora y de Disciplina.

CAPÍTULO IV

DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. - De las decisiones acordadas por la Junta de Propietarios.

La Junta de Propietarios es el órgano supremo de gobierno al interior del Condominio, representativo de la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva. Las decisiones de dicha Junta, conforme a ley y al R.I. obligan a todos los propietarios y/o poseedores, incluyendo, entre otros, a los ausentes, a los que se hubiesen abstenido de votar y a los que hubiesen votado en contra.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. - De la constitución de la Junta de Propietarios.

La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.

La Junta de Propietarios estará presidida necesariamente por uno de sus integrantes que ejercerá el cargo de Presidente de la Junta de Propietarios. En el caso que la persona elegida sea una persona jurídica, ésta procederá a designar a la persona natural a través de la cual aquélla ejercerá el cargo.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. - Del cómputo del quórum y del derecho a voto.

Los porcentajes de participación que se detallan en el artículo 5º serán los mismos que corresponderán a cada propietario para efectos del cómputo del quórum y de las votaciones correspondientes a las sesiones de la Junta de Propietarios.

ARTÍCULO DÉCIMO SEPTIMO. - De la obligatoriedad del pago de los gastos comunes.

Ningún propietario, podrá sustraerse de la obligación de sufragar los gastos comunes a los cuales está obligado aun cuando decida no participar de la Junta de Propietarios, renuncie al uso y beneficio de los bienes y servicios de uso común o, simplemente, no haga uso de éstos.

ARTÍCULO DECIMO OCTAVO. - De las atribuciones de la Junta de Propietarios.

Corresponde a la Junta de Propietarios:

- a) Velar por la conservación y mantenimiento de los bienes y servicios de uso común del Condominio, lo que incluye las acciones de protección y conservación que el R.I. contempla con relación al aspecto exterior de las unidades inmobiliarias.
- b) Elegir cada dos (2) años al Presidente de la Junta de Propietarios, así como a los miembros de la Junta Calificadora y de Disciplina.
- c) Determinar la existencia de la Junta Directiva y elegir a sus miembros.
- d) Adoptar las medidas de carácter general o extraordinario, que permitan el cabal cumplimiento de las normas vigentes en materia de independización y copropiedad.
- e) Modificar el R.I. por mayoría absoluta, salvo los casos en que, de acuerdo a ley o por disposición del R.I., se requiera de mayoría calificada para modificar alguna de sus disposiciones.
- f) Aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos de mantenimiento, de los bienes y servicios de uso común.
- g) Fijar o modificar las cuotas ordinarias y extraordinarias.

ARTÍCULO DECIMO NOVENO. - De las sesiones.

La Junta de Propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año y dentro de los noventa (90) días calendario de iniciado el año calendario. Dichas reuniones tendrán por objeto la revisión de cuentas y aprobación de balances, así

como la aprobación del presupuesto anual de mantenimiento de los bienes y servicios de uso común.

Habrá Junta Extraordinaria de Propietarios, cuantas veces sea necesario, a criterio del Presidente de la Junta de Propietarios o cuando lo soliciten los propietarios que representen cuando menos la mayoría absoluta de los porcentajes de participación.

ARTÍCULO VIGÉSIMO. - De la convocatoria.

Las citaciones se harán por esquelas, en las que se especificará el lugar, día, hora y agenda, las mismas que serán entregadas a los propietarios en la dirección correspondiente a sus unidades inmobiliarias.

De manera adicional a la remisión de las esquelas ya señaladas, las citaciones constarán en carteles publicados en las vitrinas o pizarras que al efecto se deben mantener en uno o varios sitios visibles del Condominio. Las citaciones se harán con una anticipación de cinco (05) días calendario para las Juntas Ordinarias y de siete (07) días calendario para las Juntas Extraordinarias.

La convocatoria para la primera y segunda citación podrá efectuarse en un solo acto y estas podrán realizarse en el mismo día, con treinta (30) minutos de diferencia entre una y otra.

Las sesiones de la Junta de Propietarios se celebrarán necesariamente en el Condominio.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. - Del quórum.

El quórum para la instalación válida de la Junta de Propietarios, en primera convocatoria, será de más del cincuenta por ciento (50%) del total de los porcentajes de participación en los bienes de uso común establecidos en el artículo 5º del R.I., y en segunda citación, la sesión se instalará válidamente con los propietarios que asistan.

Para el cómputo del quórum para las sesiones de la Junta de Propietarios, sólo es válido el porcentaje de participación de los propietarios hábiles. El quórum se verifica al inicio de la sesión y se hace constar en el acta correspondiente.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. - De la representación.

Los propietarios podrán hacerse representar por otra persona ante la Junta de Propietarios. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada sesión, salvo que se trate de poder otorgado por escritura pública.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. - De las mayorías requeridas para la adopción de acuerdos.

Los acuerdos de la Junta de Propietarios se tomarán por mayoría simple de los votos de los porcentajes hábiles de participación presentes, salvo los casos en que conforme al R.I. o de acuerdo con la Ley N° 27157 y sus normas reglamentarias, se requiera de una mayoría superior.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO. - De las atribuciones del Presidente.

