




LA QUEBRADA

• CIENEGUILLA •

REGLAMENTO DE CONVIVENCIA

LA QUEBRADA – CIENEGUILLA


	REGLAMENTO DE CONVIVENCIA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-02	
		Ver:01	Pág. 2 de 19

REGLAMENTO DE CONVIVENCIA DEL CONDOMINIO LA QUEBRADA -CIENEGUILLA

INTRODUCCION

El presente Reglamento de Convivencia tiene como objeto garantizar los derechos de todos los propietarios del Condominio LA QUEBRADA DE CIENEGUILLA, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. El Reglamento de Convivencia es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los habitantes del conjunto.

CAPITULO I. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES	3
CAPITULO II. DEL MANTENIMIENTO.....	3
CAPÍTULO III. DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y VEHÍCULOS.....	4
CAPITULO IV. ÁREAS COMUNES DE PROPIEDAD DEL CONDOMINIO.....	6
CAPÍTULO V. DE LAS REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES	6
CAPITULO VI. DE LAS REUNIONES EN LAS VIVIENDAS	7
CAPÍTULO VII. DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES	7
CAPÍTULO VIII. ANIMALES DOMÉSTICOS	7
CAPITULO IX. OTRAS DISPOSICIONES	8
CAPITULO X. EN CUANTO A REPARACIONES EN VIVIENDAS.....	9
CAPÍTULO XI. DEL CLUB HOUSE, SUM Y EL MIRADOR	9
CAPITULO XII. USO DE INSTALACIONES.....	11
CAPITULO XIII. DE LA SEGURIDAD INTERNA DEL CONDOMINIO.....	13
CAPITULO XIV. RÉGIMEN ECONÓMICO	14
CAPITULO XV. DE LOS PAGOS PUNTUALES.....	14
CAPITULO XVI. HORARIO DE RIEGO DE JARDINES	16
CAPITULO XVII. DE LAS FALTAS.....	16
CAPITULO XVIII. SOBRE LAS SANCIONES	17
CAPITULO XIX. COMITÉ DE CONVIVENCIA.....	19

	REGLAMENTO DE CONVIVENCIA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-02	
		Ver:01	Pág. 3 de 19

CAPITULO I. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

ART.1: Los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los propietarios son todos los enunciados en el Reglamento de Convivencia y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

ART.2: Este Reglamento de Convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la propiedad.

ART.3: El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disfrutar de su inmueble con las personas que desee, de acuerdo a las reglas y/o normas señaladas en el presente reglamento.

ART.4: Los inmuebles del Condominio se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar. Los espacios para estacionamiento de vehículos al servicio de los propietarios y/o usuarios no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el reglamento de Construcción, los planos y licencia de construcción.

ART.5: Los propietarios y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado.

ART.6: Todo residente se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al residente, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante, es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente reglamento.

ART.7: La Administración le hará entrega a cada propietario de un ejemplar del presente reglamento y se dejará constancia escrita del recibo del mismo. Para el caso de los arrendatarios y/o usuarios, cada propietario se hará responsable de la entrega del Reglamento de Convivencia.

CAPITULO II. DEL MANTENIMIENTO


ART.8: El Administrador

Se contratará los servicios de un Administrador quien será responsable de la realización de todos los trabajos y los servicios que le sean encomendados por la Junta Directiva para cumplir con las necesidades de los Propietarios.

El Administrador será responsable de llevar a cabo, por sí mismo o a través de terceros, las siguientes funciones:

☒ Mantenimiento y supervisión de las áreas e instalaciones comunes del Condominio, incluyendo el mantenimiento de vías y jardines de las áreas comunes.

☒ Mantenimiento del alumbrado en las vías y áreas comunes del Condominio

	REGLAMENTO DE CONVIVENCIA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-02	
		Ver:01	Pág. 4 de 19

☐ Supervisar el servicio de seguridad y vigilancia

☐ Supervisar el servicio de distribución, mantenimiento y medición del consumo de agua y de electricidad para cada Propietario.

☐ Cobrar las cuotas de mantenimiento, agua y electricidad.

☐ Supervisar que los Propietarios cumplan con cuidar el interior de los lotes que aún no han sido construidos, plantando vegetación y evitando la acumulación de desmonte.

