




LA QUEBRADA

• CIENEGUILLA •


REGLAMENTO INTERNO DE LA HABILITACIÓN URBANA PARA USO DE
VIVIENDA
TIPO TEMPORAL O VACACIONAL

LA QUEBRADA - CIENEGUILLA


	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 2 de 46

ÍNDICE


CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES	5
ARTÍCULO 1: OBJETIVO.....	5
ARTÍCULO 2: DEL REGIMEN DE PROPIEDAD DE LA HABILITACION	5
ARTÍCULO 3: OBLIGATORIEDAD DEL REGLAMENTO INTERNO	5
CAPITULO II: DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ.....	6
ARTÍCULO 4: NATURALEZA	6
ARTÍCULO 5: CARACTERISTICAS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.....	6
ARTÍCULO 6: BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA – USO	7
ARTÍCULO 7: ÁREAS Y BIENES DE PROPIEDAD COMÚN	7
ARTÍCULO 8: SERVIDUMBRES.....	8
ARTÍCULO 9: SERVICIOS COMUNES	8
ARTÍCULO 10: CONSUMOS DEL PROPIETARIO.....	9
ARTÍCULO 11: VERIFICACION DE LOS CONSUMOS DE LOS PROPIETARIOS.....	9
ARTÍCULO 12: PARTICIPACION QUE CORRESPONDE AL PROPIETARIO DE CADA UNIDAD INMOBILIARIA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DESTINADA A VIVIENDA EN EL DOMINIO DE LOS BIENES COMUNES	9
ARTÍCULO 13: OBRAS EN BIENES COMUNES	10
ARTÍCULO 14: GRAVAMEN O DISPOSICION DE BIENES COMUNES.....	10
ARTÍCULO 15: GASTOS COMUNES.....	10
ARTÍCULO 16: PARTICIPACION QUE CORRESPONDE AL PROPIETARIO DE CADA UNIDAD INMOBILIARIA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA EN LOS GASTOS COMUNES	10
ARTÍCULO 17: MERITO EJECUTIVO DE LAS DEUDAS	11
ARTÍCULO 18: PARTICIPACION QUE CORRESPONDE AL PROPIETARIO DE CADA UNIDAD INMOBILIARIA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA EN LAS VOTACIONES PARA TOMAR ACUERDOS EN JUNTA DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO.....	11
CAPITULO III: DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y LIMITACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y DE LOS POSESIONARIOS	12
ARTÍCULO 19: DERECHOS DEL PROPIETARIO.....	12
ARTÍCULO 20: OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO	13
ARTÍCULO 21: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS POSEEDORES	15
ARTÍCULO 22: DE LAS LIMITACIONES EN EL CONDOMINIO	16
CAPITULO IV: DE LA CALIFICACION COMO PROPIETARIO.....	17
ARTÍCULO 23: PROCEDIMIENTO DE CALIFICACION COMO PROPIETARIO	17
ARTICULO 24: PROCEDIMIENTO DE CALIFICACION COMO OCUPANTE TEMPORAL O USUARIO TRANSEÚNTE.....	17

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 3 de 46

ARTÍCULO 25: TRANSFERENCIAS	18
ARTÍCULO 26: ARRENDAMIENTO, CESION TEMPORAL DE USO	19
ARTÍCULO 27: DE LOS FAMILIARES E INVITADOS	19
CAPITULO VI: DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS	20
ARTÍCULO 28: JUNTA DE PROPIETARIOS	20
ARTÍCULO 29: CONVOCATORIA	20
ARTÍCULO 30: JUNTA UNIVERSAL DE PROPIETARIOS	21
ARTÍCULO 31: DERECHO A CONCURRIR A LA JUNTA DE PROPIETARIOS.....	21
ARTÍCULO 32: REPRESENTACIÓN	21
ARTÍCULO 33: JUNTA ORDINARIA DE PROPIETARIOS	22
ARTÍCULO 34: JUNTA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS:.....	22
ARTÍCULO 35: QUÓRUM, ADOPCIÓN DE ACUERDOS	23
ARTÍCULO 36: REQUISITOS ESPECIALES DE QUORUM	23
ARTÍCULO 37: ACTAS	23
ARTÍCULO 38: PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.....	24
ARTÍCULO 39: DE LA JUNTA DIRECTIVA	24
ARTÍCULO 40: FACULTADES.....	25
ARTÍCULO 41: ACUERDOS Y ACTAS	26
ARTÍCULO 42: MANDATO DE LA JUNTA DIRECTIVA.....	26
ARTÍCULO 43: CONVOCATORIA.	27
ARTÍCULO 44: SESIONES DE JUNTA DIRECTIVA.	27
ARTÍCULO 45: ATRIBUCIONES Y FUNCIONES	27
ARTÍCULO 46: QUORUM	27
ARTÍCULO 47: SESIÓN UNIVERSAL DE JUNTA DIRECTIVA.	27
ARTÍCULO 48: VACANCIA	27
ARTÍCULO 49: PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA.	28
ARTÍCULO 50: VICE PRESIDENTE.....	29
ARTÍCULO 51: SECRETARIO.	29
ARTÍCULO 52: TESORERO Y VOCALES	30
CAPITULO VII: DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.....	31
ARTÍCULO 53: FUNCIONES:	31
ARTÍCULO 54: COMPOSICIÓN.....	31
ARTÍCULO 55: SESIONES	31
ARTÍCULO 56: FUNCIONAMIENTO.....	32

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 4 de 46

CAPITULO VIII: DEL RÉGIMEN ECONÓMICO	33
ARTÍCULO 57: PATRIMONIO	33
ARTÍCULO 58: APORTACIONES	33
ARTÍCULO 59: CUOTAS ORDINARIAS	33
ARTÍCULO 60: DETERMINACIÓN DE LAS CUOTAS ORDINARIAS.....	33
ARTÍCULO 61: CUOTAS EXTRAORDINARIAS.....	33
ARTÍCULO 62: DETERMINACION DE LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS	34
ARTÍCULO 63: PAGO DE CUOTAS.....	34
ARTÍCULO 64: COBRANZA DE CUOTAS	34
ARTÍCULO 65: COBRANZA EJECUTIVA	34
CAPITULO XI: DEL RÉGIMEN DE INFRACCIONES Y SANCIONES	35
ARTÍCULO 66: PRINCIPIOS RECTORES.....	35
ARTÍCULO 67: INFRACCIONES	35
ARTÍCULO 68: SANCIONES.....	35
ARTÍCULO 69: PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN DE SANCIONES	36
CAPITULO XII: SOLUCION DE CONTROVERSIAS	37
ARTÍCULO 70: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS	37
CAPITULO XIII: REGIMEN TRANSITORIO DE ADMINISTRACION	37
ARTÍCULO 71: RÉGIMEN TRANSITORIO	37
Artículo 72: FACULTADES ESPECIALES DE LA INMOBILIARIA	37
CAPITULO XIII DEL RÉGIMEN ELECTORAL	38
ARTÍCULO 73: CONVOCATORIA	38
CAPITULO XIII DISPOSICIONES FINALES	38
ARTÍCULO 74: DE LAS PRIMERAS VENTAS	38
ARTÍCULO 75: SUPLETORIEDAD DE LAS NORMAS	38
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	39
DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.....	40
ANEXO N° 1.....	42

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 5 de 46

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1: OBJETIVO

El presente Reglamento Interno regula los derechos y obligaciones de los propietarios y poseedores de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, el régimen de copropiedad sobre los bienes comunes, la participación en los servicios comunes y las normas sobre funcionamiento de la habilitación urbana para uso de vivienda temporal de la denominada Junta de Propietarios de La Quebrada de Cieneguilla; en lo sucesivo “**JUNTA DE PROPIETARIOS**”.

En adelante al Reglamento Interno de la **JUNTA DE PROPIETARIOS** será denominado como “**REGLAMENTO INTERNO**”.

Al conjunto de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, bienes de uso común y en general, al terreno resultante del proceso de habilitación urbana de La Quebrada de Cieneguilla se le denominará en adelante **EL CONDOMINIO**.

ARTÍCULO 2: DEL REGIMEN DE PROPIEDAD DE LA HABILITACION

Los propietarios de **EL CONDOMINIO** acuerdan adoptar el régimen de independización y copropiedad previsto en la Ley No. 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, en adelante la Ley N° 27157, y su reglamento.

El mencionado régimen supone la existencia de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva susceptible de ser independizadas, en adelante denominadas también indistintamente en el presente reglamento interno como unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva; así como bienes de uso común, ambos sujetos al régimen de copropiedad regulado por el Código Civil. Las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva comprenden necesariamente el terreno que ocupa cada una.

Las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva son los lotes de terreno resultantes del proceso de habilitación urbana.


A los adquirentes de las unidades de propiedad exclusiva de **EL CONDOMINIO** y de sus correspondientes derechos y acciones sobre los bienes de propiedad común se denominan en el presente Reglamento Interno como el **PROPIETARIO**.

La participación en propiedad de los bienes comunes de **EL CONDOMINIO**, es un derecho accesorio a cada unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y corresponde ejercerlo al **PROPIETARIO** de la misma.

Solo podrá ser **PROPIETARIO** o poseedor de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva destinadas a vivienda unifamiliar de tipo vacacional, personas naturales, a excepción de la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** en su calidad de promotora de **EL CONDOMINIO**, a la que en adelante, en el presente reglamento interno se denominará también como **LA INMOBILIARIA**.

ARTÍCULO 3: OBLIGATORIEDAD DEL REGLAMENTO INTERNO

El **REGLAMENTO INTERNO** es de observancia obligatoria, sin excepción ni limitación alguna para todas las personas que tengan la propiedad o posesión bajo cualquier título, de unidades inmobiliarias de propiedad común y/o exclusiva en **EL CONDOMINIO** quienes

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 6 de 46

quedan obligados a respetar sus disposiciones y las decisiones de la **JUNTA DE PROPIETARIOS**, Junta Directiva, Comité de Convivencia, comisiones y/o comités que se formen.

El **REGLAMENTO INTERNO** es de aplicación a las personas naturales o jurídicas que a título de concesionarios operen locales comerciales a pequeña escala o servicios, que se habiliten para atender a los propietarios, previa aprobación por la Junta Directiva y de acuerdo a lo establecido en el **REGLAMENTO INTERNO**. También es de observancia obligatoria para los familiares, ocupantes temporales o usuarios transeúntes, invitados y concurrentes en general al **CLUB HOUSE** o a las facilidades que formen parte de **EL CONDOMINIO**, en lo que sea pertinente.

CAPITULO II: DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

ARTÍCULO 4: NATURALEZA

EL CONDOMINIO se encuentra ubicado en el lote acumulado inscrito en la Partida N° **13245105** del Registro de Predios de Lima, ubicado en la Av. Nueva Toledo a la altura del Km. 23.5 Quebrada La Cantera, distrito de Cieneguilla, Provincia y Departamento de Lima. Es una habilitación urbana del tipo lote único desarrollada bajo el concepto de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva independizables, bienes y servicios comunes destinados a su uso por el **PROPIETARIO**, según las disposiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones.

ARTÍCULO 5: CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA

Mediante Resolución de Alcaldía N° 048-2013-MDC-GDUR de fecha 09 de abril de 2013 expedida por la Municipalidad Distrital de Cieneguilla, se aprobó el proyecto de habilitación urbana denominado “La Quebrada de Cieneguilla”, de lote único con construcción simultánea de vivienda tipo temporal; autorizándose también la ejecución de obras de habilitación urbana, construcción simultánea de edificaciones y venta garantizada de lotes de terreno, y sus modificatorias mediante Resolución Gerencial N° 067-2014-GDUR-MDC, de fecha 26 de febrero de 2014 y Resolución Gerencial N° 165-2014-GDUR-MDC, de fecha 02 de julio de 2014.


Las obras de la Primera y Segunda Etapas del proyecto han sido recepcionadas mediante Resolución Gerencial N° 270-2014-GDUR-MDC, de fecha 12 de setiembre de 2014.

a) **Ubicación:**

Departamento:	Lima
Provincia:	Lima
Distrito:	Cieneguilla
Dirección:	Av. Nueva Toledo s/n, Alt. Km.23.5 Quebrada La Cantera, distrito de Cieneguilla, Provincia y Departamento de Lima

b) **Descripción y uso:**

EL CONDOMINIO se encuentra destinado al uso VIVIENDA TIPO TEMPORAL.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 7 de 46

ARTÍCULO 6: BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA – USO


La Primera y Segunda Etapas de **EL CONDOMINIO** tienen un total de 229 (DOSCIENTOS VEINTINUEVE) Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva constituidas por lotes, conforme constan en el documento denominado Anexo N° 1 que forma parte integrante del presente Reglamento.

La relación de lotes resultantes de la Tercera Etapa del proyecto, así como sus respectivas áreas serán las que consten en la correspondiente Resolución de Recepción de obras de dicha etapa.

ARTÍCULO 7: ÁREAS Y BIENES DE PROPIEDAD COMÚN

Las áreas y bienes de propiedad común que forman parte de **EL CONDOMINIO** son los siguientes:

- a) El terreno sobre el que se desarrolla **EL CONDOMINIO**, con excepción del terreno ocupado por las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva destinadas a vivienda y descritos en el artículo precedente.
- b) Los locales y edificaciones destinados a servicios comunes ubicados en áreas comunes de **EL CONDOMINIO**. Los lotes, edificaciones y cualquier otro bien destinado para el uso o disfrute del **PROPIETARIO**, ubicados en áreas comunes de **EL CONDOMINIO**.
- c) Las redes eléctricas no domiciliarias o del (de los) Club House con sus respectivas instalaciones, accesorios, canchas deportivas, etc.
- d) Las redes de agua, los sistemas de riego y bombeo, pozo(s), cisternas y reservorios, equipamiento de agua, ubicados en áreas comunes de **EL CONDOMINIO**.
- e) Las áreas libres de **EL CONDOMINIO** incluyendo estacionamiento(s), áreas verdes, así como también las vías, áreas de circulación, zonas de tratamiento paisajístico, jardines y demás obras para uso común que se habiliten.
- f) También adquieren la calidad de bienes comunes aquellas unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que su titular y la Junta de Propietarios acuerdan que tendrán tal carácter, previo cumplimiento de los requisitos de ley y del **REGLAMENTO INTERNO**.
- g) Las obras de instalaciones para servicios tales como gas, televisión por cable u otros que la Junta de Propietarios acuerde ejecutar con recursos propios en áreas comunes de **EL CONDOMINIO**.
- h) Cualquier otro bien destinado al uso y disfrute de los propietarios que se ejecute en el futuro por acuerdo de la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.
- i) Área de Reserva pendiente de habilitación (Ladera de Cerros – PTP).

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 8 de 46

Las Etapas I y II tienen un área común de 1´178,720.51 m2, conformado por Vías Interiores, Zona de Equipamiento, Área de Paisajismo Interno, y Área de Protección (Zonificación de Protección Paisajística, PTP), conforme al cuadro siguiente:

CUADRO GENERAL DE AREAS ACUMULADO ETAPA I Y ETAPA II

DESCRIPCION	AREA (M2)	
I.-AREA UTIL VENDIBLE CH-1 (229 LOTES)	290,562.00	M2
II.-TOTAL AREA COMUN:	1,178,720.51	M2
1.-VIAS INTERIORES	94,295.58	M2
2.-EQUIPAMIENTOS (**)	59,616.26	M2
3.-AREA PAISAJISMO INTERNO	323,248.70	M2
4.-AREA DE RESERVA PENDIENTE DE HABILITACION (LADERA DE CERROS – PTP)	701,559.97	M2
AREA TOTAL BRUTA DEL TERRENO:	1,469,282.51	M2


ARTÍCULO 8: SERVIDUMBRES

Los bienes comunes indicados en el artículo anterior podrán ser afectados, en calidad de predios sirvientes, a una servidumbre de uso o de paso, según corresponda, a favor de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva a los lotes detallados en el artículo 6° precedente, que se constituyen en predios dominantes. La copropiedad sobre estos bienes es obligatoria e indivisible mientras subsista el régimen de copropiedad e independización que se regula mediante el **REGLAMENTO INTERNO**.