El Presidente de la Junta de Propietarios presidirá las sesiones de la Junta de Propietarios. El Presidente será el Representante Legal de la Junta de Propietarios y ejerce en nombre de ella las siguientes facultades:

- a) Convocar y presidir la Junta de Propietarios, cuando lo estime conveniente o cuando lo exija el R.I. De estar ausente el Presidente, corresponderá presidir la Junta de Propietarios a la persona que sea elegida para tal fin por mayoría simple de los presentes en la sesión respectiva, salvo que resulte aplicable al artículo 27° del R.I.
- b) Presidir, convocar y dirigir la Junta Directiva, si la hubiera.
- c) Presidir, convocar y dirigir la Junta Calificadora y de Disciplina.
- d) Conservar y mantener los bienes y servicios de uso común, así como ejercer la gestión y administración del Condominio.
- e) Ejercer las funciones y responsabilidades que fija este reglamento, respecto a la conservación, mantenimiento y administración de los bienes de uso común, así como la supervisión o administración de los servicios comunes.
- f) Ejercer a sola firma, la representación de la Junta de Propietarios ante cualquier autoridad administrativa, política, militar o policial, a efectos de gestionar ante ellos peticiones o trámites de cualquier naturaleza que sean de interés de la Junta de Propietarios, así como suscribir los actos que se requieran para implementar las autorizaciones y beneficios concedidos.
- g) Celebrar cualquier tipo de acto o contrato destinado al mantenimiento, conservación, administración o uso de los bienes o servicios de uso común, excepto aquellos que importen disposición o gravamen de los mismos, para lo cual requiere de expresa autorización de la Junta de Propietarios.
- h) Contratar y despedir al personal encargado del mantenimiento y conservación de los servicios de uso común del Condominio y ejercer las facultades de representación del empleador ante las autoridades administrativas o judiciales en materia laboral, respecto de ellos. Con relación a esto último el Presidente está facultado para abrir y cerrar planillas, celebrar convenios o contratos laborales y realizar cualquier

otra gestión administrativa en materia laboral, como representante de la Junta de Propietarios.

- i) Cobrar o disponer la cobranza, de las cuotas ordinarias o extraordinarias destinadas a cubrir los gastos comunes, de acuerdo con los porcentajes de participación fijados por este reglamento o por acuerdo de la Junta de Propietarios y otorgar los correspondientes comprobantes de pago.
- j) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Junta de Propietarios.
- k) Abrir o cerrar, a nombre de la Junta de Propietarios, cuentas corrientes, de ahorros o de depósito a plazo fijo, en cualquier entidad bancaria; depositar en ella los fondos que correspondan a la Junta de Propietarios; girar contra ella cheques u órdenes de pago; hacer transferencias o disponer de los fondos en efectivo que hubiere, para cubrir los gastos y obligaciones a su cargo.
- l) Representar a la Junta de Propietarios ante toda clase de autoridades políticas, notariales, administrativas, judiciales y comunes, con las facultades generales y especiales de representación previstas en los artículos 74º y 75º del Código Procesal Civil, al igual que el artículo 124º del T.U.O. de la Ley del Procedimiento Administrativo General (Ley Nº 27444), incluyendo la facultad de intervenir en todo el proceso y/o procedimiento, y realizar todos los actos del mismo, hasta para la ejecución de la sentencia y el cobro de costas y costos; pudiendo realizar todos los actos de disposición de derechos sustantivos y los de demandar, reconvenir, contestar demandas y reconveniciones, formular y deducir excepciones, solicitar medidas cautelares, ofrecer contra cautela, de cualquier naturaleza, inclusive la caución juratoria, personal o real, prestar declaración de parte, declaración testimonial, reconocer y exhibir documentos, interponer toda clase de medios impugnatorios, desistirse del proceso y/o procedimiento y de la pretensión, allanarse a la pretensión, conciliar, transigir, someter a arbitraje las pretensiones controvertidas dentro o fuera del proceso y/o procedimiento, sustituir o delegar la representación procesal y para los demás actos que determine la ley.
- m) Representar a la Junta de Propietarios, en cualquier proceso de conciliación extrajudicial o arbitraje, cuando sea necesario, con expresa autorización para disponer del derecho materia de conciliación.
- n) Autorizar las copias certificadas de los acuerdos tomados por la Junta de Propietarios y controlar los libros de sesiones.
- o) Contratar a la empresa Administradora o Administrador, concretar sus funciones y llevar las cuentas y demás documentos contables que corresponda llevar respecto a los fondos económicos que establece el presupuesto anual de mantenimiento.

- p) Ejercer todas las demás funciones y responsabilidades que se le otorguen por acuerdo de la Junta de Propietarios.
- q) En caso no se renueve al Presidente de la Junta de Propietarios, se prorrogará automáticamente su mandato hasta que se produzca la elección de un nuevo Presidente.
- r) Para ser elegido Presidente de la Junta de Propietarios se requiere que el propuesto no adeude ninguna de las cuotas ordinarias o extraordinarias establecidas y no haya sido sancionado, durante el período precedente, por la Junta Calificadora y de Disciplina.

ARTÍCULO VIGESIMO QUINTO. - Del Administrador.

El cargo de Administrador puede ser ejercido por persona perteneciente a la Junta de Propietarios o por persona contratada.

Son funciones y atribuciones del Administrador:

- a) Hacer cumplir los acuerdos de la Junta de Propietarios con la amplitud y limitaciones que la misma señale.
- b) Cuidar y vigilar de los bienes y servicios comunes y la ejecución de actos urgentes de administración y conservación de los mismos con cargo de dar cuenta al Presidente.
- c) Designar al personal de servicio.
- e) Recaudar de los propietarios las cuotas que les correspondan.
- f) Rendir cuentas de los gastos y de los egresos.
- g) Verificar el cumplimiento de las normas sobre el proceso constructivo de las viviendas a ejecutarse sobre las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, de acuerdo a lo establecido en el R.I.

