

**REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO RESIDENCIAL AVENIDA SERGIO BERNALES 463 URBANIZACIÓN DEL BARRIO MÉDICO Y CLINICA PROPIA, DISTRITO SURQUILLO**

**CAPITULO I**

**ASPECTOS GENERALES**

**Artículo 1.- Obligatoriedad y designación abreviada**

El presente reglamento es obligatorio sin excepción para todas las personas que tengan la propiedad de las secciones inmobiliarias de propiedad exclusiva que forman parte de la **UNIDAD INMOBILIARIA** descrita en el capítulo segundo de este reglamento en la que adelante se denominara **UNIDAD INMOBILIARIA**. Dichas personas residentes como propietarios e inquilinos quedan obligadas a respetar sus disposiciones y las decisiones de la junta de propietarios.

**CAPITULO II**

**DE LA UNIDAD INMOBILIARIA, BIENES DE PROPIEDAD COMUN, SERVICIO COMUNES**

**Artículo 2.- Características de la UNIDAD INMOBILIARIA**

**UNIDAD INMOBILIARIA** matriz se encuentra ubicada en la Av. Sergio Bernales 463 Urbanización del Barrio Medico y Clínica Propia Distrito de Surquillo- Lima, inscrita en la ficha número 41916087 del Registro de la Propiedad e Inmueble de Lima.

La **UNIDAD INMOBILIARIA** es un edificio multifamiliar de uso residencial, compuesto por 10 pisos, 20 departamentos y 12 estacionamientos inscritos en el Registro de la Propiedad e Inmueble de Lima.

**Artículo 3.- Secciones de propiedad exclusiva**

Las secciones de propiedad exclusiva son:

**PRIMER PISO :**

Departamento 101:	Área ocupada:	82.45 m2
Departamento 102:	Área ocupada:	82.35 m2

**SEGUNDO PISO:**

Departamento 201:	Área ocupada:	74.54 m2
Departamento 202:	Área ocupada:	73.84 m2

**TERCER PISO:**

Departamento 301:	Área ocupada:	75.27 m2
Departamento 302:	Área Ocupada:	74.62 m2

CUARTO PISO:

Departamento 401:	Área Ocupada	76.00 m2
Departamento 402:	Área Ocupada	75.39 m2

QUINTO PISO:

Departamento 501:	Área Ocupada	76.74 m2
Departamento 502:	Área Ocupada	76.16 m2

SEXTO PISO :

Departamento 601:	Área Ocupada	77.47 m2
Departamento 602:	Área Ocupada	76.92 m2

SÉTIMO PISO :

Departamento 701:	Área Ocupada	78.20 m2
Departamento 702:	Área Ocupada	77.69 m2

OCTAVO PISO :

Departamento 801:	Área Ocupada	85.21 m2
Departamento 802:	Área Ocupada	74.26 m2
Departamento 803:	Área Ocupada	73.75 m2
Departamento 804:	Área Ocupada	86.44 m2

DÉCIMO PISO :

Departamento 1001:	Área Ocupada	75.86 m2
Departamento 1002:	Área Ocupada	79.49 m2

Estacionamientos:

N.-01	Área ocupada	13.92 m2
N.-02	Área ocupada	12.70 m2
N.-03	Área ocupada	12.43 m2
N.-04	Área ocupada	14.31 m2
N.-05	Área ocupada	13.50 m2
N.-06	Área ocupada	14.81 m2
N.-07	Área ocupada	15.58 m2
N.-08	Área ocupada	15.20 m2
N.-09	Área ocupada	15.64 m2
N.-10	Área ocupada	15.57 m2
N.-11	Área ocupada	18.94 m2
N.-12	Área ocupada	20.64 m2

El uso de los departamento es para vivienda; el uso del estacionamiento es para cocheras, el uso de los depósitos estarán destinados para depósitos.

#### **Artículo 4.- Áreas y bien de propiedad común**

Las ares y bienes de propiedad común que forman parte de la **UNIDAD INMOBILIARIA** son los siguientes:

- 1.- El terreno sobre el que esta construido la edificación.
  - 2.- Los cimientos, los sobre cimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales, siempre que sirvan a dos o más secciones.
  - 3.- Los pasajes, pasadizos, escaleras de escape, la terraza y en general varias y Áreas de circulación común.
  - 4.- El cuarto de maquinas, el equipo de bombeo y el ascensor,
  - 5.- Los jardines, sistemas de instalación para agua, desagüe, electricidad, que no estén destinado a una sección en particular, los patios, los pozos de luz, ductos de ventilación y demás espacios abiertos.
- Fachadas y obras decorativas exteriores a la edificación o ubicada en ambiente de propiedad común.
- 6.- Lo señalado en el plano de independización.
- Estas áreas y bienes comunes son intransferibles; no existiendo bien común intransferible.

