



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T. 437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

000150

16

Señor Registrador:

Sírvase usted inscribir un **REGLAMENTO INTERNO DEL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CON SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y ÁREAS DE PROPIEDAD COMÚN**, que otorgan:

CORPORACIÓN INMOBILIARIA SUDAMERICANA SELVA S.A.C., identificada con RUC N° 20602187889, con domicilio en Av. La Encalada N° 1010, interior 803, distrito Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por Julio Cesar Díaz Costa, identificado con DNI N° 09539788, según poder inscrito en el asiento A00001 de la partida N° 11132110 del Registro de Sociedades de Tarapoto, a quien en lo sucesivo se le denominará el "Promotor Inmobiliario", bajo los términos y condiciones que constan en las cláusulas siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA.- De la titulación del inmueble

El Promotor Inmobiliario es propietario del predio urbano ubicado en la Prolongación del Jr. Cusco a la altura de la cuadra 12 del Jr. Jorge Chávez, distrito de La Banda de Shilcayo, provincia y departamento de San Martín, con una extensión de 22,000.00 m² y los linderos y medidas perimétrica que constan en la Partida N° 11123108 del Registro de Predios de Chiclayo.

Sin embargo, el área real del inmueble es de 20,768.13 m², pues existe un área cedida para la vía pública por retiro para la vía pública con una extensión de 1231.87 m².

Por tanto, el área real del Inmueble sobre el que se desarrollará el proyecto inmobiliario es de 20,768.13 m², con los linderos y medidas perimétricas que constan en el plano y memoria descriptiva de independización. En adelante denominaremos a este predio como el Inmueble.

El área de terreno utilizada para la ejecución de la primera etapa del proyecto inmobiliario es de 3,463.71 m², quedando un área remanente de 17,304.42 m², que quedará reservada para la ejecución de las siguientes etapas de proyecto inmobiliarios.

CLÁUSULA SEGUNDA. - De la edificación

El Promotor Inmobiliario declara que sobre el Inmueble ha proyectado la construcción de un proyecto edificatorio de vivienda multifamiliar que se desarrollará por etapas (en adelante, el Proyecto Inmobiliario), comprendiendo cada etapa un número determinado de secciones de propiedad exclusiva y de bienes comunes.

Mediante Resolución Gerencia N° 338-20-GDUR/MDBSH de fecha 18 de setiembre de 2020, la Municipalidad Distrital de La Banda de Shilcayo otorgó una licencia de edificación para la ejecución de la primera etapa del Proyecto Inmobiliario de vivienda multifamiliar denominado "Condominio del Parque Tarapoto" constituido por departamentos, estacionamientos y bienes y servicios comunes.

El Proyecto Inmobiliario contará con los bienes y servicios comunes que se encontrarán a disposición de todos los edificios integrantes de las etapas, siendo estos bienes y servicios comunes descritos en la respectiva declaratoria de edificación, en el reglamento interno, en los planos y memoria descriptiva de independización.



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T.437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

17
000149

Los gastos para la conservación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes serán asumidos por los propietarios de todas las secciones de propiedad exclusiva que conformen el Proyecto Inmobiliario, salvo la zona común constituida por la Sub Estación, que será entregada a la entidad prestadora de servicios mediante servidumbre, siendo que de acuerdo al avance del mismo, de forma independiente a si algunos de dichos bienes y/o servicios comunes se implementan y se ubiquen en una etapa en particular, siendo que todos los propietarios y/o poseedores de todas las secciones de propiedad exclusiva que integren el Proyecto Inmobiliario podrán hacer uso de dichos bienes y/o servicios comunes, sin reserva ni limitación alguna.

El Promotor Inmobiliario, en calidad propietario del área reservada para futura construcción de las siguientes etapas, no asumirá los gastos respecto de los bienes y servicios comunes precedentemente detallados siendo que los gastos para su conservación y mantenimiento serán asumidos únicamente por los propietarios de todas las secciones de propiedad exclusiva que conformen el Proyecto Inmobiliario, de acuerdo con el avance de este.

A la fecha se ha culminado la ejecución de las obras de edificación de la primera etapa del Proyecto Inmobiliario que se desarrolla sobre el Inmueble, conforme consta en el FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación y demás documentos técnicos, visados por la Municipalidad Distrital de La Banda de Shilcayo.

CLÁUSULA TERCERA.- Del reglamento interno

Por el presente acto, el Promotor Inmobiliario conviene en otorgar el REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN, el cual regirá para todas las secciones de propiedad exclusiva a independizarse que se construirán sobre el Inmueble, así como para las zonas y bienes comunes, al cual en adelante denominaremos la Unidad Inmobiliaria. El Reglamento Interno se otorga en los siguientes términos:

RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CON SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y ÁREAS DE PROPIEDAD COMÚN **CONDominio DEL PARQUE TARAPOTO**

CAPÍTULO I **ASPECTOS GENERALES**

ARTÍCULO 1.- Objeto

El objeto de este reglamento es afectar a la Unidad Inmobiliaria al régimen de unidades inmobiliarias con secciones de propiedad exclusiva y propiedad común. Para tal efecto, el Reglamento Interno contendrá disposiciones sobre los siguientes aspectos:

- a) Las secciones de propiedad exclusiva o de dominio particular, así como los bienes comunes que conforman la Unidad Inmobiliaria.
- b) La regulación de los derechos y obligaciones específicas de los propietarios actuales y futuros, y en lo pertinente, de los residentes bajo cualquier título.
- c) Las disposiciones sobre los usos y destinos de las secciones de propiedad exclusiva y los bienes comunes.
- d) Los porcentajes de participación en la propiedad de los bienes comunes.
- e) Las normas sobre gastos comunes necesarios y los porcentajes de participación que corresponde a cada propietario.



- f) Las regulaciones sobre la aplicación y prorratio de los costos de los servicios de energía eléctrica y saneamiento y las normas que correspondan al marco legal sobre la prestación de servicios individualizados de energía eléctrica y saneamiento.
- g) Las normas sobre solución de conflictos y las relativas a los procedimientos para la imposición de sanciones aplicando el principio constitucional del debido proceso, con el fin de garantizar la seguridad, la convivencia pacífica y la solidaridad social entre los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva o residentes no propietarios.
- h) La integración, funcionamiento, facultades y responsabilidades de la Junta de Propietarios y los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva o residentes no propietarios.
- i) Todo lo relativo a sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos y funciones para la Junta de Propietarios.

ARTÍCULO 2.- Obligatoriedad

Este Reglamento Interno es de obligatorio cumplimiento para los propietarios actuales y futuros de las secciones de propiedad exclusiva de la edificación, a la que hemos denominado la Unidad Inmobiliaria, y en lo pertinente, para las personas que bajo cualquier título usen, gocen o disfruten alguna o algunas de las secciones de propiedad exclusiva que lo integran y/o de sus bienes comunes. Las disposiciones contenidas en los manuales de convivencia, de funciones y procedimientos y todos los demás instrumentos que se aprueben para regular las relaciones al interior de la Unidad Inmobiliaria, tienen fuerza obligatoria para los propietarios actuales y futuros de las secciones de propiedad exclusiva que conforman la Unidad Inmobiliaria, y según corresponda para todas las personas que bajo cualquier título usen o gocen cualquiera de dichos bienes de propiedad exclusiva.

En consecuencia, al celebrar cualquier acto jurídico para la adquisición, transmisión, enajenación o limitación, por cualquier título, de las secciones de propiedad exclusiva, u otorgarse éstas en arrendamiento o cualquier forma de uso, los propietarios, bajo responsabilidad, deberán prever en el contrato, minuta, escritura pública, o cualquier otro documento (privado o público) en el que conste el acto jurídico respectivo, la manifestación expresa de quién adquiere el derecho relativo a tales actos, en el sentido que conoce y se obliga a cumplir las disposiciones contenidas en el Reglamento Interno y los manuales de convivencia, funcionamiento y procedimientos.

ARTÍCULO 3.- Definiciones

- a) **Unidad Inmobiliaria:** Edificación Multifamiliar compuesto por varios edificios integrados por secciones de propiedad exclusiva y bienes y servicios comunes
- b) **Secciones de propiedad exclusiva:** Denominación usada para referirse a los departamentos, estacionamientos y/o depósitos que integran la Unidad Inmobiliaria.
- c) **Bienes comunes:** Aquellos bienes que sirven a dos o más secciones de propiedad exclusiva o a la Unidad Inmobiliaria.
- d) **Área Techada:** Es la superficie de las secciones de propiedad exclusiva que cuentan con techo.



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T.437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

10
000147

- e) **Área ocupada:** Es el área total de las secciones de propiedad exclusiva que incluye a las áreas techadas y a las áreas libres.
- f) **Área libre:** Es el área de la sección de propiedad exclusiva que no tiene techo.
- g) **Reglamento Interno:** Es el estatuto de la Unidad Inmobiliaria que contiene un conjunto de normas relativas a los derechos y obligaciones de los propietarios y ocupantes por cualquier título de las secciones de propiedad exclusiva, así como las funciones y atribuciones de la Junta de Propietarios, entre otros aspectos.
- h) **Administrador:** Es aquella persona, natural o jurídica, que se encargará de la administración de la Unidad Inmobiliaria, exteriorizando el buen quehacer en el mantenimiento, vigilancia, cuidado y control de las zonas comunes y todo aquello que conlleve al sostenimiento de la Unidad Inmobiliaria.
- i) **Junta de Propietarios:** Es el ente sin personalidad jurídica integrada por todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva.
- j) **Junta directiva:** Es el órgano de la Junta de Propietarios integrada por un presidente, secretario y tesorero.
- k) **Mayoría simple:** Está constituida por el voto conforme de propietarios que representen más del 50 % de los porcentajes de participación en los bienes comunes de los asistentes a una sesión de Junta de Propietarios.
- l) **Mayoría calificada:** Está constituida por el voto conforme de cuando menos los propietarios de secciones de propiedad exclusiva que representen los dos tercios de los porcentajes de participación en los bienes comunes, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la junta.
- m) **Promotor Inmobiliario:** Denominación que se le asigna a CORPORACIÓN INMOBILIARIA SUDAMERICANA SELVA S.A.C. por su calidad de constructor del proyecto inmobiliario.
- n) **Propietario:** Es la persona natural o jurídica que ostenta el título de propiedad de alguna sección de propiedad exclusiva. Son propietarios residentes cuando ocupen de manera efectiva y permanente la sección de propiedad exclusiva.
- o) **Propietario Inhábil:** Propietario que incumple con el pago de tres (3) o más cuotas ordinarias continuas o no o una (1) extraordinaria al momento de la convocatoria.
- p) **Residente:** El propietario o cualquier persona que bajo cualquier título otorgado por el propietario ocupen de manera efectiva y permanente alguna sección de propiedad exclusiva.
- q) **Invitado:** Es aquella persona que ingresa a la Unidad Inmobiliaria debidamente autorizado y bajo responsabilidad del residente.
- r) **Usuario:** Es aquel residente o invitado que se encuentre usando las instalaciones y servicios de la Unidad Inmobiliaria.



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T.437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

20

00146

CAPÍTULO II LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 4.- Características la edificación

Las características generales y relevantes la Unidad Inmobiliaria, son las siguientes:

4.1. UBICACIÓN:

- a) **DEPARTAMENTO** : San Martín.
- b) **PROVINCIA** : San Martín.
- c) **DISTRITO** : La Banda de Shilcayo.
- d) **DIRECCIÓN** : Prolongación del Jr. Cuzco C-01 N° 109.

4.2. Área, linderos y medidas perimétricas

La Unidad Inmobiliaria que estará sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común tiene una extensión de 20,768.13 m², con los linderos y medidas perimétricas que constan en los planos y solicitud de independización.

4.3. Descripción y uso

Primera etapa:

Sobre un área de terreno de 3,5463.71 m² del inmueble se ha desarrollado la primera etapa del Proyecto Inmobiliario, constituida por una edificación de vivienda multifamiliar, conformada por un sótano, 5 pisos y azotea, cuya descripción figura en la respectiva declaratoria de edificación. Consta de 152 secciones de propiedad exclusiva, conformada por 100 departamentos y 52 estacionamientos.

La edificación de la primera etapa se encuentra destinada exclusivamente para viviendas.

Área Reservada para futura construcción de las siguientes etapas:

Se trata de un área de terreno de 17,304.42 m² de propiedad del Promotor Inmobiliario que está reservada para la ejecución de las futuras etapas del Proyecto Inmobiliario y que se ejecutará en los términos de las respectivas licencias.

Queda expresamente prohibido destinar las secciones de propiedad exclusiva de la Unidad Inmobiliaria a actividades religiosas, políticas u otras de similares características, que pudieran ocasionar incomodidad a los demás propietarios o usuarios. Tampoco podrán efectuarse actividades contrarias a la moral, a las buenas costumbres o al orden público, debiéndose respetar lo dispuesto por las normas municipales que correspondan. Las actividades a desarrollarse no deberán ocasionar molestias tales como ruidos, interferencias, emanaciones, ni perturbar de cualquier manera la tranquilidad de los propietarios, poseedores o usuarios.

La Unidad Inmobiliaria se encuentra destinada a un uso residencial, quedando prohibida la realización de cualquier clase de actividades comerciales, religiosas, políticas, contrarias a la moral, a las buenas costumbres o el orden público.

ARTÍCULO 5.- Características la edificación

La Unidad Inmobiliaria objeto del presente Reglamento Interno está sometida al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, de tal manera que los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva tienen derecho de participación en la copropiedad de los bienes y áreas comunes de la Unidad Inmobiliaria, en



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T. 437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

21

005140

proporción a los porcentajes de participación que se establecen en el presente Reglamento. En consecuencia, cada propietario será dueño exclusivo de su sección de propiedad exclusiva y titular de la participación en la copropiedad de los bienes afectados al uso y goce común en la proporción correspondiente. La participación sobre los bienes y áreas comunes no es susceptible de división y partición y no podrán celebrarse actos o negocios jurídicos con relación a ellos de manera separada de la sección de propiedad exclusiva, salvo los supuestos especiales previsto en la Ley N° 27157, su reglamento y el presente Reglamento Interno.

CAPÍTULO III

DE LAS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

ARTÍCULO 6.- Definición

Son secciones de propiedad exclusiva los inmuebles integrantes de la Unidad Inmobiliaria, debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, graficados en los planos de independización correspondientes, con salida a la vía pública a través de una zona común, cuyo uso y destino es estrictamente residencial.

La transferencia de la sección de propiedad exclusiva incluye todos los bienes que la conforman, la participación en los bienes de propiedad común y los derechos de uso, tránsito o servidumbres que la afecten, los que son inseparables de la misma.

ARTÍCULO 7.- Obras en las secciones de propiedad exclusiva

Los propietarios o residentes de las secciones de propiedad exclusiva en ningún caso podrán realizar obras que modifiquen las paredes, muros o cualquier forma estructural de la Unidad Inmobiliaria, que conlleven a la modificación de la licencia de edificación aprobada por la Municipalidad de Banda de Shilcayo, salvo aprobación previa a la ejecución de la obra por dicha Municipalidad.