ARTÍCULO 9: SERVICIOS COMUNES

Los servicios comunes de **EL CONDOMINIO** son los siguientes:

1. La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas comunes, instalaciones sanitarias y eléctricas de uso común, y en general, de cualquier otro elemento de los bienes comunes. Esto incluye la reparación o reposición de dichos bienes y de sus partes integrantes y/o accesorias
2. La Administración de **EL CONDOMINIO** y los servicios contratados conforme a sus atribuciones.
3. La guardianía, portería y jardinería de las áreas comunes.
4. La eliminación de basura.
5. El alumbrado, agua y sistema de desagüe no domiciliario.
6. El mantenimiento de los bienes locales y áreas de uso común.
7. Los demás que acuerde la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 9 de 46

ARTÍCULO 10: CONSUMOS DEL PROPIETARIO

Cada lote o unidad inmobiliaria tendrá un medidor de consumo de agua y uno de consumo de electricidad. El **PROPIETARIO** abonará mensualmente los importes que correspondan a sus consumos de acuerdo con las tarifas que apruebe la Junta Directiva. En caso de incumplimiento en el pago de dos (2) o más mensualidades, la **JUNTA DIRECTIVA** o La Administración, estará facultada en suspender el abastecimiento del (de los) servicio(s), que directamente o por medio de un tercero administre o preste los servicios. Este régimen se aplicará también a otros servicios que en el futuro implemente la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.

El servicio de alcantarillado será realizado con solución propia (pozo séptico y de percolación) a costo del **PROPIETARIO**.

El (los) lote(s) destinado(s) a Club House así como las facilidades de uso común contarán para su consumo exclusivo de agua y energía eléctrica con suministros propios e independientes de los demás propietarios y de **EL CONDOMINIO**.

ARTÍCULO 11: VERIFICACION DE LOS CONSUMOS DE LOS PROPIETARIOS


Es atribución de la Junta Directiva disponer en cualquier momento la revisión y control de las redes de agua y energía eléctrica de las viviendas y de los locales comunes no ubicados en el Club House, así como las edificaciones que se hagan en las facilidades y servicios comunes, a fin de detectar las fugas que pudieran haber y disponer las reparaciones pertinentes que serán de cuenta y cargo del **PROPIETARIO** en lo que respecta a sus viviendas. Esta atribución se entiende extendida para todos aquellos servicios que en el futuro implemente la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.

ARTÍCULO 12: PARTICIPACION QUE CORRESPONDE AL PROPIETARIO DE CADA UNIDAD INMOBILIARIA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DESTINADA A VIVIENDA EN EL DOMINIO DE LOS BIENES COMUNES

La participación que corresponderá a los adquirentes de los lotes que integran la Primera y Segunda etapas del proyecto será la que corresponde conforme se detalla en el documento denominado Anexo N°1 que forma parte integrante del presente Reglamento. El criterio para la determinación y asignación de los porcentajes es el área ocupada de cada uno de los lotes que integran **EL CONDOMINIO**.

La participación que corresponderá a los lotes que integran la Tercera Etapa del proyecto será determinada posteriormente, conforme a las áreas que consten en la respectiva Resolución de Recepción de Obras de esta etapa, asignándose un porcentaje de propiedad reservado en forma temporal a la mencionada Tercera Etapa la que luego de la respectiva recepción de obras de Habilitación Urbana generará la redistribución y modificación de los porcentajes asignados a los lotes de la Primera y Segunda Etapa de ser necesario.

La redistribución y/o modificación de los porcentajes de propiedad asignados y precisados en el Anexo 1 del presente Reglamento, como consecuencia de la Recepción de Obras de la Tercera Etapa, se realizará con la sola intervención de **LA INMOBILIARIA**, como excepción a lo previsto en el presente Reglamento Interno, bastando para ello que **LA INMOBILIARIA** formalice la escritura pública o instrumento idóneo requerido por el Registro de Predios, en forma unilateral, en la que reordene las cuotas de participación de las unidades afectadas siguiendo el mismo criterio del área ocupada de cada uno de los lotes resultantes.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA		REGLAMENTO
			Código: LAQ-R-01
		Ver:01	Pág. 10 de 46

Lo precisado en el párrafo anterior constituye una autorización previa y expresa de la Junta de Propietarios a **LA INMOBILIARIA** para la modificación de los porcentajes de propiedad establecidos en el presente Reglamento Interno.

ARTÍCULO 13: OBRAS EN BIENES COMUNES

Las obras que se ejecuten en los bienes comunes requieren autorización expresa de la **JUNTA DE PROPIETARIOS**, adoptada por mayoría absoluta de las cuotas ideales existentes sobre las áreas o bienes en copropiedad si dichas obras están destinadas a su conservación o mantenimiento, y por mayoría calificada si dichas obras están destinadas a algún fin que implique la modificación o limitación de su uso. Se exceptúa del requisito de la autorización expresa anteriormente indicada, las obras de infraestructura y servicios que pueden ejecutar la Junta Directiva de **EL CONDOMINIO** hasta por 50 (cincuenta) unidades impositivas tributarias en un ejercicio económico anual según lo dispuesto por el inciso w) del artículo 40° del **REGLAMENTO INTERNO** y demás normas aplicables.

Las obras que un superficiario realice en virtud del otorgamiento del derecho de superficie que se haga en su favor sobre áreas comunes de **EL CONDOMINIO**, deberá cumplir con los requisitos de construcción que se aprueben.

ARTÍCULO 14: GRAVAMEN O DISPOSICION DE BIENES COMUNES

El gravamen, cesión en uso, constitución de derechos de superficie, constitución de servidumbre o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe la disposición de bienes comunes o la limitación de su uso por parte del **PROPIETARIO** deberá formalizarse con arreglo a ley.

ARTÍCULO 15: GASTOS COMUNES


Son gastos comunes aquellos ocasionados por la administración, operación y el mantenimiento de los bienes comunes de **EL CONDOMINIO**, de los servicios comunes indicados en el **REGLAMENTO INTERNO**, los tributos y/o impuestos sobre los mismos, así como cualquier otro gasto extraordinario acordado por la **JUNTA DE PROPIETARIOS**; y en general, cualquier gasto que no sea susceptible de individualización entre los propietarios por no corresponder a servicios prestados a su favor.

ARTÍCULO 16: PARTICIPACION QUE CORRESPONDE AL PROPIETARIO DE CADA UNIDAD INMOBILIARIA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA EN LOS GASTOS COMUNES

Cada **PROPIETARIO** asumirá el pago de los gastos comunes de **EL CONDOMINIO** en proporción a sus respectivas participaciones porcentuales totales de propiedad o área en **EL CONDOMINIO**. Los pagos serán efectuados mediante aportaciones o cuotas ordinarias, que serán determinadas anualmente por la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.

El **PROPIETARIO** asumirá el pago de los gastos comunes del **CLUB HOUSE** y facilidades de **EL CONDOMINIO**, en atención al uso calculado sobre las zonas comunes mediante aportaciones o cuotas ordinarias que se determinarán anualmente por la **JUNTA DE PROPIETARIOS** en la forma señalada en el **REGLAMENTO INTERNO**.

El hecho que cualquier **PROPIETARIO** no haya construido vivienda o que ésta se encuentre desocupada, no lo exonera del pago de gastos comunes ni del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias correspondientes.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 11 de 46

El **PROPIETARIO** está obligado a sufragar los gastos que se requieran para efectuar las reparaciones necesarias de los bienes comunes que establezca la Administración de **EL CONDOMINIO**, debidamente sustentados. También está obligado a efectuar aquellas reparaciones que sean necesarias en su propiedad para cumplir con los estándares de construcción de **EL CONDOMINIO**, así como para evitar daños a las áreas, zonas, bienes y servicios comunes, siendo individual y personalmente responsable por los daños que causen por la omisión o incumplimiento de esta obligación sin perjuicio de las sanciones correspondientes previstas en el **REGLAMENTO INTERNO**.

El **PROPIETARIO** es asimismo, personal e individualmente responsable del pago de cualquier impuesto, contribución, tasa o arbitrio de carácter fiscal o municipal que pueda gravar su propiedad, sin reserva ni limitación alguna.

Cada **PROPIETARIO** deberá inscribirse como contribuyente ante la Municipalidad Distrital de Cieneguilla, por cada unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva de la que sea titular, debiendo estar al día en sus obligaciones ante la Municipalidad Distrital de Cieneguilla al momento de cualquier cambio de titularidad en el inmueble.

ARTÍCULO 17: MERITO EJECUTIVO DE LAS DEUDAS

Conforme a lo dispuesto por el artículo 50° de la Ley 27157, los instrumentos impagos por la cobranza de las cuotas ordinarias o extraordinarias son títulos ejecutivos sobre la base de los que se puede promover proceso ejecutivo. En dicho supuesto, el proceso se tramitará de conformidad con las normas establecidas en el T.U.O. del Código Procesal Civil para el proceso único de ejecución.

Para efecto del presente **REGLAMENTO INTERNO**:


- a) Se considera cuota ordinaria a la suma mensual que deberá ser abonada por cada **PROPIETARIO** de una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, independientemente de la existencia o no de construcciones en el lote de terreno de su propiedad (sin perjuicio de la variación que pudiera tener por acuerdo de la **JUNTA DE PROPIETARIOS**).
- b) Se considera como cuota extraordinaria a la suma que determine la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.

Asimismo, será considerada como cuotas extraordinarias todas aquellas que apruebe la **JUNTA DE PROPIETARIOS** con arreglo a las disposiciones de la Ley 27157 y su Reglamento, así como también en función a los criterios y disposiciones del presente **REGLAMENTO INTERNO**.

ARTÍCULO 18: PARTICIPACION QUE CORRESPONDE AL PROPIETARIO DE CADA UNIDAD INMOBILIARIA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA EN LAS VOTACIONES PARA TOMAR ACUERDOS EN JUNTA DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO

El **PROPIETARIO** que ha cumplido con todas sus obligaciones de pago respecto de los gastos, servicios y mantenimiento comunes en **EL CONDOMINIO**, está habilitado para ejercer todos los derechos que le corresponden.

El **PROPIETARIO** ejercerá su derecho de voto en las sesiones de la **JUNTA DE PROPIETARIOS** en función al porcentaje de participación de propiedad en las áreas comunes en **EL CONDOMINIO**.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 12 de 46

Un **PROPIETARIO** se considera inhábil cuando, al momento de la convocatoria se encuentre adeudando 3 (tres) o más cuotas ordinarias sucesivas o discontinuas, ó 1 (una) o más cuotas extraordinaria. Recobra el ejercicio de la totalidad de sus derechos como propietario cuando cumpla con el pago y desaparezca el impedimento.


El 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 y sin voto. Queda rehabilitado cuando cumple con pagar sus adeudos.

CAPITULO III: DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y LIMITACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y DE LOS POSESIONARIOS

ARTÍCULO 19: DERECHOS DEL PROPIETARIO

Son derechos del **PROPIETARIO**:

- Ejercer dominio sobre su sección de propiedad exclusiva.
- Vender, hipotecar y en general practicar cualquier acto de disposición, a título oneroso o gratuito o gravar la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva de su propiedad y la edificación que en ella hubiere, en forma conjunta e inseparable con la cuota ideal sobre las áreas y bienes comunes que a dichas unidades inmobiliarias correspondan en forma accesoria e indivisible, sin perjuicio de cualquier limitación legal o convencional. La transferencia de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva incluye necesariamente la transferencia de la participación en los bienes de propiedad común, en los servicios comunes y/o en los derechos de uso o de paso. A estos efectos el **PROPIETARIO** deberá seguir los procedimientos establecidos en el **REGLAMENTO INTERNO** y en los contratos de compraventa mediante los cuales se adquirió la propiedad de manera originaria.
- Arrendar, ceder o transferir temporalmente bajo cualquier modalidad o título, así como otorgar la cesión en uso a título oneroso o gratuito la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva de su propiedad y la edificación que en ella hubiere. A estos efectos el **PROPIETARIO** deberá seguir los procedimientos establecidos en el **REGLAMENTO INTERNO**.
- Usar los bienes y servicios comunes sin más limitaciones que su uso legítimo por los demás propietarios o aquellas establecidas por normas especiales debidamente aprobadas por la **JUNTA DIRECTIVA**, que además podrá acordar, respecto de los propietarios que hayan sido declarados inhábiles, la suspensión en el acceso y goce de derechos de uso de determinados bienes y servicios comunes.
- Recurrir ante el Comité de Convivencia en relación a acciones de otro **PROPIETARIO** que considere perjudicial a sus intereses, a los de los demás propietarios o los de **EL CONDOMINIO** en general.
- Ejercer los derechos que como copropietario le corresponda sobre los bienes comunes y hacer uso y servirse de los servicios comunes y servidumbre.
- Ejercer el derecho de uso de las áreas, bienes y servicios comunes y disfrutar de las servidumbres, sin más limitaciones que el uso legítimo de cada **PROPIETARIO** sobre los mismos, respetando las disposiciones del **REGLAMENTO INTERNO** y/o demás reglamentos que se aprueben.
- Elegir a los miembros y formar parte de la Junta Directiva, Comité de Convivencia, comisiones y/o comités que se formen.
- Participar en la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.


	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 13 de 46

- j) Cada unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva otorga a su titular derecho a voto con el porcentaje establecido en función a su cuota de participación en las áreas comunes.
- k) El **PROPIETARIO** podrá llevar a las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva destinadas a vivienda, familiares e invitados de acuerdo a las disposiciones del **REGLAMENTO INTERNO**.
- l) Usar personalmente, así como sus familiares definidos como tales en el artículo 27° del **REGLAMENTO INTERNO** y las personas invitadas por él, el local, las instalaciones y los servicios de **EL CONDOMINIO**, con arreglo al **REGLAMENTO INTERNO** y demás reglamentos y disposiciones que se aprueben.
- m) Participar en las actividades recreativas, culturales y deportivas de **EL CONDOMINIO**.

