



REGLAMENTO INTERNO

Modificación integral aprobada en Junta General de Propietarios del
20 de octubre de 2018

REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO PASO CHICO

INDICE

	<u>Páginas</u>
CAPÍTULO I: ASPECTOS GENERALES	2 - 3
CAPITULO II: DE LA UNIDAD INMOBILIARIA	3 - 8
CAPITULO III: DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS	8 - 10
CAPITULO IV: DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA DEL CONDOMINIO	10 - 15
CAPÍTULO V: DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS	15 - 22
CAPITULO VI: DEL RÉGIMEN DE SANCIONES	22 - 23
CAPÍTULO VII: DEL ARRENDAMIENTO, TRANSFERENCIA O CESIÓN DE USO DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	23 - 23
CAPÍTULO VIII: DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS	24 - 32
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	32 - 32

REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO PASO CHICO

CAPÍTULO I ASPECTOS GENERALES

DESIGNACIÓN ABREVIADA

Artículo 1°.- El presente Reglamento Interno rige las relaciones entre los propietarios de las 78 (setenta y ocho) unidades independizadas que constituyen el denominado **CONDOMINIO PASO CHICO**, ubicado en la Av. Telefónica s/n (hoy Av. La Estancia s/n), esquina con la Av. Mártir Olaya, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima.

Para fines del presente Reglamento Interno se utilizarán las siguientes definiciones:

- Al conjunto que integra la totalidad de las 78 unidades independizadas, pistas, parques y jardines, así como a los bienes y zonas comunes, se le denominará el Condominio.
- A cada uno de los lotes se le denominará Unidad Inmobiliaria.
- Al presente Reglamento Interno se le denominará el Reglamento.

OBLIGATORIEDAD

Artículo 2°.- El presente Reglamento establece el conjunto de normas que definen la amplitud y limitación del derecho de propiedad, las relaciones internas y los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios y/o poseedores de Unidades Inmobiliarias que conforman el Condominio.

Tiene carácter obligatorio para toda persona natural que adquiera u ocupe cualquiera de las Unidades Inmobiliarias del mismo, bajo cualquier título, sea como propietario(a), arrendatario(a) o poseedor, sin excepción o limitación alguna, quedando entendido que por el solo hecho de ser propietario(a), arrendatario(a) o poseedor de cualquier Unidad Inmobiliaria, queda obligado a respetar fielmente las disposiciones establecidas en este Reglamento, y las que establezca la Junta de Propietarios. Las disposiciones de éste obligan al propietario(a), arrendatario(a), poseedor, sus familiares, dependientes, y en general a cualquier persona que visite el Condominio.

El régimen de los propietarios relativo a la edificación sobre el terreno para la construcción de las viviendas está limitado por lo señalado en el Capítulo VIII del presente Reglamento.

USO, DEBERES Y DERECHOS DE PROPIEDAD

Artículo 3°.- Las Unidades Inmobiliarias deberán ser dedicadas única y exclusivamente a fines de viviendas unifamiliares de uso residencial, de manera de garantizar que no se ocasionen molestias, ruidos, interferencias, emanaciones, ni en general perturbaciones en contra de la tranquilidad de todos los propietarios(as), arrendatarios(as) y/o poseedores. Queda expresamente prohibido destinar las Unidades Inmobiliarias a actividades religiosas, políticas u otras contrarias a la moral, a las buenas costumbres y al orden público. Asimismo, está prohibido instalar o implementar cualquier tipo de talleres, fábricas, industrias, salas de baile, casas de pensión o alojamiento, bibliotecas, salas de masajes, clubes o centros de diversión, cantinas, discotecas, bares, restaurantes, estaciones de radio, salas de grabación, sanatorios, clínicas de cualquier especie, centros de atención a pacientes, funerarias, peluquerías, gimnasios y en general cualquier actividad comercial y/o profesional diferente a la de vivienda, salvo en las áreas destinadas expresamente para fines específicos y distintas a viviendas.

Artículo 4°.- Para poder ser titular de las Unidades Inmobiliarias conforme a las reglas de este Reglamento se requiere:

- a) Ser persona natural.
- b) Dejar constancia por escrito de su conformidad con este Reglamento Interno, incluyendo el Reglamento de Construcción en los contratos donde se adquiera las Unidades Inmobiliarias.
- c) Ser previamente admitido por el Comité de Calificación que nombre la Junta Directiva siendo ésta última la que emita la autorización correspondiente.

Estos requisitos también son aplicables a los futuros adquirentes de viviendas ya construidas, así como a los arrendatarios y a los poseedores de las mismas, bajo cualquier título.

Artículo 5°.- Cada propietario tiene el derecho de propiedad exclusiva de la Unidad Inmobiliaria que adquiera y de copropiedad sobre los bienes y las zonas comunes del Condominio.

CAPITULO II DE LA UNIDAD INMOBILIARIA

CARACTERÍSTICAS

Artículo 6°.- El Condominio Paso Chico se encuentra ubicado en la Av. Telefónica s/n (hoy Av. La Estancia s/n), esquina con la Av. Mártir Olaya, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima. Está inscrito en la Partida N° 12233058 del Registro de Predios de Lima, el mismo que se encuentra sujeto al régimen de independización y copropiedad con 78 Unidades Inmobiliarias destinadas exclusivamente a la construcción de viviendas unifamiliares de uso residencial, sujeta a lo dispuesto por el Artículo N°128 del D.S. N° 035-2006-Vivienda - Reglamento de Ley N° 27157.

SECCIONES INDEPENDIZADAS

Artículo 7°. Las secciones independizadas que forman parte de la Unidad Inmobiliaria son:

UNIDAD INMOBILIARIA	AREA OCUPADA (m2)	N° PARTIDA	USO
LOTE N° 01	1,000.11	12415188	RESIDENCIAL
LOTE N° 02	1,000.12	12415189	RESIDENCIAL
LOTE N° 03	1,000.01	12415191	RESIDENCIAL
LOTE N° 04	1,000.35	12415193	RESIDENCIAL
LOTE N° 05	1,000.37	12415194	RESIDENCIAL
LOTE N° 06	1,006.34	12415195	RESIDENCIAL
LOTE N° 07	1,007.68	12415196	RESIDENCIAL
LOTE N° 08	1,001.97	12415197	RESIDENCIAL
LOTE N° 09	1,002.46	12415198	RESIDENCIAL
LOTE N° 10	1,000.04	12415199	RESIDENCIAL
LOTE N° 11	1,000.05	12415200	RESIDENCIAL
LOTE N° 12	1,000.15	12415202	RESIDENCIAL
LOTE N° 13	1,000.94	12415203	RESIDENCIAL
LOTE N° 14	1,000.36	12415204	RESIDENCIAL

LOTE Nº 15	1,000.90	12415205	RESIDENCIAL
LOTE Nº 16	1,008.34	12415206	RESIDENCIAL
LOTE Nº 17	1,081.63	12415207	RESIDENCIAL
LOTE Nº 18	1,006.57	12415208	RESIDENCIAL
LOTE Nº 19	1,009.28	12415209	RESIDENCIAL
LOTE Nº 20	1,025.30	12415210	RESIDENCIAL
LOTE Nº 21	1,012.96	12415211	RESIDENCIAL
LOTE Nº 22	1,041.56	12415212	RESIDENCIAL
LOTE Nº 23	1,004.48	12415213	RESIDENCIAL
LOTE Nº 24	1,011.05	12415214	RESIDENCIAL
LOTE Nº 25	1,078.90	12415215	RESIDENCIAL
LOTE Nº 26	1,056.90	12415216	RESIDENCIAL
LOTE Nº 27	1,019.59	12415217	RESIDENCIAL
LOTE Nº 28	1,005.25	12415218	RESIDENCIAL
LOTE Nº 29	1,074.13	12415219	RESIDENCIAL
LOTE Nº 30	1,086.01	12415220	RESIDENCIAL
LOTE Nº 31	1,093.79	12415221	RESIDENCIAL
LOTE Nº 32	1,135.81	12415222	RESIDENCIAL
LOTE Nº 33	1,074.22	12415223	RESIDENCIAL
LOTE Nº 34	1,003.94	12415224	RESIDENCIAL
LOTE Nº 35	1,009.31	12415225	RESIDENCIAL
LOTE Nº 36	1,000.19	12415226	RESIDENCIAL
LOTE Nº 37	1,002.46	12415227	RESIDENCIAL
LOTE Nº 38	1,439.20	12415228	RESIDENCIAL
LOTE Nº 39	1,393.65	12415229	RESIDENCIAL
LOTE Nº 40	1,265.19	12415230	RESIDENCIAL
LOTE Nº 41	1,167.67	12415231	RESIDENCIAL
LOTE Nº 42	1,131.91	12415232	RESIDENCIAL
LOTE Nº 43	1,106.75	12415233	RESIDENCIAL
LOTE Nº 44	1,130.98	12415234	RESIDENCIAL
LOTE Nº 45	1,083.03	12415235	RESIDENCIAL
LOTE Nº 46	1,091.32	12415236	RESIDENCIAL
LOTE Nº 47	1,010.51	12415237	RESIDENCIAL
LOTE Nº 48	1,095.51	12415238	RESIDENCIAL
LOTE Nº 49	1,010.97	12415239	RESIDENCIAL
LOTE Nº 50	1,075.76	12415240	RESIDENCIAL
LOTE Nº 51	1,002.48	12415241	RESIDENCIAL
LOTE Nº 52	1,010.35	12415242	RESIDENCIAL
LOTE Nº 53	1,044.22	12415243	RESIDENCIAL
LOTE Nº 54	1,023.88	12415244	RESIDENCIAL
LOTE Nº 55	1,014.30	12415245	RESIDENCIAL
LOTE Nº 56	1,229.27	12415246	RESIDENCIAL
LOTE Nº 57	1,162.14	12415247	RESIDENCIAL
LOTE Nº 58	1,081.02	12415248	RESIDENCIAL
LOTE Nº 59	1,027.55	12415249	RESIDENCIAL
LOTE Nº 60	1,225.97	12415250	RESIDENCIAL
LOTE Nº 61	1,104.41	12415251	RESIDENCIAL
LOTE Nº 62	1,024.80	12415252	RESIDENCIAL
LOTE Nº 63	1,020.66	12415253	RESIDENCIAL

LOTE N° 64	1,011.19	12415257	RESIDENCIAL
LOTE N° 65	1,014.26	12415259	RESIDENCIAL
LOTE N° 66	1,008.64	12415260	RESIDENCIAL
LOTE N° 67	1,021.19	12415261	RESIDENCIAL
LOTE N° 68	1,260.18	12415262	RESIDENCIAL
LOTE N° 69	1,183.90	12415263	RESIDENCIAL
LOTE N° 70	1,178.28	12415264	RESIDENCIAL
LOTE N° 71	1,162.42	12415265	RESIDENCIAL
LOTE N° 72	1,087.62	12415266	RESIDENCIAL
LOTE N° 73	1,568.41	13478818	RESIDENCIAL
LOTE N° 74	1,017.75	13478801	RESIDENCIAL
LOTE N° 75	1,041.99	13478802	RESIDENCIAL
LOTE N° 76	1,000.97	13478803	RESIDENCIAL
LOTE N° 77	1,003.71	13478804	RESIDENCIAL
LOTE N° 78	1,006.26	13478805	RESIDENCIAL
TOTAL	83,403.79		

Artículo 8°.- Las áreas y bienes en copropiedad que forman parte de la Unidad inmobiliaria son las siguientes:

Áreas en copropiedad

AREAS COMUNES	ÁREA OCUPADA (m2)	CONDICIÓN	USO
AREA DE VÍAS INTERNAS*	19,587.75	INTRANSFERIBLE	CIRCULACIÓN
AREA 1 RECREATIVA Y SOCIAL COMÚN	1,332.21	INTRANSFERIBLE	AREA RECREATIVA
AREA 2 RECREATIVA Y SOCIAL COMÚN	1,342.09	INTRANSFERIBLE	AREA RECREATIVA
AREA 3 RECREATIVA Y SOCIAL COMÚN	1,450.79	INTRANSFERIBLE	AREA RECREATIVA
AREA 4 RECREATIVA Y SOCIAL COMÚN	2,001.79	INTRANSFERIBLE	AREA RECREATIVA
TOTAL	25,714.63		

*Incluye los 705.13 m2 del Pasaje Los Pinos por la ampliación (área de circulación de vías internas).