ARTÍCULO VIGESIMO SEXTO. - De la Junta Directiva

Las facultades y responsabilidades de la Junta Directiva, en caso de establecerse, son:

- a) Ejercer la administración de los bienes y servicios de uso común del Condominio, velando por su correcto uso y disfrute por todos los propietarios y poseedores de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.
- b) Seleccionar, contratar y supervisar a las empresas o personas necesarias para el mantenimiento, conservación o atención de los bienes y servicios de uso común del Condominio.

- c) Aprobar y supervisar las cuentas de los gastos comunes.
- d) Seleccionar, contratar y supervisar al administrador o a los administradores del Condominio.
- e) Velar por la correcta aplicación de las normas, disposiciones del presente reglamento o acuerdos de la Junta de Propietarios.
- f) Dar cuenta de su gestión a la Junta de Propietarios cuando menos una vez al año o cuando ésta lo solicite.
- g) Ejercer todas aquellas funciones que le sean delegadas o encargadas por el R.I., la Junta de Propietarios o las normas vigentes.
- h) Delegar en la administración a su vez, las responsabilidades y funciones que estime conveniente, si no las ejerciera directamente.

La Junta Directiva será elegida cada dos (2) años y estará compuesta por tres (3) miembros, un Presidente, un Vice-Presidente y un Tesorero.

En caso no se renueve la Junta Directiva, se prorrogará automáticamente su mandato hasta que se produzca la elección de una nueva Junta Directiva.

Para ser elegidos miembros de la Junta Directiva se requiere que los propuestos sean integrantes de la Junta de Propietarios, no adeuden ninguna de las cuotas ordinarias o extraordinarias establecidas y no hayan sido sancionados, durante el período precedente, por la Junta Calificadora y de Disciplina.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEPTIMO. - De las atribuciones del Presidente.

El Presidente de la Junta Directiva ejercerá las mismas funciones y atribuciones correspondientes al Presidente de la Junta de Propietarios a que se refiere el artículo 24º del R.I.

En consecuencia, presidirá las sesiones de la Junta de Propietarios y será considerado el representante legal de la Junta de Propietarios. De estar ausente el Presidente, corresponde al Vicepresidente presidir la Junta de Propietarios, en ausencia de éste último cumplirá dicha función el Tesorero; o, en su defecto, la persona que sea elegida para tal fin por mayoría simple de los presentes en la sesión respectiva.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO. - Del Vicepresidente

Es función del Vicepresidente integrar y participar en las deliberaciones de la Junta Directiva, así como asumir las funciones y atribuciones que el presente reglamento confiere al Presidente en caso de ausencia, impedimento, renuncia o cualquier otra circunstancia similar, sin tener que acreditar dichas circunstancias

frente a terceros, con excepción de la facultad señalada en el artículo 24° literal k) del R.I., que sólo corresponderá al Presidente de la Junta Directiva.

ARTÍCULO VIGESIMO NOVENO. - Del tesorero.

El tesorero será el nexo entre la Administración y la Junta Directiva con respecto de las cuentas y demás documentos contables que corresponda llevar con relación a los fondos económicos que establece el presupuesto anual de mantenimiento.

El tesorero ejercerá todas las facultades de cobranza que le sean delegadas por el Presidente de la Junta Directiva.

CAPÍTULO V

DE LA ADMISIÓN DE NUEVOS PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES

ARTÍCULO TRIGESIMO. - De la Junta Calificadora y de Disciplina

La Junta Calificadora y de Disciplina constituye un órgano colegiado del Condominio, representativo de la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, encargada de resolver:

- a) Los procesos de admisión de futuros adquirentes de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.
- b) Las solicitudes de autorización para celebrar contratos de arrendamiento o cualquier otro tipo de modalidad contractual, mediante la cual un propietario ceda a un tercero la posesión de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.
- c) Las sanciones y/o multas aplicables, a los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, por infracciones que cometan, ya sea personalmente, sus familiares, invitados o posesionarios.

La Junta Calificadora y de Disciplina estará constituida por tres (03) miembros, propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, quienes serán elegidos por la Junta de Propietarios, cada dos años, conjuntamente con el Presidente de la Junta de Propietarios y/o Junta Directiva, en caso de establecerse. El Presidente de la Junta de Propietarios y/o de la Junta Directiva, según corresponda, presidirá la Junta Calificadora y de Disciplina.

ARTÍCULO TRIGESIMO PRIMERO. - De la propuesta

Para ser propuesto como nuevo Propietario se requiere:

- a) Ser persona natural y/o jurídica, con solvencia económica, moral y de buena reputación.
- b) Presentar a la Junta Calificadora y de Disciplina la solicitud de admisión, según formato que deberá ser solicitado a la Administración.

- c) Presentar declaración jurada que acredite que el candidato conoce y se somete al R.I., así como a cualquier norma vigente del Condominio.
- d) El pago al Condominio por la incorporación como nuevo adquirente o poseedor, según corresponda. Dicho importe será determinado, anualmente, por la Junta de Propietarios; y, deberá ser cancelado por el nuevo adquirente o poseedor, sólo en caso haya sido admitido. El pago deberá efectuarse en un plazo máximo de cinco (5) días calendario, contados a partir del día siguiente de recibida la respectiva comunicación por la Junta Calificadora y de Disciplina. Vencido el plazo en mención, quedara sin efecto su admisión.