ARTÍCULO 8.- Secciones de propiedad exclusiva

Las secciones de propiedad exclusiva, con su respectiva área ocupada, área techada y uso, que forman parte de la Unidad Inmobiliaria son las siguientes:

UI	Block	pis o	Denominación	Área ocupa da	Área Techa da	Uso
1	A1	1	Departamento 101	64.12	55.66	Vivienda
2	A1	1	Departamento 102	110.75	77.36	Vivienda
3	A1	1	Departamento 103	110.74	77.35	Vivienda
4	A1	1	Departamento 104	67.39	56.79	Vivienda
5	A2	1	Departamento 101	67.39	56.40	Vivienda
6	A2	1	Departamento 102	110.75	77.35	Vivienda
7	A2	1	Departamento 103	110.00	76.61	Vivienda



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T.437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

22

000144

8	A2	1	Departamento 104	66.88	56.28	Vivienda
9	A3	1	Departamento 101	66.88	55.89	Vivienda
10	A3	1	Departamento 102	110.00	76.60	Vivienda
11	A3	1	Departamento 103	110.75	77.36	Vivienda
12	A3	1	Departamento 104	67.39	56.79	Vivienda
13	A4	1	Departamento 101	67.39	56.40	Vivienda
14	A4	1	Departamento 102	110.74	77.35	Vivienda
15	A4	1	Departamento 103	110.00	76.61	Vivienda
16	A4	1	Departamento 104	66.88	56.28	Vivienda
17	A5	1	Departamento 101	66.88	55.89	Vivienda
18	A5	1	Departamento 102	110.00	76.61	Vivienda
19	A5	1	Departamento 103	110.75	77.36	Vivienda
20	A5	1	Departamento 104	67.39	56.79	Vivienda
21		1	Estacionamiento 1	12.00	00.00	Estacionamiento
22		1	Estacionamiento 2	12.00	00.00	Estacionamiento
23		1	Estacionamiento 3	12.00	00.00	Estacionamiento
24		1	Estacionamiento 4	12.00	00.00	Estacionamiento
25		1	Estacionamiento 5	12.00	00.00	Estacionamiento
26		1	Estacionamiento 6	12.00	00.00	Estacionamiento
27		1	Estacionamiento 7	12.00	00.00	Estacionamiento
28		1	Estacionamiento 8	12.00	00.00	Estacionamiento
29		1	Estacionamiento 9	12.00	00.00	Estacionamiento
30		1	Estacionamiento 10	12.00	00.00	Estacionamiento
31		1	Estacionamiento 11	12.00	00.00	Estacionamiento
32		1	Estacionamiento 12	12.00	00.00	Estacionamiento
33		1	Estacionamiento 13	12.00	00.00	Estacionamiento
34		1	Estacionamiento 14	12.00	00.00	Estacionamiento
35		1	Estacionamiento 15	12.00	00.00	Estacionamiento
36		1	Estacionamiento 16	12.00	00.00	Estacionamiento
37		1	Estacionamiento 17	12.00	00.00	Estacionamiento
38		1	Estacionamiento 18	12.00	00.00	Estacionamiento
39		1	Estacionamiento 19	12.00	00.00	Estacionamiento
40		1	Estacionamiento 20	12.00	00.00	Estacionamiento
41		1	Estacionamiento 21	12.00	00.00	Estacionamiento
42		1	Estacionamiento 22	12.00	00.00	Estacionamiento
43		1	Estacionamiento 23	12.00	00.00	Estacionamiento
44		1	Estacionamiento 24	12.00	00.00	Estacionamiento
45		1	Estacionamiento 25	12.00	00.00	Estacionamiento
46		1	Estacionamiento 26	12.00	00.00	Estacionamiento
47		1	Estacionamiento 27	12.00	00.00	Estacionamiento
48		1	Estacionamiento 28	12.00	00.00	Estacionamiento
49		1	Estacionamiento 29	12.00	00.00	Estacionamiento
50		1	Estacionamiento 30	12.00	00.00	Estacionamiento
51		1	Estacionamiento 31	12.00	00.00	Estacionamiento
52		1	Estacionamiento 32	12.00	00.00	Estacionamiento
53		1	Estacionamiento 33	12.00	00.00	Estacionamiento
54		1	Estacionamiento 34	12.00	00.00	Estacionamiento
55		1	Estacionamiento 35	12.00	00.00	Estacionamiento



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T. 437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

23

000143

56		1	Estacionamiento 36	12.00	00.00	Estacionamiento
57		1	Estacionamiento 37	12.00	00.00	Estacionamiento
58		1	Estacionamiento 38	12.00	00.00	Estacionamiento
59		1	Estacionamiento 39	12.00	00.00	Estacionamiento
60		1	Estacionamiento 40	12.00	00.00	Estacionamiento
61		1	Estacionamiento 41	12.00	00.00	Estacionamiento
62		1	Estacionamiento 42	12.00	00.00	Estacionamiento
63		1	Estacionamiento 43	12.00	00.00	Estacionamiento
64		1	Estacionamiento 44	12.00	00.00	Estacionamiento
65		1	Estacionamiento 45	12.00	00.00	Estacionamiento
66		1	Estacionamiento 46	12.00	00.00	Estacionamiento
67		1	Estacionamiento 47	12.00	00.00	Estacionamiento
68		1	Estacionamiento 48	12.00	00.00	Estacionamiento
69		1	Estacionamiento 49	12.00	00.00	Estacionamiento
70		1	Estacionamiento 50	12.00	00.00	Estacionamiento
71		1	Estacionamiento 51	12.00	00.00	Estacionamiento
72	A1	2	Departamento 201	56.17	56.17	Vivienda
73	A1	2	Departamento 202	75.28	75.28	Vivienda
74	A1	2	Departamento 203	75.28	75.28	Vivienda
75	A1	2	Departamento 204	55.43	55.43	Vivienda
76	A2	2	Departamento 201	55.43	55.43	Vivienda
77	A2	2	Departamento 202	75.28	75.28	Vivienda
78	A2	2	Departamento 203	74.88	74.88	Vivienda
79	A2	2	Departamento 204	55.07	55.07	Vivienda
80	A3	2	Departamento 201	55.07	55.07	Vivienda
81	A3	2	Departamento 202	74.88	74.88	Vivienda
82	A3	2	Departamento 203	75.28	75.28	Vivienda
83	A3	2	Departamento 204	55.43	55.43	Vivienda
84	A4	2	Departamento 201	55.43	55.43	Vivienda
85	A4	2	Departamento 202	75.28	75.28	Vivienda
86	A4	2	Departamento 203	74.88	74.88	Vivienda
87	A4	2	Departamento 204	55.07	55.07	Vivienda
88	A5	2	Departamento 201	55.07	55.07	Vivienda
89	A5	2	Departamento 202	74.88	74.88	Vivienda
90	A5	2	Departamento 203	75.28	75.28	Vivienda
91	A5	2	Departamento 204	55.43	55.43	Vivienda
92	A1	3	Departamento 301	56.17	56.17	Vivienda
93	A1	3	Departamento 302	75.28	75.28	Vivienda
94	A1	3	Departamento 303	75.28	75.28	Vivienda
95	A1	3	Departamento 304	55.43	55.43	Vivienda
96	A2	3	Departamento 301	55.43	55.43	Vivienda
97	A2	3	Departamento 302	75.28	75.28	Vivienda
98	A2	3	Departamento 303	74.88	74.88	Vivienda
99	A2	3	Departamento 304	55.07	55.07	Vivienda
100	A3	3	Departamento 301	55.07	55.07	Vivienda
101	A3	3	Departamento 302	74.88	74.88	Vivienda
102	A3	3	Departamento 303	75.28	75.28	Vivienda
103	A3	3	Departamento 304	55.43	55.43	Vivienda



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T.437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

24

000142

104	A4	3	Departamento 301	55.43	55.43	Vivienda
105	A4	3	Departamento 302	75.28	75.28	Vivienda
106	A4	3	Departamento 303	74.88	74.88	Vivienda
107	A4	3	Departamento 304	55.07	55.07	Vivienda
108	A5	3	Departamento 301	55.07	55.07	Vivienda
109	A5	3	Departamento 302	74.88	74.88	Vivienda
110	A5	3	Departamento 303	75.28	75.28	Vivienda
111	A5	3	Departamento 304	55.43	55.43	Vivienda
112	A1	4	Departamento 401	56.17	56.17	Vivienda
113	A1	4	Departamento 402	75.28	75.28	Vivienda
114	A1	4	Departamento 403	75.28	75.28	Vivienda
115	A1	4	Departamento 404	55.43	55.43	Vivienda
116	A2	4	Departamento 401	55.43	55.43	Vivienda
117	A2	4	Departamento 402	75.28	75.28	Vivienda
118	A2	4	Departamento 403	74.88	74.88	Vivienda
119	A2	4	Departamento 404	55.07	55.07	Vivienda
120	A3	4	Departamento 401	55.07	55.07	Vivienda
121	A3	4	Departamento 402	74.88	74.88	Vivienda
122	A3	4	Departamento 403	75.28	75.28	Vivienda
123	A3	4	Departamento 404	55.43	55.43	Vivienda
124	A4	4	Departamento 401	55.43	55.43	Vivienda
125	A4	4	Departamento 402	75.28	75.28	Vivienda
126	A4	4	Departamento 403	74.88	74.88	Vivienda
127	A4	4	Departamento 404	55.07	55.07	Vivienda
128	A5	4	Departamento 401	55.07	55.07	Vivienda
129	A5	4	Departamento 402	74.88	74.88	Vivienda
130	A5	4	Departamento 403	75.28	75.28	Vivienda
131	A5	4	Departamento 404	55.43	55.43	Vivienda
132	A1	5	Departamento 501	56.17	56.17	Vivienda
133	A1	5	Departamento 502	75.28	75.28	Vivienda
134	A1	5	Departamento 503	75.28	75.28	Vivienda
135	A1	5	Departamento 504	55.43	55.43	Vivienda
136	A2	5	Departamento 501	55.43	55.43	Vivienda
137	A2	5	Departamento 502	75.28	75.28	Vivienda
138	A2	5	Departamento 503	74.88	74.88	Vivienda
139	A2	5	Departamento 504	55.07	55.07	Vivienda
140	A3	5	Departamento 501	55.07	55.07	Vivienda
141	A3	5	Departamento 502	74.88	74.88	Vivienda
142	A3	5	Departamento 503	75.28	75.28	Vivienda
143	A3	5	Departamento 504	55.43	55.43	Vivienda
144	A4	5	Departamento 501	55.43	55.43	Vivienda
145	A4	5	Departamento 502	75.28	75.28	Vivienda
146	A4	5	Departamento 503	74.88	74.88	Vivienda
147	A4	5	Departamento 504	55.07	55.07	Vivienda
148	A5	5	Departamento 501	55.07	55.07	Vivienda
149	A5	5	Departamento 502	74.88	74.88	Vivienda
150	A5	5	Departamento 503	75.28	75.28	Vivienda
151	A5	5	Departamento 504	55.43	55.43	Vivienda



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1249 / 1249
Monterrico - Surco T. 437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

25

000141

Denominación	Área ocupada	Área techada	Uso
Área Reservada	17,304.42 m2	0.00	Reservado para la futura construcción de las siguientes etapas del Proyecto Inmobiliario

CAPÍTULO IV

BIENES, AREAS Y SERVICIOS COMUNES

ARTÍCULO 9.- Alcances y naturaleza

Son aquellos elementos de la Unidad Inmobiliaria que pertenecen en común a los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva y permiten o facilitan la estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de las secciones de propiedad exclusiva; pertenecen en común a los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva. El derecho sobre estos bienes comunes será ejercido en la forma prevista en la ley y en este Reglamento Interno de tal manera que cada propietario o residente podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino, no perjudique el uso legítimo de los demás propietarios o residentes, cumpla con las obligaciones y prohibiciones contempladas en la ley o en este reglamento interno.

ARTÍCULO 10.- Bienes comunes intransferibles

Son bienes y áreas comunes intransferibles, los siguientes:

- a) El terreno sobre el que se desarrolla la edificación.
- b) Los cimientos, sobre cimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales.
- c) Las obras decorativas exteriores ubicadas en ambientes de dominio común.
- d) Los sistemas, equipos e instalaciones para agua y desagüe y servicios sanitarios comunes.
- e) Las redes de alumbrado de las áreas comunes.
- f) Los equipos e instalaciones para la eliminación de basura.
- g) Los sistemas, equipos e instalaciones eléctricas, de gas, así como los equipos y sistemas de extracción de monóxidos.
- h) Los sistemas, equipos e instalaciones para televisión circuito cerrado y demás medios de comunicación.
- i) El sistema de detección y alarma contra incendios y sus equipos
- j) El sistema automático de control de cámaras u otros que se pudieran instalar, así como las puertas de accesos a la Unidad Inmobiliaria.
- k) El hardware que integra los sistemas instalados y los que se pudieran instalar.
- l) Los ascensores y su equipamiento.
- m) El sistema de electro bombas.
- ñ) El equipamiento mueble de los espacios y áreas comunes.
- o) Los demás bienes destinados a la conservación y seguridad.
- p) Las entradas de la Unidad Inmobiliaria, pasadizos y vías de circulación.
- q) Los pozos de luz, patios y espacios abiertos, siempre y cuando no pertenezcan de manera exclusiva a alguna sección de propiedad exclusiva.
- r) Las oficinas de administración y control.



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T.437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

26

000140

s) La azotea y sus aires.

t) Los demás bienes destinados al uso común y disfrute de todos los propietarios, entre los cuales se encuentran los extintores, botiquines, productos y utensilios utilizados en los procesos de limpieza, desinfección y esterilización, y todos aquellos bienes destinados a la respuesta ante una emergencia sanitaria o desastres.

Las áreas y bienes comunes con carácter intransferibles que forman parte de la Unidad Inmobiliaria son los siguientes:

Las áreas comunes son:

Denominación	Uso	AREA OCUPADA	AREA TECHADA
35	Cisterna, cuarto de bomba, cisterna	23.91	23.91
36	Cisterna, cuarto de bomba, cisterna	23.91	23.91
37	Cisterna, cuarto de bomba, cisterna	23.91	23.91
38	Cisterna, cuarto de bomba, cisterna	23.91	23.91
39	Cisterna, cuarto de bomba, cisterna	23.91	23.91
01	Pasaje General 01	543.67	0.00
02	Garita de control	9.91	9.91
03	Cuarto de basura	30.45	30.45
04	Jardín exterior 01	62.72	0.00
05	hall A1, hall, la escalera que llega del sótano y la que conecta al segundo piso	23.02	23.02
06	hall A2, hall y la escalera de llegada del sótano y la escalera que conecta al segundo piso	23.02	23.02
07	hall A3, hall y la escalera de llegada del sótano y la escalera que conecta al segundo piso	23.02	23.02
08	hall A4, hall y la escalera de llegada del sótano y la escalera que conecta al segundo piso	23.02	23.02
09	hall A5, hall y la escalera de llegada del sótano y la escalera que conecta al segundo piso	23.02	23.02
10	hall y la escalera de llegada del primer piso y la escalera que conecta al tercer piso	14.64	14.64
11	hall y la escalera de llegada del primer piso y la escalera que conecta al tercer piso	14.64	14.64
12	hall y la escalera de llegada del primer piso y la escalera que conecta al tercer piso	14.64	14.64



NOTARIA COLLANTES BECERRA

Av. Primavera N° 1245 / 1249

Monterrico - Surco T. 437-0690

www.notariacollantes.com

Lima - Perú

27

000139

13	hall y la escalera de llegada del primer piso y la escalera que conecta al tercer piso	14.64	14.64
14	hall y la escalera de llegada del primer piso y la escalera que conecta al tercer piso	14.64	14.64
15	hall y la escalera de llegada del segundo piso y la escalera que conecta al cuarto piso	14.64	14.64
16	hall y la escalera de llegada del segundo piso y la escalera que conecta al cuarto piso	14.64	14.64
17	hall y la escalera de llegada del segundo piso y la escalera que conecta al cuarto piso	14.64	14.64
18	hall y la escalera de llegada del segundo piso y la escalera que conecta al cuarto piso	14.64	14.64
19	hall y la escalera de llegada del segundo piso y la escalera que conecta al cuarto piso	14.64	14.64
20	hall y la escalera de llegada del tercer piso y la escalera que conecta al quinto piso	14.64	14.64
21	hall y la escalera de llegada del tercer piso y la escalera que conecta al quinto piso	14.64	14.64
22	hall y la escalera de llegada del tercer piso y la escalera que conecta al quinto piso	14.64	14.64
23	hall y la escalera de llegada del tercer piso y la escalera que conecta al quinto piso	14.64	14.64
24	hall y la escalera de llegada del tercer piso y la escalera que conecta al quinto piso	14.64	14.64
25	hall, la escalera de llegada del cuarto piso, y una escalera de gato que conecta a la azotea	14.64	14.64
26	hall, la escalera de llegada del cuarto piso, y una escalera de gato que conecta a la azotea	14.64	14.64
27	hall, la escalera de llegada del cuarto piso, y una escalera de gato que conecta a la azotea	14.64	14.64
28	hall, la escalera de llegada del cuarto piso, y una escalera de gato que conecta a la azotea	14.64	14.64
29	hall, la escalera de llegada del cuarto piso, y una escalera de gato que conecta a la azotea	14.64	14.64
30	Escalera de Inspección N° 01 que da conexión a la azotea	121.07	0.00
31	Escalera de Inspección N° 02 que da conexión a la azotea	117.42	0.00