Bienes en copropiedad

- Equipos de bombeo para extracción de agua de pozo.
- Planta de tratamiento de agua para abastecer a las 78 Unidades Inmobiliarias y áreas comunes.
- Red de agua.
- Caseta de control y vigilancia, oficina, servicios higiénicos del personal y puerta de ingreso.
- Cerco perimetral.
- Cámaras de seguridad y alarmas.
- Red eléctrica del Condominio para áreas comunes y subestación para atender a las Unidades Inmobiliarias de la 1 a la 72. Las Unidades Inmobiliarias correspondientes a los Lotes 73, 74, 75, 76, 77 y 78 deberán conectarse directamente a la red pública de Luz del Sur y no a la red del Condominio.
- Mobiliario de parques, maquinaria y herramientas de jardinería, mobiliario y equipo de la caseta de control y vigilancia, triciclos y bicicletas de uso del personal.

Las áreas indicadas están afectadas, en calidad de predios sirvientes, a una servidumbre de uso a favor de las Unidades Inmobiliarias. La copropiedad que se establece sobre estas áreas y bienes es obligatoria e indivisible mientras subsista el Régimen de Copropiedad e Independización que se establece mediante el presente Reglamento Interno (Artículo 11º de la Ley Nº 27333).

CUOTAS IDEALES SOBRE LAS ÁREAS Y BIENES EN COPROPIEDAD

Artículo 9º.- Las cuotas ideales de cada uno de los propietarios de las Unidades Inmobiliarias independizadas, respecto de las áreas y los bienes en copropiedad se atribuyen en función de cuotas iguales de 1.28205% para los lotes del 1 al 77 y al lote 78 se le aplica una cuota de 1.28215%, dando un total de 100.00000%, atendiendo esto al criterio razonable que cada una de las Unidades Inmobiliarias tiene el mismo uso y similares medidas.

Según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de las Unidades Inmobiliarias en las áreas y bienes comunes en copropiedad son los siguientes:

UNIDAD INMOBILIARIA	AREA OCUPADA (m2)	Nº PARTIDA	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
LOTE Nº 01	1,000.11	12415188	1.28205%
LOTE Nº 02	1,000.12	12415189	1.28205%
LOTE Nº 03	1,000.01	12415191	1.28205%
LOTE Nº 04	1,000.35	12415193	1.28205%
LOTE Nº 05	1,000.37	12415194	1.28205%
LOTE Nº 06	1,006.34	12415195	1.28205%
LOTE Nº 07	1,007.68	12415196	1.28205%
LOTE Nº 08	1,001.97	12415197	1.28205%
LOTE Nº 09	1,002.46	12415198	1.28205%
LOTE Nº 10	1,000.04	12415199	1.28205%
LOTE Nº 11	1,000.05	12415200	1.28205%
LOTE Nº 12	1,000.15	12415202	1.28205%
LOTE Nº 13	1,000.94	12415203	1.28205%
LOTE Nº 14	1,000.36	12415204	1.28205%
LOTE Nº 15	1,000.90	12415205	1.28205%
LOTE Nº 16	1,008.34	12415206	1.28205%
LOTE Nº 17	1,081.63	12415207	1.28205%
LOTE Nº 18	1,006.57	12415208	1.28205%
LOTE Nº 19	1,009.28	12415209	1.28205%
LOTE Nº 20	1,025.30	12415210	1.28205%
LOTE Nº 21	1,012.96	12415211	1.28205%
LOTE Nº 22	1,041.56	12415212	1.28205%
LOTE Nº 23	1,004.48	12415213	1.28205%
LOTE Nº 24	1,011.05	12415214	1.28205%
LOTE Nº 25	1,078.90	12415215	1.28205%
LOTE Nº 26	1,056.90	12415216	1.28205%
LOTE Nº 27	1,019.59	12415217	1.28205%
LOTE Nº 28	1,005.25	12415218	1.28205%
LOTE Nº 29	1,074.13	12415219	1.28205%
LOTE Nº 30	1,086.01	12415220	1.28205%
LOTE Nº 31	1,093.79	12415221	1.28205%

LOTE Nº 32	1,135.81	12415222	1.28205%
LOTE Nº 33	1,074.22	12415223	1.28205%
LOTE Nº 34	1,003.94	12415224	1.28205%
LOTE Nº 35	1,009.31	12415225	1.28205%
LOTE Nº 36	1,000.19	12415226	1.28205%
LOTE Nº 37	1,002.46	12415227	1.28205%
LOTE Nº 38	1,439.20	12415228	1.28205%
LOTE Nº 39	1,393.65	12415229	1.28205%
LOTE Nº 40	1,265.19	12415230	1.28205%
LOTE Nº 41	1,167.67	12415231	1.28205%
LOTE Nº 42	1,131.91	12415232	1.28205%
LOTE Nº 43	1,106.75	12415233	1.28205%
LOTE Nº 44	1,130.98	12415234	1.28205%
LOTE Nº 45	1,083.03	12415235	1.28205%
LOTE Nº 46	1,091.32	12415236	1.28205%
LOTE Nº 47	1,010.51	12415237	1.28205%
LOTE Nº 48	1,095.51	12415238	1.28205%
LOTE Nº 49	1,010.97	12415239	1.28205%
LOTE Nº 50	1,075.76	12415240	1.28205%
LOTE Nº 51	1,002.48	12415241	1.28205%
LOTE Nº 52	1,010.35	12415242	1.28205%
LOTE Nº 53	1,044.22	12415243	1.28205%
LOTE Nº 54	1,023.88	12415244	1.28205%
LOTE Nº 55	1,014.30	12415245	1.28205%
LOTE Nº 56	1,229.27	12415246	1.28205%
LOTE Nº 57	1,162.14	12415247	1.28205%
LOTE Nº 58	1,081.02	12415248	1.28205%
LOTE Nº 59	1,027.55	12415249	1.28205%
LOTE Nº 60	1,225.97	12415250	1.28205%
LOTE Nº 61	1,104.41	12415251	1.28205%
LOTE Nº 62	1,024.80	12415252	1.28205%
LOTE Nº 63	1,020.66	12415253	1.28205%
LOTE Nº 64	1,011.19	12415257	1.28205%
LOTE Nº 65	1,014.26	12415259	1.28205%
LOTE Nº 66	1,008.64	12415260	1.28205%
LOTE Nº 67	1,021.19	12415261	1.28205%
LOTE Nº 68	1,260.18	12415262	1.28205%
LOTE Nº 69	1,183.90	12415263	1.28205%
LOTE Nº 70	1,178.28	12415264	1.28205%
LOTE Nº 71	1,162.42	12415265	1.28205%
LOTE Nº 72	1,087.62	12415266	1.28205%
LOTE Nº 73	1,568.41	13478818	1.28205%
LOTE Nº 74	1,017.75	13478801	1.28205%
LOTE Nº 75	1,041.99	13478802	1.28205%
LOTE Nº 76	1,000.97	13478803	1.28205%
LOTE Nº 77	1,003.71	13478804	1.28205%
LOTE Nº 78	1,006.26	13478805	1.28215%
83,403.79			100.00000%

PARTICIPACIÓN EN LOS GASTOS COMUNES

Artículo 10°.- El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de las Unidades Inmobiliarias, respecto de los gastos que demande la atención de los servicios comunes, la conservación, el mantenimiento, y la administración de las áreas y/o los bienes en copropiedad, la reposición de estos últimos, así como los tributos y cargas que afecten, serán los mismos que los Porcentajes de Participación en el Condominio señalados en el Artículo 9º del presente Reglamento.

CAPITULO III DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS E INQUILINOS

Artículo 11°.- Son derechos de los propietarios:

- a) Usar y servirse de las Unidades Inmobiliarias de propiedad exclusiva dentro de la moral, las buenas costumbres y el orden público, única y exclusivamente para fines de vivienda unifamiliar de uso residencial.
- b) Usar y servirse de los bienes en copropiedad sin afectar el destino de los mismos ni el derecho de los demás propietarios(as), arrendatarios(as) o poseedores.
- c) Vender o transferir por cualquier medio, hipotecar, arrendar y, en general, practicar cualquier acto de disposición o gravamen de su cuota ideal, conjuntamente con la disposición de su derecho de propiedad sobre la Unidad Inmobiliaria independizada, con las limitaciones y procedimientos previstos en el Artículo 13, inciso q).
- d) Participar obligatoriamente o por intermedio de apoderado en las Juntas Generales de Propietarios, votar, elegir y ser elegido dentro de ella para los cargos de la Junta Directiva y de los Comités.
- e) Poner en consideración de la Junta Directiva las acciones de otros propietarios o poseedores, cuando éstas resulten perjudiciales a sus intereses, a los de las Unidades Inmobiliarias o del Condominio en general.
- f) Edificar, modificar, ampliar, remodelar o alterar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su Unidad Inmobiliaria, con las limitaciones y procedimientos previstos en el Capítulo VIII del Reglamento de Construcción que forma parte del presente Reglamento Interno, sin perjuicio de obtener los permisos o licencias municipales necesarias.
- g) Los demás derechos que le conceden este Reglamento Interno y las disposiciones legales vigentes.

Artículo 12°.- Los inquilinos, poseedores y demás ocupantes legítimos gozarán de los derechos establecidos para los propietarios en los incisos a), b) y e) del artículo anterior y aquellos otros que sean compatibles con la naturaleza de los contratos por los cuales ocupan las Unidades Inmobiliarias.

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 13°.- Son obligaciones de los Propietarios las siguientes:

- a) Destinar su Unidad Inmobiliaria independizada única y exclusivamente para fines de vivienda unifamiliar de uso residencial conforme a lo indicado en el presente Reglamento.
- b) Contribuir oportunamente, en el porcentaje que le corresponde, según lo indicado en el Artículo 10° del presente Reglamento, a cubrir los gastos e inversiones que demanden la atención de los servicios comunes, la conservación, el mantenimiento y la administración de las áreas y/o los bienes en copropiedad, y la reposición de estos últimos, así como los tributos y cargas que los afecten. Esta obligación se mantendrá vigente aun cuando el propietario no ocupe o no use su Unidad Inmobiliaria.
- c) Acatar ineludiblemente las disposiciones, resoluciones y las decisiones que tomen la Junta Directiva, los Comités y la Junta General de Propietarios.
- d) No afectar la seguridad o salubridad de los bienes en copropiedad o de las Unidades Inmobiliarias ni perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás propietarios y vecinos, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.
- e) Efectuar las reparaciones de su respectiva Unidad Inmobiliaria independizada y asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause a las demás Unidades Inmobiliarias o a las áreas y los bienes de dominio común, sea por acción, omisión o negligencia.
- f) 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 presente Reglamento respecto de quien asuma la posesión inmediata; siendo en todo momento el propietario garante solidario de su inquilino o poseedor por los daños y perjuicios que estos puedan causar.
- g) Cumplir con todas y cada una de sus obligaciones aun cuando su Unidad Inmobiliaria se encuentre o permanezca desocupada, cualquiera que sea el tiempo de desocupación.
- h) Pagar puntualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como las sumas de dinero que resulten necesarias para pagar los servicios de agua, electricidad y las sanciones pecuniarias impuestas.
- i) Asistir a las Juntas Generales de Propietarios personalmente o por intermedio de apoderado;
- j) Votar en las elecciones de la Junta Directiva.
- k) Cumplir estrictamente lo dispuesto en el presente Reglamento Interno y los acuerdos que adopten la Junta General de Propietarios y la Junta Directiva.
- l) Mantener indivisibles las Unidades Inmobiliarias unifamiliares para vivienda y las viviendas ya construidas.
- m) Mantener en perfecto estado la red de energía eléctrica y agua potable de su vivienda, disponiendo de inmediato y a su costo las reparaciones que requiera.