☐ Vigilar el cumplimiento del Reglamento de Construcción, del Reglamento de Convivencia y cualquier otro reglamento que se apruebe, así como de notificar cualquier violación del mismo a la Junta Directiva. Los propietarios del Condominio se comprometen a cumplir y respetar las resoluciones de la Junta Directiva y hacerlas cumplir y respetar por sus familiares, dependientes y sus visitantes.

CAPÍTULO III. DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y VEHÍCULOS

ART.9: Los estacionamientos son de uso exclusivo de los propietarios o usuarios de las viviendas.

ART.10: El personal de vigilancia no deberá permitir la utilización del estacionamiento ubicado frente a los inmuebles sin la autorización del propietario del mismo.

ART.11: Se prohíbe a los titulares de usos exclusivos del estacionamiento, el alquiler o cesión de estos a personas ajenas al condominio.


ART.12: En todo caso, sin excepción alguna, las zonas de estacionamiento no podrán tener otro destino en cuanto a su uso. Se prohíbe utilizar las zonas de estacionamiento como zonas de recreación.

ART.13: Queda prohibido realizar mantenimiento alguno a los vehículos en la zona de los estacionamientos.

ART.14: Queda prohibido realizar el lavado de los vehículos dentro de los estacionamientos ya sean privados o para las visitas.

ART.15: Se amonestará por primera vez a los propietarios de los vehículos que no cuenten con silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con música a alto volumen, bocina o similares, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 20 kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente Reglamento de Convivencia.

ART.16: Lo estipulado en el artículo anterior se aplicará de igual forma a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceites que deterioren el área de estacionamiento, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes.

	REGLAMENTO DE CONVIVENCIA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-02	
		Ver:01	Pág. 5 de 19

ART.17: Queda prohibido estacionar vehículos de gran peso dentro de la propiedad, es decir que superen las 3.0 toneladas. Igualmente, en la zona de estacionamiento no podrán acceder vehículos que excedan 2.15 metros de altura.

Se exceptúan de lo señalado en la presente cláusula aquellos vehículos autorizados por la administración, cuya finalidad sea la supervisión o construcción de obras en los lotes de terreno de los propietarios.

ART.18: Queda prohibido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, debiéndose respetar las líneas de demarcación establecidas.

ART.19: Se pueden estacionar únicamente los vehículos en las zonas dedicadas para ese propósito y, por lo tanto se prohíbe estacionar en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine la administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir, así sea parcialmente, las zonas de estacionamiento vecinas y las áreas de circulación.

ART.20: El propietario y/o residente debe informar a la Administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de estacionamiento propia de cada unidad.

ART.21: Únicamente se podrán estacionar los vehículos en la zona de estacionamiento. Se prohíbe, por tanto, dejar en los estacionamientos y zonas de circulación elementos tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y explosivos.


ART.22: Será responsabilidad de los propietarios de los vehículos la responsabilidad de los mismos y de los bienes que se pudieran encontrar en su interior.

ART.23: Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos de otra persona deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades correspondientes.

ART.24: Se prohíbe el uso temporal o permanente de los estacionamientos de los visitantes como estacionamientos de propietarios o la asignación de los mismos sin la debida aprobación en la Junta de Propietarios. En caso de requerirse un estacionamiento adicional por alguno de los propietarios, este deberá hacer la gestión de arrendar algún estacionamiento que otro propietario tenga disponible para tal propósito.

En caso de utilizarse el salón de uso múltiple (en adelante SUM) y/o el mirador, el propietario o usuario efectuará las coordinaciones con la Administración para establecer el número de estacionamientos que utilizará. En caso de superar la cobertura de estacionamientos cercanos a estos lugares, se deberá programar el uso de otros estacionamientos de las áreas comunes, haciéndose responsable por el transporte hasta estos lugares.

ART.25: Únicamente podrán conducir vehículos personas que cuenten con una licencia de conducir válida para ello. Se deberán respetar las señalizaciones de tránsito.