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T.437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

000138

28

32	Escalera de Inspección N° 03 que da conexión a la azotea	117.50	0.00
33	Escalera de Inspección N° 04 que da conexión a la azotea	117.42	0.00
34	Escalera de Inspección N° 05 que da conexión a la azotea	117.50	0.00
40	Circulación N° 01, rampa N° 01, rampa A1, rampa A2, ingreso A3, rampa A4, rampa A5	210.72	0.00
41	Rampa 02 y rampa 03	120.39	0.00
42	Estacionamiento 52 (bicicletas)	43.48	00.00

Los bienes Comunes son:

Denominación y uso	UBICACIÓN	AREA OCUPADA	AREA TECHADA
Pozo de luz N° 01	Segundo nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 02	Segundo nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 03	Segundo nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 04	Segundo nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 05	Segundo nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 06	Segundo nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 07	Segundo nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 08	Segundo nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 09	Segundo nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 10	Segundo nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 11	Segundo nivel	9.32	0.00
Pozo de luz N° 12	Segundo nivel	24.45	0.00
Pozo de luz N° 13	Segundo nivel	23.36	0.00
Pozo de luz N° 14	Segundo nivel	24.45	0.00
Pozo de luz N° 15	Segundo nivel	23.36	0.00
Pozo de luz N° 16	Segundo nivel	11.98	0.00
Pozo de luz N° 17	Segundo nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 18	Segundo nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 19	Segundo nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 20	Segundo nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 21	Segundo nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 22	Segundo nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 23	Segundo nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 24	Segundo nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 25	Segundo nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 26	Segundo nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 01	Tercer nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 02	Tercer nivel	3.34	0.00



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T.437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

000137

29

Pozo de luz N° 03	Tercer nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 04	Tercer nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 05	Tercer nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 06	Tercer nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 07	Tercer nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 08	Tercer nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 09	Tercer nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 10	Tercer nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 11	Tercer nivel	9.32	0.00
Pozo de luz N° 12	Tercer nivel	24.45	0.00
Pozo de luz N° 13	Tercer nivel	23.36	0.00
Pozo de luz N° 14	Tercer nivel	24.45	0.00
Pozo de luz N° 15	Tercer nivel	23.36	0.00
Pozo de luz N° 16	Tercer nivel	11.98	0.00
Pozo de luz N° 17	Tercer nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 18	Tercer nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 19	Tercer nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 20	Tercer nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 21	Tercer nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 22	Tercer nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 23	Tercer nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 24	Tercer nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 25	Tercer nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 26	Tercer nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 01	Cuarto nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 02	Cuarto nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 03	Cuarto nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 04	Cuarto nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 05	Cuarto nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 06	Cuarto nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 07	Cuarto nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 08	Cuarto nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 09	Cuarto nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 10	Cuarto nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 11	Cuarto nivel	9.32	0.00
Pozo de luz N° 12	Cuarto nivel	24.45	0.00
Pozo de luz N° 13	Cuarto nivel	23.36	0.00
Pozo de luz N° 14	Cuarto nivel	24.45	0.00
Pozo de luz N° 15	Cuarto nivel	23.36	0.00
Pozo de luz N° 16	Cuarto nivel	11.98	0.00
Pozo de luz N° 17	Cuarto nivel	29.68	0.00



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T.437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

30

000136

Pozo de luz N° 18	Cuarto nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 19	Cuarto nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 20	Cuarto nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 21	Cuarto nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 22	Cuarto nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 23	Cuarto nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 24	Cuarto nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 25	Cuarto nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 26	Cuarto nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 01	Cuarto nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 02	Cuarto nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 03	Cuarto nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 04	Cuarto nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 05	Cuarto nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 06	Cuarto nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 07	Cuarto nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 08	Cuarto nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 09	Cuarto nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 10	Cuarto nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 11	Cuarto nivel	9.32	0.00
Pozo de luz N° 12	Cuarto nivel	24.45	0.00
Pozo de luz N° 13	Cuarto nivel	23.36	0.00
Pozo de luz N° 14	Cuarto nivel	24.45	0.00
Pozo de luz N° 15	Cuarto nivel	23.36	0.00
Pozo de luz N° 16	Cuarto nivel	11.98	0.00
Pozo de luz N° 17	Cuarto nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 18	Cuarto nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 19	Cuarto nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 20	Cuarto nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 21	Cuarto nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 22	Cuarto nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 23	Cuarto nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 24	Cuarto nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 25	Cuarto nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 26	Cuarto nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 01	Quinto nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 02	Quinto nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 03	Quinto nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 04	Quinto nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 05	Quinto nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 06	Quinto nivel	3.34	0.00



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T.437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

31

000135

Pozo de luz N° 07	Quinto nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 08	Quinto nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 09	Quinto nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 10	Quinto nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 11	Quinto nivel	9.32	0.00
Pozo de luz N° 12	Quinto nivel	24.45	0.00
Pozo de luz N° 13	Quinto nivel	23.36	0.00
Pozo de luz N° 14	Quinto nivel	24.45	0.00
Pozo de luz N° 15	Quinto nivel	23.36	0.00
Pozo de luz N° 16	Quinto nivel	11.98	0.00
Pozo de luz N° 17	Quinto nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 18	Quinto nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 19	Quinto nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 20	Quinto nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 21	Quinto nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 22	Quinto nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 23	Quinto nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 24	Quinto nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 25	Quinto nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 26	Quinto nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 01	Quinto nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 02	Quinto nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 03	Quinto nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 04	Quinto nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 05	Quinto nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 06	Quinto nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 07	Quinto nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 08	Quinto nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 09	Quinto nivel	16.57	0.00
Pozo de luz N° 10	Quinto nivel	3.34	0.00
Pozo de luz N° 11	Quinto nivel	9.32	0.00
Pozo de luz N° 12	Quinto nivel	24.45	0.00
Pozo de luz N° 13	Quinto nivel	23.36	0.00
Pozo de luz N° 14	Quinto nivel	24.45	0.00
Pozo de luz N° 15	Quinto nivel	23.36	0.00
Pozo de luz N° 16	Quinto nivel	11.98	0.00
Pozo de luz N° 17	Quinto nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 18	Quinto nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 19	Quinto nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 20	Quinto nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 21	Quinto nivel	29.48	0.00



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T. 437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

32

000134

Pozo de luz N° 22	Quinto nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 23	Quinto nivel	29.68	0.00
Pozo de luz N° 24	Quinto nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 25	Quinto nivel	29.48	0.00
Pozo de luz N° 26	Quinto nivel	29.68	0.00

ARTÍCULO 11.- Uso de los bienes comunes

Únicamente el residente que ocupe de manera efectiva y permanente alguna sección de propiedad exclusiva podrá servirse de los bienes comunes de la Unidad Inmobiliaria, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. Bajo ningún concepto el propietario que no es residente podrá hacer uso de las zonas comunes recreativas. Al hacer uso de los bienes comunes, el residente estará obligado a observar el máximo de diligencia y cuidado, siendo responsable por el perjuicio que cause su negligencia o mal uso.

Las normas de uso de determinadas zonas comunes de la Unidad Inmobiliaria serán definidos en el documento denominado "Manual de Uso de los Bienes Comunes".

ARTÍCULO 12.- Modificaciones y mejoras en los bienes comunes

Las mejoras o modificaciones en los bienes comunes, deberán contar con la previa aprobación de la Junta de Propietarios y con la consecuente asignación de la respectiva partida en el presupuesto de gastos.

ARTÍCULO 13.- Modificaciones en el uso y goce de los bienes comunes

La Junta de Propietarios será el ente encargado de autorizar mediante acuerdo adoptado por mayoría calificada, las modificaciones en el uso y goce de los bienes comunes, así como imponer limitaciones.

ARTÍCULO 14.- Obras en los bienes comunes

Es función de la Junta de Propietarios aprobar, cuando fuere viable urbanísticamente, las obras en los bienes comunes. Dichas obras están destinadas a la conservación y mantenimiento de los bienes comunes, la decisión se adoptará por mayoría simple; si las obras están destinadas a la modificación de su uso, la decisión se adoptará por mayoría calificada. De ser necesario de acuerdo con la legislación en materia edificatoria, para la ejecución de las obras deberá contarse previamente con la correspondiente licencia de edificación.

ARTÍCULO 15.- Explotación económica de los bienes comunes

El Administrador, previo acuerdo de la Junta de Propietarios, podrá disponer la explotación económica de los bienes comunes, siempre que no se extienda a la realización de negocios jurídicos ilegales o que den lugar a la transferencia del derecho de propiedad de los mismos, que no impida la circulación por las zonas comunes, afecten las estructuras de las edificaciones, ni contravengan las disposiciones urbanísticas. Las contraprestaciones económicas obtenidas como



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T.437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

33

000133

consecuencia de la explotación económica autorizada, se destinarán para el beneficio común de la Unidad Inmobiliaria, de conformidad con la decisión que para tal efecto adopte la Junta de Propietarios.

ARTÍCULO 16.- Servicios comunes

Son servicios comunes de la Unidad Inmobiliaria, los siguientes:

- La guardianía o vigilancia.
- La limpieza, conservación y mantenimiento en buen estado de las áreas, ambientes, elementos y en general, de los bienes comunes.
- La jardinería.
- El acopio y eliminación de la basura.
- La Administración.
- El seguro por siniestros ocurridos en las áreas comunes. Esto incluye la reposición de los bienes comunes o sus partes, según lo requiera su estado de conservación y servicio.
- El abastecimiento de agua potable a través de una red privada de agua.
- Otros relacionados a la operatividad de la Unidad Inmobiliaria.

CAPÍTULO V

PARTICIPACION EN LA PROPIEDAD DE LOS BIENES COMUNES

ARTÍCULO 17.- De los porcentajes de participación

La participación en los bienes comunes, es un derecho real accesorio a cada sección de propiedad exclusiva y corresponde ejercerlo al propietario de la misma. El porcentaje se determinará en función al área ocupada de las secciones de propiedad exclusiva.

Según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de todas las secciones de propiedad exclusiva son los siguientes:

Unidad inmobiliaria	Block	Denominación	Porcentaje de participación
01	A1	Departamento 101	0.14
02	A1	Departamento 102	0.24
03	A1	Departamento 103	0.24
04	A1	Departamento 104	0.14
05	A2	Departamento 101	0.14
06	A2	Departamento 102	0.24
07	A2	Departamento 103	0.24
08	A2	Departamento 104	0.14
09	A3	Departamento 101	0.14
10	A3	Departamento 102	0.24
11	A3	Departamento 103	0.24
12	A3	Departamento 104	0.14
13	A4	Departamento 101	0.14
14	A4	Departamento 102	0.24
15	A4	Departamento 103	0.24
16	A4	Departamento 104	0.14
17	A5	Departamento 101	0.14



NOTARIA COLLANTES BECERRA

Av. Primavera N° 1245 / 1249

Monterrico - Surco T.437-0690

www.notariacollantes.com

Lima - Perú

34

000132

18	A5	Departamento 102	0.24
19	A5	Departamento 103	0.24
20	A5	Departamento 104	0.14
21		Estacionamiento 1	0.03
22		Estacionamiento 2	0.03
23		Estacionamiento 3	0.03
24		Estacionamiento 4	0.03
25		Estacionamiento 5	0.03
26		Estacionamiento 6	0.03
27		Estacionamiento 7	0.03
28		Estacionamiento 8	0.03
29		Estacionamiento 9	0.03
30		Estacionamiento 10	0.03
31		Estacionamiento 11	0.03
32		Estacionamiento 12	0.03
33		Estacionamiento 13	0.03
34		Estacionamiento 14	0.03
35		Estacionamiento 15	0.03
36		Estacionamiento 16	0.03
37		Estacionamiento 17	0.03
38		Estacionamiento 18	0.03
39		Estacionamiento 19	0.03
40		Estacionamiento 20	0.03
41		Estacionamiento 21	0.03
42		Estacionamiento 22	0.03
43		Estacionamiento 23	0.03
44		Estacionamiento 24	0.03
45		Estacionamiento 25	0.03
46		Estacionamiento 26	0.03
47		Estacionamiento 27	0.03
48		Estacionamiento 28	0.03
49		Estacionamiento 29	0.03
50		Estacionamiento 30	0.03
51		Estacionamiento 31	0.03
52		Estacionamiento 32	0.03
53		Estacionamiento 33	0.03
54		Estacionamiento 34	0.03
55		Estacionamiento 35	0.03
56		Estacionamiento 36	0.03
57		Estacionamiento 37	0.03
58		Estacionamiento 38	0.03
59		Estacionamiento 39	0.03
60		Estacionamiento 40	0.03
61		Estacionamiento 41	0.03
62		Estacionamiento 42	0.03
63		Estacionamiento 43	0.03
64		Estacionamiento 44	0.03
65		Estacionamiento 45	0.03
66		Estacionamiento 46	0.03
67		Estacionamiento 47	0.03



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T.437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

39

000131

68		Estacionamiento 48	0.03
69		Estacionamiento 49	0.03
70		Estacionamiento 50	0.03
71		Estacionamiento 51	0.03
72	A1	Departamento 201	0.12
73	A1	Departamento 202	0.17
74	A1	Departamento 203	0.17
75	A1	Departamento 204	0.12
76	A2	Departamento 201	0.12
77	A2	Departamento 202	0.17
78	A2	Departamento 203	0.16
79	A2	Departamento 204	0.12
80	A3	Departamento 201	0.12
81	A3	Departamento 202	0.16
82	A3	Departamento 203	0.17
83	A3	Departamento 204	0.12
84	A4	Departamento 201	0.12
85	A4	Departamento 202	0.17
86	A4	Departamento 203	0.16
87	A4	Departamento 204	0.12
88	A5	Departamento 201	0.12
89	A5	Departamento 202	0.16
90	A5	Departamento 203	0.17
91	A5	Departamento 204	0.12
92	A1	Departamento 301	0.12
93	A1	Departamento 302	0.17
94	A1	Departamento 303	0.17
95	A1	Departamento 304	0.12
96	A2	Departamento 301	0.12
97	A2	Departamento 302	0.17
98	A2	Departamento 303	0.16
99	A2	Departamento 304	0.12
100	A3	Departamento 301	0.12
101	A3	Departamento 302	0.16
102	A3	Departamento 303	0.17
103	A3	Departamento 304	0.12
104	A4	Departamento 301	0.12
105	A4	Departamento 302	0.17
106	A4	Departamento 303	0.16
107	A4	Departamento 304	0.12
108	A5	Departamento 301	0.12
109	A5	Departamento 302	0.16
110	A5	Departamento 303	0.16
111	A5	Departamento 304	0.12
112	A1	Departamento 401	0.12
112	A1	Departamento 402	0.16
114	A1	Departamento 403	0.16
115	A1	Departamento 404	0.12
116	A2	Departamento 401	0.12
117	A2	Departamento 402	0.16



118	A2	Departamento 403	0.16
119	A2	Departamento 404	0.12
120	A3	Departamento 401	0.12
121	A3	Departamento 402	0.16
122	A3	Departamento 403	0.17
123	A3	Departamento 404	0.12
124	A4	Departamento 401	0.12
125	A4	Departamento 402	0.17
126	A4	Departamento 403	0.16
127	A4	Departamento 404	0.12
128	A5	Departamento 401	0.12
129	A5	Departamento 402	0.16
130	A5	Departamento 403	0.17
131	A5	Departamento 404	0.12
132	A1	Departamento 501	0.12
133	A1	Departamento 502	0.16
134	A1	Departamento 503	0.16
135	A1	Departamento 504	0.12
136	A2	Departamento 501	0.12
137	A2	Departamento 502	0.16
138	A2	Departamento 503	0.16
139	A2	Departamento 504	0.12
140	A3	Departamento 501	0.12
141	A3	Departamento 502	0.16
142	A3	Departamento 503	0.16
143	A3	Departamento 504	0.12
144	A4	Departamento 501	0.12
145	A4	Departamento 502	0.16
146	A4	Departamento 503	0.16
147	A4	Departamento 504	0.12
148	A5	Departamento 501	0.12
149	A5	Departamento 502	0.16
150	A5	Departamento 503	0.17
151	A5	Departamento 504	0.12
Total porcentaje Primera Etapa			16.68

Porcentaje para el Área Reservada para construcción de las siguientes etapas	83.32
--	-------

Sumatoria de porcentajes de la Primera Etapa y del Área Reservada	100.00
---	--------

ARTÍCULO 18.- Variación y reajustes de los porcentajes de participación

Los porcentajes de participación en los bienes comunes y/o en los gastos comunes fijados en los artículos precedentes, así como los criterios usados en cada caso podrán variar o reajustarse, previo acuerdo calificado de la Junta de Propietarios, salvo en los siguientes casos en los que no se requiere de acuerdo de la Junta.