- n) Mantener limpias y pintadas sus edificaciones de acuerdo a las disposiciones de la Junta Directiva, con el fin no afectar el paisaje del Condominio.
- o) Hacer que sus familiares, invitados y empleados cumplan con todas las disposiciones de este Reglamento Interno; siendo responsables de los actos que perjudiquen la propiedad de terceros o del Condominio.
- p) Obtener aprobación previa y por escrito de la Junta Directiva para vender su Unidad Inmobiliaria y/o vivienda, así como para arrendarla, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo VII del presente Reglamento, sobre el arrendamiento, transferencia o cesión de uso de las viviendas.
- q) Solicitar el consentimiento previo de la Junta Directiva para ejecutar en su Unidad Inmobiliaria la construcción o modificación de su vivienda, de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo VIII del presente Reglamento, cuidando en todo momento de no perjudicar los bienes comunes y los derechos de otros propietarios, en especial el derecho a la privacidad.
- r) Mantener los cercos vivos con la debida estructura (malla y postes) para sostener su crecimiento según la altura definida, así como fumigarlos y podarlos con regularidad para evitar que se generen visuales entre las Unidades Inmobiliarias.
- s) Las demás obligaciones que le conceden este Reglamento Interno y las disposiciones legales vigentes.

Artículo 14°.- Es obligación de todo propietario cumplir las normas de convivencia establecidas en el Capítulo IV del presente Reglamento y las que se acuerden posteriormente en Junta General de Propietarios.

Artículo 15°.- Los Propietarios podrán invitar al Condominio a terceras personas, siendo de su exclusiva responsabilidad cualquier falta o daño que cometan sus invitados, quienes quedan sometidos a este Reglamento para todos sus efectos.

CAPITULO IV DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA DEL CONDOMINIO

Artículo 16°.- Las reglas del presente capítulo tienen por objeto preservar la tranquilidad de los residentes en aspectos de seguridad, orden y limpieza, así como promover el respeto mutuo entre los propietarios y con los trabajadores del Condominio.

Toda modificación deberá ser propuesta por el Comité que se designe, obtener el visto bueno de la Junta Directiva y ser aprobada por la Junta General de Propietarios.

Artículo 17°.- Los propietarios por ningún motivo podrán realizar los siguientes actos:

- a) Faltar el respeto, agredir, o intentar agredir verbal y/o físicamente a cualquier persona sea propietario, residente, miembro del personal servicio del Condominio, o concesionario.
- b) Exceder los límites de velocidad indicados para los vehículos (20 Km/hora) en todo el Condominio.

c) Estacionar su(s) vehículo(s) en las vías internas de circulación del Condominio, debido a que son estrechas y no han sido diseñadas para mantener parqueos laterales de vehículos. Cuando recibimos invitados inevitablemente debemos usar estas vías e incomodar a los vecinos, pero los residentes no debemos hacerlo, ya que tenemos cocheras al interior de la vivienda.

d) Hacer uso de artículos de propiedad de otros residentes sin su consentimiento.

e) Dejar bicicletas, triciclos, carritos, coches, patines, juguetes, etc. en los parques y/o en cualquier área común.

f) Instalar en los parques o áreas comunes, carpas o cualquier otro tipo de facilidades para pernoctar al aire libre.

g) Dejar toallas, ropa u objetos colgados a la vista, en zonas exteriores de la vivienda.

h) Cruzar el cerco vivo para acceder a su Unidad Inmobiliaria u a otra.

i) Botar basura o desperdicios en las áreas comunes.

j) Subarrendar o dividir el uso de la vivienda de forma que se desvirtúe el concepto de vivienda unifamiliar.

k) Generar ruidos molestos, perturbando el descanso y tranquilidad de los vecinos.

l) Dejar circular a su mascota sin compañía por las áreas comunes.

SOBRE REUNIONES SOCIALES Y RUIDOS MOLESTOS

Artículo 18°.- Las actividades realizadas por los propietarios, inquilinos y/o poseedores, así como por el personal del Condominio, susceptibles de generar ruidos son las siguientes:

- Celebraciones privadas, en especial relacionadas a karaokes, fiestas, espectáculos en vivo o cualquier otra que genere contaminación sonora.
- Trabajos de mantenimiento y refacción de viviendas, así como de construcción que generan contaminación sonora.
- Actividades no tolerables de la convivencia, del comportamiento y de relaciones entre vecinos; así como el funcionamiento de equipos, máquinas, aparatos electromecánicos, el uso de instrumentos musicales y el comportamiento de los animales domésticos o de compañía que generan contaminación sonora.

Los derechos y obligaciones de los propietarios sobre celebraciones privadas y ruidos molestos, son los siguientes:

SOBRE CELEBRACIONES PRIVADAS

- a) Las celebraciones privadas en viviendas unifamiliares deberán realizarse dentro del límite de la propiedad. No está permitido el uso de las áreas comunes del Condominio, salvo en aquellas específicamente designadas para tales efectos por la Junta de Propietarios.
- b) El horario permitido para el ruido que ocasionan las celebraciones privadas es desde las 12:00 (mediodía). De Domingo a Jueves no deberán continuar después de las 00:00 (medianoche) y

los días Viernes, Sábado y vísperas de feriado no podrán continuar después de las 02:00 a.m. del día siguiente.

- c) Cuando se utilicen equipos de reproducción de música, se den espectáculos en vivo, se haga uso de instrumentos musicales acústicos o electro acústicos, u otros equipos, fuera del horario permitido de ruidos, deberán tomarse las medidas para que el volumen sea el adecuado para la Unidad Inmobiliaria.
- d) Cuando el propietario o inquilino desee hacer un evento social con un número de invitados mayor o igual a diez vehículos y/o requiera contratar servicios de terceros para toldos, sillas, catering, luces, etc., deberá informar con no menos de 48 horas de anticipación al Supervisor del Condominio para coordinar aspectos de seguridad, control de acceso y estacionamiento de los invitados y contratistas. Para ello deberá entregar la lista de sus invitados y contratistas.

RUIDOS POR TRABAJOS DE MANTENIMIENTO Y REFACCIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN

- e) Los trabajos de mantenimiento o de refacción en viviendas, o trabajos de construcción menores que no requieren Licencia, se podrán llevar a cabo de Lunes a Viernes de 08:00 a.m. a 05:00 p.m. y los Sábados de 08:00 a.m. a 01:00 p.m.
- f) El horario de trabajo para el personal de construcción de proyectos con Licencia de Edificación vigente, es de Lunes a Viernes de 07:00 a.m. a 05:00 p.m. y los días Sábados de 07:00 a.m. a 01:00 p.m.
- g) No se permiten trabajos los días Domingos ni feriados. La excepción a esta norma se aplica para el mantenimiento correctivo de emergencia de los servicios básicos del Condominio o de alguna Unidad Inmobiliaria, previa aprobación de la Junta Directiva.

RUIDOS OCASIONADOS POR MASCOTAS

- h) Los poseedores de animales serán responsables de adoptar medidas necesarias para impedir que causen molestias a terceros por generación de ruido, tanto si los animales se encuentran en el interior de las viviendas como si están en los jardines, patios o terrazas de su Unidad Inmobiliaria.

MEDIDAS A TOMARSE ANTE RUIDOS MOLESTOS FUERA DE LOS HORARIOS PERMITIDOS

- i) Los ruidos molestos deberán ser corregidos inmediatamente por el propietario responsable de su generación, a simple requerimiento del vecino afectado. De persistir el ruido, los propietarios y/u ocupantes de las Unidades Inmobiliarias, pueden realizar su denuncia a la Junta Directiva, y los responsables serán pasibles de sanción, siempre que dicha conducta sea constatada por personal del Condominio y/o de algún miembro de la Junta Directiva o testigos.

SOBRE TENENCIA DE MASCOTAS

Artículo 19°.- El presente artículo tiene normas sobre la tenencia, registro y circulación de mascotas, con la finalidad de salvaguardar la seguridad, salud y tranquilidad de las personas, el bienestar y calidad de vida de los animales domésticos, y la preservación del ornato y limpieza en el Condominio.

- a) Una mascota se cría y conserva en la Unidad Inmobiliaria con el propósito de brindar compañía y/o para el disfrute de su cuidador y toda la familia. Dentro de esta categoría se incluyen a los

perros y gatos. También se incluyen a los peces domésticos, que son considerados más como mascotas de decoración. Y al canario, que es una especie de ave doméstica criada como animal de compañía.

- b) No está permitida la tenencia animales de granja, salvajes y/o silvestres. Animales como loros, guacamayos, cakatúas, tarántulas, culebras, iguanas, tortugas, monos y otras especies, que se venden ilegalmente como mascotas no son animales domésticos, son animales salvajes o silvestres y su entorno es la naturaleza, la selva o el bosque y no una jaula.
- c) Tampoco están permitidas las razas de perros potencialmente peligrosos, fruto de cruces en busca de perros de pelea, defensa, ataque, custodia y vigilancia. Estos perros, dadas sus condiciones físicas, tienen el potencial de realizar ataques causando graves daños y en ocasiones resultados letales, lo que ha obligado el establecimiento de normas y leyes que regulen su control. Las razas que no están permitidas en el Condominio son las siguientes: Pit bull terrier, American Staffordshire, Staffordshire bull terrier, Rottweiler, Fila brasileño, Tosa Inu, Akita Inu, Dóberman, Dogo de Burdeos, Dogo argentino, Mastín napolitano, Presa canario y Bull terrier. Asimismo, se consideran perros potencialmente peligrosos, a aquellos perros que indistintamente de su raza, presenten una o más de las siguientes características:
 - Han sido adiestrados para incrementar y reforzar su agresividad, para peleas o que hayan participado en ellas.
 - Tengan antecedentes de agresividad contra las personas.
 - Sean híbridos o cruces entre diversas razas que no puedan asegurar su sociabilidad, temperamento o carácter.
- d) La crianza de los animales domésticos en el Condominio debe desarrollarse en buenas condiciones higiénico-sanitarias, así como proporcionando a los animales de compañía un buen trato, alojamiento adecuado, alimentación y bebida necesaria y suficiente, y oportunidad de realizar el ejercicio físico útil y conveniente para su normal desarrollo. Asimismo, el propietario o poseedor de animales domésticos deberá optar por una planificación reproductiva responsable.
- e) Son obligaciones de los propietarios o poseedores de animales domésticos:
 - i. Proporcionar a la administración los datos de sus mascotas y actualizar sus datos.
 - ii. Contar con los certificados sanitarios y de vacunación vigentes.
 - iii. Pasear a la mascota por las vías internas y áreas comunes del Condominio manteniendo el control de la misma en todo momento con el uso obligatorio de correa y collar adecuados.
 - iv. Recoger durante el paseo sus excretas en bolsas y echarlas completamente cerradas en los tachos de basura de los parques, nunca en los tachos de basura de las casas.
 - v. No permitir la conducción en las áreas comunes de sus mascotas por personas sin capacidad física o mental para ejercer su control.
 - vi. No dejar que la mascota se escape de la Unidad Inmobiliaria. El propietario es responsable de implementar la infraestructura necesaria para evitar esta falta.
 - vii. No adiestrar o entrenar a sus mascotas para pelea o para acrecentar su agresividad.
 - viii. Tratar de evitar que su mascota ocasione lesiones o daños a terceros. En caso de agresión, el propietario o poseedor deberá auxiliar a la víctima y asumir la reparación de los daños.
 - ix. No practicar cualquier acto de maltrato o de crueldad contra los animales domésticos.
 - x. Adoptar las medidas necesarias para no perjudicar la tranquilidad de los vecinos por olores y/o ruidos causados por sus mascotas, así éstas se encuentren en el interior de sus Unidades Inmobiliarias; y/o por los comportamientos de sus mascotas que afecten la seguridad, salud y tranquilidad de las personas. En caso se originen denuncias de los

condóminos a causa de dicha situación, serán pasibles de sanción, siempre que dicha conducta sea constatada por personal de la administración del Condominio y/o un miembro de la Junta Directiva o testigos.

xi. Informar a la administración sobre el ingreso de mascotas de sus invitados y hacerse responsable del cumplimiento de todos los requisitos y obligaciones que establece el Reglamento en el presente Artículo.