	REGLAMENTO DE CONVIVENCIA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-02	
		Ver:01	Pág. 6 de 19

CAPITULO IV. ÁREAS COMUNES DE PROPIEDAD DEL CONDOMINIO


ART.26: Se definen como Áreas Comunes del Condominio los siguientes espacios:

- Club House.
- Zona de Jóvenes
- Piscina para adultos y piscina para niños incluyendo vestidores y baños.
- Spa y Gimnasio.
- Mirador.
- Canchas de tenis al ingreso (02).
- Zona deportiva conformada por: club house deportivo; piscina; 04 canchas de tenis; 02 canchas de fútbol; 02 canchas múltiples; 04 canchas de frontón; skate park; bicicross; zona de camping; granjita feliz.
- Oficina administrativa y de seguridad.
- Pórtico de ingreso con casetas de vigilancia y baños.
- Zonas de tratamiento paisajístico, jardines y áreas verdes.
- Vías vehiculares y vías peatonales internas.
- Estacionamientos de visitantes
- Cerco perimétrico.
- El pozo, cisternas, reservorios y equipamientos de agua,
- Los sistemas e instalaciones para agua, electricidad, y otros servicios que no estén destinados a una unidad inmobiliaria en particular.
- Zona de servicios para trabajadores.
- Zona de cascada.
- Vivero.
- Capilla.
- Los patios y demás espacios abiertos de uso común.
- Cualquier otro bien o servicio destinado al uso y disfrute de todos los propietarios que se ejecute en el futuro por acuerdo de la Junta de Propietarios.

CAPÍTULO V. DE LAS REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES

ART.27: Quedan prohibidas las reuniones sociales en los estacionamientos y vías, del condominio.

ART.28: Se prohíbe ingerir licor en las áreas comunes a excepción del SUM y el Mirador. Asimismo, queda prohibido el consumo de bebidas alcohólicas a los menores de edad. Los padres y/o tutores de los menores de edad son los responsables de evitar el consumo de bebidas alcohólicas en las instalaciones del condominio.

	REGLAMENTO DE CONVIVENCIA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-02	
		Ver:01	Pág. 7 de 19

CAPITULO VI. DE LAS REUNIONES EN LAS VIVIENDAS

ART.29: Las reuniones privadas en las viviendas se deben realizar de tal manera que no perturben la tranquilidad de los otros propietarios.

ART.30: No se pueden llevar a cabo reuniones en las áreas comunes salvo que exista autorización expresa de la Junta Directiva.

ART.31: El volumen de los equipos de música no debe en ningún momento de perturbar la tranquilidad de los otros propietarios, debiendo cada propietario solicitar la colaboración de sus invitados para no incomodar a los demás propietarios.

CAPÍTULO VII. DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES

ART.32: Cada propietario es responsable de mantener el aseo dentro del Condominio, evitando ensuciar las vías, veredas, pisos, estacionamientos y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, residuos, desechos domiciliarios o colillas de cigarrillo hacia las vías o dentro del conjunto y áreas comunes del condominio. Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de residuos o desechos domiciliarios en los exteriores de las viviendas.


ART.33; Los residuos y desechos domiciliarios deben introducirse en bolsas medianas de polietileno, debidamente cerradas, depositadas en el área designada para tal fin. No se deben dejar cajas, bolsas u objetos de vidrio frente a cada vivienda o en áreas comunes ni arrojarlas a las mismas.

ART.34: El mantenimiento de las zonas comunes descritas en el capítulo IV es de cargo de la Administración existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente de no arrojar residuos o desechos domiciliarios en dichas áreas.

ART.35: No se podrá colgar prendas u otros elementos, en ventanas, balcones u otros ambientes a la vista, o mantener cajas y desorden en los balcones. Asimismo, se encuentra prohibido el colocar avisos o letreros en las puertas, fachadas, ventanas de los inmuebles sin cumplir con los procedimientos establecidos para tal efecto.

CAPÍTULO VIII. ANIMALES DOMÉSTICOS

ART.36: La falta de higiene correspondiente a residuos de perros, gatos y otros animales domésticos en áreas comunes y ruidos que interrumpan la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte de la Administración. En caso de quejas reportadas a la Administración y/o reincidencia, es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el presente reglamento.

	REGLAMENTO DE CONVIVENCIA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-02	
		Ver:01	Pág. 8 de 19

ART.37: Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de cualquier daño o lesión que ocasione el mismo. Los propietarios de animales domésticos se obligan a que sus mascotas cuenten con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades distritales o administrativas competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad.

ART.38: Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes.

ART.39: Los animales domésticos o mascotas de los propietarios deben utilizar correa, bozal y/o permiso, de conformidad con lo establecido en las normas legales vigentes, cuando se desplacen por áreas comunes.

ART.40: Los dueños de animales domésticos o mascotas deben recoger y depositar los residuos de los mismos en los lugares y recipientes asignados para tales fines.

ART.41: Los dueños de animales domésticos o mascotas, deben vacunarlos según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica.

