
REGLAMENTO INTERNO GENERAL

REGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CON SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN

CONDOMINIO EL MASTIL

CAPITULO I ASPECTOS GENERALES

Artículo 1º.- El presente Reglamento Interno General es de observancia obligatoria, sin excepción ni limitación alguna, para todas las personas que tengan la propiedad, uso o posesión, bajo cualquier título, del conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de propiedad exclusiva que forman parte del denominado Condominio El Mástil, edificado sobre el inmueble cuya matriz corre inscrita en la Partida Electrónica N° 11012770 del Registro de Predios de Pisco, descrito en el Capítulo II de este Reglamento, al que en adelante se denominará **CONDOMINIO EL MÁSTIL**.

Dichas personas quedan obligadas a respetar sus disposiciones y las decisiones de la Junta de Propietarios.

Se deja constancia que todos los propietarios de secciones inmobiliarias de propiedad exclusiva de **EL CONDOMINIO EL MÁSTIL**, previamente a la adquisición de su sección de propiedad exclusiva han adquirido la condición de Asociados a la Asociación Deportiva **Club La Amarra Norte**, en razón que el condominio está destinado exclusivamente a los miembros de esta Asociación.

El Proyecto de Habilitación Urbana del “**Condominio El Mástil**” se aprobó por Resoluciones de Alcaldía N° 189-2015-MDP/ALC el 31/03/2015, que aprueba la Habilitación Urbana para uso de vivienda tipo club temporal o vacacional integrado por 28 lotes de viviendas unifamiliares y 06 lotes para viviendas bifamiliares, consecuentemente los propietarios de los lotes bifamiliares deberán de otorgar su Reglamento Interno particular el cual deberá de guardar obligatoria concordancia y estará sometido a las disposiciones del Presente Reglamento General..

CAPITULO II

EL CONDOMINIO EL MÁSTIL

Artículo 2º.-Las características de **EL CONDOMINIO MASTIL** son las siguientes:

a) **Ubicación:**

Departamento :	Ica
Provincia:	Pisco
Distrito:	Paracas
Dirección:	Terreno Denominado Sector Playa que formó parte del Fundo Santo Domingo y Anexos/ Sublote 2-E-2, Ubicado entre el Km. 18 y 19.3 de la Carretera Pisco-Paracas

b) **Descripción y Uso:** **EL CONDOMINIO EL MÁSTIL** es un conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de propiedad exclusiva para uso de vivienda, que consta de 34 lotes o secciones de propiedad exclusiva.

El área ocupada de cada sección así como sus respectivos porcentajes de participación en zonas comunes, se detallan en el Artículo 3° del presente Reglamento.

Artículo 3°.- Las secciones de propiedad exclusiva de cada sección inmobiliaria de propiedad exclusiva que forman parte de **EL CONDOMINIO EL MÁSTIL** y sus porcentajes de propiedad sobre bienes y áreas comunes, cuyo porcentaje se ha asignado adoptando el criterio del área ocupada, son los siguientes:

DENOMINACION DE LAS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA	AREA OCUPADA (m2)	AREA TOTAL (m2)	PORCENTAJE DE PARTICIPACION (%)
AREAS DE USO EXCLUSIVO			
USO EXCLUSIVO - LOTES UNIFAMILIARES		14,165.60	
Lote 1	460.09		2.6623%
Lote 2	441.55		2.5550%
Lote 3	514.37		2.9764%
Lote 4	514.37		2.9764%
Lote 5	514.37		2.9764%
Lote 6	514.37		2.9764%
Lote 7	514.37		2.9764%
Lote 8	514.37		2.9764%
Lote 9	515.96		2.9856%
Lote 10	514.37		2.9764%
Lote 11	514.37		2.9764%
Lote 12	514.37		2.9764%
Lote 13	514.37		2.9764%
Lote 14	514.37		2.9764%
Lote 21	512.31		2.9644%
Lote 22	512.23		2.9640%
Lote 23	512.23		2.9640%
Lote 24	514.37		2.9764%
Lote 25	512.23		2.9640%
Lote 26	512.23		2.9640%
Lote 27	512.23		2.9640%
Lote 28	512.23		2.9640%
Lote 29	512.23		2.9640%
Lote 30	514.37		2.9764%
Lote 31	512.23		2.9640%
Lote 32	514.37		2.9764%
Lote 33	485.23		2.8077%
Lote 34	451.44		2.6122%
USO EXCLUSIVO - LOTES BIFAMILIARES		3,116.30	
Lote 15	543.40		3.1443%
Lote 16	510.91		2.9563%
Lote 17	503.84		2.9154%
Lote 18	503.84		2.9154%
Lote 19	510.91		2.9563%
Lote 20	543.40		3.1443%
TOTAL DE AREAS DE USO EXCLUSIVO		17,281.90	100.0000%

Artículo 4º.- Las áreas y bienes de propiedad común que forman parte de **EL CONDOMINIO EL MÁSTIL** son las siguientes:

ÁREAS COMUNES	ÁREA OCUPADA	CONDICIÓN
Estacionamiento N° 1	67.4575 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 2	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 3	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 4	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 5	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 6	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 7	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 8	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 9	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 10	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 11	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 12	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 13	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 14	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 15	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 16	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 17	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 18	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 19	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 20	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 21	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 22	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 23	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 24	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 25	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 26	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 27	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 28	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 29	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 30	67.4520 m2	Intransferible

Estacionamiento N° 31	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 32	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 33	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 34	67.4520 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 35	67.4662 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 36	12.5000 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 37	12.5000 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 38	12.5000 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 39	12.5000 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 40	12.5000 m2	Intransferible
Estacionamiento N° 41	12.5000 m2	Intransferible

Los bienes comunes de **EL CONDOMINIO EL MÁSTIL** son los siguientes:

- a) El terreno sobre el que están contruidos los bienes comunes de **EL CONDOMINIO EL MÁSTIL** antes descritos;
- b) Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales de los bienes comunes de **EL CONDOMINIO EL MÁSTIL** antes descritos;
- c) Los pasajes, pasadizos, áreas de recreación, áreas destinadas a la instalación de equipos y servicios de uso común;
- d) Todos los bienes contruidos en favor de **EL CONDOMINIO EL MÁSTIL**.
- e) Los jardines y los sistemas de instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular;
- f) Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.