SOBRE LIMPIEZA Y RECOJO DE BASURA

Artículo 20°.- El presente artículo tiene normas la limpieza y recojo de basura, con la finalidad de mantener un Condominio que en la mañana despierte impecable, evitando los malos olores producto de la descomposición, brindando así a los condóminos un aire más puro y limpio. Gatos callejeros, insectos y otras plagas se mantendrán a raya, gracias al horario de recojo debidamente planificado.

- a) Los residentes de cada Unidad Inmobiliaria están obligados a:
 - i. Contar con un tacho de basura grande con tapa, y en perfecto estado de conservación, en el exterior de su Unidad Inmobiliaria.
 - ii. Depositar los desperdicios en bolsas plásticas cerradas, entre las 07:00 a.m. y 8:00 a.m. de Lunes a Sábado, para que personal del Condominio la pueda recoger entre 08:00 a.m. y 09:00 a.m. Los días Domingos no habrá servicio de recojo de basura.
 - iii. No dejar basura en el tacho exterior de su propiedad fuera del horario de recojo.
 - iv. No dejar desechos de construcción o desmonte como basura para ser recogida por el personal del Condominio.
- b) En caso se originen denuncias de los condóminos a causa de basura expuesta en áreas comunes, así esté en bolsa pero fuera del tacho y/o fuera del horario de recojo, serán pasibles de sanción, siempre que dicha conducta sea constatada por personal de la administración del Condominio y/o un miembro de la Junta Directiva o testigos.

SOBRE SEGURIDAD Y CONTROL DE ACCESO

Artículo 21°.- Sobre seguridad y control de acceso al Condominio, los propietarios deberán cumplir las siguientes normas:

- a) Los propietarios o inquilinos deberán entregar a la Administración los nombres completos del personal de servicio, adjuntando copia de su Documento Nacional de Identidad, para fines de registro del personal que reside en el Condominio y para facilitar el control de acceso. Asimismo, el propietario o inquilino está obligado a informar sobre cambios o actualización de datos oportunamente.
- b) Los propietarios o inquilinos deben informar a Vigilancia/Portería el nombre de sus invitados o contratistas que van a ingresar con la debida anticipación. El personal de seguridad del Condominio no dejará ingresar a nadie sin la autorización del propietario o de algún miembro autorizado de la familia.
- c) Para el ingreso al Condominio de contratistas sólo podrá autorizar el ingreso el propietario titular del lote.

SOBRE EL PERSONAL DEL CONDOMINIO

Artículo 22°.- Para observaciones sobre la gestión del personal de servicio del Condominio, los propietarios deben cumplir las siguientes normas:

- a) Abstenerse de solicitar, dentro del horario de trabajo, los servicios a los trabajadores del Condominio para faenas de interés privado en sus domicilios.
- b) Cualquier sugerencia o solicitud de algún propietario o inquilino hacia las labores de algún trabajador debe ser canalizada a través de la Junta Directiva, quienes son los únicos que pueden dar órdenes a los trabajadores del Condominio.

CAPÍTULO V DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

Artículo 23°.- La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las Unidades Inmobiliarias que conforman el Condominio y tiene la representación conjunta de éstos.

La Junta necesariamente estará presidida por uno de sus integrantes que ejercerá el cargo de Presidente de la Junta de Propietarios.

DE LA REPRESENTACIÓN ANTE LA JUNTA

Artículo 24°.- Los propietarios podrán hacerse representar ante la Junta de Propietarios sólo por su cónyuge, por sus padres o hijos mayores de edad, o por otro propietario del Condominio. La representación debe conferirse por escrito y con carácter especial para cada sesión, salvo que se trate de poder otorgado por escritura pública. La representación que se otorgue por Escritura Pública tiene validez en todas las Juntas.

PARTICIPACIÓN Y VOTACION EN LA JUNTA

Artículo 25°.- Cada propietario tendrá participación en la votación proporcionalmente al porcentaje asignado en el Reglamento a la Unidad Inmobiliaria de su propiedad.

ATRIBUCIONES DE LA JUNTA

Artículo 26°.- Corresponde a la Junta de Propietarios:

- a) Pronunciarse sobre la memoria, las cuentas, el balance general y los demás estados financieros del Condominio.
- b) Elegir de entre sus integrantes cada dos años a la Junta Directiva.
- c) Decidir sobre la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes en copropiedad, los servicios de uso común, y disponer la administración de los bienes en copropiedad. Ninguna acción que afecte a éstos será efectuada sin su previa aprobación.
- d) Adoptar medidas de carácter general o extraordinario, de oficio o a petición de parte para dar cabal cumplimiento a las disposiciones legales que rigen el Régimen de Independización y Copropiedad, así como para la mejor conservación, mantenimiento y administración de los bienes en copropiedad.
- e) Aprobar y modificar el Reglamento Interno u otras normas que proponga la Junta Directiva para garantizar la convivencia armónica entre los condóminos.
- f) Aprobar la transferencia, gravamen, cesión en uso, o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de las áreas y los bienes en copropiedad susceptibles de ser transferidos.

- g) Aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos, y las cuotas ordinarias y extraordinarias a propuesta de la Junta Directiva.
- h) Aprobar operaciones de crédito y financiación;
- i) Aprobar la compra o venta de bienes muebles e inmuebles.
- j) Aprobar las operaciones económicas de cualquier índole cuyos montos superen los US\$ 20,000 dólares de los Estados Unidos de América.
- k) Hipotecar o gravar los bienes del Condominio.
- l) Remover en cualquier momento total o parcialmente a los integrantes de la Junta Directiva y elegir a sus reemplazantes.
- m) Disponer auditorías.
- n) Las demás atribuciones que se desprenden de su naturaleza.

SESIONES DE LA JUNTA

Artículo 27°.- La Junta de Propietarios se reunirá en sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se efectuarán una (1) vez al año, dentro de los tres (3) meses siguientes a la terminación de cada ejercicio anual.

La Junta General Ordinaria se reunirá para tratar, entre otros, los siguientes temas:

- Lectura de la Memoria Anual presentada por la Junta Directiva y su aprobación de ser el caso.
- Presentación de los Estados Financieros Auditados al cierre del ejercicio anterior y su aprobación, de ser el caso.
- Presentación del Presupuesto Anual de ingresos y egresos del nuevo ejercicio y su aprobación, de ser el caso.

Las sesiones extraordinarias pueden realizarse en cualquier momento, a criterio de la Junta Directiva, así como de un número de propietarios que representen como mínimo el veinticinco por ciento (25%) del total de los porcentajes de participación del Condominio. Compete a esta sesión tratar cualquier asunto relacionado con el Condominio. Los inquilinos y demás ocupantes legítimos podrán participar en las sesiones con voz pero no voto.

CONVOCATORIA PARA LA JUNTA

Artículo 28°.- El Presidente deberá realizar la convocatoria mediante comunicaciones escritas, que contendrán, obligatoriamente, la designación del lugar, día y hora para la celebración de la Junta, así como los asuntos a tratar; utilizando cualquier medio que permita tener constancia de recepción de dicha citación.

La citación y el aviso de convocatoria deberán entregarse y efectuarse con una anticipación no menor de diez (10) días calendario para la celebración de la sesión ordinaria de la Junta, y de cinco (5) días calendario para la celebración de la sesión extraordinaria.

En ambos casos (ordinaria o extraordinaria) podrá hacerse constar en el aviso la fecha y hora en la que, si procediera, se reunirá la Junta de Propietarios en segunda convocatoria. Si la Junta no se celebrara en primera convocatoria, la segunda puede ser en la misma fecha, pero en hora posterior.

Cada propietario participará en la Junta en función del porcentaje de participación en las áreas y bienes comunes que le corresponde. Dichos porcentajes servirán tanto para establecer el quórum en las sesiones ordinarias y extraordinarias de las Juntas de Propietarios, así como para la toma de decisiones.

Se dejan claramente establecido que las sesiones de Junta de Propietarios sean ordinarias o extraordinarias serán necesariamente realizadas en el Condominio, según lo establecido por el Artículo N°146 del D.S. N°035-2006-Vivienda - Reglamento de Ley N° 27157.

QUORUM

Artículo 29°.- Habrá quórum para realizar las sesiones ordinarias o extraordinarias cuando asista un número de propietarios que en conjunto, representen en primera convocatoria más del 50% del total de participaciones en las áreas y los bienes comunes. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia de un mínimo del 25% del total de participaciones en las áreas y los bienes comunes.

Para el cómputo del quórum para la sesión de 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.

PROPIETARIOS INHÁBILES

Artículo 30°.- El propietario será considerado inhábil cuando, al momento de la convocatoria, se encuentre debiendo dos o más cuotas ordinarias y/o extraordinarias o de las provenientes de sanciones pecuniarias impuestas. Recobrará inmediatamente el ejercicio de la totalidad de sus derechos, cuando se encuentre totalmente al día en sus pagos y/o obligaciones económicas con el Condominio. Un propietario inhábil no podrá ser propuesto ni elegido para cargo alguno; sin embargo, mantiene su derecho de asistir a la Junta de Propietarios, sólo con voz, pero sin voto.

ADOPCIÓN DE ACUERDOS

Artículo 31°.- Los acuerdos adoptados en Junta General de Propietarios, sean ordinarias o extraordinarias, se adoptan con el voto de más de la mitad de los porcentajes de participaciones en las áreas y los bienes comunes reunidos en junta (mayoría simple). Esta regla tiene las excepciones para adoptar acuerdos por mayoría calificada que señala el artículo 32° del Reglamento Interno.

Artículo 32°.- Se requiere mayoría calificada para adoptar acuerdos en los siguientes casos:

- 1.- Para modificar el Reglamento Interno;
- 2.- Para modificar el Reglamento para la Construcción de las Viviendas;
- 3.- Para los casos previstos en los incisos f), i), j) del artículo 26° del Reglamento Interno.

Se considera mayoría simple al voto conforme de cuando menos los propietarios hábiles que representen más del 50% de los porcentajes de participación asistentes a la sesión.