#### **Artículo 5.- Servicios Comunes**

Los servicios comunes con los que contará la **UNIDAD INMOBILIARIA** son los siguientes:

- 1.- La guardería, portería, jardinería.
- 2.- La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas y ambientes comunes, y en general de cualquier otro elemento de los bienes comunes. Esto incluye la reparación y/o reposición de los bienes y de sus partes integrantes y/o accesorios.
- 3.- Eliminación de la basura.
- 4.- La administración de la edificación

#### **Artículo 6.- de los estacionamientos y ascensor**

- 1.- Ningún propietario puede ocupar el estacionamiento que corresponda a otro, aun cuando este se encuentre vacío. Igualmente no podrán hacer introducidos al estacionamiento más de un vehículo y en caso quiera hacer ingresar algún invitado, sólo podrá hacerlo al estacionamiento correspondiente del propietario visitado. Así mismo, se utilizará el control remoto siendo único responsable el propietario.

Esta prohibido usar el área del los estacionamientos para otros usos que no sea el asignado; en caso de no cumplir esta disposición se hará único responsable el infractor y asumirá en su totalidad toda la responsabilidad del caso, dejando claro que no es una zona de juegos. Está prohibido usar productos químicos, inflamables, bebidas alcohólicas, comidas o menesteres extraños a su naturaleza. Como es de responsabilidad de cada residente evitar la acumulación de grasa de motor en las áreas de circulación.

2.- Debido al estrecho espacio que se cuenta con el área de estacionamiento vehicular, se hace hincapié de estacionar de la manera correcta, para no mortificar al propietario que hace uso del estacionamiento del costado.

3.- El ascensor de edificio deberá ser utilizado con cuidado, evitando en todo momento que los niños o cualquiera lo usen para juegos o acciones extrañas a su fin.

#### **Artículo 7.- Participación en el dominio de las Áreas y los bienes comunes**

Los porcentajes de participación que correspondan a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, respecto a las áreas y los bienes comunes, se distribuirán en función del área ocupada por cada sección. En consecuencia, los porcentajes son:

Departamento 101:	4.75%
Departamento 102:	4.74%
Departamento 201:	4.29%
Departamento 202:	4.25%
Departamento 301:	4.34%
Departamento 302:	4.30%
Departamento 401:	4.38%
Departamento 402:	4.34%
Departamento 501:	4.42%
Departamento 502:	4.39%
Departamento 601:	4.46%
Departamento 602:	4.43%
Departamento 701:	4.50%
Departamento 702:	4.48%
Departamento 801:	4.91%
Departamento 802:	4.28%
Departamento 803:	4.25%
Departamento 804:	4.98%
Departamento 1001:	4.37%
Departamento 1002:	4.58%
total	89.44%

Estacionamiento:

N.- 01	0.80 %
N.- 02	0.73%
N.- 03	0.72%
N.- 04	0.82 %
N.- 05	0.78 %
N.- 06	0.85%
N.- 07	0.90%
N.- 08	0.88 %
N.- 09	0.90 %
N.- 10	0.90 %
N.- 11	1.09%
N.- 12	1.19 %
Total	10.56%

**Artículo 8.- Participación en los gastos comunes**

El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, respecto a los gastos que demande la atención de los servicios comunes. La conservación y el mantenimiento de las Áreas y/o bienes comunes y la administración de las **UNIDAD INMOBILIARA**, se atribuirá única y exclusivamente en función a las áreas ocupadas; de tal forma que será el porcentaje que se señala en el artículo 7; éste mismo porcentaje se aplicará para las cuotas ordinaria y extraordinarias que acuerden en la junta de Propietarios.

**Artículo 9.- Variación y reajuste de los porcentaje de participación.**

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

- a) De producirse variaciones en el Área de las unidades inmobiliarias de uso exclusivo, por obras de remodelación, ampliación o demolición, ejecutadas por su propietario, deberán recomponerse los porcentajes de participaciones de una manera concluida la obra. Los gastos que ocasionen la modificación de este reglamento deberá ser asumido por el propietario de la sección afectada.  
Si la modificación del área de las sección exclusiva fuese el resultado una obra dispuesta por la junta de propietarios en beneficio de las áreas comunes, el costo de la modificación de este reglamento corresponderá a todos los propietarios en forma proporcional.