Artículo 5º.- Los servicios comunes con los que contará **EL CONDOMINIO EL MÁSTIL** son los siguientes:

- a. La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas comunes, instalaciones sanitarias y eléctricas de uso común, y en general de cualquier otro elemento de los bienes comunes. Esto incluye la reparación o reposición de dichos bienes y de sus partes integrantes y accesorias, así como el pintado de muros exteriores de las viviendas.
- b. La Administración de **EL CONDOMINIO EL MÁSTIL**;
- c. La jardinería en general, incluye todas las áreas verdes del condominio. Exceptuando las propias de cada sección exclusiva.
- d. Los demás que acuerde la Junta de Propietarios General.

Artículo 6º.- La contribución que le corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, respecto de los gastos que demande la atención de los servicios comunes, la conservación y el mantenimiento de las áreas y bienes comunes y la administración de **EL CONDOMINIO EL MÁSTIL**, será establecida en partes iguales entre todos los propietarios de las unidades inmobiliarias que conforman **El Condominio**.

Los propietarios son responsables del pago de las contribuciones antes mencionadas desde la fecha del contrato de compra venta o desde que el propietario hace uso efectivo de las áreas, bienes y servicios comunes o entre en posesión de su sección de propiedad exclusiva, lo que haya ocurrido primero.

Por acuerdo de Junta de Propietarios y en coordinación con el Consejo Directivo de la Asociación Deportiva Los Flamencos de Paracas, a las contribuciones referidas en el presente artículo podrán agregarse las cuotas sociales que exige el Estatuto de dicha Asociación Deportiva.

Artículo 7º.- Los porcentajes de participación en los bienes, servicios y gastos comunes señalados en los artículos precedentes así como los criterios usados podrán variar o reajustarse previo acuerdo calificado de la Junta de Propietarios.

CAPITULO III

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Artículo 8º.- Son derechos de los propietarios de las secciones inmobiliarias de propiedad exclusiva, los siguientes:

- a. Ejercer dominio sobre su sección de propiedad exclusiva;
- b. Vender, hipotecar, arrendar, y en general practicar cualquier acto de disposición de su sección de propiedad exclusiva. El propietario deberá poner en conocimiento de la Junta de Propietarios, según se regula en el artículo 24º del presente Reglamento, la venta de su propiedad, teniendo la preferencia los propietarios del condominio para la adquisición, debiendo de tenerse presente lo regulado por el artículo 1º del presente Reglamento;
- c. Usar los bienes y servicios comunes de **EL CONDOMINIO EL MÁSTIL** sin más limitaciones que su 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 poseedores, cuando éstas resulten perjudiciales a sus intereses o a los de **EL CONDOMINIO EL MÁSTIL** en general; y
- f. Edificar, modificar, ampliar, remodelar o alterar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicio de su sección, siempre y cuando no se contravenga el Reglamento Interno General de Construcción, 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 **EL CONDOMINIO EL MÁSTIL** y no se afecten los derechos de los demás propietarios o de terceros.
- g. Usar adecuadamente los casilleros y depósitos náuticos asignados a cada propietario según sus respectivos contratos, así como a velar y asumir el costo de limpieza, mantenimiento y pintado de los mismos según se establece en el artículo siguiente. La Junta de Propietarios deberá respetar la asignación en uso exclusivo de los depósitos náuticos y áreas comunes a los propietarios según sus respectivos contratos de compra venta efectuada por el promotor SUMA Inversiones Inmobiliarias SAC, siendo necesario para la modificación de dicha

asignación de uso exclusivo un acuerdo de la Junta General por adoptado por unanimidad.

Artículo 9º.- Son obligaciones de los propietarios de las secciones inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman **EL CONDOMINIO EL MÁSTIL**, las siguientes:

- a. Destinar su sección de propiedad exclusiva al uso indicado en el presente Reglamento;
- b. Contribuir oportunamente, la cuota fija que corresponda a su sección, según lo indicado en el artículo 6º del presente Reglamento, a efectos de 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 **EL CONDOMINIO EL MÁSTIL**. 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;
- c. Acatar las disposiciones y resoluciones que adopten la Junta de Propietarios;
- d. No ejecutar obra o instalación alguna que transgreda el Reglamento Interno General de Construcción de **EL CONDOMINIO EL MÁSTIL**, 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 **EL CONDOMINIO EL MÁSTIL**;
- e. No afectar la seguridad o salubridad de **EL CONDOMINIO EL MÁSTIL**; no perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás propietarios y vecinos, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres;
- f. Efectuar las reparaciones de su respectiva sección de propiedad exclusiva y asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause a las demás unidades, o a las áreas, o los bienes de dominio común, sea por acción, omisión o negligencia;
- g. Hacer constar en el contrato de arrendamiento u otro por el que otorgue la posesión inmediata a terceros, los derechos y obligaciones que corresponden al arrendatario o poseedor inmediato y el sometimiento expreso de éste a las normas del presente Reglamento;
- h. Cumplir con todas y cada una de sus obligaciones aun cuando su sección se encuentre o permanezca desocupada, cualquiera que sea el tiempo de desocupación.
- i. Mantener la uniformidad del aspecto exterior de las secciones de propiedad exclusiva, estableciéndose como criterio de uniformidad la obligación de instalar cortinas blancas en las ventanas exteriores de las viviendas.
- j. Mantener la totalidad del área de su lote con área verde, césped o grass natural, hasta el inicio de la construcción de su vivienda

Artículo 10º.- Un propietario se considera inhábil cuando, al momento de la convocatoria se encuentre en mora por tres (3) cuotas ordinarias sucesivas o discontinuas, o por 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, sólo con voz y sin voto.

Sin perjuicio de lo anterior el propietario responderá por las penalidades y sanciones que, por su incumplimiento, se le apliquen, por encontrarse en mora desde el primer mes de incumplimiento de cuotas ordinarias, en forma adicional al pago de 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.

CAPITULO IV

JUNTA DE PROPIETARIOS

Artículo 11º.- La Junta de Propietarios se constituye por el solo otorgamiento del presente Reglamento y estará conformada por todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva y cada uno tendrá participación en la votación proporcionalmente al porcentaje asignado en este Reglamento.

Los propietarios de los lotes bifamiliares podrán designar un representante ante la Junta General. Dicha designación debe de ser acordada en la Junta de Propietarios del régimen particular con expresas facultades de intervención en la Junta general.