Se considera mayoría calificada al voto conforme de cuando menos los propietarios hábiles que representen los 2/3 del total de los porcentajes de participación.

Los acuerdos de Junta de Propietarios rigen desde la fecha en que se aprueban, y obligan a todos los propietarios, incluso a los que estuvieron ausentes o a los que votaron en contra.

INSTALACIÓN DE LA JUNTA

Artículo 33°.- El presidente de la Junta de Propietarios preside las sesiones ordinarias o extraordinarias de la Junta General. En caso de su ausencia o impedimento ejerce el Vicepresidente de la Junta Directiva. En caso de ausencia o impedimento de ambos, ejerce uno de los miembros de la Junta Directiva, y si ninguno de ellos estuviera presente, el propietario que designe la Junta.

DE LAS ACTAS

Artículo 34°.- Las sesiones de las Juntas de Propietarios y los acuerdos que en ellas se adopten, deberán constar en un Libro de Actas legalizado para tal efecto. En el acta de cada sesión, deberá indicarse el lugar, fecha y hora en que esta se realizó; la relación de los propietarios concurrentes, con indicación de sus porcentajes de participación en los bienes de dominio común; el nombre de las personas que actuaron como Presidente y Secretario de la Junta; los puntos de la agenda; la forma y resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados. Será firmada por lo menos por el Presidente y el Secretario y, de ser el caso, por algunos propietarios participantes en la Junta designados para tal efecto.

DE LA JUNTA DIRECTIVA

Artículo 35°. La Junta de Propietarios elegirá una Junta Directiva que tiene la representación legal y dirección del Condominio, con las siguientes consideraciones:

- a) Está constituida por el Presidente de la Junta de Propietarios, quien actúa también como Presidente de la Junta Directiva, un Vicepresidente, un Secretario, un Tesorero y hasta un máximo de cuatro Vocales, según lo acuerde la Junta de Propietarios en cada nombramiento.
- b) La Junta Directiva durará dos (2) años en el ejercicio de sus funciones.
- c) La Junta General de Propietarios convocada para elegir a los integrantes de la Junta Directiva, se efectuará cada dos años, a más tardar 30 días antes de que concluya el periodo de nombramiento de la Junta Directiva. Sin embargo, si por algún motivo o impedimento, no se eligiera a una nueva Junta Directiva en el plazo definido, la Junta Directiva en ejercicio permanecerá en funciones hasta que la Junta de Propietarios elija o nombre a sus reemplazantes.
- d) Los miembros de la Junta Directiva no podrán tener entre sí relación de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad, inclusive.
- e) Quienes hayan integrado la Junta Directiva en un periodo podrán ser reelegidos en cualquier cargo en un siguiente periodo.
- f) Toda vacante que no sea la Presidencia será cubierta con un propietario designado por la Junta Directiva.
- g) En caso de ausencia, impedimento o renuncia del Presidente de la Junta de Propietarios lo reemplazará el Vicepresidente, sin necesidad de acreditar expresamente la ausencia o el impedimento.
- h) Durante los 30 días anteriores a la fecha de la instalación de una nueva Junta Directiva, cada miembro saliente está obligado a facilitar a quien lo sustituirá en el cargo, toda la información relativa a sus funciones y actividades. Durante dicho lapso se reunirán ambas Juntas Directivas a iniciativa del Presidente de la Junta Directiva en ejercicio, para contemplar los asuntos relativos a la marcha de la Institución y coordinar la transferencia de cargos.

Artículo 36°.- La Junta Directiva es la autoridad superior del Condominio después de la Junta de Propietarios y tiene las facultades siguientes:

- a) Admitir, luego de la previa calificación por el Comité respectivo, a las personas que quieran adquirir una Unidad Inmobiliaria por compra venta o por cualquier otro título o que quieran arrendar o ejercer la posesión a cualquier título de una propiedad en el Condominio; salvo para los casos de transferencias por muerte de su titular.
- b) Administrar el patrimonio del Condominio, recaudando las cuotas y otros ingresos, y autorizando los egresos de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta de Propietarios, así como los egresos extraordinarios, siempre que haya fondos y velando por la sostenibilidad financiera.

- c) Formular y administrar el presupuesto anual y proponer las cuotas ordinarias y extraordinarias, y someterlas a la aprobación de la Junta General.
- d) Elaborar las disposiciones reglamentarias que se consideren beneficiosas para el mejor cumplimiento de los fines sociales y de las necesidades de los propietarios.
- e) Aceptar en su seno la dimisión de sus miembros y designar los reemplazos a vacantes que se produzcan en los casos previstos por el Reglamento Interno.
- f) Delegar en uno o más de sus miembros, o en funcionarios del Condominio, el ejercicio de ciertas atribuciones, o encomendarles determinados asuntos. Para este efecto tiene la atribución de otorgar poderes por delegación, sean estos generales o especiales, individuales o mancomunados, y revocarlos cuando lo estime conveniente.
- g) Designar los comités y/o comisiones de propietarios que sean necesarios, con determinación de sus funciones, tales como Calificación y Disciplina, Revisores de Cuentas, Arquitectura y Ornato, Obras y Proyectos, así como otros para promover actividades deportivas, culturales y recreacionales.
- h) Definir la estructura organizativa de la administración acorde al nivel de servicio esperado por la Junta de Propietarios, fijar remuneraciones y obligaciones.
- i) Convocar oportunamente a las sesiones de Junta General y ejecutar los acuerdos que ésta adopte.
- j) Ordenar la auditoría anual de estados financieros, formular la memoria y los estados financieros, y someterlos anualmente a la sesión ordinaria de la Junta General.
- k) Amonestar o sancionar con la pena pecuniaria respectiva a los propietarios e inquilinos, de acuerdo con la gravedad de la falta a criterio de la mayoría de sus miembros;
- l) Seguir el proceso de cobranza judicial o extrajudicial a los propietarios deudores, incluyendo todas las multas por incumplimiento contadas a partir de la fecha de vencimiento de la obligación.
- m) Imponer las sanciones aprobadas en Junta General de Propietarios, que sólo se aplicarán ante el incumplimiento probado de las obligaciones como propietario, inquilino o poseedor.
- n) Hacer cumplir e interpretar las disposiciones del Reglamento Interno y de aquellas aprobadas por la Junta General.
- o) Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que requiera el Condominio.

También está autorizada para adoptar las medidas que crea conveniente en todos los casos no previstos en el Reglamento Interno.

Además de la responsabilidad asignada en este Reglamento Interno, la Junta Directiva es solidariamente responsable de la buena marcha y prestigio del Condominio.

Artículo 37°.- La Junta Directiva necesita la aprobación previa de la Junta de Propietarios para realizar:

- a) La transferencia, gravamen, cesión en uso, o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de las áreas y los bienes en copropiedad susceptibles de ser transferidos.
- b) Incremento de Cuotas Ordinarias o Extraordinarias fuera de lo aprobado en Junta General respecto al presupuesto de ingresos y egresos anuales.
- c) Operaciones económicas de cualquier índole cuyos montos superen los US\$ 20,000 dólares de los Estados Unidos de América, así se encuentren presupuestadas. Para ello se requerirá aprobación previa de la Junta General de Propietarios.
- d) Operaciones de crédito y financiación.
- e) Actos de venta o afectación de bienes muebles e inmuebles.
- f) Hipotecas o gravar los bienes del Condominio.

La inobservancia de estas disposiciones constituye falta grave en agravio de la Junta de Propietarios.

Artículo 38°.- Los integrantes de la Junta Directiva son responsables, conforme a las reglas de la representación, de la gestión administrativa y buena marcha del Condominio, así como del cumplimiento de las disposiciones del Reglamento Interno, de los acuerdos de la Junta General y de otras normas que se dicten.

Artículo 39°.- Para la validez de las reuniones de la Junta Directiva se requiere de la concurrencia de la mitad más uno de sus miembros. Los acuerdos se adoptan con el voto de la mayoría de los miembros concurrentes. En caso de empate, el presidente tiene voto dirimente.

Artículo 40°.- Las citaciones para las reuniones de la Junta Directiva se efectuarán por cualquier medio escrito o electrónico, con tres días de anticipación e indicación del orden del día, fecha, hora y lugar de la reunión.

Artículo 41°.- No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, la Junta Directiva se entenderá convocada y podrá sesionar cuando se encuentren presentes la totalidad de sus miembros y éstos acepten por unanimidad la celebración de la sesión y los asuntos que se propone tratar.

Artículo 42°.- La Junta Directiva se reúne por lo menos una vez al mes de manera ordinaria, y de manera extraordinaria cuando la convoque el Presidente y/o dos miembros de la misma. Anualmente se consignará en la Memoria un cuadro de asistencia de los miembros de la Junta Directiva a las sesiones.

Artículo 43°.- La Junta Directiva llevará un libro de actas debidamente legalizado. El Presidente y el Secretario firman las actas de las sesiones de la Junta Directiva. Cuando por cualquier circunstancia no se asienta el acta en el libro respectivo, se extiende en documento especial, que se transcribirá al Libro en su oportunidad.

DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

Artículo 44°.- Son atribuciones y obligaciones del Presidente:

1.- Facultades individuales

- 1.1 Representar al Condominio, con todos los poderes generales y especiales que se le otorguen ante toda persona o autoridad judicial, política, civil y administrativa.
- 1.2 Ejercer la representación judicial y administrativa, contando con las facultades generales y especiales del mandato que señalan los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil, tales como realizar todos los actos de disposición de derechos sustantivos y para demandar, reconvenir, contestar demandas y reconveniciones, desistirse del proceso y de la pretensión, allanarse a la pretensión, conciliar, transigir, someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso, sustituir o delegar la representación procesal y para los demás actos que exprese la ley. El otorgamiento de facultades especiales se rige por el principio de literalidad. No se presume la existencia de facultades especiales no conferidas explícitamente.
- 1.3 Ejecutar o hacer ejecutar los acuerdos de la Junta General de Propietarios y de la Junta Directiva.
- 1.4 Presidir las sesiones de las Juntas Generales de Propietarios, sean ordinarias o extraordinarias, y de la Junta Directiva.
- 1.5 Convocar a la Junta General ordinaria o extraordinaria para los fines que señala el Reglamento interno.

- 1.6 Convocar a la Junta Directiva cuando lo considere necesario o cuando lo soliciten al menos dos de sus integrantes.

2.- Facultades conjuntas

El Presidente, el Vicepresidente y el Tesorero, actuando conjuntamente cualquiera dos de ellos podrán ejercer las siguientes facultades:

- 2.1 Girar, emitir, endosar, aceptar, descontar, protestar, anular, cobrar, dar en garantía, negociar letras de cambio, vales, pagarés, warrants, conocimientos de embarque, certificados, y otros efectos de crédito o títulos valores, así como girar, endosar y protestar cheques.
- 2.2 Celebrar todos aquellos contratos ordinarios que sean propios de su gestión.
- 2.3 Disponer y/o retirar mediante comprobante u orden de retiro los fondos en efectivo de las cuentas y depósitos de ahorro o a plazos, a la vista, o de cualquier naturaleza y modalidad, que el Condominio mantenga en los bancos y otras entidades de crédito.
- 2.4 Suscribir toda la documentación que fuera necesaria y apersonarse ante las autoridades y dependencias del sector público en general, incluyendo las aduanas de la República, estando facultado para solicitar exoneraciones y franquicias, así como gestionar y recibir los certificados y documentos similares que correspondan a la sociedad.
- 2.5 Depositar, comprar, vender y retirar valores, alquiler de cajas de seguridad, abrirlas, operarlas y cancelarlas.
- 2.6 Abrir y cerrar cuentas corrientes en bancos, girar cheques sobre dichas cuentas, incluyendo la facultad de contratar y girar con sobregiros, solicitar préstamos, avances en cuenta corriente y demás operaciones cambiarias; girar, cobrar, aceptar, endosar, descontar y protestar letras, vales, pagarés, y cualquier documento de crédito bancario.