ART.42: Las mascotas no deben entrar al Club House, exceptuando las personas discapacitadas cuyo estado requiera de dicha mascota.

ART.43: Las mascotas no podrán ser dejadas solas en las zonas comunes bajo ninguna circunstancia.

ART.44: Las mascotas no podrán hacer uso de las zonas comunes destinadas a juegos infantiles, piscina y canchas deportivas.

CAPITULO IX. OTRAS DISPOSICIONES


ART.45: Los vehículos de servicio público, como taxis, que quisieran ingresar al Condominio, deberán esperar al solicitante del mismo en la puerta de ingreso del condominio.

ART.46: Queda prohibida la fijación y distribución de propaganda de todo tipo de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro del condominio.

ART.47: Queda expresamente prohibido el ingreso al condominio de personal que se dedique a ventas ambulantes.

ART.48: Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados teniendo en cuenta la prudencia, educación y respeto a propietarios, vecinos y residentes en general.

Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción del presente Reglamento. Si las infracciones anteriores se tornan

	REGLAMENTO DE CONVIVENCIA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-02	
		Ver:01	Pág. 9 de 19

incontrolables, es deber de la Administración dar curso a las acciones legales correspondientes. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando de dos a más viviendas reporten el mismo incidente.

ART.49: Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando utilicen la entrada peatonal de servicio, se anuncie previamente indicando el sitio de donde viene y, deje el DNI en portería. Si no presenta un documento no será autorizado su ingreso y el residente deberá dirigirse a la portería a recibir su pedido. Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propaganda dentro del condominio. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso.

ART.50: Está terminantemente prohibido el ingreso de personal de seguridad a las instalaciones del Club, salvo que ingrese en el vehículo del propietario y que vaya a permanecer en la vivienda de este.

ART.51: Aquellos propietarios que deseen informar sobre la venta de su lote de terreno o cualquier otra información relevante para el condominio, podrá hacer uso de la vitrina informativa, coordinando de manera previa con el administrador del Club House.

CAPITULO X. EN CUANTO A REPARACIONES EN VIVIENDAS

ART.52: El propietario que realice reparaciones en su vivienda deberá informar previamente, con una antelación mínima de tres días hábiles a la Administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas; así como de obtener los permisos municipales, de ser el caso.

ART.53: El horario para realizar las reparaciones será de lunes a viernes de 8:00 AM a 5:00 PM, siendo que las mismas no las podrán realizar los sábados, domingos y días festivos.

ART.54: Para realizar los trabajos de reparación se requiere de una comunicación escrita a la Administración informando la clase de obra, duración de la misma y datos personales de los obreros.


ART.55: El desmonte producto de los trabajos realizados deberá recogerse en bolsas y ser trasladado a la zona destinada para tal fin.

ART.56: El propietario es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño en zonas comunes, al igual que de su limpieza.

CAPÍTULO XI. DEL CLUB HOUSE, SUM Y EL MIRADOR

ART. 57: El Club House no podrá ser alquilado. El SUM y el Mirador podrán ser alquilados a cualquier propietario del condominio, cualquier día de la semana, previa solicitud por escrito con diez (10) días calendario mínimos de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social. Usar el formulario **“Solicitud de alquiler para evento”**.

ART.58: Los propietarios que se encuentren en mora con el Condominio por concepto de cuotas de mantenimiento, no podrán alquilar el Mirador o el SUM. En caso de haber varios

	REGLAMENTO DE CONVIVENCIA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-02	
		Ver:01	Pág. 10 de 19

propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.

ART.59: El propietario se hace responsable por el uso que se haga del Club House. En caso de alquiler el propietario se hace responsable del Mirador o el SUM, tanto él como sus invitados y por los daños o faltantes que puedan generarse con respecto al inventario que se elaborara por la Administración el área alquilada.

ART.60: Para hacer uso del SUM o el Mirador se deberá cancelar ante la Administración con la misma anticipación de la reserva. El monto correspondiente por este concepto queda establecido de la siguiente manera:

- a) La garantía que se deberá entregar para todos los casos es de S/. 5,000.00 por cada evento.
- b) Por el uso del SUM o el Mirador:
 - Hasta 20 invitados: S/. 500.00 por evento.
 - De 21 a 40 invitados: S/. 1,000.00 por evento.
 - De 41 a 60 invitados: S/.1,500.00 por evento.
 - De 61 a 80 invitados: S/. 2,000.00 por evento.
 - De 81 a 100 invitados: S/. 2,500.00 por evento.