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

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 **EL CONDOMINIO EL MÁSTIL**. 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 de las disposiciones legales que rigen el régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, así como para la mejor conservación, mantenimiento y administración de **EL CONDOMINIO EL MÁSTIL**;
- c. Aprobar y modificar el presente Reglamento Interno, por mayoría calificada;
- d. Aprobar la transferencia, gravamen, cesión en uso, o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de las áreas y los bienes comunes susceptibles de ser transferidos. Esta aprobación se efectuará mediante acuerdo adoptado con el voto conforme de las dos terceras partes (2/3) de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, con las limitaciones establecidas por Ley. Los propietarios que debidamente citados, no hubiesen asistido a la Junta, son notificados por conducto notarial y si en el plazo de 20 (veinte) días útiles, contados a partir de dicha notificación, no manifiestan por escrito notarial su discrepancia, se entenderán vinculados al acuerdo, que no será ejecutado hasta que transcurra tal plazo. Cualquier transferencia realizada sin contar con la votación antes dispuesta es nula de pleno derecho.
- 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 del ejercicio;
- f. Delegar funciones y responsabilidades de la Junta a favor del administrador o de los administradores si fuera el caso y/o de la Directiva;
- g. Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias que corresponda sufragar a cada propietario para atender la conservación, mantenimiento, y administración de la unidad inmobiliaria, y efectuar su cobro;
- h. Seguir el proceso ejecutivo a los propietarios deudores de más de tres cuotas consecutivas;

-
- i. Establecer un régimen de sanciones, el que se aplicará sólo ante el incumplimiento probado de obligaciones como propietario y/o poseedor. Asimismo, le corresponde revisar las sanciones impuestas por la Directiva;
 - j. Determinar la naturaleza de esenciales o no de los servicios y bienes comunes, así como aprobar la inclusión de nuevos servicios;
 - k. Respetar la asignación de depósitos náuticos contenida en los contratos de compra venta de cada uno de los propietarios; cualquier modificación a la asignación de depósitos náuticos será acordada por unanimidad de la Junta de Propietarios; y
 - l. Las demás atribuciones que se desprenden de su naturaleza.

Artículo 12º.- La Junta de Propietarios se reunirá en sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez al año durante el primer trimestre. Las sesiones extraordinarias se efectuarán cuantas veces sean necesarias, a criterio del Presidente de la Junta de Propietarios o a petición de un número de propietarios que represente cuando menos, el veinticinco por ciento (25%) del total de las participaciones en las áreas y los bienes comunes. En ambos casos, el Presidente será el responsable de efectuar las citaciones, conforme a lo establecido por el artículo siguiente.

El desarrollo de las sesiones de la junta, inclusive las votaciones realizadas, deberá constar en un libro de actas legalizado conforme a ley. el acta de la sesión deberá ser firmada por el presidente de la junta o quien presidió la sesión, el secretario o quien actuó como tal.

Artículo 13º.- La convocatoria a las sesiones de Junta de Propietarios se efectuará por el Presidente, la citación y el aviso de convocatoria deberán entregarse y efectuarse con una anticipación no menor de diez (10) días calendario para la celebración de la sesión ordinaria de la junta, y de cinco (5) días calendario para la celebración de la sesión extraordinaria.

Para las sesiones ordinarias, en la citación y el aviso respectivos se indicará la fecha y hora en la que se reunirá la junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda convocatoria deberá mediar cuando menos tres (3) días calendario. Si la sesión de la junta debidamente convocada no se celebra en la primera convocatoria, ni se hubiere previsto en la citación y el aviso la fecha y hora para la segunda convocatoria, ésta deberá ser anunciada con los mismos requerimientos de la primera dentro de los tres (3) días calendario siguientes a la fecha de la sesión no celebrada y, en cualquier caso, cuando menos con dos (2) días calendario de anticipación.

No será exigible la realización de la convocatoria de acuerdo a lo establecido en los párrafos precedentes de este artículo, y se entenderá que la junta se encuentra válidamente convocada para tratar sobre cualquier asunto y tomar los acuerdos correspondientes, únicamente en el caso que se encuentren presentes el cien por ciento (100%) de los porcentajes de participación de los propietarios.

Para la convocatoria se utilizará cualquier 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 **CONDominio EL MÁSTIL**

El quórum para la instalación válida de la Junta de Propietarios, en primera convocatoria, se establece con la presencia de los propietarios de secciones de propiedad exclusiva o sus representantes, debidamente acreditados, que representen más del cincuenta por ciento (50%) del total de las participaciones en las áreas y los bienes comunes. En segunda convocatoria la sesión se instalará válidamente con los Presidentes 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 la Junta de Propietarios General entre la primera y segunda convocatoria deben mediar tres días; para el caso de las sesiones extraordinarias, las dos convocatorias podrán ser el mismo día. En ambos casos, podrán efectuarse las dos convocatorias en el mismo aviso, señalando fecha y hora de cada una.

Artículo 14º.- Los propietarios podrán hacerse representar por otra persona, necesariamente su cónyuge o familiar directo ascendente o descendente u otro propietario del condominio, 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.

Artículo 15º.- 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 incisos c), y d) del artículo 11º de este Reglamento y en los demás casos dispuestos por Ley. La mayoría calificada está constituida por las dos terceras partes (2/3) de los porcentajes del total de participación de los propietarios en las áreas y bienes comunes.

Artículo 16º.- Todos los propietarios, incluso los no hábiles y aquéllos que no conformen la Junta de Propietarios, hayan o no participado en una sesión, así como los arrendatarios y poseedores no propietarios, en lo que corresponda, quedan sometidos a los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios.

Artículo 17º.- El Presidente de la Junta de Propietarios, tendrá la representación de Junta de Propietarios, Administrativa y Judicialmente, será elegido en sesión de Junta de Propietarios convocada para tal efecto según las formalidades previstas en el presente Reglamento Interno y debe ejercer el cargo por períodos de cinco años cada uno. Puede ejercer el cargo de administrador.