Para operaciones económicas de cualquier índole cuyos montos superen los US\$ 20,000 dólares de los Estados Unidos de América se requerirá aprobación previa de la Junta General de Propietarios.

Artículo 45°.- El Vicepresidente ejerce las funciones del Presidente en ausencia de éste. Asimismo, lo representa en comisiones y gestiones especiales, no siendo necesario acreditar la ausencia.

Asimismo, ejercerá de manera conjunta con el Presidente o el Tesorero, según sea el caso, las facultades o atribuciones indicadas en los puntos 2.1. al 2.6 que anteceden, con su respectivo tope máximo.

Artículo 46°.- Las funciones del Secretario son:

- a) Redactar las actas de las sesiones de las Juntas Generales de Propietarios y de las reuniones de la Junta Directiva, archivarlas y conservarlas.
- b) Comunicar a los propietarios los acuerdos de la Junta General de Propietarios y de Junta Directiva cuando sea necesario.
- c) Custodiar y mantener actualizados los libros de actas del Condominio.

Artículo 47°.- Las funciones del Tesorero son:

- a) Encargarse del cumplimiento de las políticas y procedimientos del Condominio, en cuanto a la recepción, custodia, control y desembolso de fondos y valores.
- b) Controlar el desarrollo y funcionamiento de un efectivo sistema contable y presupuestal sobre las actividades del Condominio.

- c) Preparar y presentar el presupuesto del Condominio, el balance y el informe de tesorería a la Junta General de Propietarios.
- d) Informar a la Junta Directiva sobre el estado de caja y cuentas del Condominio.
- e) Visar los contratos y sub-contratos en obras y adjudicaciones del Condominio.
- f) Ejercer conjuntamente con el Presidente o el Vicepresidente las facultades de actuación mancomunada que se otorgan en los incisos 2.1 al 2.6 del artículo 44º precedente.
- g) Encargarse de la gestión de cobranza de las cuotas ordinarias y extraordinarias, y de la recuperación de la cartera de morosos.

Los Vocales tienen a su cargo la responsabilidad y atribuciones específicas que les señale la Junta Directiva.

CAPITULO VI DEL RÉGIMEN DE SANCIONES

Artículo 48º.- La Junta Directiva está facultada para amonestar e imponer y le corresponde a la Junta de Propietarios ratificar en segunda instancia, si lo estima conveniente, sanciones pecuniarias a favor de los fondos extraordinarios del Condominio, a cualquiera de los propietarios y/o poseedores que hubieran violado las disposiciones del presente Reglamento, de acuerdo al siguiente procedimiento:

- a) Al producirse la falta, la Junta Directiva notificará al infractor para que de inmediato cese la misma.
- b) De continuar la falta o reincidir en ella, la Junta Directiva aplicará la sanción respectiva, de acuerdo al cuadro de multas aprobado en Junta de Propietarios, el cual establece el monto de acuerdo a la gravedad de la misma.
- c) El infractor podrá apelar por una sola vez ante la Junta de Propietarios, objetando la aplicación de la sanción, comunicando por escrito a la Junta Directiva en un plazo máximo de cinco días de comunicada la sanción. Para evaluar este caso a nivel de Junta General de Propietarios el infractor tiene que esperar la siguiente sesión ordinaria o extraordinaria, y de ratificarse la sanción por la Junta de Propietarios, ésta deberá pagarse con las multas correspondientes por falta de pago en su debida oportunidad.

La Junta Directiva propondrá en Junta General de Propietarios el cuadro previamente publicitado de imposición de penalidades, consistentes en multas pecuniarias o privación o limitación temporal de usar determinados bienes o servicios comunes, cuadro que luego de ser aprobado regirá para todos los propietarios y/o poseedores del Condominio y sólo puede ser modificado en una nueva Junta General de Propietarios.

Las excepciones al procedimiento descrito en el artículo 48º son las siguientes:

- d) Inobservancia del Artículo 13º h) referido a la obligación de pagar puntualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como las sumas de dinero que resulten necesarias para pagar los servicios de agua, electricidad y las sanciones pecuniarias impuestas. En este caso la administración aplica la sanción por no pago oportuno cada vez que se detecta el incumplimiento.
- e) Inobservancia al Capítulo VIII, Reglamento de Construcción de Viviendas, en cuyo caso la Junta Directiva está facultada para suspender parcial o totalmente la obra, impidiendo el ingreso al Condominio de los trabajadores respectivos.

Artículo 49°.- En los casos de falta de pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias a cargo de los propietarios, y con la finalidad de evitar perjuicios económicos al Condominio, la Junta Directiva adoptará las medidas adicionales a las multas que considere necesarias, incluyendo la suspensión de los servicios de agua y energía eléctrica y del derecho de uso de servicios comunes, mientras se resuelvan definitivamente la situación de morosidad de los propietarios deudores.

CAPÍTULO VII

DEL ARRENDAMIENTO, TRANSFERENCIA O CESIÓN DE USO DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Artículo 50°.- Es obligación del propietario que decida arrendar, transferir o ceder el uso de su Unidad Inmobiliaria:

- a) Solicitar la previa aprobación a la Junta Directiva respecto de la persona natural que va adquirir o hacer uso de la misma. La Junta Directiva será asistida por un Comité de Calificación designado para tal efecto.
- b) Estar al día en el pago de sus cuotas ordinarias y extraordinarias, así como las sumas de dinero que resulten necesarias para pagar los servicios de agua, electricidad y las sanciones pecuniarias impuestas.

Artículo 51°.- Para el cumplimiento de la obligación del artículo anterior, inciso a) el propietario deberá remitir al Comité de Calificación una carta indicando el nombre del comprador o inquilino, comunicando su propósito de vender o alquilar su Unidad Inmobiliaria, y un breve resumen de su hoja de vida familiar y antecedentes, incluyendo los detalles de su domicilio, teléfonos y centros de trabajo. La Junta Directiva cuenta con un procedimiento para la evaluación del potencial comprador o inquilino, luego del cual deberá pronunciarse conforme a lo señalado en artículo 13° inciso q) aprobando o desaprobando la solicitud dentro de los próximos quince (15) días calendario siguientes. De no pronunciarse dentro del plazo, el propietario podrá arrendar, transferir o ceder el uso de su Unidad Inmobiliaria o vivienda sólo a la persona indicada en su solicitud.

Si el informe del Comité de Calificación es favorable, la Junta Directiva sesionará, y en caso de aprobar la transferencia o alquiler extenderá al propietario transferente o arrendador una copia del acta respectiva para que se inserte en el contrato por el cual se transfiere o alquila la Unidad Inmobiliaria. El mencionado contrato de transferencia o alquiler deberá contener necesariamente una cláusula en la que el comprador o inquilino manifieste conocer el Reglamento Interno y demás normas del Condominio, y expresar su sometimiento a los mismos.

Este procedimiento no es aplicable a las transferencias por causas de muerte, siendo deber de la sucesión nombrar un representante común para los efectos.

Artículo 52°.- Los propietarios, al momento de arrendar o ceder el uso de su vivienda, deberán exigir del inquilino o de quien haga uso de ella, una declaración escrita y firmada, en la que manifiestan conocer el Reglamento Interno del Condominio, prestar su conformidad con el mismo y el compromiso de su cumplimiento. Esta declaración debe ser entregada a la administración antes de que el comprador o inquilino ocupen la Unidad Inmobiliaria o vivienda.

CAPÍTULO VIII

DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 53°.- Las reglas del presente capítulo tienen por objeto dar al Condominio un carácter armónico en su urbanismo, arquitectura y paisaje, obligándose los propietarios a sujetarse a ellas. Toda modificación urbanística de trazado, de ornato urbano y tratamiento paisajista deberá ser propuesta por el Comité que se designe, obtener el visto bueno de la Junta Directiva y ser aprobada por la Junta General de Propietarios.

REVISIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y APROBACIÓN DE PLANOS

Artículo 54°.- Cuando un propietario decida construir, antes de iniciar los trámites para solicitar la Licencia de Construcción a la Municipalidad de Lurín, deberá contar previamente con la aprobación de su proyecto arquitectónico por parte de la Junta Directiva del Condominio, quien tiene la facultad de nombrar a un Comité ad hoc para revisar y calificar los proyectos de arquitectura con el objetivo de velar por el cumplimiento del Reglamento de Construcción de Viviendas. Para ello, el propietario debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. El diseño de la edificación debe ser unifamiliar.
2. El proyecto de arquitectura deberá incluir la casa completa, incluyendo áreas de piscinas, estacionamientos, depósitos y terrazas. Si el proyecto se ejecutará por etapas, se debe indicar cuáles serán las etapas para su culminación.
3. Los documentos que conforman el proyecto de arquitectura deberán estar firmados por el(los) propietario(s) y por profesionales colegiados.
4. El anteproyecto de arquitectura en consulta deberá incluir dos (2) juegos de planos impresos debidamente firmados, y una unidad de almacenamiento digital conteniendo:
 - a) Plano de ubicación en escala 1/500 indicando cuadro de áreas. Se requiere achurar vivienda e indicar área techada por niveles, área libre, cerco vivo y retiros, ubicación y número de lote.
 - b) Plano de plantas en escala 1/50, indicando niveles.
 - c) Plano de planta techo en escala 1/50.
 - d) Plano de elevaciones en escala 1/50, incluyendo el diseño y características de las mamparas, ventanas, puertas y barandas.
 - e) Plano de cortes longitudinal y transversal en escala 1/50.
 - f) Plano de apunte o perspectiva exterior de la fachada principal.
 - g) Memoria descriptiva de los acabados y materiales, así como los colores de las paredes exteriores.
 - h) Plano de Perímetro 1/200, indicando claramente altura de cerco vivo con malla, los retiros reglamentarios, puertas de ingreso y sus columnas y todo detalle de la fachada.
5. Adjuntar al expediente una copia del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente, entregado por la Municipalidad Distrital de Lurín.
6. Adjuntar al expediente la Constancia de No Adeudo emitida por la administración.
7. Adjuntar al expediente la Declaración Jurada firmada por el Propietario en la cual indica que conoce y se somete al Reglamento Interno y de Construcción, el cual ha leído y declara conocer y cumplir.

8. Adjuntar al expediente el comprobante de haber realizado el abono por el derecho de calificación del proyecto de arquitectura.

No se recibirá ningún expediente de anteproyecto en consulta que no cuente con todos los documentos y pagos solicitados anteriormente.

El procedimiento de revisión de anteproyecto en consulta considera hasta dos revisiones dentro de la tarifa establecida.

9. Una vez aprobado el anteproyecto en consulta el propietario debe presentar el proyecto integral debidamente firmado en dos (2) juegos impresos y en una unidad de almacenamiento digital conteniendo:
 - a) Planos de arquitectura,
 - b) Planos de estructuras,
 - c) Planos de instalaciones eléctricas
 - d) Planos de instalaciones sanitarias y de gas.

No se recibirá ningún expediente de proyecto integral que no cumpla estos requisitos.

10. Toda ampliación o modificación de las construcciones ya existentes deberá seguir los mismos trámites señalados dependiendo del alcance de la modificación. Para ello el propietario debe consultar sobre las modificaciones o ampliaciones previamente con el Comité y obtener la aprobación de la Junta Directiva.