El propietario deberá respetar los límites y el aforo correspondiente a cada ambiente, siendo de su responsabilidad cuando se exceda el número de personas, debiendo hacerse responsable del pago correspondiente por dicho excedente.


Las tarifas anteriormente mencionadas podrán ser revisadas por la Junta de Propietarios cada seis (06) meses.

ART.61: El Propietario deberá encontrarse presente desde el inicio del evento hasta la finalización del mismo.

ART.62: El SUM y el Mirador solamente puede ser alquilado para eventos de tipo personal, cultural o social y de ninguna manera podrá ser alquilado para eventos corporativos, políticos, ni religiosos.

ART.63: La reserva del SUM y el Mirador deberá ser por evento y el propietario solo estará permitido reservar estas instalaciones una vez al mes.

ART.64: Se deberá entregar las instalaciones arrendadas en las mismas condiciones de limpieza en las que se recibió, cuatro (04) horas después de finalizado el evento, el socio hará la devolución de las instalaciones a la administración del Condominio. En caso las instalaciones, equipos y muebles no se encuentren en las mismas condiciones en que fueron entregadas, no se aceptará la devolución como conforme. Si ello es debido a un problema de limpieza y orden, esto debe ser corregido inmediatamente para efectuar la entrega adecuada de las instalaciones. Si se requiere algún arreglo, reparación o reposición, el socio tendrá 48 horas para efectuar la entrega adecuada de las instalaciones. Vencidos los plazos señalados, el

	REGLAMENTO DE CONVIVENCIA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-02	
		Ver:01	Pág. 11 de 19

Condominio cargará en la cuenta del socio la reparación o reposición correspondiente y será pasible de una multa y/o sanción. Si se dañase el gras o alguno de los aspersores, el Club cargará en la cuenta del socio la reparación o reposición correspondiente.

ART.65: No se autorizará el alquiler del SUM o el Mirador para eventos que no sean personales, sociales, recreativos o culturales.

Si el SUM o el Mirador no están siendo utilizados para una reunión privada, los propietarios, los residentes y los invitados pueden hacer uso del área social de las áreas señaladas.

ART.66: El horario de uso del Club House será desde las 09:00 de la mañana hasta las 01:00 de la madrugada. El SUM y el Mirador, incluyendo su alquiler, será desde las 09:00 de la mañana hasta la 01:00 de la madrugada. En caso que el uso continuo de los ambientes mencionados sea mayor a las 8 (ocho) horas, el propietario se hará responsable del pago de las posibles horas extras que esto genere con relación al personal contratado.

CAPITULO XII. USO DE INSTALACIONES

ART.67: El uso de las instalaciones del Club es solo para los propietarios, residentes e invitados.

El uso de las instalaciones debe hacerse teniendo en cuenta que todos puedan tener un acceso equitativo.

ART. 68 Uso de la Piscina

68.1 El uso de la piscina siempre se hará con ropa de baño, zapatos de suela de caucho antideslizante y preferiblemente con gorro de baño. Queda prohibido bañarse con cualquier otro tipo de ropa.

68.2: Los menores de 12 años podrán hacer uso de la piscina solo en compañía de un adulto que se haga responsable.

68.3: El horario de uso de la piscina, exceptuando el primer día hábil de la semana que se destina para limpieza general de la misma, será de martes a viernes de 9:00 am a 6.00 pm.

68.4: Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o enfermedades infectocontagiosas deben abstenerse de utilizar la piscina.


68.5: No se permite ingerir licor, ni comida dentro de la piscina.

68.6: No se permite el uso de aparatos eléctricos dentro de la piscina.

68.7: Está prohibido hacer uso del área de la piscina en compañía de animales domésticos.

68.8. Las personas invitadas podrán hacer uso de la piscina solo en compañía de un propietario y/o residente.

ART. 69 Uso de las Zonas Deportivas

	REGLAMENTO DE CONVIVENCIA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-02	
		Ver:01	Pág. 12 de 19

El Condominio cuenta con las siguientes canchas:

- Dos canchas de fútbol de césped,
- Seis canchas de tenis de arcilla,
- Cuatro canchas de frontón,
- Dos canchas multideportivas.

Está prohibido el ingreso a las canchas deportivas con bicicletas, patines, skateboards o cualquier otro vehículo, así como utilizar dichas áreas para otra finalidad distinta a su propósito.