Le compete:

- a. Velar por el adecuado manejo de los bienes y servicios comunes, su mantenimiento, limpieza y preservación;
- b. Cobrar las cuotas de los gastos comunes;
- c. Cuidar que los pagos de los servicios comunes estén al día;
- d. Llevar las cuentas de la administración y/o los libros contables cuando éstos sean exigibles por Ley;
- e. Realizar, previo aviso, visitas periódicas a las secciones de propiedad exclusiva, con el objeto de verificar que no se realicen acciones contrarias a las establecidas en el Reglamento Interno o que afecten los servicios comunes;
- f. Elaborar y proponer el presupuesto anual de ingresos y gastos ante la Junta de Propietarios, para su aprobación;
- g. Llevar los Libros de Actas al día, asumiendo las funciones de Secretario de la Junta;
- h. Cumplir y hacer cumplir los acuerdos de la Junta de Propietarios y ejercer todas las funciones que la Junta o el Reglamento Interno le asigne;
- i. Las demás que establezca la Junta de Propietarios.
- j. Convocar y Presidir La Junta de Propietarios, cuando lo estime conveniente o cuando lo exija el Reglamento Interno

Son sus atribuciones:

- a. Ejercer a sola firma la representación de la junta, ante cualquier autoridad administrativa, política, militar o policial, a efectos de gestionar ante ellos peticiones o trámites de cualquier naturaleza que interesen a la junta de propietarios.
- b. contratar y despedir personal para atender los servicios comunes de la edificación y ejercer las facultades de representación del empleador ante las autoridades administrativas o judiciales en materia laboral, respecto de ellos.
- c. Abrir y cerrar planillas, celebrar convenios y contratos laborales, y realizar cualquier otra gestión administrativa como representante de la junta de propietarios.
- d. Abrir o cerrar a nombre de la junta de propietarios, a sola firma 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 ellas, cheques u órdenes de pago, hacer transferencias o disponer de los fondos en efectivo que hubiere; para cubrir con ellos los gastos y obligaciones a su cargo; con la expresa obligación de rendir cuenta cuando menos una vez por año.
- e. Requiere de autorización expresa de la junta de propietarios para: solicitar créditos, o avances en cuentas o sobregiros, aceptar o descontar letras, pagares 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.
- f. Representar a la junta de propietarios en juicios o fuera de él, ante cualquier autoridad judicial tribunal o corte nacional o extranjera, ejerciendo la representación judicial de la junta 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 juicio 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 persona y reasumirlo cuantas veces sea necesario.
- g. Para conciliar, allanarse, transigir o desistirse del juicio de la pretensión requiere de la autorización expresa de la junta de propietarios.
- h. Representar a la junta de propietarios, en cualquier proceso de conciliación extrajudicial en cualquier centro de conciliación autorizado o arbitraje, cuando sea necesario.

Artículo 18°.- Las facultades y responsabilidades de la Directiva, constituida por los Directores de Disciplina y de Deportes Náuticos, adicionalmente al Presidente, son:

Director de Administración y Disciplina.-

- 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 poseedores, de las secciones exclusivas;
- 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. Imponer sanciones a los propietarios o poseedores que infrinjan el Reglamento Interno;

-
- e. Velar por la correcta aplicación de las normas, disposiciones del Reglamento Interno o acuerdos de la Junta, que rigen la edificación;
 - f. Dar cuenta de su gestión a la Junta de Propietarios, cuando menos una vez por año, o cuando ésta se lo solicite;
 - g. Ejercer todas aquellas funciones que le sean delegadas o encargadas por el Reglamento, la Junta de Propietarios o las normas vigentes;
 - h. Delegar en la administración, a su vez, las responsabilidades y funciones que estime conveniente, si no las ejerciera directamente;

Director Náutico y de Actividades.-

- a) Velar por el orden de las embarcaciones que se encuentren dentro de la zona de dominio e influencia del Condominio de conformidad con las Normas de la Capitanía de Puertos.
- b) Coordinar y ordenar las Actividades sociales, culturales y deportivas que se desarrollen en el Condominio.

Estas funciones se comparten con el Presidente de la Junta de Propietarios. La Directiva establecerá el cuadro de sanciones por incumplimiento de los pagos de las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como de las sanciones disciplinarias como consecuencia de las infracciones a las normas de convivencia o contravenciones al presente Reglamento y demás disposiciones de la Directiva.

Artículo 19°.-

Existirá un **administrador general** designado conforme al artículo 151° del Reglamento aprobado por decreto supremo N° 008-2000- MTC, con las funciones previstas en el artículo 152° del mismo reglamento.

El administrador deberá cumplir las siguientes funciones:

- 1) Realizar las actividades que se requieran para el adecuado funcionamiento, mantenimiento y conservación de los bienes, áreas y servicios comunes del condominio y del edificio.
- 2) Seleccionar, contratar y supervisar a las empresas o personas necesarias para el mantenimiento, conservación, administración y/o prestación de los bienes, áreas y servicios comunes, previa aprobación del presidente de la junta.
- 3) Cobrar las cuotas ordinarias y extraordinarias establecidas en el reglamento y las que establezca la junta, debiendo depositar el importe cobrado en las cuentas bancarias correspondientes a la junta.
- 4) 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, más gastos administrativos y de cobranza.
- 5) Cuidar que se realicen oportunamente los pagos a favor de quienes suministran los servicios comunes en beneficio del condominio y del edificio.
- 6) Recibir, administrar, aplicar y restituir, según corresponda, el fondo de reserva y el fondo extraordinario establecidos por la junta, asumiendo la responsabilidad por el adecuado manejo de los mismos.
- 7) Celebrar contratos de compraventa para adquirir bienes muebles en beneficio del condominio, previa aprobación del presidente de la junta.
- 8) Celebrar contratos de compraventa para enajenar bienes comunes que sean muebles, previa aprobación de la junta.
- 9) Llevar las cuentas de la administración y/o los libros contables que sean exigibles por ley.
- 10) Elaborar y proponer el presupuesto anual de ingresos y gastos ante la junta, para su aprobación.

-
- 11) Informar de los asuntos de su competencia y que le sean requeridos por la junta.
 - 12) Llevar los libros de actas al día, asumiendo las funciones de secretario de las sesiones de la junta.
 - 13) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones del reglamento, así como los acuerdos de la junta.
 - 14) 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 o que afecten la tranquilidad y/o seguridad de los propietarios y/o poseedores.
 - 15) Conservar los fondos comunes en caja o en instituciones bancarias y/o financieras a nombre de la junta.
 - 16) Aplicar las sanciones que corresponda de acuerdo a lo establecido en el reglamento.
 - 17) Cuidar la existencia de los bienes consignados en los inventarios.

En caso sea designado como administrador una persona jurídica, el cargo podrá ser ejercido por la persona natural que aquélla designe expresamente para tal efecto, o, sin perjuicio de ello, podrá ser ejercido por cualquiera de los representantes y apoderados de dicha persona jurídica, conforme a su estatuto y a su régimen de poderes.

La duración del cargo de administrador es por tiempo indefinido, salvo que al efectuarse el nombramiento la junta establezca un plazo determinado.