- b) de efectuarse alguna acumulación o independización, la recomposición de los porcentajes de participación se hará sumando o distribuyendo los porcentajes que correspondan a las unidades originales, en la misma forma y proporción en que éstas fueron acumuladas o independizadas. Los gastos de modificación de este reglamento corresponderán al propietario de las sección afectada.

En ambos casos, la modificación de los porcentajes de este reglamento, puede ser solicitada por el interesado; debiéndose adjuntar fotocopias de dichos documentos a la directiva, o dispuesta por el precedente de la junta de propietarios.

#### **Artículo 10.- sanciones**

1.- El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones de este reglamento serán sancionados de acuerdo a sus respectivas estipulaciones, por parte del directorio administrativo y aprobación de los mismos residentes del edificio.

2.- En caso de falta grave por un propietario, visitante, inquilino o familiar, la junta de propietarios aplicará la sanción más adecuada.

3.- En caso de reuniones sociales, se deberá mantener la consideración para con los demás residentes en los siguientes puntos:

- Vocabulario
- Ruidos (volumen de equipo, voces, etc) que ocasionen incomodidad a los residentes.

En caso de no cumplir lo mencionado, el vigilante, administrador o propietario afectado, podrá llamar la atención o dar aviso a serenazgo si lo cree necesario, amparándose en los estatutos de éste reglamento.

4.- Si en caso guardaran y/o depositaran dentro de sus respectivos depósitos, escaleras de escape u otra áreas del edificio, cualquier artículo de material inflamable, asfixiante, explosivos o cosas que interfieran las vías de circulación de las áreas comunes, se procederá a la decomización de inmediato.

5.- Se prohíbe colocar letreros, carteles, insignias, anuncios, banderas, toldos o cualquier objeto que dañe, atente o rompa la estética u orden del edificio y la tranquilidad delos residentes, procediéndose de inmediato al retiro de éstos.

### **CAPITULO III**

#### **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.**

Los derechos y obligaciones de los propietarios son los siguientes:

- 1.- Ejercer dominio sobre su sección de propiedad exclusiva.
- 2.- 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 a la junta de propietarios la realización de cualquiera de estas operaciones dentro de los 30 días siguientes a su realización, siempre y cuando las mismas impliquen ceder el uso de la sección a una persona distinta o determinen la extinción del derecho de propiedad por transferencia del dominio.
- 3.- Formar parte de la junta propietarios y votar, elegir y ser elegido dentro de ella; el ejercicio del derecho al voto solo puede ser suspendido en los casos de inhabilitación del propietario.
- 4.- Recurrir ante la junta de propietarios, para que actúe en relación con las secciones de otros propietarios o poseedores, cuando estas resulten perjudiciales a sus intereses o a los de la **UNIDAD INMOBILIARIA** en general.
- 5.- Edificar, modificar, ampliar, remodelar o alterar los elementos arquitectónicos, instalaciones y servicios de su sección, siempre y cuando no se contravengan las normas legales vigentes o las especiales que, sobre particular se establezcan en el reglamento, no se perjudique las condiciones de seguridad y funcionamiento de la edificación no se afecten los derechos de los demás propietarios o terceros.  
En caso de obras que alteren la volumétrica, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la sección que 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.
- 6.- Cuando se alquile la sección, deberá entregarse al nuevo propietario o inquilino, una copia del reglamento interno del edificio.
- 7.- Se podrán hacer reuniones sociales dentro de los horarios que comprenden de Lunes a viernes hasta las 1:00 AM, los días Sábados hasta las 2:00 AM. y Domingos y feriados hasta las 1:00 AM.
- 8.- Se prohíbe arrojar basura, papeles, sustancias inflamables, latas, botellas, tapas, papeles y toallas higiénicas, o cualquier cosa u objeto que obstruyan las cañerías del edificio.
- 9.- Queda prohibido colocar en las ventanas, barandas, balcones o pasillos, prendas de vestir de uso personal, toallas, alfombras, felpudos, o cualquier artículo que rompa la estética e higiene del edificio.
- 10.- En caso de ausencia, viajes u otro, el residente tiene por obligación dar aviso a la directiva el nombre de la persona que se quedará a cargo de dicho inmueble.
- 11.- En caso de realizarse alguna mudanza o trabajos en los cuales se requiera personal ajeno a los residentes, se les deberá atender con una persona encargada haciéndose responsable de cualquier

percance que afecte a los residentes o inmueble en general; para lo cual se deberá comunicar a la directiva en un plazo de 24 horas anterior al inicio de dicho acto. La mudanza o trabajos que se efectúen en una sección de uso exclusivo se realizarán de Lunes a Sábado hasta las 5:00 PM, quedando prohibido los Domingos y feriados.