69.1. Canchas de Fútbol:

La reservación de las canchas de fútbol es obligatoria en las oficinas administrativas del Condominio. Tendrá prioridad de uso la persona que haya hecho su reserva con anticipación. El uso de las canchas es de una hora; los mismos jugadores podrán jugar en el siguiente turno siempre y cuando las canchas estén disponibles y comuniquen en las oficinas que seguirán usando la misma. Se podrá reservar con un día de anticipación si se va a usar temprano en la mañana o el mismo día si se va a usar más tarde.

69.2. Canchas de Tenis y Frontón


La reservación de las canchas de tenis y de frontón es obligatoria en las oficinas administrativas del Condominio. El uso de las canchas es de una hora para juego de singles y de noventa minutos para juego de dobles; los mismos jugadores podrán jugar en el siguiente turno siempre y cuando exista cancha disponible y comuniquen en las oficinas administrativas que seguirán usando la cancha. Se podrá reservar con un día de anticipación si se va a usar temprano en la mañana o el mismo día si se va a usar más tarde. Tendrá prioridad de uso la persona que haya hecho su reserva con anticipación.

69.2.1. Todos los jugadores deberán presentarse a las canchas de tenis vestidos correctamente. Deberán utilizar ropa normalmente aceptada para la práctica de este deporte y zapatillas apropiadas para evitar dañar la superficie de arcilla.

El administrador del condominio, en caso vea que se están utilizando zapatillas y/o indumentaria no apropiada para el tenis o frontón, se encuentra autorizado a solicitarle al jugador su retiro inmediato de la cancha, a lo cual el jugador deberá acceder de inmediato.

69.2.2. Los jugadores tendrán derecho de jugar singles o dobles por un periodo de 60 ó 90 minutos, respectivamente, que incluye el lapso de mantenimiento horario de la cancha, el mismo que se realizará en los primeros 5 minutos de cada sesión de juego.

69.2.3. Al final de cada periodo, los jugadores cederán la cancha a los jugadores que se encuentren esperando. Estos últimos deberán ser por lo menos dos. En caso contrario, aquellos que se encuentren usando la cancha tienen el derecho de seguirla usando la misma hasta que lleguen los siguientes jugadores.


	REGLAMENTO DE CONVIVENCIA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-02	
		Ver:01	Pág. 13 de 19

69.2.4. Podrán hacerse trabajos de mantenimiento adicionales si las canchas lo necesitaran. Las canchas recibirán mantenimiento obligatorio al inicio de cada período.

CAPITULO XIII. DE LA SEGURIDAD INTERNA DEL CONDOMINIO

ART.70: El personal de vigilancia y aseo o servicios generales que preste sus servicios en las propiedades, así como todos los usuarios y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad:

- Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios de las viviendas, de acuerdo con el registro de propietarios que se lleva por la Administración, y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.
- Todo paquete que salga del condominio en poder de una persona diferente al propietario, debe ser autorizado por el propietario de la vivienda visitada.
- Las empleadas de servicio no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios y debiendo ser requisadas el día de salida (bolsos y paquetes).
- Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del residente.
 - Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios mientras no sean autorizados por los mismos.
 - El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios para con todos los residentes del condominio debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios o visitantes, deben atender con igual respeto y consideración al citado personal.
 - El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la Administración.
 - El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, compras de mercados, etc., a las viviendas.
 - Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de propietarios. Si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.
 - En caso de alguna reparación en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a salir del condominio (técnicos, operarios, obreros)
 - El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
 - Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante del condominio o a los integrantes de la misma, como de los órganos de Administración.

	REGLAMENTO DE CONVIVENCIA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-02	
		Ver:01	Pág. 14 de 19

- El personal de seguridad no será responsable de la salida del Condominio de niños menores de 14 años sin la compañía de un adulto responsable

ART.71: El personal de vigilancia no abrirá la puerta principal del Condominio a ninguna persona hasta que no haya sido identificada plenamente y haya sido autorizado su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente.

ART.72: Para los funcionarios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen al condominio, el portero deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad, así como verificar si cuentan con alguna orden y/o autorización de la autoridad competente que disponga expresamente su ingreso, antes de permitir el acceso.

CAPITULO XIV. RÉGIMEN ECONÓMICO

ART.73: El patrimonio del Condominio está constituido por el terreno de propiedad común, los bienes comunes, aportaciones Ordinarias y Extraordinarias de los Propietarios así como multas aplicadas.