11. El Arquitecto miembro del Comité ad hoc revisará el proyecto de arquitectura a fin que cumplan las normas y la reglamentación, tanto de edificaciones y construcciones de tipo RDB y/o R1-S, como la Zonificación Específica de la Municipalidad de Lurín, así como las disposiciones de este Reglamento Interno.

El procedimiento de revisión se realiza en un plazo no mayor a quince días calendario computados desde la recepción del expediente completo. Al término de cada revisión el Comité comunica a los propietarios y a la Junta Directiva su dictamen, ya sea aprobando, desaprobando u observando.

12. Los dictámenes del Comité encargado de revisar y calificar los proyectos podrán ser:

- a) Aprobado: el cual indica que el proyecto se encuentra apto para iniciar el trámite de la Licencia de Construcción en la Municipalidad Distrital de Lurín. El Comité devolverá un juego de planos firmados y sellados en señal de aprobación, y otra copia queda en los archivos del Condominio. Una copia de los planos aprobados deberá permanecer en la obra siempre. Asimismo, la administración hará entrega al propietario de una constancia de autorización de construcción firmada por la Junta Directiva, para realizar los trámites en la referida Municipalidad.
- b) Observado: El Comité deberá detallar sus observaciones, especificando las omisiones o transgresiones a la normatividad aplicable, las cuales deben corregirse de acuerdo a lo indicado y presentarse los planos corregidos nuevamente para su revisión. El proyecto podrá ser vuelto a revisar por el Comité hasta en dos oportunidades. Si después de la segunda observación (tercera revisión) no se subsana lo estipulado, el propietario tendrá que abonar un importe adicional por calificación de proyecto de arquitectura.
No se pueden iniciar obras si los proyectos no están debidamente aprobados.
- c) Desaprobado: este dictamen indica que el proyecto no cumple con los requerimientos del reglamento, y que las omisiones o transgresiones no son subsanables, razón por la cual el

propietario deberá presentar un nuevo proyecto, el cual deberá cumplir con todos los requisitos exigidos por este Reglamento para su aprobación, incluido el nuevo pago del derecho correspondiente para acceder a la revisión y calificación de su nuevo proyecto.

13. En señal de aprobación del proyecto de arquitectura, firmará los planos aprobados el Arquitecto miembro del Comité designado por la Junta Directiva.

REQUISITOS PREVIOS AL INICIO DE LA OBRA

Artículo 55°.- Una vez aprobado el proyecto de arquitectura, el propietario deberá cumplir con los siguientes requisitos antes de iniciar la obra:

1. Contar con la Licencia de Construcción de la Municipalidad de Lurín.
2. Contar con una Constancia de no Adeudo emitida por la administración, que acredite que el lote se encuentra al día en sus cuotas ordinarias o extraordinarias, multas y/o cualquier otra deuda que por cualquier concepto haya adquirido con el Condominio.
3. Abonar en la cuenta del condominio el depósito de garantía y el derecho de construcción. Este último se abona por cada año que dure la obra.
4. Instalar una malla que cerque todo el perímetro de la construcción de mínimo 2.00 metros de alto y proteger a los lotes vecinos y a las áreas comunes de la obra que se va a llevar a cabo.
5. Instalar un baño provisional portátil tipo cabina, con tratamiento químico de residuos, para uso de los obreros a su costo o de la compañía constructora.
6. Entregar a la administración el listado del personal de la obra (nombres completos y DNI), nombre del responsable de la obra y teléfono de contacto, para fines de autorización de ingreso al condominio. No se permitirá el ingreso de personal que no figure en este listado, el cual se podrá actualizar a lo largo de la obra.
7. Coordinar con la administración la fecha para la inspección del trazado o establecimiento de los linderos y ubicación del lote por parte del Comité de Arquitectura.
8. Después que la administración verifique todos los requisitos anteriores enviará una comunicación al propietario autorizando el inicio de la obra con copia al Supervisor del Condominio y a la Junta Directiva.
9. No se permitirá el ingreso de trabajadores a la obra si es el Supervisor del Condominio identifica algún requisito pendiente y/o no recibe la autorización de la administración sobre la autorización del inicio de la obra.
10. Es responsabilidad del propietario informar al encargado de su obra acerca del Reglamento Interno del Condominio, así como de los horarios de trabajo permitidos, de las restricciones respecto a ingreso de vehículos pesados, de las normas de seguridad y control de acceso para el personal de la obra y demás normas internas del condominio relacionadas con la construcción.

REQUISITOS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN HASTA LA FINALIZACIÓN DE LA OBRA

Artículo 56°.- Las obras serán auditadas desde su inicio y hasta que se lleve a cabo a conformidad de obra por dos personas: El Supervisor del Condominio y un profesional independiente contratado por la Junta Directiva como Auditor de construcción de proyectos.

Las normas de construcción de viviendas durante la etapa de construcción son las siguientes:

- a) El Supervisor del Condominio velará por el cumplimiento de normas de construcción sobre las que pueda identificar incumplimientos inmediatos a través de sus rondas diarias, informando a la Junta Directiva de las medidas correctivas tomadas.

- b) La auditoría de construcción de proyectos realizada por el profesional independiente contratado por la Junta Directiva se enfoca en la revisión y contraste de avance de obras de acuerdo con planos aprobados del Proyecto Integral. Incluye la verificación del trazado con énfasis en el control de retiros respecto a linderos del lote, y luego se mantiene con énfasis en la inspección del levantamiento de muros, vaciado de techo y finalización de la obra.
- c) Después de cada visita el Auditor elaborará informes técnicos y los enviará a la Junta Directiva. Si en el informe se evidencian observaciones o faltas al Reglamento Interno, el propietario recibirá el informe del Auditor y deberá realizar la subsanación inmediata e informar de su correctivo.
- d) La administración del Condominio informará al propietario por correo electrónico la fecha y hora de la programación de las visitas del Auditor y/o los cambios a esta. Las inspecciones del Supervisor del Condominio se realizan en cualquier momento y no serán anunciadas. La Junta Directiva también tiene la facultad de inspeccionar las obras, en su calidad de representantes de la Junta de Propietarios.
- e) Cada propietario es responsable de estar presente o de coordinar para que la persona encargada de su obra esté presente durante las inspecciones del Auditor, ya que el informe de la visita realizada es válido independientemente de la presencia o no del propietario, o de su representante.
- f) Para que la auditoría de obras se lleve a cabo de manera óptima, es necesario que exista un juego de planos en obra. El propietario es responsable de velar porque esta norma se cumpla y el Supervisor del Condominio hará seguimiento y control a este requisito.
- g) Con la finalidad que no se detenga la obra por infracciones al Reglamento Interno, es importante que se respeten estrictamente las normas.
- h) Todos los trabajos de construcción y almacenamiento de materiales deberán realizarse sólo dentro del lote.
- i) Está prohibido usar las pistas como depósito de materiales de construcción. Todo material de construcción debe quedar exclusivamente dentro del terreno del propietario y en ningún caso se dejarán en las áreas comunes.
- j) No se puede dejar el desmonte de la obra fuera de los linderos del lote. Será de responsabilidad del propietario que todos los desechos, desmonte y saldos de obras inservibles serán retirados de la obra y depositados en un lugar que cuente con la debida autorización municipal para ese tipo de desechos. No será responsabilidad de la administración del Condominio el retirar basura o desechos de construcciones.
- k) Se debe mantener el baño portátil tipo cabina, con tratamiento químico de residuos para el uso del personal de la obra, el cual sólo podrá ser retirado cuando se encuentre la obra gruesa terminada (casco) y se hayan habilitado baños internos.
- l) No está permitido el ingreso al Condominio de camiones tipo "tráiler" que tengan más de 20 pies cúbicos de capacidad volumétrica, 15 toneladas de capacidad de carga y/o que tengan más de 6 metros de largo, por el potencial daño a las pistas y curvas. El propietario es responsable de advertir de esta norma a sus proveedores de materiales y programar los traslados que sean necesarios en camiones aprobados.

- m) El horario de trabajo para el personal de construcción es de Lunes a Viernes de 07:00 a.m. a 05:00 p.m. y los días sábados de 07:00 a.m. a 01:00 p.m. No se permiten trabajos los días domingos y feriados. Todos los trabajadores deben retirarse del Condominio como máximo hasta las 06:00 p.m. de Lunes a Viernes y hasta las 02:00 p.m. los días Sábados.
- n) No se debe realizar ninguna modificación en obra (con respecto a los planos previamente aprobados) sin consultar previamente con el Comité adhoc y obtener su visto bueno. Hay cambios relevantes que requieren una nueva revisión de planos y hay cambios que no los requieren, por lo que es necesario consultar previamente sobre los cambios planificados, para lograr la autorización correspondiente.
- o) En caso que el Auditor compruebe modificaciones relevantes en obra sin planos revisados previamente, se paralizará la obra y el propietario deberá comenzar todo el procedimiento de nuevo: entrega de copias de planos modificados y CD para su revisión previo pago del derecho de revisión y calificación de su nuevo proyecto.
- p) Si se comprueba en obra que la modificación construida incumple con las normas de construcción y diseño de viviendas detalladas en los artículos 57° y 58° del Reglamento Interno, se paralizará la obra y ésta deberá demolerse.
- q) El Supervisor del Condominio tiene autoridad para solicitar medidas correctivas inmediatas al encargado de la obra, cuando se trate de faltas referentes al personal de la obra (ingresos autorizados, conducta del personal, cumplimiento de horarios, etc.), al mantenimiento de la limpieza de las áreas comunes (materiales de construcción y desmonte), pudiendo llegar, con la autorización de la Junta Directiva, hasta la paralización de la obra y retiro del personal en ese preciso momento.

Las normas de construcción de viviendas una vez terminada la obra son las siguientes:

- r) El propietario debe coordinar una visita del Auditor para que emita el Acta de Conformidad.
- s) En la inspección final, el Auditor revisará con énfasis el cumplimiento de los planos aprobados y sus modificaciones, así como lo estipulado en los artículos 57° y 58° del Reglamento Interno. Si existiera algún detalle por subsanar, el propietario deberá hacerlo para obtener su conformidad de obra.
- t) El depósito de la garantía, recién podrá ser liberado luego de la emisión de esta conformidad de obra.
- u) La administración no podrá devolver ni usar la garantía como anticipo de cuotas, si es que el lote no cuenta con la Conformidad de Obra firmada por el profesional contratado como Auditor de Construcción de Proyectos.
- v) Si un propietario decide paralizar su obra y dar por terminada la construcción sin terminar la vivienda, está obligado a informar a la Junta Directiva y a cubrirla con cerco vivo totalmente para no afectar el paisaje del Condominio. De no hacerlo en un plazo razonable, la Junta Directiva tiene la facultad de disponer se realice el trabajo y se le transferirán los gastos realizados en su siguiente Recibo de Mantenimiento.