Todo traslado de carga que se haga por ascensor, deberá realizarse con sumo cuidado; en caso de ocasionar algún daño este será solventado únicamente por el propietario de la sección responsable.

12.- Se prohíbe terminantemente tener perros o animales que ocasionen la incomodidad de los residentes, ya sea por higiene o ruidos molestos, únicamente se permite los siguientes: peces, conejos, hamsters, que son netamente caseros.

## **CAPITULO IV**

### **PROPIETARIOS INHÁBILES**

Un propietario se encuentra inhábil cuando al momento de la convocatoria se encuentre en mora por 3 cuotas de mantenimiento o por una de cuota extraordinaria, recobra el total de sus derechos como propietario, cuando cumpla con el pago. EL propietario inhábil no podrá ser propuesto ni elegido para cargo alguno, sin embargo, mantiene su derecho de asistencia a la junta de propietarios sólo con voz; pero sin voto.

Como también se consideraran inhábiles aquellos inquilinos que muestren notoria mala conducta que transgredan el reglamento, procediendo de inmediato a la solicitud de su expulsión al arrendador.

#### **Derechos de los arrendatarios (inquilinos) u otros poseedores.-**

- 1.- Ejerce el uso y disfrute de cada sección de acuerdo al reglamento como a las limitaciones que le imponga su contrato.
- 2.- Efectuar cualquier acondicionamiento o instalación interna en el inmueble con la debida autorización del propietario.
- 3.- Reclamar ante la junta de propietarios cuando el mantenimiento o prestación de los servicios no sean los adecuados.
- 4.- Participa con voz en las reuniones de la junta de propietarios en los asuntos relativos a los servicios y gastos comunes, de acuerdo a lo que establezca el reglamento interno del edificio.



5.- Reclamar ante la junta de propietarios la acción de otros ocupantes que perjudiquen sus intereses o violen el reglamento interno del edificio.

6.- Reclamar ante las autoridades competentes frente a las acciones o decisiones de la junta de propietarios que lesionen sus derechos o violen el reglamento interno a las normas vigentes.

#### **Obligaciones de los arrendatarios (inquilinos) u otros poseedores.-**

1.- No ejecutar en el área ocupada instalaciones u otros que rompan la apariencia externa al predio menos sin contar con la debida autorización de la junta de propietarios y la licencia correspondiente de obra.

2.- No afectar la seguridad o las condiciones de habilidad del edificio en conjunto.

3.- No perturbar la tranquilidad y normal convivencia de todos los residentes ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.

4.- No afectar ni perturbar las áreas destinadas a la circulación, esparcimiento o cualquier otro uso común.

5.- Respetar los lugares, horarios y sistemas para la evacuación de la basura, así como otras disposiciones referentes al buen mantenimiento exterior de su sección.

6.- Pagar puntualmente las cuotas destinadas para los gastos comunes del edificio o los que se presentaran.

### **CAPITULO V**

#### **REGLAMENTO AL CONSERJE, VIGILANTE Y PORTERO**

Recibirá ordenes, indicaciones exclusivamente de la Directiva como el administrador o presidente de la junta de propietarios, debiendo desempeñar su trabajo conforma a las siguientes prescripciones o modificaciones que se presenten.

1.- Mantener siempre aseado, ordenado y uniformado.

2.- Mantener el edificio en perfecto estado de conservación, incluyendo el dormitorio y baño en el caso se le fuese asignado.

3.- Avisar al administrador o presidente de la junta de propietarios cualquier reclamo o sugerencia constructiva que efectúen los propietarios.

5.- Podrá llamar la atención a cualquiera que no acate las reglas impuestas en el reglamento interno con la debida educación y seguridad.

- 6.- Recordarle a los propietarios, visitantes u otros que deberán mantener la conservación e higiene para con el edificio.
- 7.- Vigilar de una manera permanente el ingreso y salida de toda persona al edificio, anotando en un cuaderno siempre y cuando sean ajenos a éste.
- 8.- Vigilar el buen funcionamiento de todas las máquinas del edificio, y en caso de presentar algún inconveniente, reportarlo de inmediato al administrador.
- 9.- Entregar toda la correspondencia de inmediato al departamento indicado por debajo de la puerta, evitando así, molestias a los residentes.
- 10.- En caso de requerir comunicarse con algunos de los residentes, usar el medio de los intercomunicadores al respectivo departamento.
- 11.- Mantener siempre libre la puerta de salida de la cochera para evitar que obstruyan el ingreso o salida al garaje, así mismo, prohibir el estacionamiento de otros vehículos que no sean nuestros visitantes.
- 12.- Prohibir terminantemente la entrada de ambulantes, vendedores libres, predicadores, propagandistas, proveedores o toda persona ajena al edificio como de igual forma automóviles que no sean de los residentes.
- 13.- No abrir la puerta a ninguna persona que no haya tocado el intercomunicador y éste sea autorizado su ingreso por el departamento visitado.
- 14.- Deberá cumplir con sus horas dispuestas de trabajo, tanto de ingreso como de salida.
- 15.- Esta prohibido terminantemente realizar trabajos ajenos a la labor para lo que fue contratado dentro del horario establecido.