Los mismos requisitos antes descritos, serán exigidos para la autorización a que se refiere el literal (b) del artículo precedente.

ARTÍCULO TRIGESIMO SEGUNDO. - Del procedimiento

Recibida la solicitud a que se refiere el artículo anterior, la Junta Calificadora y de Disciplina procederá a revisar y verificar que la solicitud de admisión cumpla con todos los requisitos establecidos en el R.I.

Verificado este hecho, la Junta Calificadora y de Disciplina dispondrá que la solicitud de admisión sea publicada, en las vitrinas y pizarras del Condominio, por espacio de quince (15) días calendario, a fin que los propietarios expresen lo conveniente. No se someterá a revisión el expediente del candidato que hubiera sido objetado por propietarios hábiles que representen más del 50% de cuotas de participación. En este caso, la Junta Calificadora y de Disciplina comunicará al candidato su no-admisión, sin expresión de causa.

En caso no resulte aplicable el supuesto de hecho descrito en el párrafo anterior, respecto a la oposición de propietarios hábiles que representen más del 50% de cuotas de participación, la Junta Calificadora y de Disciplina convocará al candidato a una entrevista, en un plazo no mayor de cinco (5) días calendario, contados desde el vencimiento del plazo de quince (15) calendario a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo.

En un plazo máximo de cinco (5) días calendario, contados desde la entrevista con el candidato, la Junta Calificadora y de Disciplina comunicará su admisión o no-admisión, sin expresión de causa.

CAPÍTULO VI

REGIMEN DE SANCIONES

ARTICULO TRIGESIMO TERCERO. - Principios rectores.

El régimen de sanciones debe estar sustentado en el principio de legalidad, gradualidad y fomento del cumplimiento de las obligaciones.

ARTICULO TRIGESIMO CUARTO. - Procedimiento

La Junta Calificadora y de Disciplina, de conformidad con el artículo 30° literal (c) del R.I., será el órgano encargado de resolver, en primera instancia, todos los casos de sanciones aplicables a los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, por infracciones al R.I.

El procedimiento se iniciará de oficio por la Junta Calificadora y de Disciplina; o, a solicitud de otro propietario. En este último caso, el propietario deberá presentar una queja por escrito a la Junta Calificadora y de Disciplina, explicando los hechos que considera contravienen y/o vulneran el R.I.

La Junta Calificadora y de Disciplina pondrá en conocimiento del propietario los hechos que se le imputan, a fin que exprese lo conveniente a su derecho, en un plazo máximo de cinco (5) días útiles. Vencido el plazo en mención, con los descargos o sin ellos, la Junta Calificadora y de Disciplina emitirá su decisión, determinando la aplicación o no de una sanción.

Contra la resolución que emita la Junta Calificadora y de Disciplina, el propietario infractor podrá interponer recurso de apelación, a fin que la Junta de Propietarios y/o la Junta Directiva, en caso de establecerse, resuelva en última instancia. La Junta de Propietarios y/o la Junta Directiva, según corresponda, tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario, contados a partir del día siguiente de recibido el expediente correspondiente, para emitir su decisión.

ARTICULO TRIGESIMO QUINTO. - Infracciones

El régimen de sanciones es el siguiente: (i) amonestación; (ii) multa; (iii) demolición de lo construido en contravención del R.I.; y, (iv) suspensión del ingreso al Condominio.

La gradualidad de cada una de las sanciones será determinada por la Junta Calificadora y de Disciplina y/o la Junta de Propietarios y/o Junta Directiva, según corresponda, teniendo en cuenta la naturaleza de la infracción, la conducta del propietario y los principios de legalidad, gradualidad y fomento del cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el artículo 33° del R.I.

Sin perjuicio de lo antes expuesto, en ningún caso la multa a imponerse podrá ser mayor a una cuota ordinaria de mantenimiento; y, la suspensión del ingreso al Condominio superior a siete (7) días útiles.

CAPITULO VII

NORMAS DE RESPETO Y CONVIVENCIA

ARTICULO TRIGESIMO SEXTO. - Uso del Condominio

El presente capítulo regula las normas de respeto y convivencia que deben mantener todos los propietarios, poseedores, familiares o invitados, con la finalidad de tener una convivencia pacífica, segura y respetuosa.

El propietario y/o poseedor, junto con el derecho que tiene a utilizar todos los servicios y facilidades con que cuenta el Condominio, adquiere la obligación de informarse sobre las disposiciones del R.I.; comprometiéndose a cumplirlas y hacerlas cumplir dentro del ámbito de su responsabilidad, sin invocar desconocimiento para su cumplimiento.

ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO. - Obligaciones de propietarios y/o poseedores

En correspondencia a lo expuesto en el artículo que antecede, se detallan – a continuación, y de modo enunciativo – las obligaciones que deberán cumplir y respetar los propietarios, poseedores, familiares, invitados y en general cualquier persona que visite el Condominio.

37.1 Limpieza e Higiene

Con la finalidad de mantener la higiene y limpieza deseable en el Condominio, son de cumplimiento obligatorio las siguientes disposiciones:

- a) Depositar la basura y servicios domésticos en bolsas de plástico negras para facilitar su recolección, respetando las fechas y horarios que para tal efecto establezca la Junta de Propietarios y/o la Junta Directiva, en caso de establecerse.
- b) Arrojar los papeles y otros desechos en las papeleras y basureros distribuidos en el Condominio, estando prohibido, enterrarlos o esparcirlos en la arena de playa.
- c) Eliminar por cuenta propia el desmonte, desechos, malezas y basura producto de reparaciones domiciliarias menores y arreglos de jardinería.
- d) Es de conveniencia que el propietario que realice obras en su vivienda, que generen desechos o desmonte, contrate los servicios de eliminación pertinentes asegurándose que estos se depositen en lugares autorizados.
- e) Mantener limpios los parques, terrenos sin construir y áreas libres, no arrojando en estos lugares ningún tipo de elemento que atente contra el ornato y la limpieza.