Artículo 20°.-

El presidente de la junta de propietarios declara la inhabilitación de los propietarios que hayan incumplido con pagar 3 (tres) o más cuotas ordinarias o al menos 1 (una) extraordinaria al momento de la convocatoria, para tales efectos, el presidente de la junta de propietarios envía una comunicación al propietario moroso comunicándole su calidad de inhabilitado. Dicha calidad cesará al momento de cancelarse la deuda pendiente. Los propietarios inhabilitados pueden asistir a las sesiones sólo con derecho a voz y no se les considera para el computo del quórum.

Sólo podrán impugnar los acuerdos de la junta de propietarios aquellos que no se encuentren inhabilitados. Los instrumentos impagos por la cobranza de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias son títulos ejecutivos en base a los cuales se puede promover proceso ejecutivo. En dicho supuesto, el proceso se tramitará de conformidad con lo establecido para el proceso de ejecución del código procesal civil, según lo establecido en el artículo 50 de la ley no 27157, vigente a la fecha.

CAPITULO V

REGIMEN DE SANCIONES

Artículo 21°.- El régimen de sanciones debe estar sustentado en el principio de legalidad, gradualidad y fomento del cumplimiento de las obligaciones.

Artículo 22°.- El régimen de sanciones y sus modificaciones debe ser aprobado por la Junta de Propietarios por mayoría calificada. Estos acuerdos se adoptarán en Junta de Propietarios, y se asentarán en el libro de actas correspondiente. Pueden ser o no inscritas en el Registro correspondiente.

CAPITULO VI

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 23°.- Reglas para el cobro y pago de las cuotas de mantenimiento y gastos comunes:

1. El pago de las alcúotas para gastos comunes del condominio es necesario para poder cumplir con la administración, operación, mantenimiento y seguridad del condominio. La falta de pagar oportunamente, causará demoras y fallas en tales áreas y va en contra del Reglamento del Condominio y la legislación vigente aplicable. Es la obligación del propietario este pago antes de llegar a procesos complicados de cobranza.
2. Es responsabilidad del propietario pagar las alcúotas que le corresponde en forma anticipada dentro de los primeros veinte días de cada mes. Es responsabilidad del propietario mantener informado a la Junta de Propietarios la información de su domicilio. La omisión de comunicar a la Junta de Propietarios la información actualizada de domicilio no afecta la obligación del propietario al pago anticipado de la alcúota.
3. La alcúota no pagada hasta el fin del mes que corresponde estará considerada "morosa" y el propietario estará sujeto a la penalidad que la Directiva fije, así como a los intereses que corresponden. La penalidad e intereses se calculará y aplicará a partir del primer día de cada mes a las alcúotas morosas. Un reporte de las alcúotas morosas indicando el número del lote, nombre del propietario y el monto de la deuda será publicada en la caseta de vigilancia y en la vitrina de noticias, para inspección y conocimiento de todos los propietarios. En el caso de los propietarios que mantienen deuda morosa de una alcúota que corresponde a su lote, no estará permitido el ingreso de invitados al condominio ni el uso de áreas comunes como la piscina, club house, etc., hasta que la deuda en mora se encuentre cancelada y otras sanciones que la Directiva establezca.
4. Un propietario con dos alcúotas morosas estará sujeto al recargo indicado y además, a criterio de la Directiva de la Junta de Propietarios, al inicio de a un proceso de cobranza por terceros especializados contratado por el condominio. El reporte de propietarios morosos será comunicado al cobrador el primer día hábil de cada mes por el mes anterior. Una vez reportado al cobrador, el propietario será responsable por todos los costos de cobranza incluyendo los recargos, el costo del cobrador de acuerdo de sus tarifas publicadas, costos judiciales, de mensajería, notaría u otros, pero en todo caso sujeto a un costo mínimo de cobranza por terceros que la Directiva establecerá
5. Un propietario con dos alcúotas morosas podrá ser reportado a Infocorp/Equifax u otro central de información de deudas morosas. El costo relacionado a registrar la deuda del propietario moroso será asumido por este. Una vez pagada la deuda, será de responsabilidad del propietario reportar el pago a la central de información para levantar el registro.
6. El pago parcial de alcúotas morosas no extinguirá la morosidad hasta pagado en su totalidad incluyendo multas/recargos y costos de cobranza. Los pagos se aplicarán a la deuda del propietario del lote en el siguiente orden: 1) costos de cobranza, 2) multas/recargos e intereses, 3) la alcúota, en orden cronológico con la alcúota más antigua pagada primero.
7. En adición, en el caso de un propietario con dos alcúotas morosas, la cobranza podría pasar a un estudio de abogados de cobranza que, en conjunto con la Junta de Propietarios, iniciará un proceso legal ante las autoridades competentes de acuerdo a ley. Los costos adicionales del proceso de cobranza serían la responsabilidad del propietario.

Artículo 24°.-

NORMAS DE CONVIVENCIA, SEGURIDAD, ARRENDAMIENTO Y VENTA DE VIVIENDAS.-

1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

La aplicación y cumplimiento de las presentes normas es obligatoria para todos los propietarios, arrendatarios, familiares e invitados.

- 1.1. Tanto el o los propietarios, en adelante **PROPIETARIO**, como los arrendatarios, en adelante **ARRENDATARIO**, conocen las obligaciones establecidas al uso de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y bienes de uso común precisadas por la Ley N° 27157 y su reglamento y el Reglamento Interno del Condominio El Mástil que regula las relaciones entre los propietarios del Condominio.
- 1.2. Se priorizará el arrendamiento de las viviendas a grupos familiares que tengan la condición de asociados al Club La Amarra Norte.
- 1.3. De no ser posible arrendar a un grupo familiar se permitirá a un grupo de personas que no lo sea, siendo condición esencial ser miembros del Club La Amarra Norte.
- 1.4. El número del grupo familiar o grupo de personas, no podrá exceder al número de camas que contenga cada casa en particular.
- 1.5. En adición a lo anterior, para ocupar una vivienda en arrendamiento en el Condominio EL Mástil se requiere:
 - Ser persona natural o jurídica y arrendar la vivienda para un grupo familiar o para el grupo inscrito que no conforme un núcleo familiar pero que cumple con las disposiciones respectivas;
 - Firmar el documento COMPROMISO PERSONAL PARA ARRENDAR. Los integrantes del grupo de arrendatarios designarán un representante que suscriba dicho documento.
- 1.6. Todos los miembros del grupo de **ARRENDATARIOS** de la casa arrendada son responsables solidariamente del cumplimiento de estas Normas de Convivencia, Seguridad, Arrendamiento y Venta de Viviendas y otras disposiciones del condominio.
- 1.7. Los arrendatarios que firmen el Contrato de Arrendamiento y el COMPROMISO PERSONAL PARA ARRENDAR, podrán hacer uso de la vivienda arrendada y de las instalaciones del Condominio durante el término del contrato. No se podrá modificar la lista de arrendatarios a menos que se firme un nuevo Contrato de Arrendamiento con el Propietario de la vivienda y se firme un nuevo Compromiso personal para Arrendar y se pase nuevamente por la aprobación de la Directiva.
- 1.8. El arrendamiento será por periodos mínimos equivalentes a dos semanas o catorce días; queda expresamente establecido que no se podrá arrendar por periodos menores al fijado en el presente inciso.