- a) De producirse variaciones en el área de las secciones de propiedad exclusiva, por obras de remodelación ampliación o demolición, ejecutadas por su propietario, podrán recomponerse los porcentajes de participación, una vez concluida la obra. Los gastos que ocasione la modificación del Reglamento Interno deberán ser asumidos por el propietario de la sección de propiedad exclusiva afectada. Si la modificación del área de la sección de propiedad exclusiva fuese resultado de una obra dispuesta por la Junta de Propietarios en beneficio de las áreas comunes, el costo de la modificación del Reglamento Interno corresponderá a todos los propietarios de acuerdo a sus porcentajes de participación en los gastos comunes.
- b) De efectuarse alguna acumulación, división o independización, la recomposición de los porcentajes de participación se hará sumando o distribuyendo los porcentajes que correspondían a las unidades originales, en la misma forma y proporción en que éstas fueron acumuladas, divididas o independizadas. Los gastos de modificación del Reglamento Interno corresponderán al propietario de la sección afectada.

En ambos casos, la modificación de los porcentajes en este reglamento, puede ser efectuada de manera unilateral por el propietario interesado, por el presidente de la Junta de Propietarios o por la Junta Directiva.

CAPÍTULO VI

PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ENERGÍA Y SANTEAMIENTO

ARTÍCULO 19.- De los servicios comunes

El importe del consumo de energía eléctrica y agua potable, por los servicios comunes de prestación de los mismos, será prorrateado entre todas las secciones de propiedad exclusiva integrantes de la Unidad Inmobiliaria; el prorrateo se hará conforme al porcentaje de participación que corresponde a cada sección de propiedad exclusiva y se incluirá, en la medida de lo posible, en los recibos individuales de cada propietario o residente. De lo contrario, el Administrador procederá al prorrateo y cobro correspondiente.

ARTÍCULO 20.- De los servicios de energía, agua y alcantarillado

El propietario de la sección de propiedad exclusiva, como cliente individual, tendrá la obligación frente a la empresa proveedora de energía eléctrica de efectuar de manera puntual los pagos por su consumo individual y de la parte que le corresponde en los consumos de las áreas y servicios comunes, de conformidad con lo indicado en los recibos o facturas de cobranza. En el caso del pago del servicio de agua y alcantarillado facturado por la empresa prestadora de tal servicio, la Administración se encargará de prorratear el consumo por cada sección de propiedad exclusiva, así como el consumo de las áreas comunes.

Se deberá dar las facilidades al personal identificado de la empresa proveedora de energía eléctrica para que realice las mediciones de los consumos y el corte del servicio de aquellos propietarios o residentes que no hayan cumplido con el pago de sus recibos de acuerdo a ley. De igual forma se procederá para las labores



correspondientes a la prestación de los servicios de agua potable y alcantarillado por parte de la empresa prestadora de tal servicio.

En caso se obstruya o impida de cualquier forma el ingreso del personal de la empresa proveedora del servicio de agua potable y de energía eléctrica a las áreas donde se encuentra la infraestructura que permita la lectura, mantenimiento y/o corte de los servicios de saneamiento y electricidad, respectivamente, dichas empresas podrán emitir una sola factura por los consumos de toda la Unidad Inmobiliaria. En este caso, la Administración de la Unidad Inmobiliaria deberá prorratear el costo de dichos consumos entre los residentes a fin de efectuar la cobranza correspondiente y pagar los servicios, tomando las medidas que sean necesarias para mantenerlos operativos.

CAPÍTULO VII

GASTOS COMUNES, CONTRIBUCION ECONOMICA Y EJECUCION JUDICIAL

ARTÍCULO 21.- De la participación

Cada propietario de sección de propiedad exclusiva deberá contribuir con los gastos de administración, prestación de servicios comunes, funcionamiento, mantenimiento, reparación, reconstrucción, vigilancia y reposición de los bienes comunes, cargas y responsabilidades y al pago de la prima de los seguros por siniestros ocurridos en las áreas comunes, y en general, por cualquier gasto que no sea susceptible de individualización, según el criterio y porcentaje de participación establecido en el artículo 17 de este reglamento. De igual forma se aplicará para los gastos extraordinarios acordados por la Junta de Propietarios. Cuando se trate de la aprobación de gastos comunes extraordinarios, la Junta de Propietarios deberá determinar las fechas de vencimiento de la obligación, los plazos y la forma de pago.

ARTÍCULO 22.- De las cuotas ordinarias y extraordinarias

Las cuotas de mantenimiento podrán ser ordinarias y extraordinarias, la primera atenderá los gastos comunes y la segunda los gastos extraordinarios que pudieran existir según lo fije la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria, por lo que los propietarios se obligan a lo siguiente:

- a) Pagarlas puntualmente, según la fecha de cobro acordada por la Junta de Propietarios.
- b) Las cuotas extraordinarias serán fijadas y acordadas en la sesión de Junta de Propietarios convocada para tal efecto, momento en el cual se establecerá su oportunidad y forma de pago. La Administración rendirá cuentas de este fondo extraordinario.
- c) El pago de las cuotas ordinarias deberá hacerse por adelantado dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes, sin necesidad de aviso o requerimiento alguno.
- d) El incumplimiento o atraso en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias dará lugar a que automáticamente se devenguen intereses moratorios, desde la fecha de incumplimiento de la obligación de pago hasta la fecha del pago efectivo, más los gastos administrativos y de cobranza que ocasione el pago de lo adeudado. Los pagos se realizarán exclusivamente en la cuenta bancaria abierta para este fin a nombre de la Junta de Propietarios, por lo que no se recibirá ningún pago en efectivo.



- e) Los intereses establecidos en el presente reglamento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1243° del Código Civil, se aplicarán siempre a las tasas máximas fijadas o permitidas por el Banco Central de Reserva del Perú o por la autoridad que pudiera ser designada para tal efecto, vigentes a la fecha en que se haga efectivo el pago de lo adeudado.
- f) De producirse un incremento en la cuota entre la fecha de la obligación de pago y la de su cancelación, la liquidación de las cuotas impagas será practicada sobre la cuota vigente a la fecha de pago.
- g) Se considera que un propietario incurre en mora cuando transcurran tres (3) días calendario después de vencido el plazo para el pago de su cuota ordinaria.
- h) El plazo de pago de la cuota extraordinaria será fijado por la Junta de Propietarios, vencido el cual incurrirá en mora.

ARTÍCULO 23.- Del pago

El pago de los gastos comunes ordinarios que le corresponda a cada propietario se hará en la cuenta que para este fin se aperture a nombre de la Junta de Propietarios, debiendo presentar copia de la boleta de depósito a la Administración. Los pagos que se hagan sin usar este medio de pago no serán reconocidos como tales.

ARTÍCULO 24.- De la solidaridad

Cada propietario de sección de propiedad exclusiva será solidariamente responsable con las personas a quienes les cede el uso y/o disfrute de las secciones de propiedad exclusiva, bajo cualquier título, aún con los residentes, invitados y usuarios, ya sea por sus actos u omisiones, en especial por el pago de los gastos comunes ordinarios y las multas que se impongan al residente por la violación de este Reglamento Interno, ya que sus normas obligan no solamente al residente sino también a las personas que con él conviven o que en su nombre o con su autorización ocupan la respectiva sección de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 25.- Del incumplimiento en el pago de los gastos comunes

El propietario que ha cumplido con todas sus obligaciones de pago respecto de los gastos comunes ordinarios y extraordinarios está habilitado para ejercer todos los derechos que le corresponden.

El retardo en el cumplimiento del pago de los gastos comunes ordinarios y/o extraordinarios dará lugar a:

- a) El propietario que se encuentre en situación de incumplimiento respecto del pago de tres (3) o más cuotas ordinarias, sucesivas o discontinuas, o una (1) cuota extraordinaria al momento de la convocatoria a sesión de Junta de Propietarios, quedará inhabilitado para participar en ésta. Podrá asistir a la sesión de Junta respectiva con derecho voz pero sin derecho a voto, y, no se lo considerará para determinar el quórum. Quedará rehabilitado cuando cumpla con pagar sus adeudos.
- b) Las acciones de cobro permitidas por la ley y este reglamento.
- c) La suspensión del derecho de uso y goce de determinados bienes y servicios comunes no esenciales.
- d) La restricción del acceso a los servicios comunes no esenciales.
- e) El cobro automático de intereses moratorios desde la fecha del incumplimiento



de la obligación de pago hasta la fecha de pago efectivo, más los gastos administrativos y de cobranza que ocasione las gestiones paraprocurar el pago de lo adeudado. Los intereses moratorios establecidos en el presente Reglamento Interno, de acuerdo a lo previsto en el artículo 1243º del Código Civil, se aplicarán siempre a las tasas máximas fijadas o permitidas por el Banco Central de Reserva del Perú o por la autoridad que pudiera ser designada para tal efecto, vigentes a la fecha en que se haga efectivo el pago de lo adeudado.

ARTÍCULO 26.- De los propietarios inhábiles

Un propietario se considera inhábil cuando, al momento de la convocatoria se encuentre en mora en el pago de tres (3) o más cuotas ordinarias, sucesivas o discontinuas, o de una (1) cuota 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 con derecho a voz, pero sin derecho a voto.

ARTÍCULO 27.- De la mora automática

Se considera que un propietario incurre en mora automática cuando transcurren tres (3) días calendario después de vencido el plazo para el pago de su cuota ordinaria sin haberla efectuado. Si se hubiese devengado alguna cuota extraordinaria, se incurrirá en mora automática vencido el plazo fijado por la Junta de Propietarios para su pago. En ambos casos, no habrá necesidad de requerimiento alguno, conforme lo establece el numeral 1 del artículo 1333º del Código Civil.

ARTÍCULO 28.- De la obligación de contribuir

La obligación de contribuir oportunamente con los gastos comunes de la Unidad Inmobiliaria es aplicable aún a los propietarios que no ocupen su sección de propiedad exclusiva o no hagan uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

ARTÍCULO 29.- Del mérito ejecutivo

El pago de las cuotas para gastos comunes ordinarias o extraordinarias a cargo de los propietarios en virtud de lo establecido en el presente Reglamento Interno o de las decisiones de la Junta de Propietarios, con las formalidades previstas en la ley y este reglamento, serán exigibles por vía ejecutiva, sin perjuicio de agotar la conciliación previa.

CAPITULO VIII DEL PRESUPUESTO

ARTÍCULO 30.- De la elaboración y aprobación del presupuesto

El presupuesto general de gastos deberá elaborarse de la siguiente manera:



NOTARIA COLLANTES DECENTRO
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T.437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

000125

41

- a) Cada año antes del 15 de diciembre, el Administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de los gastos comunes ordinarios que se tengan previstos para el año siguiente, teniendo en cuenta el déficit o superávit del año en cierre, si existiera y los aprovechamientos de cualquier índole.
- b) El Administrador presentará dicho presupuesto ante la Junta Directiva para su estudio y evaluación, antes de su presentación a la Junta de Propietarios.
- c) La Junta de Propietarios, en su primera reunión anual, discutirá, aprobará o desaprobará como punto preferente este presupuesto, decisión que requiere la mayoría de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes representados en la sesión.
- d) El presupuesto, así aprobado, será entregado al Administrador y a los propietarios, quienes estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos le corresponda en la liquidación, como gastos comunes de sostenimiento, en cuotas mensuales anticipadas.
- e) El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del 1° de enero hasta 31 de diciembre del año siguiente.

ARTÍCULO 31.- Del déficit presupuestal

Cuando el presupuesto resultare insuficiente o no ingrese efectivamente a caja el dinero suficiente, el presidente de la Junta Directiva convocará inmediatamente a una sesión extraordinaria de Junta de Propietarios y solicitará los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas a pagar como gastos comunes por los propietarios. Aprobado el reajuste por la Junta de Propietarios, el presidente de la Junta Directiva ejecutará el acuerdo indicando la forma y oportunidad del pago de dicho reajuste.

CAPITULO IX DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 32.- De los derechos de los propietarios

Son derechos de los propietarios, los siguientes:

- a) Ejercer dominio sobre su sección de propiedad exclusiva.
- b) Vender, hipotecar, arrendar y en general, practicar cualquier acto de disposición o gravamen de su sección de propiedad exclusiva. El propietario deberá poner en conocimiento de la Junta de Propietarios la realización de cualquiera de estas operaciones dentro de los treinta (30) días siguientes a su realización, siempre y cuando las mismas impliquen ceder el uso de la sección de propiedad exclusiva a una persona distinta o determine la extinción de su derecho de propiedad por transferencia del dominio.
- c) Usar los bienes y servicios comunes sin más limitaciones que el uso legítimo por los demás propietarios. La Junta de Propietarios podrá acordar respecto de los propietarios que hayan sido declarados inhábiles, la suspensión en el acceso y goce del derecho de uso de determinados bienes y servicios comunes no esenciales.
- d) Formar parte de la Junta de Propietarios y votar, elegir y ser elegido dentro de ella. El ejercicio del derecho al voto sólo puede ser suspendido en los casos de inhabilitación del propietario.



- e) Recurrir ante la Junta de Propietarios para que actúe en relación con las acciones de otros propietarios o residentes, cuando éstas resulten perjudiciales a sus intereses o a los de la Unidad Inmobiliaria en general.
- f) Edificar, modificar, ampliar o remodelar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su sección de propiedad exclusiva, siempre y cuando no se contravengan las normas legales vigentes o las normas especiales que, sobre el particular, se establezcan en el presente reglamento, no se perjudique las condiciones de seguridad y funcionamiento de la Unidad Inmobiliaria y no se afecten los derechos de los demás propietarios o de terceros.

En el caso de obras que alteren la volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la sección de propiedad exclusiva donde se ejecuta o de la Unidad Inmobiliaria, será necesario, sin perjuicio de cumplir con las reglas generales previstas en el párrafo precedente, que el propietario obtenga previamente la aprobación de la Junta de Propietarios, a la cual deberá proporcionar toda la información y documentación necesaria para tomar una decisión adecuada.