ART.74. Las Aportaciones o cuotas de los Propietarios pueden ser:

- Ordinarias
- Extraordinarias


ART.75: Las Cuotas Ordinarias están destinadas al financiamiento de los gastos ordinarios que sea necesario realizar para mantener en buen estado de funcionamiento y presentación del Condominio. Las Cuotas Ordinarias son establecidas por la Junta Directiva formuladas sobre la base del presupuesto anual aprobado.

ART.76: Las Cuotas Extraordinarias están constituidas por los gastos correspondientes a:

- Los aportes destinados a financiar necesidades extraordinarias del Condominio, entendiéndose como tales aquellas que se generen inesperadamente y no tengan carácter permanente.
- Las sumas necesarias para completar la ejecución del presupuesto anual y aquellas que a criterio de la Junta Directiva sean necesarias.


CAPITULO XV. DE LOS PAGOS PUNTUALES

ART.77: La relación de los propietarios que se encuentren al día en el pago de sus cuotas ordinarias y/o extraordinarias será publicada en listados que se fijarán al interior de las oficinas administrativas del Condominio. Se considerará moroso a quien acumule DOS (2) o más cuotas de mantenimiento sin cancelar. Asimismo, los propietarios que adeuden cuatro (04) o más cuotas de mantenimiento sin cancelar será reportado a la Central de Riesgos correspondiente.

	REGLAMENTO DE CONVIVENCIA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-02	
		Ver:01	Pág. 15 de 19

ART.78: Los pagos de las cuotas ordinarias o de mantenimiento se realizarán dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada mes. Transcurrido este plazo se cobrará una mora mensual correspondiente a S/. 100.00 (Cien con 00/100 Nuevos Soles).

ART.79: La falta de pago oportuno de las cuotas por consumo de agua y electricidad darán lugar a la suspensión de los respectivos servicios.

	REGLAMENTO DE CONVIVENCIA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-02	
		Ver:01	Pág. 16 de 19

CAPITULO XVI. HORARIO DE RIEGO DE JARDINES

ART.80: El Horario para el riego de los jardines ubicados en los interiores de las viviendas será establecido por la administración del Condominio a fin de controlar el consumo del agua potable en las instalaciones.

ART.81: El Jardín ubicado dentro de los 5 (cinco) metros de retiro frontal cuenta con un sistema de riego automatizado que será controlado por la Administración del Condominio. Este sistema de riego no deberá ser manipulado por el propietario bajo ninguna circunstancia.

CAPITULO XVII. DE LAS FALTAS

FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES:

ART.82: Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado del condominio, equipo hidráulico, maquinarias, etc.

ART.83: Deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento del condominio.

ART.84: Ingresar al Condominio o a las viviendas por sitios diferentes a los destinados para tal fin.

ART.85: Bajo ninguna circunstancia los propietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes.

ART.86: Se atenderá de forma inmediata cualquier aviso de daño en áreas comunes.


FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD:

ART.87: Los propietarios o residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del condominio.

ART.88: Ocasionar daños, sustraer o destruir los equipos destinados a la seguridad o servicio del condominio.

ART.89: El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes del condominio.

ART.90: El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la Administración, o utilizarlos en las mudanzas o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

	REGLAMENTO DE CONVIVENCIA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-02	
		Ver:01	Pág. 17 de 19

CAPITULO XVIII. SOBRE LAS SANCIONES

ART.91: Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna norma del Reglamento de Convivencia:

COMUNICACIÓN PREVIA:


- En caso la Administración detecte la comisión de una infracción, según la magnitud de esta, se optará por efectuar una comunicación verbal o escrita con carácter informativo.
- En ambos casos se deberán especificar los hechos ocurridos, las posibles consecuencias respecto a la transgresión al presente Reglamento e instar al propietario a no cometer nuevamente la infracción.

COMUNICACIÓN AL COMITÉ DE CONVIVENCIA:

- En caso se continúe con la infracción o, si por las circunstancias los hechos ameriten ser directamente comunicados, la Administración remitirá una Carta al Comité de Convivencia, con copia al propietario infractor.
- El propietario podrá presentar los medios probatorios que estime convenientes dentro de sus descargos.
- El Comité de Convivencia en todos los casos procurará arribar a fórmulas conciliatorias como compromisos, acuerdos, reconocimiento de daños y perjuicios, entre otros; con los cuales se tendrá por concluido el procedimiento sin necesidad de un pronunciamiento.
- Sólo en caso de no haberse arribado a alguna fórmula de conclusión del procedimiento, conforme a lo descrito en el punto anterior, el Comité de Convivencia emitirá su opinión proponiendo el archivo del procedimiento o proponiendo una sanción.
- La comprobación de(l) hecho(s) se efectuará(n) mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
- Se citará a descargos por parte del Comité de Convivencia al presunto infractor.