37.2 Agua Potable y Energía Eléctrica

Constituye obligación de los propietarios y/o poseedores:

- a) El mantenimiento de las instalaciones de agua al interior de sus viviendas, en óptimas condiciones, siendo de absoluta responsabilidad del propietario asumir cualquier fuga de agua que se produzca.

- b) Ajustar el consumo de energía eléctrica a la tensión asignada a cada vivienda, así como mantener las instalaciones de energía al interior de sus casas en óptimas condiciones, siendo de absoluta responsabilidad del propietario asumir cualquier fuga que se produzca.

37.3 **Uso de Vehículos en general**

Con el propósito de evitar accidentes y molestias a los propietarios y/o poseedores, en lo que respecta al uso de vehículos en general dentro del Condominio (léase autos, camionetas, motos, cuatrimotos, camiones, trailer y otros), se deberán obligar los propietarios y/o poseedores a lo siguiente:

- a) Ser conducidos por personas que cuenten con la licencia que la ley exige.
- b) La velocidad máxima para circular en la zona de viviendas es de 15 Km/hora.
- c) La velocidad máxima para circular en el Condominio es de 15 Km/hora.
- d) No está permitido el escape libre, ni la circulación de cualquier vehículo automotor que produzca más ruido que el del motor común de un automóvil afinado.
- e) No está permitido el uso de bocinas ni de alarmas molestas.
- f) En la zona de vivienda, los vehículos deben transitar exclusivamente por la pista, absteniéndose de salirse de esas vías para ingresar a las zonas de terrenos o a los jardines.
- g) Se deberá cumplir con los límites de velocidad y disposiciones de tránsito establecidas, respetando la señalización existente.
- h) Es recomendable que los vehículos cuenten con extinguidores para casos de emergencia.
- i) Los vehículos deberán ceder el paso a todo peatón y muy especialmente a los niños.

37.4 **Estacionamiento**

- a) Está terminantemente prohibido estacionar en las calles de forma permanente. Solo se permitirá el parqueo temporal para carga y descarga hasta un máximo de 20 minutos por caso.

- b) Los propietarios y/o poseedores deberán estacionar obligatoriamente dentro de sus cocheras y sus invitados en el área asignada para estacionamiento de visitas; está terminantemente prohibido estacionar autos en los jardines de área común alrededor de las casas o en terrenos vacíos.
- c) Está terminantemente prohibido el estacionamiento de cuatrimotos en las áreas comunes (léase parques y jardines) durante las 24 horas del día. Para tal efecto, deberán utilizar las zonas asignadas para el estacionamiento de autos, así como los garajes privados; pudiendo, excepcionalmente, estacionarse perpendicularmente dentro de los límites de la propiedad en la que se encuentren.

37.5 Uso de Motos y Cuatrimotos

El uso de motos y cuatrimotos deberá ceñirse estrictamente a lo siguiente; bajo responsabilidad de la persona que conduce este tipo de vehículos, sea este un propietario, poseedor, un empleado, un familiar o un invitado:

- a) Los propietarios y/o poseedores dueños de motos y/o cuatrimotos serán totalmente responsables por cualquier percance que pudiera ocurrir en relación con ellas o si fuera el caso con las motos y/o cuatrimotos de sus invitados, familiares o empleados.
- b) Está prohibido transitar por los parques y jardines.
- c) Deberán transportar un nivel de carga o personas razonable, que no dificulte la visibilidad del conductor ni el equilibrio del vehículo.
- d) La edad para conducir cuatrimotos es a partir de los 18 años; se permitirá su uso a partir de los 17 años bajo la responsabilidad y autorización de sus padres por escrito, aceptando toda responsabilidad por cualquier contingencia.

37.6 Ruidos Molestos y Actitudes Personales

- a) A fin de guardar la tranquilidad necesaria para el descanso de los propietarios u ocupantes de las unidades inmobiliarias, las reuniones sociales privadas que se organicen en los domicilios, ya sea durante el día o la noche deberán evitar perturbar la tranquilidad y el descanso de los vecinos, manteniendo un control adecuado y razonable sobre los ruidos y otras molestias que pudieran ocasionar a sus vecinos, con equipos de música u otras actividades.
- b) En las reuniones sociales que se organicen en los domicilios no deberán tener música a volumen alto después de las 1:00 a.m. y a partir de esta hora, salvo lo establecido en el segundo párrafo del artículo 13° literal h) del R.I., se deberá concentrar cualquier ruido molesto dentro del domicilio del propietario. En caso el ruido

persistiera, y luego de habersele llamado la atención por el personal de seguridad, se impondrá una multa al propietario y/o poseedor, según se indica el artículo 35° del R.I.