ARTÍCULO 20: OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO


Son obligaciones del **PROPIETARIO**, las siguientes:

- a) Participar en la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.
- b) Destinar su sección de propiedad exclusiva al uso indicado en el presente **REGLAMENTO INTERNO** y demás disposiciones de carácter general debidamente aprobadas por la **JUNTA DIRECTIVA**.
- c) Pagar puntual y oportunamente las aportaciones o cuotas ordinarias, extraordinarias y los gastos para reparaciones a que se refiere el artículo 15° del **REGLAMENTO INTERNO**, aun cuando el **PROPIETARIO** haya arrendado o cedido en uso bajo cualquier título sus bienes de propiedad exclusiva.
- d) Pagar puntualmente las sumas de dinero que fije la Junta Directiva originadas por concepto de multa por incumplimiento del **REGLAMENTO INTERNO**, del mismo modo, aquellas sumas establecidas de acuerdo al artículo 16° del presente instrumento, así como los consumos de agua y energía eléctrica de acuerdo a los respectivos medidores instalados en cada unidad inmobiliaria de su propiedad.
- e) Acatar las disposiciones del **REGLAMENTO INTERNO** y resoluciones que adopten la **JUNTA DE PROPIETARIOS**, la Junta Directiva, Comité de Convivencia, comisiones y/o comités que se conformen.
- f) Hacer uso de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva de la que sea **PROPIETARIO** y de las servidumbres, áreas, bienes y servicios comunes en la forma señalada en el **REGLAMENTO INTERNO** y demás reglamentos y disposiciones de **EL CONDOMINIO**.
- g) Respetar las disposiciones sobre construcciones que apruebe la **JUNTA DIRECTIVA**, que regularán todo lo referente a las características y ejecución de obras, las mismas que serán establecidas con el objetivo de preservar la concepción urbanística, arquitectónica original del proyecto y de regular la construcción de edificaciones.
- h) No afectar la seguridad o salubridad de **EL CONDOMINIO**; no perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás propietarios, ni atentar contra la moral ni las buenas costumbres.
- i) Efectuar oportunamente las reparaciones de su respectiva sección de propiedad exclusiva y asumir las responsabilidades por daños y perjuicios que cause a las demás propiedades y a los bienes o servicios de dominio común, sin perjuicio de las sanciones que correspondan en caso de incumplimiento.
- j) Someter ante la Junta Directiva cualquier reclamo contra la administración de **EL CONDOMINIO** y/o contra otro **PROPIETARIO**, referidos a actos que atenten contra sus derechos, derechos de los demás propietarios o afecten a **EL CONDOMINIO** conforme a lo dispuesto en la Ley N° 27157 y el **REGLAMENTO INTERNO**.
- k) Someter ante la **JUNTA DE PROPIETARIOS** cualquier reclamo que tuviera contra la Junta Directiva o contra los reglamentos y disposiciones que se emitan, conforme a lo dispuesto en la Ley 27157 y el **REGLAMENTO INTERNO**.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 14 de 46

- l) Mantener en perfecto estado la red de agua y de energía eléctrica de su propiedad disponiendo de inmediato y a su costo, las reparaciones que se requieran.
- m) No realizar obras de construcción, refacción, carpintería y pintura, durante períodos no permitidos, salvo aquellas urgentes o necesarias, previa comunicación a **LA ADMINISTRACION**.
- n) Mantener limpias y pintadas sus propiedades, de acuerdo a las disposiciones que emita la **JUNTA DIRECTIVA**.
- o) Hacer que sus familiares, invitados y trabajadores cumplan con todas las disposiciones del **REGLAMENTO INTERNO** y demás normas reglamentarias, así como sus invitados y ocupantes temporales o transeúntes en general.
- p) Mantener físicamente indivisible la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva o lote de la que sea titular y la edificación ya construida de acuerdo a las resoluciones administrativas que establecen las características de **EL CONDOMINIO**.
- q) Cumplir las disposiciones establecidas en los respectivos contratos de compraventa mediante los cuales adquirieron la propiedad de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, dichas disposiciones serán aplicables para vender, arrendar o ceder bajo cualquier título o modalidad el uso o posesión de su vivienda y efectuar los pagos de las obligaciones que genere su arrendamiento o de quien ceda el derecho de uso. Toda cesión de uso, bajo cualquier título por quince (15) días seguidos o alternados durante un (1) año o cuatro (4) fines de semana igualmente en un año, deberá ser sometido al procedimiento indicado en el capítulo V.
- r) El **PROPIETARIO** tiene la obligación de informarse e informar a sus familiares, invitados y dependientes sobre las obligaciones establecidas en el **REGLAMENTO INTERNO** y demás reglamentos que sean aprobados por la **JUNTA DIRECTIVA**, Comité de Convivencia y de los comités que se conformen, comprometiéndose a cumplirlas y hacerlas cumplir dentro del ámbito de su responsabilidad, sin invocar en ningún caso desconocimiento de la misma.
- s) Respetar las cargas, servidumbres y regulación del ejercicio del derecho de propiedad que prevén el **REGLAMENTO INTERNO** y los títulos de propiedad correspondientes.
- t) Cumplir con los procedimientos establecidos en el **REGLAMENTO INTERNO** para la transferencia de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva destinada a vivienda de la que sea titular, la cesión en uso o arrendamiento de la vivienda que hubiera construido y la participación en la propiedad de los bienes comunes correspondientes, con las excepciones contenidas en el contrato de compraventa mediante el cual adquirió la propiedad.
- u) El **PROPIETARIO** deberá inscribir su derecho en el Registro de Predios de Lima, para poder ejercer el derecho de participar con voz y voto en las Juntas de Propietarios de acuerdo a la normatividad vigente. En caso de sociedad conyugal, copropiedad o cualquier otra forma de titularidad plural originaria sobre cualquiera de los lotes de propiedad exclusiva, al momento del registro se deberá designar a la persona natural que ejercerá los derechos en representación de todos los demás.
- v) Si por excepción la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva se encuentra en poder de una sucesión indivisa o si por cualquier causa se genera un régimen de copropiedad sobre la unidad inmobiliaria de **EL CONDOMINIO**, los miembros de la sucesión y/o los copropietarios dentro de un plazo máximo de ciento veinte (120) días calendario de manera obligatoria deberán designar a la persona que en su representación ejercerá en forma exclusiva los derechos que el **REGLAMENTO INTERNO** reconoce al **PROPIETARIO**, la que estará sujeta a la aprobación del Comité de Convivencia, sin perjuicio de la obligación de que se acumulen en una sola persona la representación del 100% de las acciones y derechos del inmueble.

De optarse por el cambio de la persona designada, la nombrada como reemplazante estará igualmente sujeta a la aprobación del Comité de Convivencia de **EL CONDOMINIO**, salvo que ésta sea a su vez heredera legítima del titular primigenio, sin perjuicio del pago por incorporación a la Junta de Propietarios que deberá efectuar de ser el caso.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA		REGLAMENTO
			Código: LAQ-R-01
		Ver:01	Pág. 15 de 46

Mientras no se cumpla con designar al representante o no se designe a su reemplazante, los copropietarios no podrán ejercer los derechos que el **REGLAMENTO INTERNO** reconoce a los propietarios.

Mientras esté vigente el régimen de sucesión indivisa o copropiedad, o los copropietarios y la persona designada, en cada caso, serán solidariamente responsables por el pago de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias y las respectivas moras correspondientes al inmueble adquirido o al **PROPIETARIO** anterior sin perjuicio de las multas que se pudieran generar.

ARTÍCULO 21: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS POSEEDORES

A efectos del **REGLAMENTO INTERNO** se consideran poseedores de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva destinadas a vivienda a las personas naturales que ejerzan la posesión, o el uso de dichas unidades inmobiliarias en calidad de arrendatarios o bajo cualquier otro título que los faculte a poseer.


Para efectos del presente **REGLAMENTO INTERNO**, a los poseedores de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva se les denominará indistintamente como ocupantes temporales o usuarios transeúntes.

21.1 DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS U OTROS POSEEDORES DE LAS VIVIENDAS EDIFICADAS EN EL CONDOMINIO

- Ejercer el uso y disfrute exclusivo sobre las correspondientes unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que posean, con sujeción a las limitaciones establecidas en el **REGLAMENTO INTERNO** o disposiciones debidamente aprobadas por la **JUNTA DE PROPIETARIOS** u órgano competente.
- Efectuar cualquier acondicionamiento o instalaciones internas que les convenga en forma independiente a los demás poseedores dentro del espacio ocupado por la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, siempre que cuente con autorización expresa del **PROPIETARIO** del inmueble y de la Junta Directiva.
- Ejercer de acuerdo a lo dispuesto en el **REGLAMENTO INTERNO**, el uso y disfrute de los bienes y servicios comunes de **EL CONDOMINIO** sin más limitaciones que el disfrute legítimo de los demás poseedores sobre dichos bienes y servicios, mientras dure la relación contractual con el **PROPIETARIO** y durante el plazo de vigencia de la misma registrado ante **EL CONDOMINIO**.

21.2 OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS U OTROS POSEEDORES DE LAS VIVIENDAS EDIFICADAS EN EL CONDOMINIO.

- Destinar la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva que ocupe únicamente para fines de vivienda de tipo temporal, de acuerdo a las disposiciones del **REGLAMENTO INTERNO**.
- No ejecutar obra o instalación alguna que afecte la apariencia externa del predio, sin contar con la expresa autorización del **PROPIETARIO** del inmueble, de la **JUNTA DIRECTIVA** o de las comisiones y/o comités según sea el caso, así como realizar tales actos sin contar con la licencia de obra u otras autorizaciones cuando corresponda.
- No atentar contra la tranquilidad y normal convivencia de los demás ocupantes y vecinos ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.
- Asumir la responsabilidad por daños y perjuicios que cause a las demás unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva o áreas, bienes y servicios comunes.
- Acatar las disposiciones de la **JUNTA DIRECTIVA**, Comité de Convivencia y comités que se conformen, así como respetar el **REGLAMENTO INTERNO** y demás disposiciones que se aprueben.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 16 de 46


- f) Pagar puntualmente las cuotas destinadas a atender los gastos comunes de **EL CONDOMINIO**. **EL PROPIETARIO** del inmueble es el obligado principal y solidario ante **EL CONDOMINIO** y es responsable por el pago oportuno de las cuotas que se devenguen durante la ocupación del inmueble por un poseedor no propietario.
- g) Pagar las cuotas que señale la Junta Directiva para el uso o disfrute de las áreas e instalaciones y servicios comunes de **EL CONDOMINIO**.

El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el **REGLAMENTO INTERNO** por parte de los poseedores o la ausencia de alguno de los requisitos estipulados para tener el derecho de usar temporalmente un unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva de **EL CONDOMINIO**, será causa suficiente y automática para que el infractor no pueda ingresar a **EL CONDOMINIO**, ni hacer uso de la vivienda, instalaciones, áreas y servicios comunes, quedando descalificado para presentarse para postular en el futuro como arrendatario, usufructuario, invitado u ocupante temporal bajo cualquier título así como **PROPIETARIO**.

ARTÍCULO 22: DE LAS LIMITACIONES EN EL CONDOMINIO

No está permitido al **PROPIETARIO** y/o poseedor de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, sus familiares y dependientes, invitados, ocupantes temporales, ni a los concurrentes al mismo:

- a) Efectuar en sus terrenos sin construcción, viviendas o en áreas de propiedad común, actividades que perturben el orden y la tranquilidad de los demás propietarios.
- b) Instalar en los terrenos sin construir de propiedad exclusiva, en los terrenos o jardines de **EL CONDOMINIO**, o en los terrenos y espacios libres frente al condominio, carpas, campers o cualquier otro tipo de instalaciones o vivienda eventual.
- c) Llevar o criar animales en general, sin respetar la reglamentación que con carácter general establezca la Junta Directiva.
- d) Instalar cualquier negocio, industria, comercio o actividad artesanal en su vivienda.
- e) Contratar en beneficio propio los servicios de trabajadores de **EL CONDOMINIO** dentro de su horario de trabajo.
- f) Estacionar sus vehículos y/o vehículos de sus invitados en zonas de estacionamiento no autorizadas, contraviniendo el régimen que establezca la Junta Directiva.
- g) Circular en motos, cuatrimotos, areneros o similares y/o en vehículos de cualquier tipo que emitan sonidos que perturben la tranquilidad de las áreas de **EL CONDOMINIO** destinadas a recreación pasiva, así como fuera de las vías que puedan autorizarse específicamente para dicho uso, contraviniendo las disposiciones que sobre la materia establezca la Junta Directiva.
- h) Dejar vehículos o bultos abandonados en los jardines, estacionamiento o techos.
- i) Realizar construcciones modificaciones o ampliaciones de las viviendas que afecten el aspecto exterior o la volumetría en sus viviendas sin haber obtenido la correspondiente autorización de acuerdo al procedimiento establecido en **EL REGLAMENTO INTERNO** y/o reglamentos que se aprueben.
- j) Edificar o instalar elementos decorativos o utensilios que modifiquen la apariencia externa de su vivienda o de **EL CONDOMINIO** sin haber obtenido la correspondiente autorización de acuerdo al procedimiento establecido en el **REGLAMENTO INTERNO** y/o reglamentos que se aprueben.
- k) El **PROPIETARIO** de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva destinadas a vivienda, podrá hacer ingresar invitados o dependientes respetando las disposiciones que a tal efecto establezca la Junta Directiva. El **PROPIETARIO** es responsable ante **EL CONDOMINIO** por cualquier falta que cometan sus familiares, invitados o dependientes concurrentes a **EL CONDOMINIO**.
- l) Emplear grupos electrógenos para el suministro de energía eléctrica a una vivienda, perturbando la tranquilidad de **EL CONDOMINIO**, salvo en los casos expresamente autorizados por la Junta Directiva o las comisiones o comités que se conformen.
- m) Colocar antenas de televisión, radio y/o cualquier sistema de comunicación, salvo las aprobadas por la Junta Directiva y/o las comisiones o comités que se conformen.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 17 de 46

- n) En general, realizar actos que pongan en peligro la existencia o que dificulten o perturben el uso de los bienes comunes.
- o) Todas las remodelaciones y/o cambios o trabajos estructurales se deberán tramitar como construcciones nuevas, siendo aplicables las disposiciones establecidas para dicho propósito en los reglamentos correspondientes.
- p) La contravención de las limitaciones establecidas en el presente artículo determinará la aplicación de las sanciones correspondientes.

Las limitaciones establecidas en los literales c), d), j), o) y p) en caso de generar responsabilidades y/o sanciones por partes de las autoridades pertinentes, serán asumidas íntegramente por **EL PROPIETARIO** y/u ocupante temporal.

Las infracciones al presente capítulo serán investigadas por el Comité de Convivencia y sancionadas por la **JUNTA DIRECTIVA**.

CAPITULO IV: DE LA CALIFICACION COMO PROPIETARIO

ARTÍCULO 23: PROCEDIMIENTO DE CALIFICACION COMO PROPIETARIO

Toda persona que desee adquirir una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y la vivienda que pudiera haberse edificado en ella, debe cumplir con los siguientes requisitos:


- a) Ser persona natural.
- b) Debe ser presentada por tres (3) propietarios hábiles, distintos al **PROPIETARIO** del inmueble que desea adquirir. Constituye excepción al presente requisito cuando las ventas sean efectuadas por **LA INMOBILIARIA**.
- c) Debe ser admitido por la Junta Directiva previo procedimiento establecido en el **REGLAMENTO INTERNO**.
- d) En caso de ser admitido, debe pagar la cuota de ingreso a **EL CONDOMINIO** si es que la misma ha sido determinada por la **JUNTA DE PROPIETARIOS**. Quedan exceptuados del pago de cuota de ingreso quienes adquieran de **LA INMOBILIARIA** en primera venta una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva.
- e) No están afectos al pago de cuota de ingreso, si es que ésta ha sido determinada por la **JUNTA DE PROPIETARIOS**, el cónyuge sobreviviente en caso de fallecimiento del **PROPIETARIO**, ni a quien corresponda la titularidad del derecho de propiedad sobre una unidad inmobiliaria de **EL CONDOMINIO**, en caso de disolución del vínculo matrimonial o la adquisición de la propiedad por sucesión hereditaria.

CAPITULO V: CLASIFICACION COMO OCUPANTE TEMPORAL O USUARIO TRANSEÚNTE, RÉGIMEN DE TRANSFERENCIAS, ARRENDAMIENTO, CESION TEMPORAL DE USO, FAMILIARES E INVITADOS

ARTICULO 24: PROCEDIMIENTO DE CALIFICACION COMO OCUPANTE TEMPORAL O USUARIO TRANSEÚNTE.

Toda persona que desee ocupar temporalmente una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva destinada a vivienda y la vivienda que pudiera haberse edificado en ella, debe cumplir con los siguientes requisitos.

- a) Ser persona natural.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 18 de 46

- b) Debe ser presentada por tres (3) propietario hábiles, distintos al **PROPIETARIO** del inmueble que desea ocupar temporalmente.
- c) Debe dejar constancia por escrito de su conformidad con el **REGLAMENTO INTERNO**.
- d) Debe ser admitido por la Junta Directiva previo procedimiento establecido en **EL REGLAMENTO INTERNO**.
- e) Debe pagar la cuota de ingreso como Ocupante Temporal a **EL CONDOMINIO**, si es que ella ha sido determinada por la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.
- f) Presentar una declaración jurada por parte de **EL PROPIETARIO** sobre el cumplimiento del presente reglamento y demás normas aplicables.