ARTÍCULO 33.- De las obligaciones de los propietarios

Son obligaciones de los propietarios, las siguientes:

- a) Destinar su sección de propiedad exclusiva al uso indicado en el presente Reglamento Interno, y en general, respetar las normas y contenido del presente reglamento.
- b) Contribuir oportunamente, en el porcentaje que corresponda a su sección de propiedad exclusiva, según lo indicado en el artículo 21 del presente reglamento, a cubrir los gastos que demande el pago de los servicios comunes, la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes de dominio común, y la administración de la Unidad Inmobiliaria. Esta obligación se mantendrá vigente aun cuando el propietario decida no formar parte de la Junta de Propietarios, no ocupe o no use su sección de propiedad exclusiva.
- c) Acatar los acuerdos, disposiciones y resoluciones que adopte la Junta de Propietarios.
- d) El propietario de sección de propiedad exclusiva, como cliente individual, tendrá la obligación de los pagos de servicios de energía, agua y alcantarillado, así como los gastos comunes y mantenimiento respectivo.
- e) No ejecutar obra o instalación alguna que transgreda alguna de las limitaciones previstas en el literal f) del artículo 32 del presente reglamento, o que, no cuente con la aprobación previa de la Junta de Propietarios, en los casos en que ella sea necesaria según lo previsto por la parte final del mismo artículo antes señalado.
- f) No afectar la seguridad o salubridad de la Unidad Inmobiliaria, no perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás propietarios y vecinos, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.
- g) Efectuar las reparaciones de su respectiva sección de propiedad exclusiva y asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause a las demás secciones de propiedad exclusiva o a las áreas o los bienes de dominio común, sea por acción, omisión o negligencia.
- h) Hacer constar en el contrato de arrendamiento o en otro por el que otorgue la posesión inmediata de su sección de propiedad exclusiva a favor de terceros, los derechos y obligaciones que corresponden al arrendatario o poseedor inmediato y el sometimiento expreso de éste a las normas del presente reglamento. El



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T. 437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

43

000123

incumplimiento de esta obligación sólo generará responsabilidad para el propietario más no afectará en lo absoluto a la obligatoriedad del presente reglamento respecto de quien asuma la posesión inmediata.

- i) Cumplir con todas y cada una de sus obligaciones aun cuando su sección de propiedad exclusiva se encuentre o permanezca desocupada, cualquiera que sea el tiempo de desocupación.
- j) No colocar objetos que estorben las entradas, veredas y demás áreas comunes de la Unidad Inmobiliaria que perjudiquen el libre tránsito de las personas y/o vehículos, o que pongan en peligro su integridad física.
- k) Las áreas de estacionamiento particular serán utilizadas únicamente para el estacionamiento de vehículos motorizados, quedando prohibido utilizarlas para otros usos distintos como zona de almacenamiento de muebles, artefactos, llantas, equipos deportivos, etc.

ARTÍCULO 34.- De las prohibiciones de los propietarios o residentes

34.1 Los propietarios y todas las personas que ocupen las secciones de propiedad exclusiva, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican a continuación, las cuales comprenden obligaciones de no hacer:

- a) Enajenar o conceder el uso de su sección de propiedad exclusiva para usos o fines distintos a los autorizados por el presente Reglamento Interno.
- b) Destinar su sección de propiedad exclusiva a usos contrarios a la moral, las buenas costumbres o a fines prohibidos por la ley o por las autoridades.
- c) Sostener en los muros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y, en general ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la Unidad Inmobiliaria o contra el derecho de los demás.
- e) Colocar avisos o letreros en las ventanas, fachadas o paredes comunes de la Unidad Inmobiliaria, con excepción de los avisos en las ventanas que anuncien la venta o arrendamiento de la respectiva sección de propiedad exclusiva. La Junta de Propietarios podrá reglamentar el tamaño y las características de los avisos o letreros en los que se anuncie la venta o arrendamiento de la sección de propiedad exclusiva.
- f) Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que causen o puedan causar insalubridad, molestia o poner en peligro la seguridad de los demás propietarios.
- g) Arrojar materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías y desagües de lavamanos, lavaplatos y sanitarios u otros. En el evento que se ocasione algún daño por infracción a esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.
- h) Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones o que molesten a los demás propietarios o que perjudiquen el funcionamiento de artefactos como radios, televisión, etc.
- i) Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión.
- j) Alterar las fachadas o introducir reformas en ellas que perjudiquen la estética o la estabilidad de la Unidad Inmobiliaria o su distribución arquitectónica.



- k) Construir, ampliar, cercar o utilizar parcial o totalmente los techos de la Unidad Inmobiliaria. Los aires de la Unidad Inmobiliaria no forman parte de la propiedad privada. El acceso a los techos está restringido únicamente como servidumbre de paso para la conexión de servicios de telecomunicaciones y cualquier reparación que se necesite realizar. La construcción sobre este espacio y/o el uso del mismo se considerará falta grave.
- l) Tender ropa en zonas visibles desde el exterior de las secciones de propiedad exclusiva. El tendido de la ropa sólo podrá realizarse en la lavandería dentro de cada departamento, cuidando que en ningún caso afecte a las zonas comunes.
- m) Techar o hacer construcciones sobre los patios y pozos de luz ubicados en los primeros pisos.
- n) Usar los estacionamientos como depósitos, almacén u otros que no sea su fin.
- ñ) Efectuar modificaciones y/o colocar obstáculos que imposibiliten el libre paso del personal técnico de la empresa prestadora del servicio de energía eléctrica, respecto a las subestaciones de ocupación y tránsito que se encuentran a nivel subterráneo y del primer piso de la Unidad Inmobiliaria.
- o) Se prohíbe el uso de estacionamientos de visitas para el estacionamiento de vehículos de los propietarios o residente (automóviles, motocicletas, bicicletas, vehículos recreativos, etc.), salvo autorización expresa de la Junta de Propietarios.

34.2 Con relación a los bienes comunes y la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos:

- a) Obstaculizar el acceso a las entradas de la Unidad Inmobiliaria y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los demás propietarios.
- b) Usar las zonas de acceso como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio.
- c) Usar los servicios de luz, agua u otros de la red común, para el uso particular por cualquiera de los propietarios, arrendatarios o invitados.
- d) Usar las áreas comunes para colocar pertenencias personales, de cualquier tipo, en forma permanente o provisional, salvo autorización expresa de la Junta de Propietarios.
- e) Usar las zonas comunes con propósitos comerciales o realizar algún tipo de actividad política o religiosa, salvo autorización expresa de la Junta de Propietarios.

ARTÍCULO 35.- De los residentes bajo cualquier título

Los residentes diferentes a los propietarios de secciones de propiedad exclusiva, quedarán obligados a:

- a) Asumir por incumplimiento de los propietarios y por cuenta de ellos, la obligación de efectuar las reparaciones que sean necesarias realizar en las secciones de propiedad exclusiva que estén ocupando.
- b) Asumir por incumplimiento de los propietarios y por cuenta de ellos, la obligación de abonar puntual e íntegramente, las cuotas correspondientes a los gastos que demande el pago de los servicios de conservación y mantenimiento de los bienes, áreas comunes y de administración.

Para el cumplimiento de las disposiciones contenidas en los acápites precedentes, se notificará también a los residentes, con los recibos de pago



- de los servicios de conservación y mantenimiento de los bienes y áreas comunes y/o de las obras o reparaciones que deban efectuar, según el caso.
- c) No efectuar ninguna obra o mejora en la sección de propiedad exclusiva que se encuentre bajo su posesión, sin contar con la autorización previa del propietario, quien a su vez deberá comunicar la ejecución de la obra o mejora a la Administración de la Unidad Inmobiliaria.
- El incumplimiento de las obligaciones y prohibiciones establecidas en este artículo, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 36.- De la extensión de normas

Todo lo expresado en este capítulo para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto para el uso de las secciones de propiedad exclusiva como de los bienes comunes, regirá igualmente con respecto a los residentes bajo cualquier título a quienes los propietarios concedan el uso o disfrute de su sección de propiedad exclusiva, incluyendo los visitantes.

CAPÍTULO X TENENCIA DE MASCOTAS

ARTÍCULO 37.- De los alcances

El presente capítulo tiene por objeto regular la tenencia de ejemplares caninos, felinos y otras especies domésticas, en las zonas comunes de la Unidad Inmobiliaria, con el fin de proteger la integridad de las personas, la salubridad pública y el bienestar de las propias mascotas, en los términos de la ley y demás normas vigentes y concordantes.

ARTÍCULO 38.- Del tránsito de mascotas

Todas las mascotas deberán ser conducidas por un adulto con su correspondiente correa por las zonas comunes de la Unidad Inmobiliaria. No está permitido que deambulen animales sin la presencia y responsabilidad de un adulto. El tránsito de las mascotas además deberá efectuarse únicamente por la escalera de servicio.

ARTÍCULO 39.- De las excretas

Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de las mascotas en las zonas comunes. Los propietarios, residentes o tenedores de mascotas son responsables de recoger los excrementos y depositarlos en las bolsas de basura domiciliaria en el sitio indicado por la Administración.

ARTÍCULO 40.- De la responsabilidad

El propietario, residente o tenedor de mascotas asume la calidad de garante de los daños y perjuicios que se ocasione con la sola tenencia de estos animales y por las molestias y daños que ocasionen a las personas, a las zonas comunes y al medio natural en general de la Unidad Inmobiliaria.

ARTÍCULO 41.- Del libro de censos

Todos los ejemplares caninos y felinos y demás especies domésticas que



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T. 437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

000120

46

permanezcan o se pretenda su permanencia en la Unidad Inmobiliaria, deberán ser registrados en el Libro de Censos de Mascotas que se abrirá y mantendrá en la Administración. En este registro debe constar necesariamente:

- a) Nombre del ejemplar.
- b) Identificación y lugar de ubicación de su propietario o residente.
- c) Descripción que contemple las características del ejemplar que haga posible su identificación.
- d) Las demás exigencias que establezcan las leyes que regulan esta materia.

Para estos efectos es necesario aportar una fotografía de la mascota y fotocopia del carné de vacunación vigente, en el cual conste la vigencia de las vacunas y el nombre del laboratorio que las produce. Será obligatorio renovar el registro anualmente, para lo cual se deberán acreditar los mismos requisitos exigidos para la primera vez.

CAPÍTULO XI

ORGANIZACIÓN SOCIAL Y ADMINISTRATIVA DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 42.- De la constitución de la Junta de Propietarios

La Junta de Propietarios se constituye por el solo otorgamiento del presente Reglamento Interno.

La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva que integran la Unidad Inmobiliaria.

Cada propietario de una sección de propiedad exclusiva, tendrá participación en la votación proporcionalmente al porcentaje de participación asignado en el artículo 17 del presente Reglamento Interno.

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

ARTÍCULO 43.- De las atribuciones de la Junta de Propietarios

Corresponde a la Junta de Propietarios:

- a) Decidir sobre la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes de dominio común, los servicios de uso común y disponer la administración de la Unidad Inmobiliaria. Ninguna acción que afecte a éstos o al aspecto exterior de las secciones de propiedad exclusiva, será efectuada sin su previa aprobación.
- b) Adoptar medidas de carácter general o extraordinario de oficio o a petición de parte, para dar cabal cumplimiento a las disposiciones legales que rigen el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, así como para la mejor conservación, mantenimiento y administración de la Unidad Inmobiliaria.
- c) Aprobar y modificar el Reglamento Interno, por mayoría calificada, salvo los casos de excepción previstos en el artículo 18 y en otros supuestos especiales previstos de este reglamento interno en que se exija algún requisito adicional.
- d) Aprobar la transferencia, gravamen, cesión en uso o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe la disposición o limitación de uso de las áreas y los bienes comunes susceptibles de ser transferidos. Esta aprobación se



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T.437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

47

000119

- efectuará mediante acuerdo adoptado con el voto conforme de cuando menos las dos terceras partes (2/3) del total de porcentajes de participación en zonas comunes, con las limitaciones establecidas por ley.
- e) Aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos, administrar los fondos que recaude y aprobar el informe anual de gestión de la Directiva, si la hubiese, así como la cuenta final de ejercicio.
 - f) Delegar funciones y responsabilidades de la Junta en el Administrador.
 - g) Elegir cada tres años al presidente de la Junta de Propietarios y su Directiva, entre sus integrantes, así como removerles de sus cargos.
 - h) Recibir las quejas de los propietarios o residentes contra la Administración y tomar las medidas que estime conveniente.
 - i) Cuidar el manejo de los fondos por la Administración, autorizando la ejecución de obras necesarias para la conservación y mantenimiento de la Unidad Inmobiliaria que no estuvieran consideradas en el presupuesto de gastos.
 - j) Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias que corresponda sufragar a cada propietario para atender la conservación, mantenimiento y administración de la Unidad Inmobiliaria.
 - k) Seguir el proceso ejecutivo a los propietarios deudores de más de tres cuotas ordinarias consecutivas o no, incluyendo en el monto materia de la cobranza, los intereses moratorios aplicables a partir de la fecha de vencimiento de la obligación y calculados con base en la tasa de interés activa para moneda nacional (TAMN), vigente a la fecha de cobro.
 - l) Establecer un régimen de sanciones, el que se aplicará sólo ante incumplimiento probado de sus obligaciones como propietarios y/o residente. Asimismo, le corresponde revisar las sanciones impuestas por la Directiva.
 - m) Determinar la naturaleza de esenciales o no de los servicios y bienes comunes, así como aprobar la inclusión de nuevos servicios.
 - n) Recurrir ante la municipalidad distrital o provincial, si fuera el caso o al poder judicial, por acciones o decisiones que a su juicio lesionan sus derechos, en forma directa o indirecta y por aquellas tomadas contra la ley y/o el presente reglamento.
- ñ) Las demás atribuciones que se desprenden de su naturaleza.

ARTÍCULO 44.- De las sesiones de la Junta de Propietarios

La Junta de Propietarios se reunirá en sesiones ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones ordinarias, se realizarán cuando menos una vez al año, dentro de los tres (3) meses siguientes a la terminación de cada ejercicio anual. En las sesiones ordinarias se tratarán, de manera obligatoria, los asuntos previstos en las facultades de la Junta de Propietarios, así como cualquier otro asunto que sea materia de la agenda establecida en la convocatoria.

La sesión extraordinaria, puede realizarse en cualquier momento a criterio de la Junta Directiva de la Unidad Inmobiliaria o a petición de un número de propietarios que cuando menos representen el 25% (veinticinco por ciento) del total de porcentajes de participación en las áreas y bienes comunes. Compete a la Junta de Propietarios reunida en sesión extraordinaria tratar cualquier asunto relacionado con la Unidad Inmobiliaria y en los demás casos que conforme al presente reglamento interno y a la ley se disponga su intervención.



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T. 437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

48

000118

En ambos casos, el presidente será el responsable de efectuar las citaciones, conforme a lo establecido por el artículo siguiente.

Los residentes que no sean propietarios podrán participar en las sesiones, en los asuntos relacionados con los servicios y gastos comunes, con voz, pero sin voto.

ARTÍCULO 45.- De la convocatoria y quórum

La convocatoria a sesión de Junta de Propietarios se efectuará con una anticipación no menor de 5 (cinco) días naturales mediante aviso que contendrán obligatoriamente, la designación del lugar, día y hora para la celebración de la junta, así como los asuntos a tratar y que será remitido a través de cualquier medio tales como carta, esquila, facsímil, correo electrónico o cualquier otro medio que permita tener constancia de recepción de dicha citación, sin perjuicio de la obligatoria publicación de la misma en las pizarras o vitrinas que debe mantener la administración en lugares visibles de la Unidad Inmobiliaria.

Cada propietario participará en la Junta, en función del porcentaje de participación en las áreas y los bienes comunes que le corresponda, según lo establecido en el artículo 17 del presente reglamento. Dichos porcentajes servirán, tanto para establecer el quórum en las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta de Propietarios, como para la toma de decisiones.