2. PRESTACIONES ECONOMICAS

Para que un propietario pueda arrendar su casa, se debe cumplir lo siguiente:

- 2.1. **EI PROPIETARIO** debe haber entregado en calidad de garantía, un solo depósito que determine la Directiva por la duración del contrato, que será retenido por la Administración del Condominio hasta la finalización del arrendamiento, con la finalidad de cubrir los posibles daños a las instalaciones del Condominio ocasionados por los arrendatarios que no se hayan pagado oportunamente, así como los pagos de multas adeudadas. Dicha suma deberá ser abonada por el propietario antes del ingreso del arrendatario al Condominio. Se aclara que este monto será únicamente para cubrir daños causados a las instalaciones del condominio y el pago de multas adeudadas pero que no se podrá usar para hacer

pagos pendientes de agua y luz, lo cual es responsabilidad del propietario. Finalizado el periodo de alquiler y previa comprobación de que **EL ARRENDATARIO** no ha causado daño a áreas y bienes comunes la administración devolverá el importe dado en garantía a **EL PROPIETARIO**.

- 2.2. **EL PROPIETARIO** será responsable del pago de los servicios de Agua y Luz y es responsable solidario de cualquier multa o daño que sus arrendatarios pudieran haber ocasionado a las instalaciones del Condominio, en exceso del monto de la garantía.
- 2.3. Comprobar que el **PROPIETARIO** no adeuda cuotas de mantenimiento ordinarias ni extraordinarias ni recibos de servicios de agua o luz y que haya cancelado las cuotas de mantenimiento. En caso de existir adeudos, estará obligado a cancelar el íntegro adeudado.

3. DERECHOS DEL ARRENDATARIO

- 3.1. El uso de la propiedad arrendada dentro de las responsabilidades que asume al aceptar las Normas de convivencia, seguridad, arrendamiento y venta de viviendas.
- 3.2. Ingresar al Condominio cumpliendo con la obligación de identificación estipulada por la Administración. Para el ingreso de los invitados del día el **ARRENDATARIO** deberá llenar el formulario con la información consignada y firmado por uno de los titulares, el que se entregará **OBLIGATORIAMENTE** en la garita de ingreso con 24 horas de anticipación. Es requisito obligatorio que el arrendatario esté presente en la vivienda durante todo el tiempo de permanencia del (los) invitado(s) en el condominio.
- 3.3. El arrendatario podrá ingresar con sus vehículos autorizados, en el número que determine la Directiva, cumpliendo con la obligación de identificación estipulada por la Administración.
- 3.4. Los arrendatarios podrán utilizar únicamente los estacionamientos asignados con números fijos a la vivienda por la Administración del Condominio.

4. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

- 4.1. La principal obligación del arrendatario es comportarse responsablemente, manteniendo el respeto a los vecinos, no impidiendo la tranquilidad de todos aquellos que veranean en el Condominio El Mástil y respetando las buenas costumbres. El arrendatario deberá tener claro que sus derechos terminan adonde empiezan los del vecino.
- 4.2. Los invitados deberán identificarse con su DNI al ingreso al Condominio previa presentación, por los arrendatarios, con 24 horas de anticipación, de una lista de invitados a la Administración. Además, el invitado y el arrendatario, ambos tienen la obligación de tener visible en el parabrisas del vehículo la autorización para estacionar que se le entregará a su ingreso al Condominio.
- 4.3. Aceptar la responsabilidad no solo de sus propios actos sino también los de sus familiares, sus invitados y su personal de servicio.
- 4.4. Además de estas Disposiciones, el **ARRENDATARIO** y sus familiares e invitados, se comprometen a cumplir con todas las disposiciones nacionales y municipales relacionadas con las normas de tránsito, uso de playas, uso de vehículos motorizados en las playas (cuatrimotos, motos, motos acuáticas), cuidado del ambiente, limitaciones para hacer campamentos, limitaciones y horarios para el consumo de alcohol en las playas y en la vía pública, prohibición para llevar animales a la playa, límites en el uso de embarcaciones a motor, ruidos molestos y otros. (Según Estándares Nacionales de Calidad Ambiental de Ruido que se pondrá en conocimiento por la Administración).