- c) Está prohibido hacer ruidos molestos originados por el calentamiento de automóviles, motos, cuatrimotos, areneros o cualquier otro vehículo, así como expeler humos, gases u olores que perturben o afecten tanto la salud de los propietarios, poseedores y/o de sus invitados, como el entorno ambiental del Condominio.
- d) Igualmente, está prohibido:
- Consumir o portar drogas ilícitas de cualquier tipo.
 - Transitar por el Condominio en estado de embriaguez.
 - Protagonizar actos reñidos contra la moral y buenos principios, actos escandalosos y bochornosos que constituyan una falta de respeto para con los demás.
 - Fomentar o tomar parte en riñas, peleas o disturbios de cualquier índole.
 - Usar armas de fuego de cualquier tipo dentro de los límites del Condominio o en los lugares adyacentes.
 - Hacer caso omiso de las indicaciones o solicitudes de la Administración, supervisión o personal de vigilancia.
 - Insultar o agredir al personal de la vigilancia o administración, cuando estos en cumplimiento de sus funciones, les hagan alguna observación.

37.7 **Animales Domésticos**

Los dueños de animales domésticos, están obligados a respetar las siguientes directivas:

- a) Dentro del Condominio sólo se permitirá la circulación de perros, prohibiéndose el ingreso de cualquier otro animal doméstico.
- b) Los perros, necesariamente, deberán estar en todo momento acompañados por sus dueños y sujetos con su respectiva correa, así mismo deberán salir obligatoriamente con bozal.
- c) El horario establecido para el paseo de los perros es de 07:00 am a 08:00 am y de 07:00 pm a 08:00 pm. Fuera de este horario, deberán permanecer en el interior de la vivienda.

- d) En el caso que algún perro ensuciara o provocara daños sobre jardines, pistas, o cualquiera de las zonas consideradas como áreas comunes o privadas, el dueño del animal se hará totalmente responsable de la inmediata limpieza o reparación, según fuera el caso.

37.8 **Ecología y Áreas Verdes**

La belleza natural del Condominio y el entorno ecológico en que el mismo se encuentra, obliga a los propietarios y/o poseedores a contribuir al cuidado y protección de dicho entorno; para lo cual:

- a) Es obligatorio respetar las franjas perimetrales de los retiros; siendo el mantenimiento por cargo y cuenta de los propietarios y/o poseedores.
- b) El mantenimiento de las áreas comunes será responsabilidad de la Junta de Propietarios y/o Junta Directiva, en caso de establecerse.
- c) Está prohibido colocar o permitir que se coloquen en los lotes y otros espacios libres del Condominio, campers, carpas o cualquier otro tipo de vivienda eventual, así como toldos, sombrillas, piscinas inflables, juegos infantiles, etc. Se prohíbe el uso de sombrillas promocionales en las terrazas de las casas.
- d) Está totalmente prohibida la caza de aves migratorias y locales, en cualquier ambiente, dentro o fuera del Condominio.

37.9 **Ornato y Estética**

- a) Está terminantemente prohibido el uso de tanques elevados en todo el Condominio.
- b) Está terminantemente prohibido colgar carteles o ropa a secar desde cualquier punto visible desde el exterior de la vivienda, así como también se prohíbe la colocación de adornos o estatuas en los retiros exteriores de las casas.
- c) El uso de antenas de televisión se regirá por lo siguiente:
- Sólo se permitirá el uso de la antena omnidireccional (plato redondo blanco o gris).
 - La altura máxima permitida será de 80 cm., siempre que ello no afecte a los propietarios de las casas vecinas ubicadas en la fila posterior. De formularse algún reclamo, deberá reducirse la altura de la antena a 50 cm.

- La altura de la antena se medirá desde el techo de la vivienda, independientemente del hecho de que se instale ésta sobre cualquier tipo de base.
- Sólo se permitirá una antena por vivienda.

37.10 **Locales Comerciales**

No está permitida la instalación de locales comerciales, con la excepción de los previstos en el Condominio.

37.11 **Control de Ingreso y Seguridad**

Con el objetivo de controlar el ingreso eficientemente, se ha establecido lo siguiente:

- a) Todo propietario y/o poseedor tiene derecho a cursar invitaciones a amigos y familiares, sin restricción alguna. Sin embargo, este derecho se ejercerá teniendo en cuenta la necesidad de preservar la seguridad de los bienes del Condominio y de las personas que habitan en ella.
- b) Las únicas personas autorizadas para cursar invitaciones y, por consiguiente, consignarlo en el registro de visitantes, son el propietario y/o poseedor, su cónyuge y/o hijos mayores de edad.
- c) Con relación a los invitados eventuales, el propietario y/o poseedor deberá anunciar en la garita el nombre de la persona que está esperando o que ha invitado; la que será registrada en los formatos de invitados que obrarán en la garita para este fin.
- d) Si un propietario y/o poseedor recibiera una visita inesperada, se podrá utilizar el radio del vigilante para que se ubique al propietario, poseedor y/o su cónyuge con la finalidad que autorice el ingreso.
- e) La demora que se produzca en la garita, para autorizar el ingreso de invitados que no hayan sido registrados oportunamente de acuerdo a lo establecido en este artículo, será de absoluta responsabilidad del propietario y/o poseedor involucrado, incluso la negación de ingreso al visitante por ausencia del propietario y/o poseedor.
- f) Los propietarios, poseedores o invitados que tengan guardaespaldas, dispondrán que estos cumplan lo siguiente:
 - Por ningún motivo podrán portar armas.

- Deberán permanecer dentro de la vivienda del propietario y/o poseedor.
 - Los guardaespaldas de invitados, permanecerán en el interior de la vivienda del propietario y/o poseedor que extendió la invitación; o en las afueras del Condominio.
- g) En el caso de las personas que ingresen solicitando informes, se les pedirá un documento de identidad, que será canjeado por un pase y se les otorgará un tiempo prudencial para visitar el lugar. Concluido ese tiempo, si las personas no hubieran abandonado el Condominio, el vigilante de la garita informará este hecho para que las ubique y le pidan que se retiren.