El quórum para la instalación válida de la Junta de Propietarios, en primera convocatoria, se establece con la presencia de propietarios de secciones de propiedad exclusiva que representen más del 50 % de porcentajes de participación sobre las áreas y los bienes comunes. En segunda convocatoria, la sesión se instalará válidamente con los propietarios que asistan.

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

Tratándose de sesiones ordinarias de Junta de Propietarios, entre la primera y segunda convocatoria deben mediar tres días. Para el caso de las sesiones extraordinarias, estas podrán celebrarse el mismo día. En ambos casos, podrán efectuarse las dos convocatorias en el mismo aviso, señalando lugar, fecha y hora de cada una.

Las sesiones de Junta de Propietarios podrán realizarse de manera presencial en la sede de la edificación o de manera no presencial utilizando plataformas digitales, virtuales y/o cualquier otro medio tecnológico, que permita la celebración de la sesión de Junta de Propietarios sin necesidad de presencia física de sus integrantes.

ARTÍCULO 46.- De la representación ante la Junta de Propietarios



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T. 437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

000117

49

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

ARTÍCULO 47.- De las mayorías requeridas para la adopción de acuerdos

Los acuerdos de la Junta de Propietarios se tomarán con el voto conforme de los propietarios hábiles que representen la mayoría simple de los porcentajes de participación de los propietarios presentes, con las excepciones señaladas en los literales c) y d) del artículo 43º de este reglamento y en los demás casos dispuestos por ley.

Se considera mayoría calificada al voto conforme de cuando menos los propietarios de secciones de propiedad exclusiva que representen las dos terceras partes (2/3) de los porcentajes de participación en los bienes comunes, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la junta.

ARTÍCULO 48.- Del cumplimiento de los acuerdos

Todos los propietarios, incluso los no hábiles y aquellos que no conforman la Junta de Propietarios, hayan o no participado en una sesión, así como los residentes no propietarios, quedan sometidos a los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios, en lo que les fuere aplicable.

ARTÍCULO 49.- De las actas

Las sesiones de la Junta de Propietarios y los acuerdos adoptados en ella, deberán constar en el libro de actas legalizado conforme a ley. En el acta de cada sesión, deberá indicarse el lugar, fecha y hora en que ésta se realizó; la relación de los miembros concurrentes, con indicación de sus porcentajes de participación en los bienes de dominio común; el nombre de las personas que actuaron como presidente y secretario de la sesión; los puntos de la agenda; la forma y resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados. En todo caso, las actas deberán ser aprobadas en cada reunión y se suscribirán por el presidente y secretario de la sesión.

CAPÍTULO XII DE LA JUNTA DIRECTIVA

ARTÍCULO 50.- De la Junta Directiva

La Junta Directiva de la Junta de Propietarios estará compuesta por tres (3) miembros que ejercerán los cargos de presidente, secretario y tesorero, quienes serán elegidos por el periodo de tres años.

Para ser miembro de la Junta Directiva, se requiere ser propietario habilitado, formar parte de la Junta de Propietarios, no ser persona incapaz y no tener asuntos pendientes de solución con la Junta de Propietarios.

La Junta Directiva tendrá las facultades de representación y gestión necesaria para la buena administración de la Unidad Inmobiliaria, con excepción de los asuntos que la ley y el presente reglamento atribuyan a la Junta de Propietarios.



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T.437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

000116 50

El cargo de miembro de la Junta Directiva es personal, no remunerado y cesa por muerte, ausencia, vacancia, remoción o por dejar de ser propietario de sección de propiedad exclusiva de la Unidad Inmobiliaria.

La Junta Directiva deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros.

La Junta Directiva se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes en los días que la misma señale y, extraordinariamente, cuando sea convocada con tal carácter, por iniciativa del presidente, a solicitud de dos (2) de sus miembros, o el presidente de la junta directiva. Las sesiones serán presididas por el presidente de la junta directiva.

ARTÍCULO 51.- Funciones de la Junta Directiva

La Junta Directiva tiene las siguientes funciones:

- a) Ejercer la administración de las áreas, los bienes y los servicios comunes, velando por su correcto uso y disfrute por parte de todos los propietarios y/o residentes de las secciones de propiedad exclusiva.
- b) Seleccionar, contratar y supervisar a las empresas o personas necesarias para el mantenimiento, conservación o atención de las áreas, los bienes y servicios comunes.
- c) Aprobar y supervisar las cuentas de los gastos comunes
- d) Seleccionar, contratar y supervisar al administrador o a los administradores de la Unidad Inmobiliaria, según sea el caso.
- e) Imponer sanciones a los propietarios y/o residentes que infrinjan el Reglamento Interno, a través de un cuadro de imposiciones de penalidades consistente en multas o privación del uso determinados bienes, zonas o servicios comunes no esenciales de la Unidad Inmobiliaria en coordinación con el administrador.
- f) Velar por la correcta aplicación de las normas, disposiciones del Reglamento Interno o acuerdos de la Junta de Propietarios, que rijan a la Unidad Inmobiliaria.
- g) Dar cuenta de su gestión a la Junta de Propietarios, cuando menos una vez por año, o cuando ésta se lo solicite.
- h) Ejercer todas aquellas funciones que le sean delegadas o encargadas por el presente Reglamento Interno, por la Junta de Propietarios o las normas vigentes.
- i) Delegar en la Administración, a su vez, las responsabilidades y funciones que estime conveniente, si no las ejerciera directamente.

ARTÍCULO 52.- Del presidente de la Junta Directiva

El presidente de la Junta de Propietarios es el presidente de la Junta Directiva, quien es elegido entre los miembros de la Junta de Propietarios por el período de tres años. Le corresponde las siguientes funciones:

- a) Conservar y mantener las áreas y los bienes de dominio común, los servicios de uso común, y ejercer o disponer la administración de la Unidad Inmobiliaria.
- b) Convocar y presidir la Junta de Propietarios, cuando lo estime conveniente o cuando lo exija el Reglamento Interno.
- c) Ejercer las funciones y responsabilidades que fija este reglamento, respecto de la conservación, mantenimiento y administración de las áreas y los bienes comunes, así como la supervisión o administración de los servicios comunes.



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T.437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

000115 51

- d) Ejercer, a sola firma y previa autorización de la Junta de Propietarios, la representación de la Junta de Propietarios, ante cualquier autoridad administrativa, política, militar, policial y judicial, a efecto de gestionar ante ellos peticiones o trámites de cualquier naturaleza que interesen a la Junta de Propietarios. El presidente de la Junta de Propietarios goza de las facultades previstas en los artículos 74º y 75º del Código Procesal Civil, las cuales pueden ser delegadas en otro integrante de la Junta Directiva o en el Administrador.
- e) Celebrar cualquier tipo de acto y contrato destinado al mantenimiento, conservación, administración o uso de las áreas, los bienes o los servicios comunes, excepto aquellos que importen disposición o gravamen de los mismos, para lo cual requiere de expresa autorización de la Junta de Propietarios.
- f) Contratar y despedir personal para atender los servicios comunes de la Unidad Inmobiliaria, ejercer las facultades de representación del empleador ante las autoridades administrativas o judiciales en materia laboral, respecto de ellos, abrir y cerrar planillas, celebrar convenios o contratos laborales y realizar cualquier otra gestión administrativa, como representante de la Junta de Propietarios.
- g) Cobrar o disponer la cobranza de los aportes ordinarios o extraordinarios para cubrir los gastos comunes de acuerdo con los porcentajes de participación fijados por este reglamento o por acuerdo de la Junta de Propietarios, y otorgar los correspondientes comprobantes de pago. Podrá interponer demanda de cobro en la vía ejecutiva, en el caso de que los propietarios incurran en mora por tres (03) meses, sean consecutivas o alternadas de las cuotas ordinarias y el incumplimiento de una cuota extraordinaria.
- h) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Junta de Propietarios.
- i) Abrir y cerrar, a nombre de la Junta de Propietarios, en forma conjunta con el Tesorero, 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, girar contra ellos, 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 año.
Requiere de autorización de la Junta de Propietarios, para solicitar créditos, avances en cuenta o sobregiros, aceptar y descontar letras, pagarés o vales a la orden, así como para firmar o autorizar cualquier tipo de operación al crédito u otorgar fianzas, avales o cualquier operación que signifique compromiso, disposición o gravamen de los bienes y recursos comunes a su cargo.
- j) Representar a la Junta de Propietarios en juicio o fuera de él, ante cualquier autoridad judicial, tribunal o corte, nacional o extranjera, ejerciendo la representación judicial de la Junta de Propietarios con las facultades generales del mandato, previstas en el artículo 74 del Código Procesal Civil, así como ejercer las facultades especiales de demandar o denunciar, interponer reconveniones, recursos o peticiones, apersonarse a proceso iniciado o por iniciarse bajo cualquier calidad o condición, contestar demandas o denuncias, constituirse en parte civil prestar declaración de parte, ofrecer pruebas, diferir en contrario, interponer cualquier recurso impugnatorio, delegar poder para pleitos a favor de cualquier recurso impugnatorio, delegar poder para pleitos a favor de cualquier persona y reasumirlo cuántas veces sea necesario.
Para conciliar, allanarse, transigir o desistirse del proceso o de la pretensión, requiere de autorización expresa de la Junta de Propietarios.



000114

- k) Representar a la Junta de Propietarios, en cualquier proceso de conciliación extrajudicial o arbitraje cuando sea necesario.
- l) A sola firma, celebrar convenio con centrales de riesgo con el objeto de reportar a los propietarios o poseedores morosos del condominio.
- m) Ejercer todas las demás funciones y responsabilidades que se le otorguen por acuerdo de la Junta de Propietarios.

ARTÍCULO 53.- Del Secretario de la Junta Directiva

El Secretario de la Junta Directiva, quien ejercerá su cargo por el periodo de tres años, tiene la obligación de colaborar directamente en la gestión del Presidente y encargarse de las obligaciones administrativas que son inherentes a la Junta Directiva de la Unidad Inmobiliaria, tales como:

- a) Reemplazar al Presidente de la Junta Directiva en caso de impedimento temporal, renuncia o vacancia, respecto a su periodo faltante.
- b) Redactar, distribuir y publicar las citaciones a sesiones de la Junta de Propietarios.
- c) Recibir y responder toda la correspondencia de la Junta de Propietarios conjuntamente con el Presidente, así como dar lectura del acta en las sesiones de la Junta de Propietarios y de la Junta General.
- d) Llevar el libro de actas de las sesiones de Junta de Propietarios.
- e) Llevar a cabo las gestiones y trámites que resulten necesarios para inscribir en los Registros Públicos los acuerdos que correspondan.
- f) Las demás atribuciones que se desprenden de su naturaleza.

ARTÍCULO 54.- Del Tesorero de la Junta Directiva

El Tesorero de la Junta Directiva, quien ejercerá su cargo por el periodo de tres años, tiene la responsabilidad del manejo económico y financiero de la Unidad Inmobiliaria y de su correcto control. También tendrá las siguientes funciones:

- a) Verificar que los propietarios que asisten a las sesiones de Junta de Propietarios se encuentren al día en sus cuotas.
- b) Coordinar el envío de las comunicaciones poniendo en conocimiento de los propietarios y residentes, según corresponda, su situación de mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.
- c) Llevar las cuentas y balances.
- d) En forma conjunta con el Presidente, previa autorización de la Junta de Propietarios, abrir y cerrar cuentas corrientes y/o ahorros bancarios.
- e) Las demás atribuciones que se desprenden de su naturaleza.

ARTÍCULO 55.- Informes de gestión

Una vez, instalada la Junta Directiva, deberá llevar un control respecto de las actividades y decisiones que sean realizadas y establecidas por la Junta Directiva, materializándolas en los informes de gestión, que deberán ser suscritos por el presidente y distribuidos a la totalidad de propietarios con el fin de que tomen conocimiento de la gestión de la Junta Directiva. Los informes de gestión deberán contener la narración del acto o decisión que se ejecutará, el objetivo del mismo, el plan de trabajo y sus repercusiones en la Unidad Inmobiliaria.



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T. 437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

000113

53

CAPÍTULO XIII

DEL ADMINISTRADOR DE LA UNIDAD INMOBILIARIA

ARTÍCULO 56.- Nombramiento

La administración de la Unidad Inmobiliaria estará a cargo de un administrador, que será nombrado por la Junta Directiva y estará sujeto a las responsabilidades que señala el presente reglamento.

ARTÍCULO 57.- Funciones del administrador

La administración inmediata de todos los bienes comunes, así como la vigilancia y control de los mismos, estará a cargo del administrador quien deberá cumplir las siguientes funciones:

- a) Cuidar y vigilar los bienes comunes de la Unidad Inmobiliaria, ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el Reglamento Interno.
- b) Seleccionar, contratar y supervisar a las empresas o personas necesarias para el mantenimiento, conservación, administración o prestación de los bienes, áreas y servicios comunes de la Unidad Inmobiliaria.
- c) Cobrar las cuotas ordinarias y extraordinarias establecidas en el Reglamento Interno, así como las que establezca la Junta de Propietarios, debiendo depositar el importe cobrado en las cuentas bancarias correspondientes a la Junta de Propietarios.
- d) Iniciar y ejecutar las acciones legales necesarias para la cobranza de las cuotas impagas, así como cualquier otra obligación de pago a favor de la Junta de Propietarios, más gastos administrativos y de cobranza.
- e) Cuidar que se realicen oportunamente los pagos a favor de quienes suministran los servicios comunes en beneficio de la Unidad Inmobiliaria.
- f) Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad los libros de actas de la asamblea y los libros de propietarios y/o residentes, el padrón de mascotas y atender la correspondencia relativa a la Unidad Inmobiliaria.
- g) Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad de la Unidad Inmobiliaria.
- h) Elaborar y proponer el presupuesto anual de ingresos y gastos de la Unidad Inmobiliaria ante la Junta de Propietarios, previa aprobación de la Junta Directiva.
- i) Informar de los asuntos de su competencia y que le sean requeridos por la Junta de Propietarios y Junta Directiva.
- j) Llevar los libros de actas al día, coadyuvando con las funciones de secretario de las sesiones de la Junta de Propietarios.
- k) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones del Reglamento Interno, así como los acuerdos de la Junta de Propietarios y a Junta Directiva.
- l) Realizar, previo aviso, visitas periódicas a las secciones de propiedad exclusiva con la finalidad de verificar que no se realicen acciones contrarias a las establecidas en el Reglamento Interno o que afecten la tranquilidad o seguridad de los propietarios y/o residentes.
- m) Notificar a los propietarios o residentes de las secciones de propiedad exclusiva a través de los medios que señale la Junta directiva, las sanciones impuestas en



su contra por la Junta de Propietarios según el caso de incumplimiento de obligaciones.

- n) Aplicar las sanciones que corresponda de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno.
- ñ) El administrador está autorizado para cobrar intereses moratorios por demora en los pagos de los gastos comunes ordinarios y extraordinarios a cargo de los propietarios o residentes.
- o) Las demás funciones que establezca la Junta de Propietarios.

ARTÍCULO 58.- Administrador persona jurídica

Cuando el administrador sea una persona jurídica, esta deberá nombrar inmediatamente a una persona natural que la represente, la que estará sometida a las responsabilidades que señala el Reglamento Interno.

ARTÍCULO 59.- Manejo de los fondos de la Unidad Inmobiliaria

El Presidente de la Junta de Propietarios y por ende de la Junta Directiva de la Unidad Inmobiliaria, actuando de manera conjunta con el Tesorero, abrirá las cuentas bancarias a nombre de la Junta de Propietarios y hará las inversiones en cualquier clase de activos financieros que permitan el adecuado manejo y depósito de los dineros proveniente del pago de los gastos comunes ordinarios y extraordinarios, fondos de reservas, fondo de imprevistos, multas y demás ingresos que se obtengan con ocasión de la administración de la Unidad Inmobiliaria, de conformidad con las decisiones adoptadas por la Junta de Propietarios o en su defecto por la Junta Directiva.