PRONUNCIAMIENTO DE LA JUNTA DIRECTIVA:

- La Junta Directiva revisará lo actuado y la opinión del Comité de Convivencia y emitirá pronunciamiento de conformidad o en desacuerdo. En éste último caso, podrá devolver los actuados al Comité de Convivencia para una nueva evaluación.
- La Junta Directiva, con base en lo anterior y respetando el debido proceso, impondrá la sanción respectiva.
- En caso de aplicarse una sanción esta será de tipo pecuniario, conforme a la siguiente escala:
 - Infracción Leve: Una a Tres cuotas de mantenimiento vigentes.
 - Infracción Grave: Cuatro a Diez cuotas de mantenimiento vigentes.

	REGLAMENTO DE CONVIVENCIA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-02	
		Ver:01	Pág. 18 de 19

- Infracción Muy Grave: Once a Veinte cuotas de mantenimiento vigentes.
- La sanción aplicada será independiente de la restitución o pago del daño o perjuicio ocasionado, de ser el caso.
 - Si se reincide se citará al propietario o residente infractor con el Comité de Convivencia.
 - Una vez agotados los procedimientos antes descritos, en los casos que corresponda se podrán iniciar las acciones legales correspondientes, de ser el caso.
- Cuando la sanción no sea cancelada por el infractor, se requerirá el pago en el próximo mes junto con las demás deudas que este tenga para con la Administración. En caso de no pago de dicha sanción, esta podrá cobrarse por la vía judicial.
 - La imposición de toda sanción por parte del La Junta Directiva deberá ser suficientemente motivada.
 - Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes del condominio serán dirimidos por la Junta Directiva.

ART.92: Las sanciones podrán ser impugnadas de la siguiente forma:

- Una vez notificado el propietario, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante la Junta Directiva.
- Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, la Junta Directiva dispondrá de quince (15) días hábiles para resolver sobre la petición.
- Dicho recurso será resuelto por votación en la Junta Directiva por mayoría simple, en primera y última instancia.


ART.93: Son criterios a tomarse en cuenta para aplicar una sanción:

Atenuantes:

- a) Subsanación de la infracción por propia iniciativa.
- b) Colaboración del infractor en las investigaciones preliminares o en el correspondiente procedimiento.

Agravantes:

- a) Ocultamiento de la infracción.
- b) Efectos negativos o daños producidos por la infracción.
- c) Reincidencia en la comisión de la infracción.
- d) Naturaleza de la obligación infringida.

	REGLAMENTO DE CONVIVENCIA	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-02	
		Ver:01	Pág. 19 de 19

CAPITULO XIX. COMITÉ DE CONVIVENCIA

ART.94: Cada tres (03) años, la Junta de Propietarios elegirá a los miembros del Comité de Convivencia, el cual estará integrado por cinco (05) personas. No podrá ser miembro del Comité de Convivencia quien se encuentre en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con el condominio; sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración; o en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta por la asamblea general, o sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas. También es requisito de la esencia para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

ART.95: El Comité de Convivencia tendrá a su cargo el atender las conciliaciones, estudio de los hechos denunciados como generadores de perturbación y opinar sobre los mismos, contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias.

ART.96.- Serán convocados por su Presidente con una anticipación no menor a dos días. El quórum y demás normas para la adopción de acuerdos se regirán por lo establecido en el Capítulo VII del Reglamento Interno.

CAPITULO XX. DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA: En todo lo no previsto en el presente Reglamento, se aplicarán las normas del Reglamento Interno y otros Reglamentos del condominio, en cuanto le resulten aplicables. En su defecto se aplicarán las normas especiales sobre propiedad horizontal, las correspondientes del Código Civil y demás normas especiales sobre la materia; por último los principios de buena fe y de equidad.

SEGUNDA: La Junta Directiva absolverá cualquier duda o consulta respecto a la interpretación o aplicación de las normas del presente Reglamento y en general de cualquier evento relacionado a la convivencia.