REGLAS GENERALES PARA EL DISEÑO DE LAS VIVIENDAS

Artículo 57°.- Las reglas generales para el diseño de las viviendas son las siguientes:

- a) Las casas deberán mantener un carácter armónico entre sí en volumetría, composición, texturas y color.
- b) En el diseño están permitidas expresiones minimalistas con techos planos y expresiones clásicas tales con techos de tejas, capiteles, molduras, cornisas, arquerías, arcos o arcos rebajados, viguetas con terminales neo-coloniales y rejas de fierro en exteriores de diseño con estilo y armonía.
- c) No están permitidos los proyectos con sistemas constructivos no convencionales (prefabricados).
- d) No están permitidos los recubrimientos cerámicos (mayólicas, pepelmas, etc.) en las paredes exteriores. Tampoco está permitido grafitis.
- e) Las mamparas y/o puertas deberán ser de vidrio templado incoloro o arenado. Las ventanas deberán ser de vidrio incoloro, arenado y/o vitrales.
- f) No se puede dar ningún uso ni colocar ninguna instalación visible en el techo. No se debe tener acceso al techo.
- g) No están permitidos los bungalow. La vivienda debe ser unifamiliar.
- h) Sólo se permiten cercos vivos con malla. No están permitidos muros o paredes medianeras de ningún tipo. La malla es obligatoria, debe tener mínimo 2.00 m de altura y además de sostener el cerco vivo sirve como elemento de seguridad perimetral del lote.
- i) Todas las instalaciones eléctricas y telefónicas deberán ser empotradas y solamente subterráneas y en ningún caso visible. No está permitido en ningún caso cables o alambres aéreos.
- j) El color de las paredes exteriores debe formar parte de la paleta básica de colores reglamentarios.

REGLAS ESPECÍFICAS PARA EL DISEÑO DE LAS VIVIENDAS

Artículo 58°.- Las reglas específicas para el diseño de las viviendas son las siguientes:

- a) Las casas serán de un solo piso o de un piso y semisótano. No está permitido construir segundo piso así se encuentre permitido por las normas municipales. El primer piso de una casa que tiene semisótano, debe tener una altura sobre el nivel cero del terreno de máximo 80 cm, para no tener visuales sobre otros lotes.
- b) El área total de construcción ocupada no podrá exceder el 40% del área total del lote de terreno, manteniendo un 60% de área libre de la Unidad Inmobiliaria.
- c) Se deben respetar los retiros perimetrales establecidos en el Certificado de Parámetros de la Municipalidad de Lurín, siendo el mínimo establecido para el Condominio 2.00 m. desde los límites de propiedad en todos los frentes del Lote.
- d) En el área de retiro no podrá efectuarse ningún tipo de obra ni construcción, con excepción de veredas laterales (a nivel del jardín) y zona de estacionamiento de vehículos con techo de

material desmontable. Las columnas para colgar la puerta principal o la puerta del garaje de la casa, deberán hacerse de tal modo que parezca continuidad del cerco vivo.

- e) La altura máxima de los techos y de sus bordes y cualquier elemento sólido será de 5.00 m. con respecto al piso del terreno nivel ± 0.00 (en el lado donde está el ingreso del lote).
- f) El techo podrá sobresalir hasta 60 cm. como máximo sobre el retiro.
- g) Cualquier teatina, chimenea, antena u otro elemento del diseño de la vivienda deberá estar como máximo al nivel de 5.00 m.
- h) Si los tanques de agua y/o gas son ubicados en altura, deberán ubicarse abajo del punto de altura máximo (5.00 m.) y ocultarse totalmente con albañilería (pared y techo). Asimismo, deben formar parte del proyecto arquitectónico. Se recomienda el uso de tanques subterráneos y sistemas hidroneumáticos.
- i) Los altillos o mezzanines no deberán exceder el 10% del área techada total de la vivienda. Asimismo, debido a que generan pérdida de privacidad al producirse registros visuales de los ambientes interiores de otras casas, deben contemplar en su diseño las siguientes consideraciones para preservar la intimidad de los lotes vecinos:
 - i. Instalación de cercos vivos y árboles con la altura mínima del nivel del techo del mezzanine propuesto, que cubran totalmente la visión hacia lotes vecinos de manera inmediata y permanente.
 - ii. Instalación de ventanas con vidrios arenados o vitrales que no permitan visibilidad alguna y que sólo podrán abrirse a partir de 2.00 m. de altura.
 - iii. Otras opciones que quedan sometidas a consideración del Comité.
- j) Cualquier muro de retención, por diferencia de alturas del terreno, deberá construirse de rocas naturales, no excediendo los 10 cm. de altura. No está permitido el uso de ladrillos para estos muros.
- k) La altura mínima de los cercos vivos es de 2.00 m. medidos desde el terreno de mayor altura, salvo acuerdo distinto entre los predios separados por éste.
- l) La capacidad mínima del tanque para almacenar agua potable debe ser de 10 m³.
- m) La zona de estacionamiento dentro del lote debe estar dimensionada para cuatro vehículos, con la finalidad que los vehículos de la Unidad Inmobiliaria no se estacionen las vías internas.
- n) El murete para el medidor de energía eléctrica de la Unidad Inmobiliaria debe construirse para tener acceso a las lecturas de consumo desde el exterior y no debe estar ubicado dentro del cerco vivo, de preferencia ubicarlo en una zona que no tenga presencia de humedad. Esto no aplica para las Unidades Inmobiliarias 73,74,75,76,77 y 78 por estar sus medidores en la pared externa y no estar conectadas a la red eléctrica del Condominio.

Artículo 59°.- La Junta Directiva tiene la atribución de aprobar o rechazar los proyectos arquitectónicos que, aunque cumplan con los aspectos formales del Reglamento, no tengan la calidad estética necesaria para contribuir a la armonía del conjunto.

JARDINES, ZONAS LATERALES, POZOS SÉPTICOS Y ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 60°.- Jardines y zona laterales

Los jardines de cada casa y los laterales serán sembrados y mantenidos por cada propietario, con excepción de los parques y jardines de las áreas comunes.

Las Unidades Inmobiliarias cuyos linderos laterales colinden con pasajes o parques, no podrán crear accesos y/o ningún tipo de construcción para acceder a estas áreas comunes.

Los propietarios que deseen instalar aspersores múltiples en su jardín, están obligados a instalarlos con operación de "timer" siendo el horario de riego el establecido por la administración. Si el propietario desea realizar el riego de sus áreas verdes en otros horarios, se recomienda el uso de un tanque subterráneo en su jardín, el cual será abastecido por la red de agua de riego.

Artículo 61°.- Pozos sépticos

Cada Unidad Inmobiliaria o vivienda cuenta con un pozo séptico de acuerdo a especificaciones técnicas definidas de manera estándar por el habilitador.

Será responsabilidad del propietario conectarse a la red de descarga del pozo séptico respectivo de acuerdo al proyecto de instalaciones sanitarias de la habilitación.

Es responsabilidad del propietario encargarse de su mantenimiento.

Se recomienda la implementación de un equipo digestor de desechos orgánicos o biodigestor para el adecuado manejo de residuos de la Unidad Inmobiliaria y mayor duración del pozo séptico.

Artículo 62°.- Energía eléctrica

La energía eléctrica instalada para cada Unidad Inmobiliaria es de 6 kw, de tipo trifásica. Los proyectos deberán adecuarse a esta carga eléctrica, debiéndose mantener las consideraciones respectivas a la máxima demanda proyectada. De requerirse una carga mayor a la establecida, deberá solicitarse a la Junta Directiva la respectiva evaluación, la cual se realizará de acuerdo a la capacidad eléctrica contratada por el Condominio a la empresa de distribución de energía eléctrica.

La instalación del medidor y la conexión eléctrica de cada Unidad Inmobiliaria será realizada por una compañía autorizada y designada por la Junta Directiva, con la finalidad de garantizar la calidad de las instalaciones eléctricas en todo el Condominio y preservar la seguridad de las viviendas y de sus ocupantes. Asimismo, todo servicio y mantenimiento de conexiones eléctricas y de medidores será realizado por personal calificado autorizado por la Junta Directiva.

Dado que el servicio de energía eléctrica es proporcionado por la empresa de distribución al conjunto del Condominio, el Condominio pagará directamente este servicio, cuyo importe será distribuido internamente entre las Unidades Inmobiliarias constituidas por los lotes de terreno y/o viviendas y los servicios comunes. Como resultado de ello, el propietario abonará al Condominio los importes que corresponden a sus consumos de energía eléctrica en calidad de reembolso de gastos. La falta de pago de una sola cuota por el servicio prestado será causal de suspensión del mismo.

SEGURIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y RESPONSABILIDAD SOBRE TERCEROS

Artículo 63°.- Es responsabilidad de cada propietario cuidar que la construcción observe las debidas normas de seguridad, así como que la empresa constructora responsable de la construcción observe las normas de seguridad con su personal y se haga cargo del pago de sus remuneraciones y/o beneficios sociales de acuerdo ley.

De acuerdo a lo anterior, la Junta Directiva y el Comité de Arquitectura quedan liberados de cualquier responsabilidad derivada de algún defecto en la construcción, o de incumplimientos a las leyes laborales o de seguridad y salud en el trabajo del personal de la obra, sin reserva ni limitación alguna.

CONTROL DE LAS OBRAS Y PENALIDADES

Artículo 64°.- Es potestad de la Junta Directiva, a través de los procedimientos que establezca, inspeccionar las obras que se ejecutan dentro de la habilitación para constatar el cumplimiento de los planos y del Reglamento de Construcción.

El incumplimiento de las normas del Reglamento de Construcción de este Capítulo dará lugar a la demolición de las obras que contravengan la reglamentación. El propietario que incumpla las reglas estará obligado a demoler y rectificar a su costo los aspectos irregulares, y renuncia a cualquier reclamo al respecto.

Los constructores que incurran en faltas al Reglamento podrán ser inhabilitados temporal o definitivamente para ejecutar obras en la habilitación Condominio Paso Chico.

La Junta Directiva, al constatar infracciones al Reglamento de Construcción, está facultada a tomar las acciones que considere pertinentes para imponer la paralización de las obras que estén en ejecución, incluyendo el impedir el ingreso al Condominio de las personas, equipos y materiales de los ejecutores de las obras, solicitar su retiro y demás acciones que estime necesarias.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA- La condición a) del Artículo 4º de ser persona natural para ser titular de Unidades Inmobiliarias se exceptúa para los lotes de terreno de propiedad de FUNDO PASO CHICO S.A.C. hasta el momento de su venta a terceros.

SEGUNDA.- FUNDO PASO CHICO S.A.C., como promotor, vendedor y propietario de las Unidades Inmobiliarias, tendrá derecho a voz y voto en la Junta de Propietarios en forma directamente derivada del número de Unidades Inmobiliarias no transferidas.

TERCERA.- En la eventualidad de que la empresa promotora FUNDO PASO CHICO S.A.C. adopte alguna de las modalidades de reorganización de sociedades previstas en la Ley General de Sociedades, las disposiciones contenidas en su favor en el presente Reglamento Interno y sus Disposiciones Transitorias se extienden a favor de las nuevas empresas creadas a raíz del acuerdo adoptado.

Aprobado en Lurín, el día Sábado 20 de octubre de 2018, por la Junta de Propietarios, con el voto unánime de sesenta y un propietarios asistentes y/o debidamente representados.



x



Cc13041

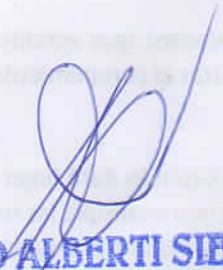
GuelyD

CERTIFICO: QUE LAS FIRMAS QUE APARECEN AL REVERSO CORRESPONDEN A LA SRA. MARIA DEL CARMEN VALVERDE YABAR, IDENTIFICADA CON D.N.I. N°07794894 Y AL SR. CARLOS ALBERTO ARMAS RIVAS, IDENTIFICADO CON D.N.I. N°09396718. =====

ART. 108° D.L.1049: EL NOTARIO NO ASUME RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO. =====

LIMA, 03 DE DICIEMBRE DEL 2018.

J.V.


RENZO ALBERTI SIERRA
NOTARIO DE LIMA