## **CAPITULO VI**

### **JUNTA DE PROPIETARIOS**

#### **Artículo 11.- Constitución de la Junta**

La junta de propietarios estará constituida por todos los propietarios de los departamentos y tendrán la representación conjunta de estos.

La junta estará presidida por un integrante que ejercerá el cargo de presidente de la junta de propietarios, adicionalmente se podrá elegir administrador, tesorero, secretario y colaborador, los cuales cumplirán las siguientes, funciones:

- a) Decidir sobre la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes de dominio común del edificio.
- b) Elegir cada año a los integrantes de la junta directiva, dándose únicamente por voluntad del mismo o de los mismos a una reelección.
- c) Aprobar y modificar el reglamento interno por mayoría.
- d) Aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos
- e) Delegar funciones o responsabilidades a los empleados que nos brinden los servicios de acuerdo al caso.
- f) Fijar las cuotas ordinaria y extraordinarias que correspondan a cada propietario para la conservación y mantenimiento del edificio.

- g) Seguir el proceso ejecutivo a los propietarios deudores, aplicándole la tasa de intereses basándose en lo estipulado por el Banco Central de Reserva.
- h) Ninguno de los miembros de la junta directiva podrá cobrar un sueldo o algo similar por la labor que desempeñe siendo estos ad honorem.

#### **Artículo 12.- Sesiones de la Junta**

La junta de propietarios se reunirá en sesiones ordinarias y extraordinarias efectuándose mínimo una vez al año o las veces que sea necesario de acuerdo al criterio del presidente de la junta directiva, siendo estos representativos por lo menos, con el 50% de participaciones.

#### **Artículo 13.- Convocatoria y cuórum**

La convocatoria junta, se efectuará mediante comunicaciones escritas, que contendrán obligatoriamente la designación del lugar, día y hora para la celebración de la misma, así como también, los temas a tratar, siendo éstas publicadas por medio de comunicados con cargo, pizarras o vitrinas en lugares visibles.

El cuórum para la instalación válida de dicha junta de propietarios, en primera convocatoria será más del 50% y en segunda convocatoria se instalará válida con los que asistan.

#### **Artículo 14.- Cumplimientos de 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 arrendatarios y poseedores no propietarios, en lo que le corresponda, quedan sometidos a los acuerdos adoptados por la junta de propietarios.

#### **Artículo 15.- Del presidente de la junta**

El presidente de la junta de propietarios cuanta con las facultades siguientes:

Ejercer a sola firma ante cualquier autoridad administrativa, política, militar o policial a efecto de gestionar ante ello, peticiones o trámites que interesen a la junta de propietarios.

Celebrar cualquier tipo de acto y contrato destinado al mantenimiento, conservación, administración, o uso de las áreas, o bienes o los servicios comunes, excepto aquellos que importen disposición o gravamen de los mismos, para lo cual requiere la expresa autorización de la junta de propietarios.

Contratar y despedir personal, abrir y cerrar planillas, convenios contratos laborales o cualquier otra gestión administrativa.

Cobrar o disponer la cobranzas de los aportes de mantenimiento.

Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la junta de propietarios.

Abrir y cerrar a nombre de la junta a sola firma cuentas corrientes, depósitos a plazo fijo en entidades bancarias, girar cheques u ordenes de pago, transferencias, solicitar créditos, o cualquier operación que signifique compromiso para la mejora y el buen mantenimiento del edificio.

Representar a la junta de propietarios en cualquier juicio o fuera de él ante cualquier entidad judicial, tribunal o corte, nacional o extranjera.

Ejercer as facultades de demandar o denunciar baja cualquier calidad o condición.

Aprobar y supervisar los gastos de las cunetas comunes.

Velar por la correcta aplicación de todas las disposiciones de este reglamento.

El presente reglamento fue aprobado y expedido ante una asamblea de propietarios llevada en el edificio ubicado en Avenida Sergio Bernales 463, Urbanización del Barrio Médico y Clínica Propia, Distrito Surquillo. El ..... de .....del 2007.