ARTÍCULO 25: TRANSFERENCIAS

El **PROPIETARIO** interesado en transferir sus derechos sobre alguna unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y la vivienda que en ella pudiera haberse edificado, que incluye la correspondiente participación en la propiedad de los bienes y servicios de propiedad común, a un tercero que no sea **PROPIETARIO** deberá dirigir una comunicación a la Junta Directiva para lo cual se aplicarán las disposiciones sobre transferencia de propiedad establecida en el contrato de compraventa mediante el cual adquirió de manera originaria la propiedad del inmueble. El **PROPIETARIO** debe tener la condición de hábil para ejercer su derecho de transferencia.


El tercero que pretenda adquirir una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y la vivienda que en ella pudiera haberse edificado, que incluye la correspondiente participación en la propiedad de los bienes y servicios de propiedad común, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Presentar una solicitud de admisión a la Junta Directiva en el formato que ésta establezca.
- b. Deberá ser presentado por tres (3) propietarios hábiles, distintos al propietario que enajena la unidad inmobiliaria.
- c. Deberá ser entrevistado personalmente por los miembros de la Junta Directiva.
- d. Cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 23° del **REGLAMENTO INTERNO**.

El Comité de Convivencia hará la evaluación del postulante y del cumplimiento de los requisitos de admisión, luego de ello comunicará a los demás propietarios la presentación de la solicitud, a efectos que si lo estiman conveniente formulen oposición, la que deberá ser presentada por escrito y debidamente fundamentada, todo lo actuado será remitido a la **JUNTA DIRECTIVA**

La **JUNTA DIRECTIVA** resolverá las solicitudes de ingreso y las oposiciones en un plazo de cinco (5) días útiles. Cumplido el proceso de evaluación y de haber resultado favorable, se declarará apto al postulante para ser incorporado como **PROPIETARIO** previo cumplimiento de las demás requisitos establecidos en el **REGLAMENTO INTERNO**. La Junta Directiva podrá prescindir a su criterio, por unanimidad de sus miembros, de la entrevista personal en los casos que estime conveniente.

El registro del nuevo **PROPIETARIO** en los padrones de **EL CONDOMINIO** se verificará en el momento en que la **JUNTA DIRECTIVA** reciba copia legalizada del testimonio de la escritura pública correspondiente a la unidad inmobiliaria objeto de transferencia, así como también luego de la suscripción de una solicitud de cambio de titularidad por parte del vendedor, dicho documento deberá contener firma legalizada notarialmente. Finalmente, se deberá verificar los pagos correspondientes a la cuota de ingreso por parte del adquirente (de haber sido establecida) y la cancelación de todas las cuotas ordinarias, extraordinarias y multas que se adeude respecto de la unidad inmobiliaria materia de transferencia.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA		REGLAMENTO
			Código: LAQ-R-01
		Ver:01	Pág. 19 de 46

En los casos de venta tanto comprador como vendedor quedarán solidariamente obligados por el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, de los servicios de agua, electricidad y otros que correspondan a la unidad de vivienda o lote objeto del contrato, hasta la fecha en que se incorpore al comprador como **PROPIETARIO** en los padrones de **EL CONDOMINIO**, considerándose mes completo a partir del primer día del mes.

ARTÍCULO 26: ARRENDAMIENTO, CESION TEMPORAL DE USO

En caso que el **PROPIETARIO** decida realizar contrato de arrendamiento o cesión en uso temporal respecto de su vivienda, deberá cumplir lo siguiente:

- 1) Tener la condición de hábil de acuerdo a lo establecido en presente Reglamento Interno.
- 2) Presentar solicitud por escrito a la Junta Directiva indicando el nombre completo y referencias del postulante a ocupar la vivienda, según el formato que se establezca para dicho efecto.
- 3) Acompañar una declaración escrita y firmada por el postulante donde se indique el plazo por el que se concederá el uso. También deberá constar la declaración expresa que el postulante conoce y acepta las disposiciones del **REGLAMENTO INTERNO** y demás normas que se aprueben.

Una vez cumplidos los requisitos precedentes y previa calificación favorable por parte del Comité de Convivencia, la Junta Directiva enviará una comunicación al **PROPIETARIO** y al postulante informando sobre la aprobación de la solicitud. La Junta Directiva incorporará al postulante como Ocupante Temporal luego del pago de la cuota correspondiente si es que ésta hubiera sido establecida.


La **JUNTA DIRECTIVA** llevará un registro de los arrendamientos y cesiones temporales de uso. Vencido el plazo de la cesión temporal de uso o de los arrendamientos, no se permitirá el ingreso del arrendatario o de quien recibió el derecho de uso. El **PROPIETARIO** podrá seguir concurriendo a **EL CONDOMINIO** mientras su vivienda esté arrendada o cedida en uso temporal.

El período mínimo para arrendar una vivienda o cederla en uso temporal bajo cualquier título, es de una semana. En todo caso, de haber plazos inferiores a una semana la Junta Directiva resolverá de acuerdo al caso específico.

ARTÍCULO 27: DE LOS FAMILIARES E INVITADOS

Los familiares del **PROPIETARIO** tienen derecho de ingresar a **EL CONDOMINIO** y hacer uso de los bienes y servicios comunes. A efectos del **REGLAMENTO INTERNO** se entiende como familiares al cónyuge, a los ascendientes, así como a los descendientes solteros del **PROPIETARIO** hasta los veinticinco (25) años de edad, quienes no están obligados a realizar pago o aportación alguna. Este derecho se mantiene mientras el **PROPIETARIO** se encuentre en la condición de hábil en los términos establecidos en el presente instrumento.

El derecho de uso de bienes y servicios comunes de **EL CONDOMINIO** por parte de los descendientes casados del **PROPIETARIO** y sus respectivas familias, será reglamentado por la **JUNTA DIRECTIVA**.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 20 de 46

Es obligación del **PROPIETARIO** comunicar por escrito a la Junta Directiva la relación de sus familiares, con indicación del grado de parentesco, y demás datos que ésta determine, a fin de que puedan tener acceso a **EL CONDOMINIO** y ejercer los derechos que les correspondan de acuerdo al **REGLAMENTO INTERNO**.

La Junta Directiva reglamentará el régimen de los invitados, quienes están obligados a cumplir las disposiciones del **REGLAMENTO INTERNO** en lo que corresponda y las disposiciones que oportunamente apruebe la **JUNTA DIRECTIVA**, siendo el **PROPIETARIO** solidariamente responsable por las faltas cometidas por sus invitados. Los invitados que concurren a **EL CONDOMINIO** por más de quince (15) días en un año o cuatro (4) semanas consecuentes deberán cumplir con el procedimiento establecido en el capítulo V, Artículo 26 del **REGLAMENTO INTERNO**.

CAPITULO VI: DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

ARTÍCULO 28: JUNTA DE PROPIETARIOS

Los propietarios reunidos de acuerdo a las disposiciones del presente capítulo, constituyen la **JUNTA DE PROPIETARIOS**, que es el órgano supremo de **EL CONDOMINIO** y que tiene la representación conjunta de todos ellos.

La **JUNTA DE PROPIETARIOS** es presidida por el Presidente de la Junta Directiva quien asumirá las funciones de administrador general en los casos establecidos en el **REGLAMENTO INTERNO**.

Las Juntas de Propietarios se celebrarán en las instalaciones de **EL CONDOMINIO**, previa información al **PROPIETARIO** mediante comunicación de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo siguiente.


Las Juntas de Propietarios sean Ordinarias o Extraordinarias serán presididas por el Presidente de la **JUNTA DIRECTIVA**. En su ausencia o por impedimento de éste, presidirá la junta el Vice-presidente. En caso de ausencia o de impedimento de ambos ejercerá la presidencia el Secretario o el miembro de la Junta Directiva que designe la **JUNTA DE PROPIETARIOS**, en la misma sesión.

No se requiere declarar expresamente la ausencia o impedimento de los llamados a presidir la **JUNTA DE PROPIETARIOS**, bastando la concurrencia de quienes se indica en el presente artículo para reemplazar al ausente o al impedido.

ARTÍCULO 29: CONVOCATORIA

El Presidente de la **JUNTA DIRECTIVA** deberá convocar a **JUNTA DE PROPIETARIOS** mediante aviso publicado en el Diario Oficial "El Peruano" y en otro de mayor circulación en la ciudad de Lima, con una anticipación no menor de 3 (tres) días calendario tratándose de junta extraordinaria y de 10 (diez) días calendario tratándose de junta ordinaria.

El aviso de convocatoria contendrá indicaciones del día, hora y lugar de celebración de la **JUNTA DE PROPIETARIOS** así como los temas a tratar.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 21 de 46

Adicionalmente al medio antes descrito, se podrá hacer de conocimiento de la convocatoria mediante carta, esquila, facsímil, correo electrónico, o cualquier otro medio, así como carteles publicados en las vitrinas o pizarras ubicadas en lugar visible de **EL CONDOMINIO**.

En la convocatoria podrá hacerse constar la fecha y hora en que se reunirá la **JUNTA DE PROPIETARIOS** en segunda convocatoria la que puede ser el mismo día con una diferencia no menor de 1 (una) hora entre la primera y segunda convocatoria.

Si la sesión debidamente convocada no se celebra en la fecha prevista y no se hubiese realizado la segunda convocatoria en la forma señalada en el párrafo anterior la **JUNTA DE PROPIETARIOS** deberá ser nuevamente convocada en la misma forma dentro de los tres (3) días calendarios contados desde la fecha de la sesión no celebrada.

También se convocará a **JUNTA DE PROPIETARIOS**, sea ordinaria o extraordinaria, cuando lo soliciten por escrito no menos del veinte por ciento (20%) de los propietarios hábiles, con indicaciones de los asuntos a tratar en ella. En este caso, el presidente de Junta Directiva convoca a **JUNTA DE PROPIETARIOS** dentro de los quince (15) días calendarios siguientes a la fecha de recepción de la solicitud.

En caso de no haber Junta Directiva con mandato vigente cuyo Presidente pueda convocar a **JUNTA DE PROPIETARIOS**, de acuerdo a lo establecido en el presente artículo, la convocatoria podrá ser realizada por el 20% (veinte por ciento) de los propietarios hábiles siguiendo las formalidades establecidas para el Presidente de la Junta Directiva con mandato vigente.

ARTÍCULO 30: JUNTA UNIVERSAL DE PROPIETARIOS

Las Juntas Universales de Propietarios se entienden convocadas y válidamente constituidas, siempre que estén presentes o representados, la totalidad de los propietarios y éstos acepten por unanimidad la celebración de la junta y los asuntos que en ella se proponen tratar. La Junta Universal de Propietarios tiene competencia para resolver cualquier asunto relacionado con **EL CONDOMINIO**.

ARTÍCULO 31: DERECHO A CONCURRIR A LA JUNTA DE PROPIETARIOS


Podrá concurrir con voz y voto a la **JUNTA DE PROPIETARIOS**, el **PROPIETARIO** que se encuentre registrado como hábil hasta el día anterior a su celebración, en el Padrón de Propietarios que para tal efecto llevará la **JUNTA DIRECTIVA**.

Es **PROPIETARIO** hábil, quien ha cumplido con todas sus obligaciones de pago con **EL CONDOMINIO**. Se considera inhábil a aquel que ha incumplido con pagar tres (3) o más cuotas ordinarias o una extraordinaria al momento de la convocatoria.

El **PROPIETARIO** inhábil podrá asistir a la **JUNTA DE PROPIETARIOS** con voz pero sin voto y no se le considerará para determinar el quórum. Queda rehabilitado cuando cumpla con pagar todos sus adeudos.

ARTÍCULO 32: REPRESENTACIÓN

El **PROPIETARIO** hábil puede ser representado en las Juntas de Propietarios con voz y voto por un familiar directo u otro **PROPIETARIO** hábil. A estos efectos, se considerará como familiar directo al cónyuge, ascendiente o descendiente declarados por el **PROPIETARIO** en su solicitud de admisión.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA		REGLAMENTO
			Código: LAQ-R-01
			Ver:01 Pág. 22 de 46

La representación se confiere mediante carta poder con firma legalizada y con carácter general y/o especial para cada **JUNTA DE PROPIETARIOS**. La representación que se otorgue por escritura pública tiene validez hasta que sea revocado y que sea debidamente informado a la **JUNTA DIRECTIVA**.

El poder para ser representado en las Juntas de Propietarios, deberá ser conferido por escrito y presentado a la Junta Directiva hasta el día anterior al de celebración de la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.

En caso de haber varios propietarios por sucesión hereditaria de una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, éstos designarán a uno de ellos para que ejerza ante la **JUNTA DE PROPIETARIOS** los derechos que correspondan a la respectiva unidad inmobiliaria, pudiendo el designado concurrir y votar en las Juntas de Propietarios. A tal efecto, los copropietarios enviarán una comunicación con firmas legalizadas notarialmente a la Junta Directiva designando a quien ejercerá su representación.

ARTÍCULO 33: JUNTA ORDINARIA DE PROPIETARIOS

La Junta Ordinaria de Propietarios deberá reunirse en el primer trimestre de cada año. Cuando no se reúna en la oportunidad indicada, podrá reunirse con posterioridad.


Corresponde a la Junta Ordinaria de Propietarios:

- Aprobar la Memoria, las Cuentas, el Balance General y los demás Estados Financieros de **EL CONDOMINIO**, que presente la Junta Directiva.
- Aprobar el presupuesto anual y fijar el monto de las aportaciones ordinarias.
- Elegir a los miembros de la Junta Directiva, Comité de Convivencia, entre otros.
- Resolver cualquier otro asunto relacionado con **EL CONDOMINIO** que sea objeto de la convocatoria.

ARTÍCULO 34: JUNTA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS:

Puede realizarse en cualquier oportunidad, incluso simultáneamente con la Junta Ordinaria de Propietarios. Son atribuciones de la Junta Extraordinaria de Propietarios:

- Remover, total o parcialmente a los integrantes de la Junta Directiva y Comité de Convivencia, aceptar sus renunciaciones así como elegir a los reemplazantes.
- Modificar el **REGLAMENTO INTERNO**.
- Aprobar la construcción de edificaciones y obras comunes.
- Disponer auditorías.
- Establecer el monto de las aportaciones extraordinarias y modificar las ordinarias.
- Autorizar a la Junta Directiva para solicitar créditos, avances en cuenta o sobregiros, aceptar y descontar letras, pagarés o vales a la orden y otorgar las garantías correspondientes.
- Fijar o modificar cuotas de ingreso, construcción y arrendamiento.
- Iniciar el proceso ejecutivo de cobranza a los propietarios deudores de más de tres (3) cuotas consecutivas; incluyendo en el monto materia de la cobranza, los intereses moratorios aplicables a partir de la fecha de vencimiento de la obligación.
- Ratificar el régimen de sanciones propuesto por la Junta Directiva, el que se aplicará sólo ante el incumplimiento probado de las obligaciones del **PROPIETARIO**, ocupante temporal y todos cuantos usen las instalaciones de **EL CONDOMINIO**. Asimismo, le corresponderá revisar las sanciones impuestas por la Junta Directiva.
- Tratar cualquier otro asunto previsto en la convocatoria.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 23 de 46

Esta enumeración no es limitativa debido a que la **JUNTA DE PROPIETARIOS** está facultada para adoptar todos los acuerdos que sean necesarios para la mejor marcha de **EL CONDOMINIO**, bastando que la materia esté debidamente consignada en la respectiva convocatoria.

ARTÍCULO 35: QUÓRUM, ADOPCIÓN DE ACUERDOS

La **JUNTA DE PROPIETARIOS** se constituye válidamente en primera convocatoria con la concurrencia de copropietarios que representen cuando menos el cincuenta por ciento del total de las cuotas ideales de las áreas y bienes en copropiedad. El quórum se verifica al inicio de la sesión y se hace constar en el acta correspondiente. En segunda convocatoria se constituye con el número de propietarios que concurra.