5 EL PROPIETARIO, ARRENDATARIO, FAMILIARES, INVITADOS Y PERSONAL DE SERVICIO DEBERÁN CUMPLIR LO SIGUIENTE:

- 5.1. No perturbar el descanso y la tranquilidad de los vecinos especialmente con EXCESIVO volumen de música, gritos, lenguaje y/o comportamientos inapropiados y/u obscenos y ruidos por encima de los máximos establecidos por ley. Cualquiera de estos comportamientos deberá ser corregido al simple requerimiento de un miembro de seguridad o personal de la administración. Cada caso será revisado por el Director de Administración y Disciplina para las medidas que correspondan.
- 5.2. Mantener la limpieza exterior de las casas o departamentos, a su costo y responsabilidad. Advertida la infracción se comunicará al propietario u ocupante para que en un plazo no mayor de quince días cumpla con restablecer la limpieza y orden adecuado, vencido el cual de no haberse acatado la disposición corresponderá al Director de Administración y Disciplina la aplicación de la sanción correspondiente y el costo de la limpieza será trasladado al propietario.
- 5.3. Los propietarios de los lotes están obligados a mantener la totalidad del área de su propiedad exclusiva con césped o grass natural hasta que se inicie la construcción de su vivienda.
- 5.4. Los propietarios deberán informar el nombre de sus invitados y DNI en la garita de control previo al ingreso de los mismos.
- 5.5. Está terminantemente prohibido el uso de parlantes mayores, conjuntos musicales con equipos amplificadores de sonido, DJs o similares.
- 5.6. No faltar el respeto, agredir, o intentar agredir, verbal y/o físicamente a algún vecino, miembro del personal del Condominio, de la Directiva, concesionario y Administradora, ni a ningún otro personal de la Administración dañando su integridad moral y/o física, y acatar sus disposiciones, las cuales velaran por cumplimiento de las presentes normas. Esto es considerado una FALTA GRAVE, con la sanción respectiva.
- 5.7. No subarrendar o dividir el uso de la vivienda. El alquiler de una vivienda sólo da derecho a su uso continuado a aquellos miembros de la familia o grupo y personal de servicio que hayan sido incluidos expresamente en la solicitud CARTA PROPUESTA DE ARRENDAMIENTO aprobada por la Junta Directiva. Esta falta está penada con la expulsión de todos los arrendatarios titulares u ocupantes.
- 5.8. No conducir vehículos en estado etílico exhibiendo signos evidentes de ebriedad, dentro del condominio. No se permitirá el ingreso de estos vehículos POR NINGÚN MOTIVO a NINGUNA HORA DEL DÍA. El conductor podrá ingresar a pie al Condominio pero el vehículo permanecerá fuera del Condominio.
- 5.9. No estacionar en los parqueos correspondientes a otras casas. El incumplimiento de esta disposición será sancionada con una multa y la segunda reincidencia con multa mayor según lo determine la Directiva
- 5.10. No exceder el límite de velocidad de 15 Km/hora dentro del Condominio o transitar en vehículos motorizados por veredas, parques, jardines y otras zonas no aptas para tránsito vehicular. Deben respetar las señales de tránsito. En todo momento se deberá prestar atención y dar preferencia a niños y personas caminando o en bicicletas. Las únicas personas autorizadas a manejar automóviles o camionetas dentro del condominio son las que cuenten con licencia de conducir. Esta falta está penada con una multa según lo determine la Directiva.
- 5.11. No estacionar motos, cuatrimotos, MOTOS NAUTICAS o cualquier vehículo motorizado EN ZONAS NO AUTORIZADAS
- 5.12. NO tocar claxon ni circular en vehículos dentro del condominio con el radio con

-
- alto volumen.
- 5.13. NO pernoctar en los vehículos.
 - 5.14. NO modificar la ubicación de las sombrillas en la playa ni usar otras que no correspondan a aquéllas asignadas a la vivienda. La administración se encargará de realizar la reubicación de las sombrillas.
 - 5.15. NO usar botellas, vasos, o cualquier objeto de vidrio en el área de la piscina o playa. La rotura de estos objetos puede causar serios accidentes.
 - 5.16. NO ingresar a la piscina en estado etílico.
 - 5.17. NO colocar en los jardines, playa o espacios libres, incluyendo terrazas y patios, carpas o cualquier otro tipo de facilidades para pernoctar al aire libre.
 - 5.18. NO dejar basura en la playa, jardines u otras instalaciones del Condominio. Utilizar los tachos ubicados en las diferentes zonas del condominio para dicho fin.
 - 5.19. NO utilizar en beneficio propio los servicios de trabajadores del Condominio durante su jornada laboral ni hacer uso de artículos y facilidades de propiedad particular de otros vecinos (bicicletas, sombrillas, sillas).
 - 5.20. NO permitir el ingreso de personal de seguridad y guardaespaldas, cualquiera fuese su procedencia o filiación, ni permitir el uso de armas de fuego dentro de las instalaciones del Condominio.
 - 5.21. NO usar teléfonos con radio abierta por las noches y madrugadas por las veredas o pasajes, porque estos ocasionan ruidos que perturban la tranquilidad de los vecinos
 - 5.22. Ducharse antes de ingresar a la piscina.
 - 5.23. No jugar con pelotas u otros objetos que incomoden a los otros usuarios en la piscina.
 - 5.24. Niños menores que no sepan nadar o que no estén en compañía de un adulto, no podrán hacer uso de la piscina para adultos.
 - 5.25. Niños menores que no sepan nadar usarán la piscina para niños y tendrán puesto el flotador.
 - 5.26. Evitar dejar conectada la alarma del auto
 - 5.27. Las toallas deben ser colgadas al interior de las casas, no en balcones ni jardines con vista a exteriores.
 - 5.28. No ingresar con ropa húmeda a los ascensores y casa club..
 - 5.29. No poner letreros de alquiler, venta, etc. que no sean aprobados por el Director de Administración y Disciplina (medidas estándares)
 - 5.30. El horario de uso de las canchas deportivas es de 8am a 10pm, no pudiendo ser utilizadas por ningún motivo fuera de esas horas. En función a la demanda se incluirá limitación en el número de veces de uso por propietario, inquilino, familiar y/o invitado. El derecho al uso de las canchas en horario nocturno genera un costo adicional de electricidad por lo cual se tendrá que abonar el monto que será establecido por la Directiva, el cual deberá ser pagado previamente en la administración, quien fijara la hora en que el solicitante hará uso de las mismas. El solicitante deberá recabar una constancia de pago.
- 5.31. Sobre las cuatrimotos y motos náuticas:**
- 5.31.1. Todos los propietarios son responsables legales por sus vehículos y presentaran una foto por cada una de sus cuatrimotos / motonáuticas así como una relación de los usuarios con datos completos más una copia del DNI.
 - 5.31.2. Las cuatrimotos no podrán circular el malecón ni por las veredas del condominio.
 - 5.31.3. La velocidad máxima permitida dentro del condominio es de 15 kph.
 - 5.31.4. Las cuatrimotos podrán circular por la pista de estacionamiento solo para dirigirse a las afueras del condominio o retornar a su lugar asignado utilizando la vía más cercana.

-
- 5.31.5. El lugar de estacionamiento es el correspondiente a cada propietario para sus vehículos no se puede utilizar ningún otro espacio libre o perteneciente a otro propietario salvo comunicación dirigida por el titular a la directiva.
 - 5.31.6. Las pistas interiores no podrán ser utilizadas como circuito de velocidad ni de paseo.
 - 5.31.7. Los lugares de estacionamiento no podrán ser utilizados como talleres en caso de desperfectos que signifiquen ruidos emisión de gases o cualquier situación que genere molestias a los demás propietarios.
 - 5.31.8. Está prohibido efectuar ruidos molestos con los escapes de las cuatrimotos.