CAPÍTULO VIII DISEÑO Y CONSTRUCCION

ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO. - Del Comité de Construcción

El Comité de Construcción constituye un órgano colegiado del Condominio, representativo de la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, encargado de autorizar el diseño constructivo de la edificación que ejecuten los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, de conformidad con el artículo 39º del R.I.

El Comité de Construcción estará constituida por tres (03) miembros, propietarios de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, quienes serán elegidos por la Junta de Propietarios, cada dos años, conjuntamente con el Presidente de la Junta de Propietarios y/o Junta Directiva, en caso de establecerse. El Presidente de la Junta de Propietarios y/o Junta Directiva, según corresponda, presidirá el Comité de Construcción.

ARTICULO TRIGESIMO NOVENO. - De la construcción de viviendas

- 39.1 La construcción de una vivienda, así como su ampliación, remodelación o modificación, sólo podrá ejecutarse, una vez obtenida la licencia correspondiente por la autoridad municipal, previa aprobación del diseño y características de la edificación por el Comité de Construcción.
- 39.2 Para la construcción, ampliación, remodelación o modificación de una vivienda, el propietario deberá contratar, con carácter obligatorio, al Estudio de Arquitectura Línea 74, quien ha ejecutado el diseño arquitectónico del Condominio. La edificación de la vivienda deberá ejecutarse – obligatoriamente – utilizando alguna de las dos (2) casas prototipo a que se refiere el numeral 39.4, de acuerdo a la fila donde se encuentre ubicada la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva.
- 39.3 Para efectos de la aprobación del diseño constructivo, el propietario deberá presentar al Comité de Construcción la documentación técnica

relacionada a la edificación que ejecutará sobre la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva. El Comité de Construcción, en un plazo máximo de treinta (30) días calendario, deberá emitir su dictamen. Si su dictamen es "conforme", el propietario podrá iniciar el procedimiento administrativo ante la autoridad municipal para obtener la licencia de edificación. Si el dictamen es "no conforme", el propietario deberá subsanar las observaciones existentes, hasta obtener su aprobación.

El plazo para subsanar las observaciones no podrá ser mayor a quince (15) días calendario. Vencido el plazo en mención, el procedimiento se considerará concluido.

En caso el Comité de Construcción formule nuevamente observaciones a la subsanación efectuada por el propietario, se seguirá el mismo procedimiento descrito en los párrafos precedentes.

El costo de cada revisión será determinado por la Junta de Propietarios y/o Junta Directiva, en caso de establecerse, anualmente.

- 39.4 El Condominio autoriza dos (2) prototipos de viviendas que deberán ser utilizados, según la fila en la que se encuentre la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva. Estos diseños representan el estilo y calidad arquitectónica que debe tener el Condominio. Se detallan, como anexos al R.I., los planos correspondientes al diseño de los dos (2) prototipos de viviendas.
- 39.5 Los trabajos de construcción solo podrán realizarse en temporada baja, del 15 de abril al 15 de diciembre.
- 39.6 El horario máximo de trabajo para el personal de construcción será de lunes a viernes de 8.30 a.m. a 5:30 p.m.; y, los sábados de 8.30 a.m. a 12.30 m.

Fuera de los horarios de trabajo, sólo puede permanecer en la edificación una persona como guardián. El resto del personal debe necesariamente retirarse de la unidad inmobiliaria, como máximo 30 minutos después de concluida la jornada de trabajo.

- 39.7 La labor de construcción se desarrollará, obligatoriamente, dentro del perímetro de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva; perímetro que deberá estar encerrando con una malla color verde. Está prohibida la ubicación de material de construcción o cualquier elemento relativo a la obra, en la pista de acceso a las demás unidades inmobiliarias o fuera de los límites de la unidad inmobiliaria materia de construcción. Desde el primer día de obras, el propietario deberá instalar un baño provisional para uso de sus trabajadores, en un lugar adecuado en el interior de la unidad inmobiliaria.

Sólo se permitirá el ingreso de vehículos para dejar materiales o recoger el desmonte que generen los trabajos de construcción, en el siguiente horario: lunes a sábado de 8.30 a.m. a 10:00 a.m.

39.8 El área máxima techada que puede ser construida dentro de cada unidad inmobiliaria equivale al 50% del área total, debiendo quedar obligatoriamente el 50% como área libre, ya sea área verde o arena natural.

39.9 La construcción de las viviendas en primera fila será de 1 solo piso, llegando a una altura máxima de 3.80 metros.

39.10 Las siguientes filas podrán tener dos (2) pisos. Sin embargo, en el segundo piso se podrá construir solo el 50% del área techada del primer piso y el resto podrá ser utilizada como terraza abierta. La altura máxima de construcción de las viviendas será de 6.50 metros.

39.11 Está autorizada la construcción de piscinas, dentro del límite de los retiros. Los retiros deberán de contarse desde la línea de límite de propiedad, correspondiendo las siguientes medidas:

- Retiro frontal hacia el mar de 5.00 metros.
- Retiros laterales de 1.00 metro.
- Retiro posterior de 0 metros.
- Retiro exterior con respecto a la pista de 1.00 metro (léase jardín de aislamiento)

39.12 Los muros perimétricos de la unidad inmobiliaria serán realizados exclusivamente en cerco vivo, de palos de madera o bambú tubidy, para evitar el registro visual.