Salvo que se trate de materias para las que se haya establecido mayoría calificada, los acuerdos de la Junta de Propietarios se adoptan por mayoría absoluta de las cuotas ideales existentes sobre las áreas o bienes en copropiedad.

Los acuerdos de la **JUNTA DE PROPIETARIOS** rigen desde la fecha en que se adoptan y obligan a cada **PROPIETARIO** inclusive a aquel que no concurrió, votó en contra, o estuvo inhabilitado.

ARTÍCULO 36: REQUISITOS ESPECIALES DE QUORUM

Se requiere mayoría calificada para aprobar el cambio de calidad de bienes de propiedad común a bienes de propiedad exclusiva, aprobar el cambio de calidad de bienes comunes intransferibles a bienes comunes transferibles, así como para adoptar acuerdos que aprueben la venta, gravamen, cesión en uso o afectación de los bienes, áreas o servicios comunes.

Se requiere igualmente mayoría calificada para acordar la transferencia, gravamen, cesión en uso, constitución de derecho de superficie o la celebración de cualquier otro acto o contrato que implique disposición o limitación de uso por parte de los propietarios de los bienes comunes.


La venta, gravamen, o afectación de los bienes o servicios comunes se registrará por las disposiciones legales sobre copropiedad establecidas por el Código Civil según el que se requiere consentimiento unánime de los propietarios, a estos efectos.

Para los supuestos antes descritos, se considera mayoría calificada, el voto favorable de los propietarios de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que representen la totalidad de las cuotas ideales existentes sobre las áreas o bienes en copropiedad, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.

ARTÍCULO 37: ACTAS

La sesión de **JUNTA DE PROPIETARIOS** y los acuerdos adoptados en ella deben constar en un libro de actas legalizado conforme a Ley.

En el acta de cada sesión deberá indicarse lugar, fecha y hora en que ésta se realizó, la relación de cada **PROPIETARIO** concurrente, con indicación de sus porcentajes de participación en **EL CONDOMINIO**, 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 el Presidente y el Secretario

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 24 de 46

designados en la Junta según lo establecido en el artículo 28 del **REGLAMENTO INTERNO**.

Cuando, por cualquier circunstancia no pueda asentarse el acta de la **JUNTA DE PROPIETARIOS** en el libro respectivo, se extenderá en documento especial, el que se adherirá al libro de actas en su oportunidad.

Cuando no se redacte y apruebe el acta en la misma sesión de **JUNTA DE PROPIETARIOS**, ésta deberá ser redactada y aprobada dentro de los quince (15) días posteriores a la celebración de la **JUNTA DE PROPIETARIOS**, la misma que deberá ser firmada por las personas indicadas y en la forma establecida en el presente artículo.

ARTÍCULO 38: PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

El Presidente de la **JUNTA DE PROPIETARIOS** ejerce la representación legal de la misma como apoderado judicial de **EL CONDOMINIO** con las facultades generales de representación general señaladas en el Artículo 74° del Código Procesal Civil; así como las facultades especiales señaladas en el artículo 75° del referido Código, para realizar todos los actos de disposición de derechos sustantivos y para demandar, reconvenir, contestar demandas y reconvencciones, desistirse del proceso y la pretensión, allanarse a la pretensión, conciliar, transigir, someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso, sustituir o delegar la representación procesal, constituirse en parte civil, prestar declaración de parte, ofrecer pruebas, interponer cualquier recurso o medio impugnatorio. También tiene las facultades necesarias para conciliar, iniciar y participar en todo tipo de trámites y/o procedimientos administrativos, policiales fiscales, entre otros.

Las facultades de apoderado judicial serán ejercidas por el Presidente de la **JUNTA DE PROPIETARIOS** a sola firma. En la relación interna, la Junta Directiva deberá aprobar la iniciación de procesos judiciales así como los términos de cualquier transacción.


ARTÍCULO 39: DE LA JUNTA DIRECTIVA

La Junta Directiva como órgano colegiado tiene la representación legal y la dirección de **EL CONDOMINIO** y está constituido por un mínimo de cinco (5) y un máximo de diez (10) miembros: un (1) Presidente, un (1) Vicepresidente, un (1) Secretario, un (1) Tesorero y no menos de uno (1) ni más de seis (6) Vocales.

El Presidente de la **JUNTA DE PROPIETARIOS** es el Presidente de la **JUNTA DIRECTIVA** quien tendrá también las funciones de Administrador General, que ejercerá dichas funciones en tanto la Junta Directiva no designe un Administrador General.

En caso de haberse vencido el plazo para el que fue elegida la Junta Directiva, quien ejerció las funciones de Presidente también seguirá asumiendo las funciones de Administrador General en tanto no se designe a quien deba reemplazarlo.


La Junta Directiva tiene las más amplias facultades de representación legal y gestión necesarias para la administración y manejo de **EL CONDOMINIO**. Se exceptúa de la competencia de la Junta Directiva los actos que de acuerdo al **REGLAMENTO INTERNO** son de facultad de la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 25 de 46

ARTÍCULO 40: FACULTADES

La Junta Directiva tiene las siguientes facultades:

- a) La conservación y mantenimiento de los bienes de dominio común, el funcionamiento de los servicios de uso común y la administración de **EL CONDOMINIO**.
- b) Aprobar disposiciones de carácter general para dar cumplimiento al **REGLAMENTO INTERNO**, así como también, regular la construcción, conservación, mantenimiento, administración y relaciones de convivencia en **EL CONDOMINIO**.
- c) Evaluar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el **REGLAMENTO INTERNO** y remitir al Comité de Convivencia para que emita opinión sobre las solicitudes que se presenten para transferir, arrendar, ceder en uso u otorgar cualquier derecho temporal sobre una vivienda según el procedimiento establecido en el **REGLAMENTO INTERNO**.
- d) Incorporar como **PROPIETARIO** a la persona declarada apta por el Comité de Convivencia una vez que hayan cumplido con los requisitos del **REGLAMENTO INTERNO**, incluido el pago de las cuotas que correspondan.
- e) Administrar el patrimonio de **EL CONDOMINIO**.
- f) Nombrar y remover cuando lo estime conveniente al Administrador General de **EL CONDOMINIO**, siempre que dicha función no recaiga en el Presidente de la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.
- g) Aceptar la dimisión de sus miembros y cubrir las vacantes que se produzcan, designando a los reemplazantes entre los propietarios hábiles, los mismos que serán designados hasta la finalización del periodo para el que fue elegida la Junta Directiva.
- h) Delegar, en uno o más de sus miembros o en algún **PROPIETARIO** el ejercicio de las facultades que estime conveniente.
- i) Designar las comisiones y/o comités de propietarios para promover actividades deportivas, culturales y de índole social, con determinación de sus funciones.
- j) Designar apoderado judicial para representar a la **JUNTA DE PROPIETARIOS** de **EL CONDOMINIO** con las facultades generales de representación general señaladas en el Artículo 74° del Código Procesal Civil; así como con las facultades especiales señaladas en el artículo 75° del referido Código para realizar todos los actos de disposición de derechos sustantivos y para demandar, reconvenir, contestar demandas y reconveniones, desistirse del proceso y de la pretensión, allanarse a la pretensión, conciliar judicial o extrajudicialmente, disponer del derecho materia de conciliación, transigir, someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el procesos, sustituir o delegar representación procesal, constituirse en parte civil, prestar declaración de parte, ofrecer pruebas, interponer cualquier recurso o medio impugnatorio.
- k) Designar apoderados, para ejercer a sola firma la representación de la **JUNTA DE PROPIETARIOS** de **EL CONDOMINIO** para la tramitación de expedientes administrativos ante todo tipo de autoridades administrativas y policiales, de acuerdo al artículo 115° de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General y la que la modifique o sustituya, con las facultades especiales para el desistimiento de la pretensión o del procedimiento administrativo, acogerse a las formas de terminación convencional del procedimiento sin reserva ni limitación alguna.
- l) Nombrar al Administrador de ser el caso y a los demás funcionarios y al personal en general de **EL CONDOMINIO** y removerlos cuando lo considere conveniente.
- m) Ejecutar los acuerdos que adopte la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.
- n) Formular la Memoria y los Estados Financieros y someterlos a la aprobación de la Junta Ordinaria de Propietarios.
- o) Disponer el inicio de las acciones legales para el cobro de las deudas que tuviera el **PROPIETARIO** con **EL CONDOMINIO**.
- p) Realizar todo tipo de operaciones bancarias, crediticias y financieras. A tal efecto, la Junta Directiva está autorizada a abrir y cerrar cuentas corrientes, de ahorros, girar cheques, aceptar y endosar letras de cambio y pagarés así como solicitar, girar contra sobregiros y solicitar arrendamiento financiero. Se requiere de autorización expresa

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 26 de 46

aprobada con quórum calificado de la **JUNTA DE PROPIETARIOS** para solicitar créditos, arrendamiento financiero, avances en cuenta o sobregiros, aceptar y descontar letras, pagarés o vales a la orden por montos que excedan las cien (100) Unidades Impositivas Tributarias (UIT).

- q) Formular el presupuesto de ingresos y egresos para su gestión administrativa, el mismo que será sometido a la **JUNTA DE PROPIETARIOS** para su aprobación.
- r) Someter a consideración de la **JUNTA DE PROPIETARIOS** las modificaciones al **REGLAMENTO INTERNO** que estime pertinentes.
- s) Autorizar al Presidente la celebración de cualquier tipo de acto o contrato destinado al mantenimiento, conservación, administración o uso de las áreas, bienes o servicios comunes, así como la celebración de contratos que sean necesarios para **EL CONDOMINIO** y el cumplimiento de los fines de la **JUNTA DE PROPIETARIOS**, excepto aquellos que importen disposición o gravamen de los mismos dentro de las disposiciones pertinentes del **REGLAMENTO INTERNO**.
- t) Determinar las tasas de interés compensatorio y moratorio aplicables a la demora en el pago de las obligaciones del **PROPIETARIO**.
- u) Aprobar las tarifas de consumo de agua, energía eléctrica y por los servicios que se preste al **PROPIETARIO**.
- v) Aprobar la realización de actividad comercial o de servicios en pequeña escala para atender al **PROPIETARIO**.
- w) Realizar obras de infraestructura y de servicios en **EL CONDOMINIO** pudiendo gastar hasta cincuenta (50) Unidades Impositivas Tributarias (UIT) en un ejercicio económico anual, sin necesidad de solicitar autorización a la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.
- x) Supervisar y fiscalizar el cumplimiento de las disposiciones sobre construcciones, convivencia y demás reglamentos de **EL CONDOMINIO**.

ARTÍCULO 41: ACUERDOS Y ACTAS

Los acuerdos de la Junta Directiva rigen desde la fecha en que se aprueban y obligan a cada **PROPIETARIO**. Los acuerdos deben ser publicados en una vitrina que a tal efecto se instalará en las oficinas administrativas de **EL CONDOMINIO** y/o mediante comunicaciones mensuales en cartas, boletines o correo electrónico.

El Presidente y el Secretario firman las actas de las sesiones de la Junta Directiva.

Cuando por cualquier circunstancia no se asiente el acta en el libro respectivo, se extenderá en documento especial, el que se transcribirá o insertará en el libro de actas en su oportunidad, dejándose constancia de tal circunstancia.


ARTÍCULO 42: MANDATO DE LA JUNTA DIRECTIVA.

Los miembros de la Junta Directiva se eligen por tres (3) años y pueden ser reelegidos por periodos similares, de forma indefinida. Los miembros de la Junta Directiva, aún habiéndose vencido el plazo para el que fueron elegidos, continúan en el ejercicio de sus cargos en tanto no sean removidos por la **JUNTA DE PROPIETARIOS** o no se instale la nueva Junta Directiva.

Para ser miembro de la Junta Directiva se requiere tener la calidad de **PROPIETARIO** hábil.

La convocatoria para la elección de la Primera Junta Directiva será efectuada por **LA INMOBILIARIA** y la elección se realizará en forma excepcional, sin las formalidades que establece el artículo 73° del presente Reglamento Interno.

Los miembros de la Primera Junta Directiva podrán a la vez ser miembros integrantes del Comité de Convivencia.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 27 de 46

ARTÍCULO 43: CONVOCATORIA.

Las citaciones para las reuniones de la Junta Directiva se efectúan por escrito por cualquier medio que permita tener constancia de su entrega o recepción, con tres (3) días de anticipación, debiendo indicarse la agenda de puntos a tratar, fecha, hora y lugar de la reunión.

ARTÍCULO 44: SESIONES DE JUNTA DIRECTIVA.

La Junta Directiva se reúne en la fecha y lugar que el Presidente o quien haga sus veces determine. Se reúne también cuando lo solicite mediante comunicación por escrito dirigida al Presidente de la misma, o a quien haga sus veces, un número no menor del veinte por ciento (20%) de propietarios hábiles, indicando los temas a tratar.

ARTÍCULO 45: ATRIBUCIONES Y FUNCIONES

Sin perjuicio de las facultades que le han sido concedidas en el artículo 40°, la Junta Directiva es responsable de la gestión administrativa, buena marcha y prestigio de **EL CONDOMINIO**, así como del cumplimiento de las disposiciones del **REGLAMENTO INTERNO**, de los acuerdos de la **JUNTA DE PROPIETARIOS**, de la Junta Directiva, del Comité de Convivencia, de las comisiones y/o comités que se conformen así como de los reglamentos que se aprueben.

ARTÍCULO 46: QUORUM

El quórum para la instalación de la Junta Directiva es 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 47: SESIÓN UNIVERSAL DE JUNTA DIRECTIVA.


La Junta Directiva se entenderá convocada y podrá funcionar, válidamente sin necesidad de convocatoria, cuando se encuentren presentes la totalidad de sus miembros y estos acepten por unanimidad la celebración de la sesión y los asuntos que se propone tratar.

ARTÍCULO 48: VACANCIA

Es causal de vacancia del cargo de miembro de la Junta Directiva de **EL CONDOMINIO**:

- a) Muerte.
- b) Renuncia.
- c) Pérdida de calidad de **PROPIETARIO**.
- d) Por decisión de la Junta Directiva cuando la gravedad de las circunstancias lo justifiquen con el voto favorable de todos sus miembros con excepción del miembro cuestionado.


La propia **JUNTA DIRECTIVA** procederá a cubrir las vacancias hasta la realización de la siguiente **JUNTA DE PROPIETARIOS**.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 28 de 46

ARTÍCULO 49: PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA.