ARTÍCULO 60.- Responsabilidad del Administrador

El Administrador responderá por los perjuicios que por dolo o culpa grave ocasione a la Unidad Inmobiliaria, a los propietarios o a terceros.

El Administrador es particularmente responsable por:

- a) La existencia, regularidad y veracidad de los libros que la ley ordene llevar.
- b) La veracidad de las informaciones que proporcione a la Junta de Propietarios y a la Junta Directiva de la Unidad Inmobiliaria.
- c) El ocultamiento de las irregularidades que observe en las actividades de la administración de la Unidad Inmobiliaria.
- d) La conservación de los fondos comunes.

ARTÍCULO 61.- Vacancia

En caso de vacancia del cargo de Administrador, impedimento o ausencia temporal de éste, el Tesorero desempeñará además las funciones de administrador en tanto la Junta Directiva nombre al nuevo Administrador o éste se reintegre a sus funciones.

ARTÍCULO 62.- Transmisión y cuentas del cargo de Administrador

Al cesar en el cargo, la persona natural o jurídica que actuó como Administrador deberá hacer entrega inventariada de los fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la Unidad Inmobiliaria, con una completa rendición de cuentas en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles siguientes al nombramiento del nuevo



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T.437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

55

000111

Administrador. Para tal efecto, se elaborará un acta que será firmada por el Administrador que hace entrega del cargo, por el Administrador que asume y por un integrante de la Junta Directiva. Dicha acta será puesta en conocimiento de la Junta de Propietarios.

CAPÍTULO XIV RÉGIMEN DE SANCIONES

ARTÍCULO 63.- De los principios rectores

El régimen de sanciones debe estar sustentado en el principio de legalidad, gradualidad y fomento del cumplimiento de obligaciones a cargo de los propietarios y residentes de las secciones de propiedad exclusiva de la Unidad Inmobiliaria. Las conductas a sancionarse serán aprobadas por la Junta de Propietarios en el Manual de Convivencia y regirá para todos los propietarios y residentes de la Unidad Inmobiliaria.

ARTÍCULO 64.- De la modificación de las sanciones

La Junta de Propietarios podrá modificar las sanciones establecidas en el cuadro correspondiente, así como determinar otras sanciones que no se encuentren previstas en éste, a imponerse a los propietarios y residentes que incumplan las disposiciones del presente Reglamento Interno o los acuerdos aprobados por la Junta de Propietarios. Las sanciones podrán consistir en multas en dinero, amonestaciones y privaciones del uso de bienes o áreas comunes, o cualquier otra sanción cuya determinación apruebe la Junta de Propietarios.

ARTÍCULO 65.- Aplicación

Ante el incumplimiento o infracción de una obligación a cargo del propietario o residente, la Junta Directiva podrá optar por aplicar alguna o todas las sanciones establecidas o determinadas para el respectivo incumplimiento o infracción.

La aplicación de las sanciones se realizará de acuerdo al siguiente procedimiento:

- a) Al producirse la falta, el Administrador notificará al propietario o residente infractor para que de inmediato cese la falta.
- b) En caso el propietario o residente no cese la infracción, la Junta Directiva podrá publicar en lugar de amplia circulación la situación presentada solicitando el cese inmediato de la falta.
- c) En caso el propietario o residente no cese la infracción, la Junta Directiva aplicará la sanción respectiva, estableciéndose la clase y el monto de la misma.
- d) El infractor podrá apelar por una sola vez ante la Junta de Propietarios, objetando la aplicación de la sanción, en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles de comunicada la sanción.
- e) La sanción aplicada quedará sin efecto cuando el propietario o residente cumpla con la obligación exigida o cese la infracción, y, además, ejecute las obligaciones que se hayan derivado del incumplimiento o infracción.

ARTÍCULO 66.- Conductas a sancionar

La Junta Directiva está facultada para amonestar al propietario o residente en los

CORPORACIÓN INMOBILIARIA SUDAMERICANA SELVA SAC

Julio Cesar DEZ Costa
GERENTE GENERAL
DNI: 09699708



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T. 437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

000110

56

siguientes casos:

- a) Cuando sus hijos, familiares o visitas jueguen en lugares que no corresponden a la zona reservada para tal fin dentro de la Unidad Inmobiliaria.
- b) Cuando estacione vehículos en zonas no permitidas o pretenda ingresar un vehículo no autorizado a la zona de estacionamiento.
- c) Cuelgue ropa, sábanas, toallas, frazadas, cobertores o cualquier otro objeto que pueda ser visible desde el exterior o en zonas comunes.
- d) Arroje colillas de cigarro, basura u otros objetos de los pisos superiores hacia los pisos inferiores o sacuda alfombras, franelas, sacudidores, etc.
- e) Cuando exista demora en el pago de la cuota ordinaria y/o extraordinaria quedando a salvo el derecho del Administrador a cobrar la mora correspondiente.
- f) Cuando se incumpla cualquiera de las disposiciones previstas en el presente Reglamento o del Manual de Convivencia.
- g) Cuando la Directiva considere que se ha cometido una falta que amerite una amonestación.

ARTÍCULO 67.- Multas en dinero

Para determinar las multas en dinero se utilizará como patrón la cuota de mantenimiento promedio vigente en el año en que efectivamente se paga la multa. De acuerdo a la gravedad de la falta, adicionalmente a la multa, se aplicará lo establecido en el reglamento, entendiéndose que se ordenará al infractor el retiro de lo indebidamente construido, la cesación de la falta, la restitución de lo destruido o malogrado, o cualquier otra circunstancia similar, en forma inmediata.

67.1 La Directiva está facultada para imponer al propietario o residente multas en dinero, en los siguientes casos:

- a) Tener animales domésticos sueltos en las áreas comunes.
- b) Practicar juegos de pelota en la recepción de la Unidad Inmobiliaria.
- c) Destruir o malograr los muebles, plantas, o cualquier otro bien de propiedad de la Unidad Inmobiliaria.
- d) Realizar reuniones sociales en el domicilio sin respetar lo establecido en este Reglamento.
- e) Instalar letreros anuncios, pegar afiches o calcomanías de cualquier orden en las ventanas o en la fachada de la Unidad Inmobiliaria.
- f) Instalar elementos salientes o sobresalientes en cualquier parte de la Unidad Inmobiliaria.
- g) Sacar basura de las secciones de propiedad exclusiva.
- h) Realizar obra alguna en los bienes y zonas comunes.
- i) Instalar todo tipo de antenas para usos individuales, sin autorización.
- j) Colocar bajadas de cables de antenas, radio, televisión u otras por las fachadas de la Unidad Inmobiliaria y su espacio aéreo.
- k) Introducir modificaciones o ampliaciones en las instalaciones de la Unidad Inmobiliaria, sean estas de agua, electricidad, alcantarillado, seguridad y otras, sin autorización.
- l) Colocar equipos de aire acondicionado que afecten la apariencia exterior de la Unidad Inmobiliaria.
- m) No respetar el horario establecido para la realización de fiestas.
- n) Ser reincidente en algunas de las faltas que ameritan una amonestación.



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T. 437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

000109

57

ñ) Todas las que se contemplen en el Manual de Convivencia.

67.2 El Manual de Convivencia establecerá la gradualidad de la falta, teniendo en cuenta la intencionalidad del acto, reincidencia, imprudencia o negligencia, circunstancias atenuantes y el daño causado y de acuerdo a eso se establecerán los siguientes montos como multa:

- a) En el caso de faltas leves se aplicará 1/3 de la cuota promedio mensual de administración en calidad de multa.
- b) En los casos establecidos como faltas moderadas se aplicará 1/2 de la cuota promedio mensual de administración en calidad de multa.
- c) En los casos establecidos como faltas graves se aplicará 1 cuota promedio mensual de administración en calidad de multa.
- d) En el caso de reincidencias, la falta leve será considerada como moderada y la moderada como grave.

La reincidencia en faltas graves será motivo de evaluación y sanción por parte de la Junta Directiva.

ARTÍCULO 68.- Privación de uso de bienes y zonas comunes

En caso que un propietario o residente no se encuentre al día en el pago de su cuota ordinaria o extraordinaria, el Administrador le comunicará por escrito, dándole 48 horas para que la cancele. Vencido dicho plazo, se tomarán las medidas coercitivas necesarias a fin de realizar el cobro de la deuda, las cuales podrían llegar hasta la privación del uso de bienes, zonas y/o servicios comunes no esenciales.

CAPÍTULO XV DEL PROTOCOLO ANTE EMERGENCIAS

ARTÍCULO 69.- DEL PROTOCOLO ANTE EMERGENCIAS

El presente Protocolo ante Emergencias tiene por finalidad establecer reglas que permitan a los propietarios y demás ocupantes de las secciones de propiedad exclusiva que integran la Unidad Inmobiliaria, afrontar las emergencias sanitarias, así como las ocasionadas por un sismo, incendio u otro evento que ponga en peligro su salud e integridad física y será complementado con las disposiciones que apruebe el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, de acuerdo a lo establecido en la Primera Disposición Complementaria y Final de la Ley N° 31264.

69.1 Del protocolo ante emergencias sanitarias:

En el caso de encontrarse ante una emergencia sanitaria, todos los propietarios y demás ocupantes de las secciones de propiedad exclusiva que integran la edificación deberán seguir las siguientes reglas:

- a) Cumplir fielmente con las disposiciones que dicten las autoridades sanitarias competentes y velar porque las personas que ingresen a la edificación las cumplan igualmente.
- b) Recurrir ante la persona designada por la Junta de Propietarios cuando se requiera de la utilización de botiquines, productos y utensilios de limpieza, desinfección y esterilización u otros bienes destinados a la respuesta ante una emergencia sanitaria.
- c) Hacer de conocimiento de la persona designada por la Junta de Propietarios o recurrir a los teléfonos de emergencia de las autoridades competentes, en el



caso de presentarse alguna situación que no pueda ser controlada por los propietarios.

- d) En el caso de presentarse enfermedades con alta incidencia de contagio, respetar el distanciamiento social, los aforos establecidos y utilizar los mecanismos de protección que las autoridades dispongan.
- e) Abstenerse de asistir al centro de labores (locales comerciales u oficinas), en el caso de haber contraído una enfermedad contagiosa.
- f) Cuidar que los desperdicios o residuos sólidos sean colocados en los lugares especialmente acondicionados para tal efecto, en bolsas o recipientes herméticamente cerrados.

69.2 Del protocolo ante un sismo:

En caso de producirse algún movimiento sísmico, todos los propietarios y demás ocupantes de las secciones de propiedad exclusiva que integran la edificación deberán seguir las siguientes reglas:

- a) Mantener la serenidad, evitando el pánico o la histeria colectiva.
- b) Esperar que termine el sismo. Por ningún motivo deberán tratar de abandonar su sección de propiedad exclusiva o la Unidad Inmobiliaria durante el evento sísmico.
- c) Si se encuentran utilizando los ascensores, deberán esperar que se abran las puertas y seguir la ruta de evacuación previamente establecida por la Junta de Propietarios. Durante un evento sísmico, la programación de los ascensores es la siguiente: se detiene en el piso inmediato superior si el ascensor se desplaza hacia arriba y en el piso inmediato inferior si el ascensor se desplaza hacia abajo, en ambos casos las puertas se abren automáticamente.
- d) Alejarse de las ventanas, mamparas, estantería alta, lámparas o cualquier otro elemento que esté suspendido o pueda caer y causar daños.
- e) Buscar refugio bajo escritorios, mesas o cualquier otra estructura resistente y permanecer allí hasta que cese el movimiento sísmico.
- f) Colocarse en el piso con las rodillas juntas y la espalda hacia las ventanas, protegerse la cabeza y cuello con ambas manos.
- g) Prepararse para evacuar el edificio cuando la persona designada por la Junta de Propietarios de la señal de alarma una vez que haya terminado el sismo. Por ningún motivo debe regresar al edificio, hasta que la persona designada de la orden respectiva.
- h) Acudir al punto de encuentro o zona de protección previamente establecida por la Junta de Propietarios, sin perder la calma y sin alejarse del grupo.
- i) No tocar cables de energía eléctrica que hubieran caído.
- j) Utilizar su teléfono solo para llamadas urgentes y de preferencia envíe mensajes de texto pues en un evento sísmico las líneas telefónicas se saturan.
- k) Cuando haya pasado el sismo, al volver al edificio se evaluarán los daños que dejó el movimiento y dependiendo de la fuerza, se determinará el grado de habitabilidad.
- l) De sentirse preparado, es importante que proporcione ayuda y atención de primeros auxilios para los afectados, sobre todo a las mujeres en estado de gestación, a las personas en condición de discapacidad y a los niños.
- m) No intentar mover a los heridos de gravedad o con fracturas hasta que lleguen al lugar unidades de los organismos de rescate y socorro.

69.3 Del protocolo ante un incendio:

En caso de producirse un incendio, todos los propietarios y demás ocupantes de las secciones de propiedad exclusiva que integran la edificación deberán seguir las siguientes reglas:

- a) Cualquier persona está obligada a reportar un incendio a la persona designada por la Junta de Propietarios o directamente ante al Cuerpo General de Bomberos



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T.437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

000107

59

- Voluntarios del Perú (CGBVP), sea que el fuego afecte a una sección de propiedad exclusiva en particular o a una zona común del edificio.
- b) Sin perjuicio de la comunicación al CGBVP, el designado por la Junta de Propietarios o las personas que se encuentren presentes al iniciarse el fuego, procederán a tratar de apagar el fuego con los extintores ubicados en los lugares preestablecidos, sobre todo si se trata de fuegos incipientes que se combaten mejor en los primeros minutos, asegurándose de que vengan los refuerzos para el caso en que se agrave el incendio.
 - c) Simultáneamente, la persona designada por la Junta de Propietarios o las personas que se encuentren presentes en el incendio, deberán dar la voz de alarma para que todos los propietarios u ocupantes del edificio inicien inmediatamente el proceso de evacuación del edificio hacia al punto de encuentro o zona de protección previamente establecida por la Junta de Propietarios.
 - d) Una vez que se haya controlado el incendio, la persona designada por la Junta de Propietarios en coordinación con el CGBVP determinará si es seguro volver a la edificación.

Son aplicables para las demás emergencias que se produzcan en el edificio las reglas antes descritas en lo que fuese aplicable.

CAPÍTULO XVI

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTÍCULO 70.- Designación del administrador provisional

En tanto no se organice la Junta de Propietarios y no se concluya con el Proyecto Inmobiliario, el Promotor Inmobiliario designará al Administrador Provisional de la Unidad Inmobiliaria, quien podrá ser removido en caso la Junta de Propietarios así lo decida una vez que se concluya con el referido Proyecto Inmobiliario. El Administrador Provisional está facultado a elaborar un presupuesto de gastos, el cual, tendrá vigencia mientras dure la administración provisional.

ARTÍCULO 71.- Funciones

El administrador provisional dará estricto cumplimiento a las funciones establecidas en el presente Reglamento Interno.

ARTÍCULO 72.- Manejo de los fondos

El Administrador Provisional designado, abrirá las cuentas bancarias y velará por el adecuado manejo y depósito de los dineros provenientes del pago de los gastos comunes ordinarios y extraordinarios, fondos de reservas, fondo de imprevistos, multas y demás ingresos que se generen con ocasión de la administración de la Unidad Inmobiliaria.

ARTÍCULO 73.- Cesación del cargo

El Administrador Provisional cesará en su cargo cuando la Junta Directiva designe al Administrador luego de concluido el Proyecto Inmobiliario, para tal efecto la Junta Directiva informará por escrito al Promotor Inmobiliario tal designación y le otorgará un plazo de 30 días hábiles para que haga entrega del cargo con todo lo que esto implica.



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T. 437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

000106

60

Artículo 74.- Del terreno reservado para futura construcción de las siguientes etapas

Forma parte del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común regulado por el presente Reglamento Interno, el área reservada para futura construcción de las siguientes etapas del Proyecto Inmobiliario con una extensión de 17,304.42 m², con los linderos y medidas perimétricas señalados en los planos y memoria descriptiva de independización. En adelante, denominaremos a esta área reservada para futura habilitación y construcción como el "Área Reservada".