La altura de dichos muros será de 1.60 metros (medida exacta), con respecto a la superficie territorial de la unidad inmobiliaria. No está permitida la construcción, el cercado ni la arborización de áreas fuera del perímetro de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva. Cada terreno será entregado con sus hitos delimitantes y sin cerco.

39.13 Las puertas y portones de entrada a la unidad inmobiliaria deberán ser hechas en madera con acabado natural.

Los pórticos de entrada tendrán un lenguaje rustico, siendo proscritos elementos modernos. La iluminación de las puertas y portones de entrada se efectuará de acuerdo al modelo de luminarias que proporcionará el Comité de Construcción, debiendo utilizarse exclusivamente luz cálida (amarilla) y LED, tanto para el exterior como para el interior de las

viviendas, en todos los ambientes que sean vistos desde el área de uso común del Condominio.

- 39.14 El color exterior de las viviendas debe ser de un material expuesto, para evitar la mala visual por el deterioro de la brisa.

Los materiales podrán ser concreto, gris o teñido. Ladrillos de concreto gris. Ladrillo tipo rococho o artesanal. Piedra natural de la zona, de no ser de la zona pasara una revisión por el Comité de Construcción.

En el interior de la vivienda se podrá usar colores claros, siempre y cuando se use solo el 60% de los muros interiores.

Queda prohibido el uso de calamina y todo material precario en pisos, paredes y techos de vista externa, así como materiales industriales tipo mayólica y porcelanato en paredes y techos de vista externa.

- 39.15 No se permitirá el uso de rejas en carpintería metálica. Las ventanas, puertas y mamparas deberán ser con marco y hoja de madera, acabado natural o en sistema de pbc hermético, de color tipo madera, negro o plomo oscuro. Estas, en caso de ser de cristal templado traslucido, deberán llevar marcos de madera perimétricos o de cajón, en acabado natural. No se permitirá la instalación de reflectores.

- 39.16 Para la protección solar de los estacionamientos y de las terrazas se deberán implementar estructuras ligeras compuestas de columnas, vigas y viguetas. El material de dichas estructuras será exclusivamente de madera o caña (bambu, carrizo, etc.) y el acabado será natural.

Estas estructuras ligeras podrán ocupar los retiros, con una altura no mayor a 220 metros. Está prohibido el uso de policarbonatos para el recubrimiento de estos techos.

- 39.17 El techado deberá realizarse con pendientes de 30% invertidas en forma de V y con la inclinación hacia el mar. El material puede ser de caña, bambú o madera para siempre mantener el estilo rustico desde el interior del Condominio.

El recubrimiento exterior e impermeabilización debe ser únicamente con manto asfáltico o teja asfáltica. Está prohibido el recubrimiento con palma.

Se podrá utilizar otro material, siempre y cuando sea de aspecto rustico y sea aprobado por el Comité de Construcción.

- 39.18 El propietario que realice alguna obra en contravención de lo establecido en el presente capítulo, está obligado a demoler la edificado, sometiéndose a las sanciones establecidas en el R.I.

39.19 Al concluir la construcción toda el área exterior de la obra debe quedar libre de materiales de construcción, como ladrillo, piedra, cemento, arena, fierro, madera, caña, desperdicios o basura. El propietario, a su costo, deberá arreglar el tramo de la pista adyacente a su unidad inmobiliaria que se haya deteriorado por razón misma de la construcción.

39.20 Todo adquirente de una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva está obligado a construir en un máximo de cinco (5) años, desde firmado el contrato de compraventa. En caso contrario, y vencido dicho período de tiempo, se le aplicará una multa equivalente a la mitad de la cuota de mantenimiento, hasta la terminación de la obra.

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO CUADRAGESIMO. - Solución de Controversias.

Para la solución de controversias derivadas de la interpretación, aplicación, validez y eficacia del R.I. o de los acuerdos tomados por la Junta de Propietarios, las partes deberán agotar la vía de la conciliación extrajudicial, y en caso de no resolverse el conflicto por ésta vía, se acudirá a la vía judicial, con excepción del cobro por mora de las cuotas, que se sujetará a lo dispuesto por el artículo 50º de la Ley N° 27157 y por su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO. - Supletoriedad de las normas.

En todo lo no previsto por el R.I., se aplica, en forma supletoria, la Ley N° 27157 o las normas que la sustituyan, así como sus normas reglamentarias.

ARTICULO CUADRAGESIMO SEGUNDO. - Conocimiento del presente Reglamento:

Todos los propietarios declaran conocer el texto del presente reglamento y se comprometen a guardarlo y cumplirlo de forma escrupulosa; y, de ser el caso, hacer conocer el texto del mismo a sus arrendatarios u otros poseedores de cada unidad inmobiliaria y exigirles su cumplimiento; asumiendo la condición de responsable solidario ante la Junta de Propietarios, por las obligaciones de orden económico.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - De conformidad el artículo 145º del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, se reserva el nombramiento del Presidente de la Junta de Propietarios hasta el momento que exista pluralidad de éstos.

SEGUNDA. - El R.I. se inscribirá con el mérito de la presente solicitud con firmas legalizadas, conforme lo dispone el artículo 86º del T.U.O. del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Lima, 31 de octubre de 2019

Otorgante:

Herman Vicente José Patow Arboleda
Gerente General
LAS LOMAS DE PUNTA SAL S.A.C.