El Presidente de la Junta Directiva de **EL CONDOMINIO** tiene las siguientes facultades:

- a) Convocar y presidir la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.
- b) Presidir, convocar y dirigir las sesiones de la Junta Directiva.
- c) Ejercer las funciones y responsabilidades que fija el **REGLAMENTO INTERNO**, respecto de la conservación, mantenimiento y administración de las áreas y los bienes comunes, así como la supervisión y/o administración de los servicios comunes.
- d) Celebrar cualquier tipo de acto o contrato destinado al mantenimiento, conservación, administración o uso de los bienes o servicios comunes, excepto aquellos que importen disposición o gravamen de los mismos.
- e) Contratar y remover personal para atender la administración de **EL CONDOMINIO** y los servicios comunes y, ejercer las facultades de representación del empleador ante las autoridades administrativas o judiciales en materia laboral, pudiendo abrir y cerrar planillas, celebrar convenios o contratos laborales y realizar cualquier otra gestión administrativa como representante de la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.
- f) Disponer la cobranza de las cuotas Ordinarias y Extraordinarias acordadas por la **JUNTA DE PROPIETARIOS** y los gastos para reparaciones a que se refiere el artículo 16° del **REGLAMENTO INTERNO**.
- g) Ejecutar y hacer cumplir acuerdos de la **JUNTA DE PROPIETARIOS**, Comité de Convivencia, comisiones y/o comités que se conformen.
- h) Abrir y cerrar, cuentas corrientes, de ahorro o de depósito o a plazo fijo en cualquier entidad bancaria a nombre de la **JUNTA DE PROPIETARIOS**, depositar en ellas los fondos que correspondan a la Junta, efectuar retiros y pagos, girar contra ellas, cheques u órdenes de pago, hacer transferencias o disponer de los fondos en efectivo que hubiere, para cubrir con ellos los gastos y obligaciones a su cargo; con la expresa obligación de rendir cuenta documentada cuando menos una vez por mes ante la Junta Directiva. A efectos de lo dispuesto anteriormente, para solicitar créditos, arrendamiento financiero, avances en cuenta o sobregiros, aceptar y descontar letras, pagarés o vales a la orden, por montos que excedan las cien (100) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), se requiere de autorización expresa aprobada con quórum calificado de la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.
- i) Facultades de apoderado judicial para representar a la **JUNTA DE PROPIETARIOS** de **EL CONDOMINIO** con facultades generales de representación general señaladas en el Artículo 74° del Código Procesal Civil; así como las facultades especiales señaladas en el artículo 75° del referido Código para realizar todos los actos de disposición de derechos sustantivos y para demandar, reconvenir, contestar demandas y reconvencciones, desistirse del proceso y de la pretensión, allanarse a la pretensión, conciliar judicial o extrajudicialmente, disponer de los derechos materia de conciliación, transigir, someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso, sustituir o delegar la representación procesal, constituirse en parte civil, prestar declaración de parte, ofrecer pruebas, interponer cualquier clase de recurso impugnatorio o remedios procesales.
- j) Ejercer a sola firma la representación de la **JUNTA DE PROPIETARIOS** de **EL CONDOMINIO** para la tramitación de expedientes administrativos ante todo tipo de autoridades administrativas, de acuerdo al artículo 115° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y sus modificatorias o norma que la sustituya, con las facultades especiales para el desistimiento de la pretensión o del procedimiento administrativo, acogerse a las formas de terminación convencional del procedimiento sin reserva ni limitación alguna.
- k) Representar a la **JUNTA DE PROPIETARIOS**, en cualquier conciliación extrajudicial o arbitraje.
- l) Ejercer las funciones de Administrador General de **EL CONDOMINIO** en tanto aquel no sea designado.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 29 de 46

- m) Ejercer todas las demás funciones y responsabilidades que se le otorguen por acuerdo de la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.

ARTÍCULO 50: VICE PRESIDENTE.

Compete al Vicepresidente de la Junta Directiva de **EL CONDOMINIO**:


- Ejercer las funciones del Presidente en ausencia de este.
- Representar al Presidente en comisiones y gestiones especiales. Se requiere declaratoria de ausencia o vacancia del Presidente por parte de la Junta Directiva para que el Vicepresidente asuma las funciones contempladas en los incisos a), b), c), d), e), f), i) y j) del artículo precedente. En todos los demás casos, la sola actuación del Vicepresidente implica la ausencia del Presidente sin que sea necesaria declaratoria de ausencia por la Junta Directiva.
- Ejercer con la firma conjunta del Secretario, o del Tesorero, o de un Vocal de la Junta Directiva, las facultades a que se refieren los incisos k) y h) del artículo 49° precedente para abrir o cerrar, cuentas corrientes, de ahorro o de depósito a plazo fijo en cualquier entidad bancaria a nombre de la **JUNTA DE PROPIETARIOS**; depositar en ellas los fondos que correspondan a la **JUNTA DE PROPIETARIOS**, efectuar retiros y pagos, girar contra ellas, cheques u órdenes de pago, hacer transferencias o disponer de los fondos en efectivo que hubiere, para cubrir con ellos los gastos y obligaciones a su cargo; con la expresa obligación de rendir cuenta documentada cuando menos una vez por mes ante la Junta Directiva.

A efectos de lo dispuesto en el literal anterior, para solicitar créditos, arrendamiento financiero, avances en cuenta o sobregiros, aceptar y descontar letras, pagarés o vales a la orden por montos que excedan las cien (100) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), se requiere de autorización expresa aprobada con quórum calificado de la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.

ARTÍCULO 51: SECRETARIO.

Compete al Secretario de la Junta Directiva de **EL CONDOMINIO**:

- Redactar las actas de las sesiones de la **JUNTA DE PROPIETARIOS** y de la Junta Directiva.
- Llevar la correspondencia de **EL CONDOMINIO**.
- Comunicar al **PROPIETARIO** los acuerdos de la Junta Directiva cuando sea necesario.
- Citar a las sesiones de la Junta Directiva por encargo de la Presidencia.
- Mantener actualizado el Padrón del **PROPIETARIO** hábil. En caso de no haber Junta Directiva inscrita con mandato vigente en los Registros Públicos, el último Secretario de la Junta Directiva con mandato inscrito a título personal tendrá la responsabilidad de llevar actualizado el Padrón de **PROPIETARIO** hábil hasta que se designe a la nueva Junta Directiva. Asimismo, mantener actualizado el Libro de Registro de Arrendamiento y Cesiones Temporales de Uso.
- Ejercer con la firma conjunta del Presidente, o de ser el caso del Vicepresidente, o del Tesorero o de un Vocal de la Junta Directiva, las facultades a que se refieren los incisos k) y h) del artículo 49 de este Reglamento para abrir o cerrar cuentas corrientes, de ahorro o de depósito a plazo fijo en cualquier entidad bancaria a nombre de la **JUNTA DE PROPIETARIOS**; efectuar retiros y pagos, depositar en ellas los fondos en efectivo que hubiere, para cubrir con ellos los gastos y obligaciones a su cargo, con la expresa obligación de rendir cuenta documentada cuando menos una vez por mes ante la Junta Directiva.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 30 de 46

- g) A efectos de lo dispuesto en el literal anterior, se requiere de autorización expresa aprobada con quórum calificado de la **JUNTA DE PROPIETARIOS** para solicitar créditos, arrendamiento financiero, avances en cuenta o sobregiros, aceptar y descontar letras, pagarés o vales a la orden por montos que excedan las cien (100) Unidades Impositivas Tributarias (UIT).


ARTÍCULO 52: TESORERO Y VOCALES

52.1 Las funciones del Tesorero son:

- Velar por el adecuado manejo de los bienes y servicios comunes, su mantenimiento y conservación.
- Supervisar el funcionamiento de las políticas y procedimientos de **EL CONDOMINIO** en cuanto a la recepción, custodia, control y desembolso de fondos y valores.
- Controlar el desarrollo y funcionamiento de un efectivo sistema contable y presupuestal sobre las actividades de **EL CONDOMINIO**.
- Preparar y presentar el presupuesto de **EL CONDOMINIO**, el Balance y el Informe de tesorería a la Junta Directiva para su presentación a la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.
- Informar a la Junta Directiva sobre el estado de cajas y cuentas de **EL CONDOMINIO**.
- Ejercer con la firma conjunta del Presidente o de ser el caso, del Vicepresidente o del Secretario, o de un Vocal de la Junta Directiva, las facultades a que se refieren los incisos k) y h) del artículo 49 de este Reglamento para abrir o cerrar cuentas corrientes, de ahorro o de depósito a plazo fijo en cualquier entidad bancaria a nombre de la **JUNTA DE PROPIETARIOS**, efectuar retiros y pagos; depositar en ellas los fondos que correspondan a la **JUNTA DE PROPIETARIOS**, girar contra ellas, cheques u órdenes de pago, hacer transferencias o disponer de los fondos en efectivo que hubiere, para cubrir con ellos los gastos y obligaciones a su cargo, con la expresa obligación de rendir cuenta documentada cuando menos una vez por mes.
- A efectos de lo dispuesto en el literal anterior, se requiere de autorización expresa aprobada con quórum calificado de la **JUNTA DE PROPIETARIOS** para solicitar créditos, arrendamiento financiero, avances en cuenta o sobregiros, aceptar y descontar letras, pagarés o vales a la orden por montos que excedan las cien (100) Unidades Impositivas Tributarias.

52.2 Las funciones de los Vocales son:

- Presidir e integrar las comisiones que se formen por decisión de la **JUNTA DE PROPIETARIOS** o Junta Directiva, organizarlas, integrar a los propietarios que deseen formar parte de las mismas, e informar a la **JUNTA DE PROPIETARIOS** o Junta Directiva, según sea el caso, sobre el funcionamiento de las mismas.
- Actuar conjuntamente con otros miembros de la Junta Directiva para el ejercicio de las facultades previstas en el **REGLAMENTO INTERNO**.
- Ejercer las facultades específicas que les sean encargadas por la Junta Directiva.
- Las demás previstas en el **REGLAMENTO INTERNO**.
- Ejercer con la firma conjunta del Presidente o de ser el caso del Vicepresidente o del Secretario, o del Tesorero o de otro Vocal de la Junta Directiva, las facultades a que se refieren los incisos k) y h) del artículo 49° de este Reglamento para abrir o cerrar, a nombre de la **JUNTA DE PROPIETARIOS**, cuentas corrientes, de ahorro o de depósito a plazo fijo en cualquier entidad bancaria; depositar en ella los fondos que correspondan a la **JUNTA DE PROPIETARIOS**, efectuar retiros y pagos, girar contra ellas, cheques u órdenes de pago, hacer transferencias o disponer de los fondos en efectivo que hubiere, para cubrir con ellos los gastos y obligaciones a su cargo, con la expresa obligación de rendir cuenta documentada cuando menos una vez por mes.
- A efectos de lo dispuesto en el literal anterior, se requiere de autorización expresa aprobada con quórum calificado de la **JUNTA DE PROPIETARIOS** para solicitar créditos, arrendamiento financiero, avances en cuenta o sobregiros, aceptar y

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 31 de 46

descontar letras, pagarés o vales a la orden por montos que excedan las cien (100) Unidades Impositivas Tributarias (UIT).

CAPITULO VII: DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 53: FUNCIONES:

Son funciones del Comité de Convivencia:

- a) Evaluar a los postulantes que pretendan ser titulares de una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva u ocupar temporalmente una vivienda. Se requiere opinión favorable del Comité de Convivencia para la aceptación de un nuevo **PROPIETARIO** u Ocupante Temporal de **EL CONDOMINIO**.
- b) Atender las conciliaciones, estudio de los hechos denunciados como generadores de perturbación y resolver sobre los mismos, contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliadoras dentro del ámbito de su competencia.
- c) Supervisar el cumplimiento de las normas de convivencia que apruebe la **JUNTA DIRECTIVA**.
- d) Investigar y proponer a la **JUNTA DIRECTIVA**, las sanciones por incumplimiento al **REGLAMENTO INTERNO** o a los reglamentos que con carácter general podrá aprobar la **JUNTA DIRECTIVA**.

ARTÍCULO 54: COMPOSICIÓN

El Comité de Convivencia estará constituido por 5 (cinco) miembros elegidos con un mandato de tres (3) años por la **JUNTA DE PROPIETARIOS** pudiendo ser reelegidos por periodos similares de forma indefinida. También la pueden integrar los miembros de la Junta Directiva vigente y los ex Presidentes de las Juntas Directivas que mantengan la condición de **PROPIETARIO**.


Los miembros integrantes del Primer Comité de Convivencia se encuentran exonerados de los requisitos establecidos en el párrafo precedente.

El mandato del Comité de Convivencia coincide con el de la Junta Directiva. Los miembros del Comité de Convivencia, aún habiéndose vencido el plazo de tres (3) años de su mandato para el que fueron elegidos, continúan en el ejercicio de sus cargos en tanto no sean removidos por la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.

ARTÍCULO 55: SESIONES

El Comité de Convivencia se reúne por convocatoria de su Presidente, realizada por cualquier medio que permita tener constancia de entrega o recepción. El quórum para sesionar válidamente es del cincuenta por ciento (50%) más uno de sus miembros. Los acuerdos se adoptan por la mayoría de los concurrentes.

El Comité de Convivencia debe emitir pronunciamiento dentro del plazo de diez (10) días hábiles de haber recibido la solicitud de evaluación de los postulantes que pretendan ser titulares de una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva o pretendan ocupar temporalmente una vivienda.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 32 de 46

En los casos que el Comité de Convivencia desapruere una solicitud presentada por quienes pretendan ser titulares de una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva u ocupar temporalmente una vivienda, se podrá solicitar nueva evaluación a solicitud del veinticinco (25) por ciento de propietarios de **EL CONDOMINIO**.

ARTÍCULO 56: FUNCIONAMIENTO


El Comité de Convivencia regula su funcionamiento eligiendo su Presidente y estableciendo los procedimientos necesarios adicionales para el ejercicio de sus funciones. Presidirá el Comité de Convivencia el Presidente o ex Presidente más antiguo de **EL CONDOMINIO**.

No podrá ser miembro del Comité de Convivencia quien se encuentre en mora por cualquier tipo de obligación con **EL CONDOMINIO**.

Es causal de vacancia del cargo de miembro del Comité de Convivencia:

- a) Muerte.
- b) Renuncia.
- c) Pérdida de calidad de **PROPIETARIO**.
- d) Por decisión de la Junta Directiva cuando la gravedad de las circunstancias lo justifiquen con el voto favorable de todos sus miembros con excepción del miembro cuestionado si éste forma parte de dicho órgano de gobierno.

La **JUNTA DIRECTIVA** procederá a cubrir las vacancias hasta la realización de la siguiente **JUNTA DE PROPIETARIOS**.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 33 de 46

CAPITULO VIII: DEL RÉGIMEN ECONÓMICO

ARTÍCULO 57: PATRIMONIO

EL Patrimonio de **EL CONDOMINIO** está constituido por las cuotas de ingreso, cuotas de arrendamiento y de construcción, aportaciones Ordinarias y Extraordinarias de cada **PROPIETARIO**, multas, donaciones y bienes que le pertenezcan, así como los que vaya adquiriendo.

ARTÍCULO 58: APORTACIONES

Las aportaciones o cuotas del **PROPIETARIO** pueden ser:

- a) Ordinarias.
- b) Extraordinarias.

ARTÍCULO 59: CUOTAS ORDINARIAS

Son las cuotas a las que se encuentra obligado el **PROPIETARIO** y que se destinan a cubrir los costos de mantenimiento ordinario y administrativos corrientes de **EL CONDOMINIO**.

Las cuotas ordinarias son de periodicidad mensual y deben abonarse por mes adelantado.

ARTÍCULO 60: DETERMINACIÓN DE LAS CUOTAS ORDINARIAS

La finalidad de las Cuotas ordinarias es el financiamiento de los gastos ordinarios o corrientes que sean necesarios realizar para mantener en buen estado de funcionamiento y presentación de **EL CONDOMINIO**.

El monto de la primera cuota ordinaria será determinado por la Junta Directiva.


Cualquier modificación deberá ser aprobada por la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.

ARTÍCULO 61: CUOTAS EXTRAORDINARIAS

Las cuotas extraordinarias están constituidas por:

- a) Los aportes destinados a financiar necesidades extraordinarias de **EL CONDOMINIO**, entendiéndose como tales aquellas que se generen inesperadamente y no tengan carácter permanente.
- b) Las aportaciones necesarias para financiar la edificación de obras de infraestructura y de servicios comunes que determine la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.
- c) Las sumas necesarias para completar la ejecución del presupuesto anual y aquellas que a criterio de la **JUNTA DE PROPIETARIOS** sean necesarias.
- d) Cuotas de ingreso, de arrendamiento y de construcción si es que han sido establecidas por la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.

Los gastos para reparaciones a los que se refieren el Artículo 16° del **REGLAMENTO INTERNO**, no constituyen Cuota Extraordinaria, teniendo la condición de gastos comunes.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 34 de 46

ARTÍCULO 62: DETERMINACION DE LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS

Corresponde a la Junta Extraordinaria de Propietarios, a propuesta de la Junta Directiva, determinar y aprobar el importe de las Cuotas Extraordinarias fijando el plazo y forma de pago.