Artículo 75. De la autorización para la construcción sobre el Área Reservada

Sobre la base de que el Proyecto Inmobiliario de edificación se ejecutará por etapas, el Promotor Inmobiliario en calidad de propietario del Área Reservada queda facultado de manera expresa para solicitar, sin requerir aprobación o intervención de la Junta de Propietarios, las licencias respectivas de edificación de la etapa correspondiente, así como para solicitar su prórroga, revalidación y modificación. Asimismo, una vez culminadas las obras de edificación, queda facultado para solicitar, sin requerir aprobación o intervención de la Junta de Propietarios, las respectivas conformidades de obras y declaratoria de edificación, y cualquier otra autorización o licencia que sea necesaria para la ejecución y conclusión del Proyecto Inmobiliario.

Esta cláusula constituye consentimiento anticipado y expreso de la Junta de Propietarios para la construcción sobre el Área Reservada y podrá hacerse valer ante la Municipalidad respectiva y ante cualquier organismo público o privado para tramitar las respectivas licencias de edificación, la ejecución de la edificación, la obtención de la conformidad de obra y declaratoria de edificación en la etapa respectiva.

ARTÍCULO 76°.- De la cláusula autoritativa para modificar de manera unilateral el reglamento interno

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 89° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el Promotor Inmobiliario, se reserva el derecho de modificar de manera unilateral cualquier artículo del presente reglamento interno, con el fin de incorporar a las nuevas unidades inmobiliarias que resulten independizadas, así como los bienes comunes que se incorporarán conforme se vayan ejecutando y entregando cada etapa del Proyecto Inmobiliario, en los términos de las licencias y autorizaciones municipales correspondientes. En ese sentido, debe considerarse esta disposición como la cláusula autoritativa expresa y suficiente a que se refiere la citada norma.

Artículo 77°.- De la autorización para la rectificación de área del inmueble matriz

El Promotor Inmobiliario deja expresa constancia que un porción del terreno matriz inscrito en la partida 11123108 del Registro de Predios de Moyobamba ha sido cedida para una vía pública, por lo que se reserva el derecho para que de manera unilateral y sin requerir aprobación o intervención de la Junta de Propietarios pueda tramitar ante la Municipalidad Distrital de La Banda Shilcayo o ante la entidad pública respectiva, la visación de planos, la obtención de un Código Único Catastral o cualquier otro documento, así como efectuar de manera unilateral el respectivo procedimiento para rectificar el área, linderos y medidas perimétricas y modificar unilateralmente el presente reglamento interno a fin de precisar el área, linderos y



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T.437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

600105

61

medidas perimétricas definitivos del predio que estará sujeta al régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.

Esta cláusula constituye consentimiento anticipado y expreso de la Junta de Propietarios para la ejecución de los actos antes indicados y podrá hacerse valer ante la Municipalidad respectiva, ante los Registros Públicos y ante cualquier organismo público o privado.

Artículo 78°.- De la posibilidad de excluir del Proyecto Inmobiliario y del régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común a alguna porción de terreno del inmueble

El Promotor Inmobiliario se reserva el derecho para determinar de acuerdo con la evolución del mercado inmobiliario, cual es la extensión final del Área Reservada que destinará para la ejecución de las siguientes etapas del Proyecto Inmobiliario. En caso decida no ejecutar el Proyecto Inmobiliario sobre toda el Área Reservada, el Promotor Inmobiliario se reserva el derecho para efectuar de manera unilateral y sin requerir aprobación o intervención de la Junta de Propietarios, los siguientes actos: (i) solicitar la autorización municipal a fin de subdividir el Inmueble a efectos de excluir al área sobre la que no se ejecutará el Proyecto Inmobiliario; (ii) solicitar la inscripción en el Registro de Predios de la subdivisión e independización respectiva; (iii) modificar de manera unilateral el presente reglamento interno a fin de excluir al área de terreno sobre la que no se ejecutará el Proyecto Inmobiliario, reestructurar los porcentajes de participación sobre los bienes y servicios comunes y modificar los demás extremos del reglamento interno a fin de que se adecuen con el inmueble sobre el que recae el régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.

Esta cláusula constituye consentimiento anticipado y expreso de la Junta de Propietarios para ejecución de los actos antes indicados y podrá hacerse valer ante la Municipalidad respectiva, ante los Registros Públicos y ante cualquier organismo público o privado.

Artículo 79°.- De la servidumbre para la instalación de subestación eléctrica sobre zona común

El Promotor Inmobiliario deja expresa constancia que sobre la zona común denominada Sub Estación se instalarán los equipos respectivos de la entidad prestadora del servicio de electricidad en beneficio de las secciones de propiedad exclusivas y que para la inscripción en el Registro de Predios de este derecho real de servidumbre sobre dicha zona común no se requiere aprobación o intervención de la Junta de Propietarios, por tratarse de una servidumbre impuesta por mandato legal de conformidad con lo previsto por el artículo 110 literal c) del Decreto Ley 25844 y de las disposiciones respectivas de su reglamento.

Artículo 80°.- De los porcentajes de participación transitorios en los gastos comunes

Hasta que no se concluya la construcción de la siguiente etapa sobre el Área Reservada para futura construcción, los gastos que demande la atención de los servicios comunes, la conservación y el mantenimiento de las áreas y/o los bienes comunes y la administración de la Unidad Inmobiliaria, se calcularán únicamente en función al área ocupada de las secciones de propiedad exclusiva existentes, constituyendo esta disposición el pacto en contrario a que se refiere el artículo 144° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T.437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

62

000104

Una vez que se concluya la construcción de la siguiente etapa o etapas del Proyecto Inmobiliario, el Promotor Inmobiliario queda facultado para que de manera unilateral y sin requerir aprobación o intervención de la Junta de Propietarios modifique este artículo para incorporar a las nuevas secciones de propiedad exclusiva en la contribución de los gastos para la conservación y el mantenimiento de las áreas y/o los bienes comunes y la administración de la Unidad Inmobiliaria.

Según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación, para los gastos comunes de mantenimiento, son los siguientes:

Unidad inmobiliaria	Block	Denominación	Porcentaje de participación
01	A1	Departamento 101	0.83
02	A1	Departamento 102	1.45
03	A1	Departamento 103	1.45
04	A1	Departamento 104	0.89
05	A2	Departamento 101	0.89
06	A2	Departamento 102	1.46
07	A2	Departamento 103	1.45
08	A2	Departamento 104	0.88
09	A3	Departamento 101	0.88
10	A3	Departamento 102	1.45
11	A3	Departamento 103	1.46
12	A3	Departamento 104	0.89
13	A4	Departamento 101	0.89
14	A4	Departamento 102	1.46
15	A4	Departamento 103	1.45
16	A4	Departamento 104	0.88
17	A5	Departamento 101	0.88
18	A5	Departamento 102	1.45
19	A5	Departamento 103	1.46
20	A5	Departamento 104	0.89
21		Estacionamiento 1	0.16
22		Estacionamiento 2	0.16
23		Estacionamiento 3	0.16
24		Estacionamiento 4	0.16
25		Estacionamiento 5	0.16
26		Estacionamiento 6	0.16
27		Estacionamiento 7	0.16
28		Estacionamiento 8	0.16
29		Estacionamiento 9	0.16
30		Estacionamiento 10	0.16
31		Estacionamiento 11	0.16
32		Estacionamiento 12	0.16
33		Estacionamiento 13	0.16
34		Estacionamiento 14	0.16
35		Estacionamiento 15	0.16
36		Estacionamiento 16	0.16
37		Estacionamiento 17	0.16



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T. 437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

000103

38		Estacionamiento 18	0.16
39		Estacionamiento 19	0.16
40		Estacionamiento 20	0.16
41		Estacionamiento 21	0.16
42		Estacionamiento 22	0.16
43		Estacionamiento 23	0.16
44		Estacionamiento 24	0.16
45		Estacionamiento 25	0.16
46		Estacionamiento 26	0.16
47		Estacionamiento 27	0.16
48		Estacionamiento 28	0.16
49		Estacionamiento 29	0.16
50		Estacionamiento 30	0.16
51		Estacionamiento 31	0.16
52		Estacionamiento 32	0.16
53		Estacionamiento 33	0.16
54		Estacionamiento 34	0.16
55		Estacionamiento 35	0.16
56		Estacionamiento 36	0.16
57		Estacionamiento 37	0.16
58		Estacionamiento 38	0.16
59		Estacionamiento 39	0.16
60		Estacionamiento 40	0.16
61		Estacionamiento 41	0.16
62		Estacionamiento 42	0.16
63		Estacionamiento 43	0.16
64		Estacionamiento 44	0.16
65		Estacionamiento 45	0.16
66		Estacionamiento 46	0.16
67		Estacionamiento 47	0.16
68		Estacionamiento 48	0.16
69		Estacionamiento 49	0.16
70		Estacionamiento 50	0.16
71		Estacionamiento 51	0.16
72	A1	Departamento 201	0.74
73	A1	Departamento 202	0.99
74	A1	Departamento 203	0.99
75	A1	Departamento 204	0.73
76	A2	Departamento 201	0.73
77	A2	Departamento 202	0.99
78	A2	Departamento 203	0.98
79	A2	Departamento 204	0.72
80	A3	Departamento 201	0.72
81	A3	Departamento 202	0.98
82	A3	Departamento 203	0.99
83	A3	Departamento 204	0.73
84	A4	Departamento 201	0.73
85	A4	Departamento 202	0.99
86	A4	Departamento 203	0.98
87	A4	Departamento 204	0.72



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T.437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

64

000102

88	A5	Departamento 201	0.72
89	A5	Departamento 202	0.98
90	A5	Departamento 203	0.99
91	A5	Departamento 204	0.73
92	A1	Departamento 301	0.74
93	A1	Departamento 302	0.99
94	A1	Departamento 303	0.99
95	A1	Departamento 304	0.73
96	A2	Departamento 301	0.73
97	A2	Departamento 302	0.99
98	A2	Departamento 303	0.98
99	A2	Departamento 304	0.72
100	A3	Departamento 301	0.72
101	A3	Departamento 302	0.98
102	A3	Departamento 303	0.99
103	A3	Departamento 304	0.73
104	A4	Departamento 301	0.73
105	A4	Departamento 302	0.99
106	A4	Departamento 303	0.98
107	A4	Departamento 304	0.72
108	A5	Departamento 301	0.72
109	A5	Departamento 302	0.98
110	A5	Departamento 303	0.99
111	A5	Departamento 304	0.73
112	A1	Departamento 401	0.73
112	A1	Departamento 402	0.99
114	A1	Departamento 403	0.99
115	A1	Departamento 404	0.73
116	A2	Departamento 401	0.73
117	A2	Departamento 402	0.99
118	A2	Departamento 403	0.98
119	A2	Departamento 404	0.72
120	A3	Departamento 401	0.72
121	A3	Departamento 402	0.98
122	A3	Departamento 403	0.99
123	A3	Departamento 404	0.73
124	A4	Departamento 401	0.73
125	A4	Departamento 402	0.99
126	A4	Departamento 403	0.98
127	A4	Departamento 404	0.72
128	A5	Departamento 401	0.72
129	A5	Departamento 402	0.98
130	A5	Departamento 403	0.99
131	A5	Departamento 404	0.73
132	A1	Departamento 501	0.73
133	A1	Departamento 502	0.99
134	A1	Departamento 503	0.99
135	A1	Departamento 504	0.73
136	A2	Departamento 501	0.73
137	A2	Departamento 502	0.99



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T. 437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

000101

65

138	A2	Departamento 503	0.98
139	A2	Departamento 504	0.72
140	A3	Departamento 501	0.72
141	A3	Departamento 502	0.98
142	A3	Departamento 503	0.99
143	A3	Departamento 504	0.73
144	A4	Departamento 501	0.73
145	A4	Departamento 502	0.99
146	A4	Departamento 503	0.98
147	A4	Departamento 504	0.72
148	A5	Departamento 501	0.72
149	A5	Departamento 502	0.98
150	A5	Departamento 503	0.99
151	A5	Departamento 504	0.73
Total			100.00 %

ARTÍCULO 81°.- Designación del Presidente y Tesorero de la Junta Directiva

Con la finalidad de preservar la administración, conservación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes de la primera etapa, atendiendo a que el Proyecto Inmobiliario se ejecutará por etapas, el Promotor Inmobiliario asume los cargos de Presidente y Tesorero de la Junta Directiva de la Junta de Propietarios designando en su representación a las siguientes personas naturales:

Presidente de la Junta Directiva a don **Fernando Ernesto Barreda Celis**, identificado con DNI. N° 07883393.

Tesorero de la Junta Directiva a **Grecia Marivel Meléndez Díaz**, identificada con DNI. N° 70005548

Esta Directiva ejercerá sus funciones por periodo excepcional de cuatro (4) años contados a partir de la inscripción del presente Reglamento Interno en los Registros Públicos.

Vencido este periodo, en caso no se haya culminado el Proyecto Inmobiliario, el Promotor Inmobiliario podrá designar de manera unilateral a la siguiente Junta Directiva.

ARTÍCULO 82° De la modificación de los artículos de este Capítulo

La modificación de los artículos de este Capítulo podrá ser efectuada de manera unilateral por el Promotor Inmobiliario sin requerir aprobación o intervención de la Junta de Propietarios.

En el caso de que la Junta de Propietarios decida modificar alguno de los artículos de este Capítulo, requiere cumplir con los siguientes requisitos: (i) acuerdo de la Junta de Propietarios aprobado por mayoría calificada; y, (ii) el voto a favor del Promotor Inmobiliario en calidad de propietario del Área Reservada.

Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo son aplicables para cualquier persona natural o jurídica que sea propietaria del Área Reservada.



NOTARIA COLLANTES BECERRA
Av. Primavera N° 1245 / 1249
Monterrico - Surco T.437-0690
www.notariacollantes.com
Lima - Perú

66

000100

CAPÍTULO XVII DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 83.- Solución de controversias

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

ARTÍCULO 84.- 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.

ARTÍCULO 85.- Conocimiento del presente Reglamento Interno

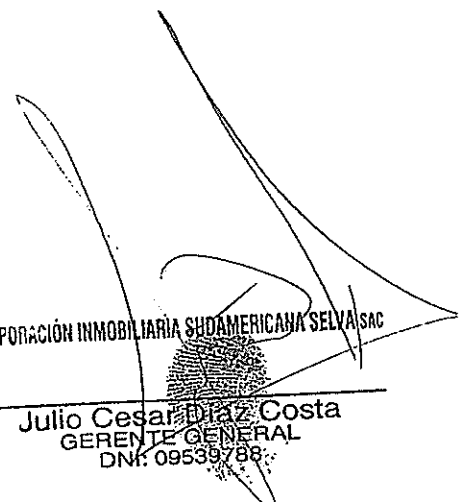
Todos los propietarios y residentes declaran conocer el texto del presente Reglamento Interno y se comprometen a guardarlo y cumplirlo de forma escrupulosa y, de ser el caso, hacer conocer el texto del mismo a sus arrendatarios u otros de su sección de propiedad exclusiva, y exigirles su cumplimiento, asumiendo la condición de responsable solidario ante la Junta de Propietarios, por las obligaciones de orden económico.

POR LO EXPUESTO:

A Ud. Señor Registrador, sírvase a inscribir el presente reglamento interno, para lo cual, cumplimos con legalizar nuestras firmas ante Notario Público.

Lima, 05 de Diciembre de 2022

CORPORACIÓN INMOBILIARIA SUDAMERICANA SELVA S.A.C.

CORPORACIÓN INMOBILIARIA SUDAMERICANA SELVA S.A.C.

Julio Cesar Diaz Costa
GERENTE GENERAL
DNI: 09539788