ARTÍCULO 63: PAGO DE CUOTAS

Las cuotas ordinarias se pagarán en forma mensual, por adelantado, dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada mes. Las cuotas extraordinarias y las multas se pagarán dentro del plazo y la forma que se señale al determinarlas.

La demora en el pago oportuno de las cuotas ordinarias y extraordinarias generará los correspondientes intereses compensatorios y moratorios. La Junta Directiva determina las tasas de interés aplicable así como también las penalidades.

Es de responsabilidad del **PROPIETARIO** el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, aún cuando la vivienda de su propiedad haya sido arrendada o cedida temporalmente en uso bajo cualquier modalidad.

Los pagos de las cuotas y/o multas podrán ser realizados mediante cargo automático en la cuenta que **EL CONDOMINIO** deberá mantener en una institución bancaria o financiera de Lima que brinde tal servicio o, de ser el caso, mediante el cargo en cuenta de una tarjeta de crédito. Los condóminos, que por cualquier motivo no autoricen el cargo a cuenta bancaria o tarjeta de crédito o que por cualquier motivo dejen de pagar sus cuotas mediante el aludido sistema de cargo automático, indefectiblemente deberán pagar por periodos adelantados los cuales deberán ser pagados a más tardar el 20 de diciembre de cada año en la Tesorería de **EL CONDOMINIO**.


ARTÍCULO 64: COBRANZA DE CUOTAS

La recaudación de cuotas ordinarias y extraordinarias corresponde a la administración de **EL CONDOMINIO**.

En caso de atraso en el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, serán aplicables los intereses, moras y penalidades que apruebe la Junta Directiva de manera general desde la fecha del vencimiento de la obligación hasta que se produzca el pago de la misma, sin perjuicio de las sanciones que correspondan.

ARTÍCULO 65: COBRANZA EJECUTIVA

En caso de incumplimiento en el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, estas podrán ser cobradas ejecutivamente según lo establecido por la Ley 27157, sin perjuicio de aplicar las sanciones correspondientes contempladas en el Capítulo XI del **REGLAMENTO INTERNO**.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 35 de 46

CAPITULO XI: DEL RÉGIMEN DE INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 66: PRINCIPIOS RECTORES

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

ARTÍCULO 67: INFRACCIONES

Constituye infracción sancionable lo siguiente:


- a) Destinar las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, la edificación que en ella se haya construido así como las áreas, bienes y servicios comunes a usos distintos a los contemplados en el **REGLAMENTO INTERNO** o en contravención de las disposiciones de la Junta Directiva o la **JUNTA DE PROPIETARIOS** sobre su uso y de las normas especiales sobre edificaciones.
- b) Destruir, maltratar o dañar los bienes comunes o dar mal uso a los servicios comunes en perjuicio de los demás propietarios o de **EL CONDOMINIO**.
- c) Vender, arrendar y en general disponer de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva destinada a vivienda unifamiliar o de la vivienda que en ella se hubiera edificado sin haber respetado las disposiciones contenidas en el presente **REGLAMENTO INTERNO** o en las disposiciones que con carácter general apruebe la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.
- d) Realizar obras no autorizadas, ejecutarlas sin respeto a los planos aprobados y/o modificar la apariencia externa de su vivienda o edificación contraviniendo las disposiciones del **REGLAMENTO INTERNO**, así como no respetar los reglamentos sobre construcciones y demás reglamentos que se aprueben.
- e) No cumplir oportunamente con el pago de las aportaciones ordinarias, extraordinarias, gastos para reparaciones o multas.
- f) No cumplir con las regulaciones sobre convivencia, construcciones y otras que apruebe la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.

ARTÍCULO 68: SANCIONES

La comisión de infracciones establecidas en el artículo precedente dará lugar a la imposición de las siguientes sanciones:

- a) Amonestación escrita cursada al **PROPIETARIO** por el Comité de Convivencia con ocasión de la primera comisión de una infracción cometida por el mismo **PROPIETARIO**, sus familiares, invitados o dependientes.
- b) Multa. Se podrá aplicar multa de acuerdo a la gravedad de la falta en un monto que variará entre diez por ciento (10%) de la Unidad Impositiva Tributaria y dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (vigentes a la fecha de la comisión de la infracción).

En caso de reincidencia, por la comisión de la segunda falta cometida en un plazo de doce (12) meses por el **PROPIETARIO**, sus familiares, invitados o dependientes, se deberá aplicar una segunda multa de acuerdo a la gravedad de la falta en un monto que variará

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 36 de 46

entre veinte por ciento (20%) de la Unidad Impositiva Tributaria y tres (3) Unidades Impositivas Tributarias.

Sin perjuicio de las sanciones estipuladas en los puntos anteriores, atendiendo a la gravedad de la falta, se aplicará al **PROPIETARIO** y en su caso al infractor, sanciones de suspensión y/o impedimento de uso de los servicios comunes de **EL CONDOMINIO**.

En caso de incurrirse en mora en el pago de aportaciones ordinarias por más de dos (2) meses y quince (15) días o en caso de mora respecto de una cuota extraordinaria o cuota para reparaciones a que se refiere el Artículo 16°, de quince (15) días respecto del plazo establecido al fijarla, o en mora por el pago de multas por más de quince (15) días, sin perjuicio de las sanciones a que se refieren los incisos a) y b) precedentes, se aplicará las sanciones de suspensión y/o impedimento de uso de las áreas y servicios comunes de **EL CONDOMINIO**.


No se considerará sanción la restitución de las cosas al estado anterior de la comisión de la infracción, la misma que deberá ser dispuesta en todos los casos siguiendo el procedimiento que se establezca.

ARTÍCULO 69: PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN DE SANCIONES

Para la aplicación o imposición de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) El Comité de Convivencia comunicará por escrito a **EL PROPIETARIO** las imputaciones realizadas en su contra por otro **PROPIETARIO** o por la Junta Directiva o aquellas formuladas de oficio por el propio Comité de Convivencia, referidas a infracciones del **REGLAMENTO INTERNO** o a las normas que con carácter general apruebe la **JUNTA DIRECTIVA**.
- b) El **PROPIETARIO** dispondrá de un plazo de cinco (5) días hábiles para hacer los descargos correspondientes.
- c) Una vez realizados los descargos o luego de haber transcurrido el plazo indicado en el párrafo precedente sin que el **PROPIETARIO** haya cumplido en efectuar sus descargos, la **JUNTA DIRECTIVA** resolverá y de ser pertinente aplicará las sanciones del caso.
- d) La **JUNTA DIRECTIVA** dispondrá de diez (10) días para emitir pronunciamiento y/o aplicar las sanciones establecidas en el **REGLAMENTO INTERNO** y revisar sus decisiones. Dicho plazo podrá ser ampliado por un periodo similar en función a la complejidad del asunto materia de análisis.
- e) El **PROPIETARIO** sancionado dispondrá de un plazo de cinco (5) días hábiles para solicitar a la **JUNTA DIRECTIVA** la reconsideración de la sanción impuesta. La **JUNTA DIRECTIVA** dispondrá de un plazo de diez (10) días hábiles para resolver dicha impugnación.
- f) La aplicación de las sanciones se realizará de acuerdo a la gravedad de la falta y a criterio de la **JUNTA DIRECTIVA**.

El mismo procedimiento de aplicación de sanciones se realizará a los arrendatarios o personas que usen temporalmente una vivienda en **EL CONDOMINIO**, con conocimiento del **PROPIETARIO** correspondiente.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 37 de 46

En caso que el sancionado no sea **PROPIETARIO** sino un arrendatario o una persona que goce de derecho temporal sobre una vivienda no se le permitirá el ingreso a **EL CONDOMINIO** hasta que se haya cumplido la sanción impuesta.

Tampoco podrá ingresar a **EL CONDOMINIO** aquel **PROPIETARIO** sancionado en tanto no reponga las cosas al estado anterior a la comisión de la infracción y cumpla con el pago de la respectiva multa, cuando sea el caso.

CAPITULO XII: SOLUCION DE CONTROVERSIAS

ARTÍCULO 70: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Para la solución de cualquier litigio, controversia, desavenencia, diferencia o reclamación que surja entre los propietarios, entre éstos y la **JUNTA DE PROPIETARIOS** o la Junta Directiva, que no pueda ser resuelto de mutuo acuerdo, deberá recurrirse en primer lugar a la conciliación extrajudicial y en caso de ser necesario someterse a la Jurisdicción judicial de Lima – Cercado.

CAPITULO XIII: REGIMEN TRANSITORIO DE ADMINISTRACION

ARTÍCULO 71: RÉGIMEN TRANSITORIO

Se establece un Régimen Transitorio de Administración a favor de **LA INMOBILIARIA**, hasta que esta haya vendido al menos el 90% (noventa por ciento) de las unidades inmobiliarias o lotes de propiedad exclusiva destinados a vivienda de **EL CONDOMINIO**, a fin de garantizar la conclusión del proyecto de acuerdo a su concepción urbanística o tres (3) años de la inscripción en Registros Públicos de la Primera Junta Directiva, lo que ocurra primero.


Durante la vigencia del Régimen Transitorio de Administración, regulado por el presente artículo, **LA INMOBILIARIA** ejercerá la Presidencia de la Junta Directiva de **EL CONDOMINIO**.

Igualmente, durante la vigencia del Régimen Transitorio de Administración, quedando a salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, sin perjuicio del quórum calificado a que se refiere el artículo 36° del **REGLAMENTO INTERNO**, se requiere el consentimiento expreso manifestado en **JUNTA DE PROPIETARIOS** por parte de **LA INMOBILIARIA** para:

- a) La aprobación y modificación de las características de **EL CONDOMINIO**.
- b) La aprobación de construcción de obras comunes.
- c) La aprobación de la cuota ordinaria, la cuota de ingreso, la cuota de arrendamiento, la cuota de construcción y, de ser el caso, el monto correspondiente a cada una de ellas.

Durante la vigencia del Régimen Transitorio de Administración, se podrán hacer modificaciones a la Habilitación Urbana a propuesta de **LA INMOBILIARIA**.

Artículo 72: FACULTADES ESPECIALES DE LA INMOBILIARIA

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 38 de 46

LA INMOBILIARIA, en tanto sea propietaria de **EL CONDOMINIO**, unilateralmente podrá gravar, ceder en uso, constituir derecho de superficie, constituir servidumbres o celebrar cualquier otro acto o contrato que importe la disposición de bienes comunes o la limitación de su uso por parte del **PROPIETARIO**.

Durante la vigencia del Régimen Transitorio de Administración **LA INMOBILIARIA** podrá de manera unilateral modificar el **REGLAMENTO INTERNO** de **EL CONDOMINIO** como consecuencia del (de los) replanteo(s) de la Habilitación Urbana en la etapa de recepción de obras, de acuerdo a las características que aparezcan en la Resolución Municipal correspondiente y atendiendo a la necesidad de perfeccionar sus disposiciones, para lo cual el **PROPIETARIO** deberá otorgar las facultades pertinentes en sus respectivos contratos de compraventa.

CAPITULO XIII DEL RÉGIMEN ELECTORAL

ARTÍCULO 73: CONVOCATORIA

Para la elección de la Junta Directiva las listas de candidatos deberán ser presentadas al Presidente de la de Junta de Propietarios o al Administrador General de **EL CONDOMINIO**, por escrito, con una anticipación no menor se veinte (20) días calendario a la fecha en que se realizarán las elecciones.

La **JUNTA DIRECTIVA** aprobará el procedimiento, requisitos y plazos aplicables al régimen electoral, el mismo que deberá ser presentado a los propietarios con treinta (30) días de anticipación a la fecha de celebración de las elecciones.

CAPITULO XIII DISPOSICIONES FINALES


ARTÍCULO 74: DE LAS PRIMERAS VENTAS

Constituye primera venta, la primera transferencia de propiedad de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que realice **LA INMOBILIARIA** a favor del **PROPIETARIO**.

Las primeras ventas de los lotes de propiedad exclusiva que integran la Habilitación Urbana La Quebrada de Cieneguilla que realice **LA INMOBILIARIA** están exceptuadas del proceso de calificación regulado en el **REGLAMENTO INTERNO** y no estarán sujetas al pago de cuota de ingreso, en caso de haber sido establecida por la **JUNTA DE PROPIETARIOS**.

ARTÍCULO 75: SUPLETORIEDAD DE LAS NORMAS

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

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 39 de 46

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA DISPOSICION TRANSITORIA: DESIGNACION DE LA PRIMERA JUNTA DIRECTIVA.

La Primera Junta Directiva será inscrita luego que sea constituida conforme a las disposiciones del presente Reglamento.

SEGUNDA DISPOSICION TRANSITORIA: DESIGNACION DEL PRIMER COMITÉ DE CONVIVENCIA

Los miembros del Primer Comité de Convivencia serán designados por **LA PRIMERA JUNTA DIRECTIVA**, constituyendo esta disposición una excepción a la facultad de la Junta de Propietarios contenida en el literal c) del art. 33 del presente Reglamento Interno. Los miembros que designe **LA PRIMERA JUNTA DIRECTIVA** no requerirán tener la calidad de propietario. El mandato del **PRIMER COMITÉ DE CONVIVENCIA** concluirá en la misma fecha de culminación del mandato de **LA PRIMERA JUNTA DIRECTIVA**.

TERCERA DISPOSICION TRANSITORIA: FACULTADES DE LA PRIMERA JUNTA DIRECTIVA.


La Primera Junta Directiva no está sujeta a las limitaciones contenidas en el literal w) del artículo 40° del **REGLAMENTO INTERNO**, con la finalidad que se puedan realizar inversiones en obras de infraestructura y de servicios, sin dichas limitaciones. En consecuencia, no requerirá aprobación de la **JUNTA DE PROPIETARIOS** a tales efectos.

CUARTA DISPOSICION TRANSITORIA: DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

El **PROPIETARIO** dentro del plazo de dos (02) años computados desde la entrega de la posesión de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva por parte de **LA INMOBILIARIA**, deberá solicitar a la administración de **LA JUNTA DE PROPIETARIOS** el servicio de instalación de los medidores de los servicios públicos de agua y luz.

QUINTA DISPOSICION TRASITORIA: REQUISITOS ESPECIALES DE QUORUM

Se exceptúa de los requisitos especiales de quórum establecidos en el artículo 36° del presente instrumento para la modificación del **REGLAMENTO INTERNO** como consecuencia del Replanteo de la Habilitación Urbana de **EL CONDOMINIO**, en la etapa de Recepción de Obras, que será efectuada por **LA INMOBILIARIA**.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 40 de 46

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

PRIMERA DISPOSICION COMPLEMENTARIA: CLAUSULAS DE INCORPORACION NECESARIA EN LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD

De conformidad a la obligación asumida por el **PROPIETARIO** en el (los) contrato(s) de compraventa mediante el cual adquirió la propiedad del inmueble, en caso que, formalice a favor de tercero(s) un contrato de transferencia respecto de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva de la que es titular, el nuevo adquirente deberá asumir las mismas obligaciones que el enajenante tiene con la **JUNTA DE PROPIETARIOS**, para cuyo efecto se deberá insertar la siguiente cláusula:


*“Es condición suspensiva del presente contrato, la aprobación de la presente transferencia por la Junta Directiva de la Junta de Propietarios de La Quebrada de Cieneguilla, conforme al procedimiento establecido por su(s) Reglamento(s) Interno(s); así como la inclusión de **EL COMPRADOR** como miembro de ésta.*

*En tal virtud, queda establecido que si la presente transferencia no fuera aprobada por la Junta Directiva de la Junta de Propietarios de La Quebrada de Cieneguilla, y/o **EL COMPRADOR** no fuera admitido como miembro, el presente contrato no surtirá efecto jurídico.*

El adquirente se obliga formal e irrevocablemente a:

- a) Cumplir las disposiciones contenidas en el(los) Reglamento(s) de la Junta de Propietarios de La Quebrada de Cieneguilla, cuyos contenidos declara conocer y aceptar en su totalidad, sometiéndose a todas sus disposiciones.
- b) Respetar todas y cada una de las limitaciones, servidumbres, cargas y demás obligaciones inherentes al derecho de propiedad contenidas en los títulos de propiedad; todas las que se hubieran establecido, pactado o asumido en el contrato de compra venta inicial celebrado con Menorca Inversiones S.A.C.; así como en el(los) Reglamento(s) de la Junta de Propietarios de La Quebrada de Cieneguilla, obligándose también a pagar las cuotas que pudieran corresponder.
- c) No transferir en modo alguno la propiedad del lote/vivienda que adquiere, a persona que no reúna los requisitos que se señalan en el(los) Reglamento(s) de la Junta de Propietarios de La Quebrada de Cieneguilla.

Interviene en el presente contrato la Junta de Propietarios de La Quebrada de Cieneguilla, debidamente representada por el Presidente de su Junta Directiva, a efectos de dar su conformidad con la presente transferencia, verificar la inclusión de la presente cláusula y, declarar la aprobación de esta transferencia e incorporación del adquirente como miembro de su representada”.

	REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-01	
		Ver:01	Pág. 41 de 46

SEGUNDA DISPOSICION COMPLEMENTARIA: CLÁUSULAS DE INCORPORACION NECESARIA EN LAS CESIONES EN USO

De conformidad a la obligación asumida por el **PROPIETARIO** en el (los) contrato(s) de compraventa mediante el cual adquirió la propiedad del inmueble, en caso que, formalice la cesión en uso de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva de la que es titular, bajo cualquier modalidad, el ocupante temporal deberá asumir las mismas obligaciones que el propietario tiene con **LA JUNTA DE PROPIETARIOS**, para cuyo efecto se deberá insertar la siguiente cláusula:

“Es condición suspensiva del presente contrato, su aprobación por la Junta Directiva de la Junta de Propietarios de La Quebrada de Cieneguilla, conforme al procedimiento establecido por el(los) Reglamento(s) de la Junta de Propietarios; así como la inclusión de **EL OCUPANTE TEMPORAL** como Usuario Transeúnte de ésta.

En tal virtud, queda establecido que si el presente contrato no fuera aprobado por la Junta Directiva de La Quebrada de Cieneguilla, y/o **EL OCUPANTE TEMPORAL** no fuera admitido como Usuario Transeúnte, el presente contrato no surtirá efecto jurídico.

El ocupante temporal se obliga formal e irrevocablemente a:

- Cumplir las disposiciones contenidas en el(los) Reglamento(s) de la Junta de Propietarios de La Quebrada de Cieneguilla, cuyos contenidos declara conocer y aceptar en su totalidad, sometiéndose a todas sus disposiciones.
- Respetar todas y cada una de las limitaciones, servidumbres, cargas y demás obligaciones que se hubieran establecido respecto del lote/vivienda que ocupa, así como en el(los) Reglamento(s) de la Junta de Propietarios de La Quebrada de Cieneguilla, obligándose también a pagar las cuotas que pudieran corresponder.
- No transferir ni ceder en modo alguno el uso del lote/vivienda materia del presente contrato, ni destinarlo a fin distinto que el de vivienda.
- Acatar las disposiciones y eventuales sanciones a las que fuera sujeto por actos realizados durante su permanencia en La Quebrada de Cieneguilla.
- Responder solidariamente con **EL ARRENDADOR** o **PROPIETARIO** por cualquier daño y/o perjuicio que pudiera ocasionar directamente, o alguno de sus usuarios familiares y/o invitados, a los bienes de propiedad común”.

ANEXO Nº 1

RELACION DE LOTES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DE LA PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA DE LA HABILITACION URBANA “LA QUEBRADA DE CIENEGUILLA”, CON SUS REPECTIVOS PORCENTAJES DE PARTICIPACION EN LAS AREAS COMUNES.

PRIMERA ETAPA

Mz. A1			%	Mz. B1			%
1	1,084.20	Vivienda	0.22	1	2,435.18	Vivienda	0.50
2	1,128.34	Vivienda	0.23	2	1,767.18	Vivienda	0.36
3	1,481.25	Vivienda	0.30	3	1,186.57	Vivienda	0.24
4	1,751.52	Vivienda	0.36	4	1,339.03	Vivienda	0.27
5	2,362.45	Vivienda	0.48	5	1,486.66	Vivienda	0.30
6	1,682.07	Vivienda	0.34	6	1,443.89	Vivienda	0.29
7	1,080.34	Vivienda	0.22	7	1,410.60	Vivienda	0.29
10,570.17			2.15	8	1,374.93	Vivienda	0.28
				9	1,328.05	Vivienda	0.27
				10	1,387.82	Vivienda	0.28
				11	1,207.93	Vivienda	0.25
				12	1,183.62	Vivienda	0.24
				13	1,124.36	Vivienda	0.23
				14	1,086.84	Vivienda	0.22
				15	1,023.64	Vivienda	0.21
				20,786.30			4.23

Mz. C1			%	Mz. D1			%
1	2,111.73	Vivienda	0.43	1	1,922.16	Vivienda	0.39
2	1,546.92	Vivienda	0.32	2	1,173.79	Vivienda	0.24
3	1,190.37	Vivienda	0.24	3	1,023.79	Vivienda	0.21
4	1,417.42	Vivienda	0.29	4	1,102.35	Vivienda	0.22
5	1,303.13	Vivienda	0.27	5	1,020.43	Vivienda	0.21
6	1,194.94	Vivienda	0.24	6	1,362.31	Vivienda	0.28
7	1,086.13	Vivienda	0.22	7	1,162.05	Vivienda	0.24
8	1,121.74	Vivienda	0.23	8	1,086.65	Vivienda	0.22
9	1,428.14	Vivienda	0.29	9	1,732.20	Vivienda	0.35
10	1,087.11	Vivienda	0.22	11,585.73			2.36
11	1,193.18	Vivienda	0.24				
14,680.81			2.99				

Mz. E1				%	Mz. F1				%
1	1,046.39	Vivienda	0.21		1	1,402.26	Vivienda	0.29	
2	1,035.33	Vivienda	0.21		2	1,015.77	Vivienda	0.21	
3	1,018.40	Vivienda	0.21		3	1,077.18	Vivienda	0.22	
4	1,370.90	Vivienda	0.28		4	1,033.27	Vivienda	0.21	
5	1,137.81	Vivienda	0.23		5	1,010.86	Vivienda	0.21	
6	1,106.53	Vivienda	0.23		6	1,212.08	Vivienda	0.25	
7	1,000.24	Vivienda	0.20		7	1,168.07	Vivienda	0.24	
8	1,039.50	Vivienda	0.21		8	1,017.37	Vivienda	0.21	
9	1,102.29	Vivienda	0.22		9	1,012.23	Vivienda	0.21	
10	1,159.12	Vivienda	0.24		10	1,059.47	Vivienda	0.22	
11	1,038.09	Vivienda	0.21		11	1,008.83	Vivienda	0.21	
12	1,017.19	Vivienda	0.21		12	1,482.37	Vivienda	0.30	
13	1,092.00	Vivienda	0.22		13	1,292.00	Vivienda	0.26	
14	1,085.50	Vivienda	0.22		14	1,010.34	Vivienda	0.21	
15	1,066.91	Vivienda	0.22			15,802.10	TOTAL	3.25	
16	1,044.78	Vivienda	0.21						
17	1,004.13	Vivienda	0.20						
18	1,091.49	Vivienda	0.22						
19	1,009.54	Vivienda	0.21						
	20,466.14	TOTAL	4.16						

Mz. G1				%	Mz. H1				%
1	1,228.73	Vivienda	0.25		1	1,023.75	Vivienda	0.21	
2	1,003.28	Vivienda	0.2		2	1,023.75	Vivienda	0.21	
3	1,054.54	Vivienda	0.22		3	1,023.75	Vivienda	0.21	
4	1,026.45	Vivienda	0.21		4	1,023.75	Vivienda	0.21	
5	1,013.45	Vivienda	0.21		5	1,023.75	Vivienda	0.21	
6	1,006.64	Vivienda	0.21		6	1,020.79	Vivienda	0.21	
7	1,205.17	Vivienda	0.25		7	1,320.39	Vivienda	0.27	
8	1,218.58	Vivienda	0.25		8	1,344.04	Vivienda	0.27	
9	1,006.95	Vivienda	0.21		9	1,014.30	Vivienda	0.21	
10	1,022.13	Vivienda	0.21		10	1,014.30	Vivienda	0.21	
11	1,014.95	Vivienda	0.21		11	1,014.30	Vivienda	0.21	
12	1,018.53	Vivienda	0.21		12	1,057.22	Vivienda	0.22	
13	1,017.46	Vivienda	0.21		13	1,424.33	Vivienda	0.29	
14	1,009.78	Vivienda	0.21			14,328.42	TOTAL	2.94	
15	1,048.74	Vivienda	0.21						
	15,895.38	TOTAL	3.27						

Mz. I1			%
1	1,141.51	Vivienda	0.23
2	1,063.34	Vivienda	0.22
3	1,627.32	Vivienda	0.33
4	1,078.62	Vivienda	0.22
5	1,172.96	Vivienda	0.24
6	1,062.50	Vivienda	0.22
	7,146.25	TOTAL	1.46

SEGUNDA ETAPA

Mz. A2			%	Mz. B2			%
1	2,496.18	Vivienda	0.51	1	1,491.20	Vivienda	0.30
2	1,164.49	Vivienda	0.24	2	1,200.84	Vivienda	0.25
3	1,042.49	Vivienda	0.21	3	1,237.96	Vivienda	0.25
4	1,054.10	Vivienda	0.22	4	1,010.61	Vivienda	0.21
5	1,186.36	Vivienda	0.24	5	1,056.95	Vivienda	0.22
6	1,368.17	Vivienda	0.28	6	1,072.23	Vivienda	0.22
7	1,331.70	Vivienda	0.27	7	1,036.22	Vivienda	0.21
8	1,000.52	Vivienda	0.20	8	1,021.35	Vivienda	0.21
9	1,001.52	Vivienda	0.20	9	1,302.04	Vivienda	0.27
10	1,795.33	Vivienda	0.37	10	1,214.03	Vivienda	0.25
11	1,267.17	Vivienda	0.26	11	1,109.44	Vivienda	0.23
12	1,339.36	Vivienda	0.27	12	1,182.49	Vivienda	0.24
13	1,369.45	Vivienda	0.28	14	1,117.85	Vivienda	0.23
14	1,747.91	Vivienda	0.36		15,053.21	TOTAL	3.09
15	1,219.74	Vivienda	0.25				
16	1,261.91	Vivienda	0.26				
17	1,109.05	Vivienda	0.23				
18	1,342.55	Vivienda	0.27				
19	2,209.03	Vivienda	0.45				
20	1,661.21	Vivienda	0.34				
21	1,697.37	Vivienda	0.35				
22	1,690.88	Vivienda	0.35				
	31,356.49	TOTAL	6.41				

Mz. C2				%	Mz. D2				%
1	1,705.98	Vivienda	0.35		1	2,492.85	Vivienda	0.51	
2	1,169.06	Vivienda	0.24		1A	1,200.38	Vivienda	0.24	
3	2,047.12	Vivienda	0.42		1B	1,250.53	Vivienda	0.26	
4	1,008.65	Vivienda	0.21		2	1,390.29	Vivienda	0.28	
5	1,003.34	Vivienda	0.20		3	1,070.88	Vivienda	0.22	
6	1,026.94	Vivienda	0.21		4	1,093.89	Vivienda	0.22	
8	1,030.93	Vivienda	0.21		5	1,126.82	Vivienda	0.23	
9	1,158.75	Vivienda	0.24		6	1,166.40	Vivienda	0.24	
10	1,068.83	Vivienda	0.22		7	1,322.02	Vivienda	0.27	
11	2,124.30	Vivienda	0.43			12,114.06	TOTAL	2.47	
12	1,555.16	Vivienda	0.32						
13	1,411.52	Vivienda	0.29						
14	1,426.79	Vivienda	0.29						
15	1,262.00	Vivienda	0.26						
16	1,290.20	Vivienda	0.26						
17	1,105.41	Vivienda	0.23						
18	1,846.90	Vivienda	0.38						
	23,241.88	TOTAL	4.76						

Mz. E2				%	Mz. F2				%
1	1,218.13	Vivienda	0.25		1	1,073.88	Vivienda	0.22	
2	1,206.80	Vivienda	0.25		2	1,008.27	Vivienda	0.21	
3	1,216.37	Vivienda	0.25		3	1,029.60	Vivienda	0.21	
4	1,079.83	Vivienda	0.22		4	1,260.63	Vivienda	0.26	
5	1,000.51	Vivienda	0.20		5	1,138.77	Vivienda	0.23	
6	1,009.48	Vivienda	0.21		6	1,577.23	Vivienda	0.32	
7	1,269.96	Vivienda	0.26		7	1,345.82	Vivienda	0.27	
	8,001.08	TOTAL	1.64		8	1,440.36	Vivienda	0.29	
					9	1,252.62	Vivienda	0.26	
					10	1,120.49	Vivienda	0.23	
					11	1,019.06	Vivienda	0.21	
					12	1,035.88	Vivienda	0.21	
					13	1,460.50	Vivienda	0.30	
					14	1,444.57	Vivienda	0.29	
					16	1,032.92	Vivienda	0.21	
					17	1,027.16	Vivienda	0.21	
						19,267.76	TOTAL	3.93	

Mz. G2				%	Mz. H2				%
1	1,053.18	Vivienda	0.21		1	1,794.01	Vivienda	0.37	
2	1,049.14	Vivienda	0.21		2	2,048.60	Vivienda	0.42	
3	1,012.81	Vivienda	0.21		3	1,556.35	Vivienda	0.32	
4	1,486.04	Vivienda	0.30		4	1,024.92	Vivienda	0.21	
5	1,962.09	Vivienda	0.40		5	1,019.99	Vivienda	0.21	
	6,563.26	TOTAL	1.33			7,443.87	TOTAL	1.53	

Mz. I2				%	Mz. J2				%
1	1,356.61	Vivienda	0.28		1	1,857.29	Vivienda	0.38	
2	1,067.54	Vivienda	0.22		2	1,744.83	Vivienda	0.36	
3	1,051.03	Vivienda	0.21		3	1,701.07	Vivienda	0.35	
4	1,058.67	Vivienda	0.22		4	1,769.67	Vivienda	0.36	
5	1,066.80	Vivienda	0.22		5	1,872.31	Vivienda	0.38	
6	1,048.08	Vivienda	0.21		6	1,788.65	Vivienda	0.37	
7	1,057.13	Vivienda	0.22		7	1,743.49	Vivienda	0.36	
8	1,007.76	Vivienda	0.21		8	1,772.55	Vivienda	0.36	
9	1,109.66	Vivienda	0.23		9	1,778.52	Vivienda	0.36	
10	1,139.25	Vivienda	0.23		10	1,871.34	Vivienda	0.38	
11	1,251.14	Vivienda	0.26			17,899.72	TOTAL	3.66	
12	1,316.56	Vivienda	0.27						
13	1,118.24	Vivienda	0.23						
14	1,005.68	Vivienda	0.21						
15	1,105.22	Vivienda	0.23						
16	1,600.00	Vivienda	0.33						
	18,359.37	TOTAL	3.78						

PORCENTAJES DE PARTICIPACION EN LAS AREAS COMUNES CORRESPONDIENTES A LAS ETAPAS I, II Y III:

ETAPA I	%
TOTAL	26.81

ETAPA II	%
TOTAL	32.60

ETAPA III	%
TOTAL	40.59