6 SANCIONES

Se establecen como sanciones las siguientes:

- 6.1. A menos que haya sido detallado en los párrafos anteriores, las sanciones que se aplican son (de acuerdo a la gravedad de la falta):
 - Amonestación escrita.
 - Multas dinerarias
 - Expulsión del condominio sin lugar a reclamo (para inquilinos, familiares no directos e invitados)
- 6.2. Todas las multas contempladas en este reglamento deberán ser canceladas en el transcurso de los cinco días hábiles siguientes a la comunicación escrita de imposición de la sanción. Caso contrario no se permitirá el ingreso al condominio o uso de áreas comunes, según corresponda, hasta su total cancelación.
- 6.3. En casos de graves desórdenes, no acatamiento de las instrucciones del personal del Condominio –incluyendo a los salvavidas - o situaciones que la Directiva considere conveniente, todas las sanciones indicadas podrán ser aplicadas en un solo día.
- 6.4. En caso de daños a los bienes del Condominio o de condóminos, se aplicará la garantía entregada por el **PROPIETARIO** y de no ser suficiente, el **PROPIETARIO** asumirá los gastos de su reparación. En caso contrario, no se permitirá el ingreso del **INQUILINO** al condominio hasta solucionar el problema.
- 6.5. La Administración llevará un historial de las amonestaciones y sanciones el que será consultado por el Director de Administración y Disciplina. Los inquilinos que en alguna temporada anterior se hayan hecho acreedores a sanciones por cualquier violación de las reglas, no podrán volver a alquilar ninguna vivienda en el Condominio.
- 6.6. La Directiva se reserva el derecho de tomar las medidas que crea conveniente para hacer cumplir este reglamento, así como establecer otro tipo de sanciones.

INSTANCIAS

Director de Administración y Disciplina

Directiva

El Propietario presenta una solicitud escrita indicando su queja, reclamo.

El propietario en caso de disconformidad con el dictamen del Director de Administración y Disciplina, acudirá a la Directiva para un segundo dictamen.

La Directiva evalúa lo solicitado y en un plazo no mayor de 48 horas de recepcionada la solicitud emite su dictamen en forma escrita al Propietario. El dictamen de la Directiva es inapelable

Nota: Las sanciones serán escritas.

Cualquier acto ilícito será puesto a disposición de la autoridad competente.

7. VENTA DE PROPIEDADES

- 7.1. El Propietario tiene la responsabilidad y obligación inmediata de informar a la Directiva la decisión de vender el terreno/casa antes de informar a terceros para

-
- que los propietarios puedan ejercer su derecho preferente según se establece en el presente Reglamento. La comunicación debe de contener el precio y las condiciones de venta y tendrá una vigencia de treinta días calendario.
- 7.2. El futuro adquirente debe ser socio activo de la Asociación Deportiva Club La Amarra Norte o debe de adquirir esta condición como acto previo para la adquisición.
 - 7.3. Permitir que la Directiva ponga el aviso de venta en las vitrinas del condominio y/o se cuelgue en Internet para conocimiento de los otros propietarios del condominio.
 - 7.4. El Propietario deberá presentar, a la Directiva, al posible comprador, indicando nombres y apellidos, DNI y ocupación, de ser el caso, de la esposa e hijos, y confirmar al nuevo propietario una vez realizada la venta, sin perjuicio de lo señalado en el numeral 7.2, precedente.
 - 7.5. La Directiva se reserva el derecho de enviar un mail a todos los propietarios presentando al potencial comprador para que cualquiera que tuviese alguna referencia, la informe.
 - 7.6. El Propietario vendedor deberá de solicitar una constancia de estar al día en sus cuotas y pagos de sanciones y penalidades que les hayan sido aplicadas.
 - 7.7. El propietario que decidiera vender en contravención a los lineamientos antes expuestos quedará sujeto a una sanción dineraria que la Directiva fijará oportunamente.
 - 7.8. El propietario vendedor deberá de incluir en el contrato de compra venta con su eventual comprador, una cláusula de reconocimiento y sometimiento a las normas contenidas en el presente reglamento y de responsabilidad solidaria por todas las obligaciones dinerarias a cargo del titular que se encuentren pendientes a la fecha del contrato.

DISPOSICIONES PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS TRÁMITE A SEGUIR PARA EL ARRENDAMIENTO DE CASAS CRITERIOS BÁSICOS

Los propietarios que decidan arrendar su vivienda deberán hacerlo a grupos familiares o grupos de personas que tengan la condición de asociados al Club La Amarra Norte, por lo menos uno de ellos. El Director de Administración y de Disciplina cumplirá únicamente con la función de revisión y recomendación de Visto Bueno. La aprobación la otorga la Directiva con la recomendación del mencionado Director. La responsabilidad en la selección de los arrendatarios es exclusiva de los propietarios en los términos del presente reglamento.

Estos criterios reflejan los derechos y obligaciones incluidas en las Leyes Nacionales y Municipales y en el Reglamento Interno del Condominio El Mástil tanto para los propietarios como para los arrendatarios.

PROCEDIMIENTO A SEGUIR

1. Para iniciar el proceso, los propietarios presentarán a la Administración los siguientes documentos que deberán estar debidamente firmados por los interesados. Ambos formatos se adjuntan al final de este documento: CARTA - PROPUESTA DE ARRENDAMIENTO y COMPROMISO PERSONAL PARA ARRENDAR.
2. La Administración enviará los documentos al Comité de disciplina informando si en la lista aparecen nombres de Personas No Gratas y por lo tanto no aptas para ser aceptadas como arrendatarios.
3. Los propietarios deberán de incluir en los contratos de arrendamiento una cláusula con el procedimiento a seguir en el caso que el(los) arrendatario(s) sea(n) expulsado(s) por alguna causal establecida en el reglamento.

CAPITULO VII **DISPOSICIONES FINALES**

Artículo 25°.-Para la solución de las controversias derivadas de la interpretación, aplicación, validez y eficacia del presente Reglamento 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 vía, se acudirá a la vía judicial.

Artículo 26°.- En todo lo no previsto por el presente Reglamento Interno, se aplica, en forma supletoria, la Ley 27157 o las normas que la sustituyan, así como sus normas reglamentarias.

Artículo 27°.- Todos los propietarios declaran conocer el texto del presente Reglamento General 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 poseedores de su sección y exigirles su cumplimiento, asumiendo la condición de responsable solidario ante la Junta de Propietarios, por las obligaciones de orden económico.

Artículo 28°.- Cuando se implementen las instalaciones del Club La Amarra Norte, cuya situación de asociado es condición esencial para ser propietario del condominio, serán consideradas de uso común, para todos los propietarios hábiles y dentro de lo que regule el estatuto de dicho Club, así como los muelles y el uso de las zonas de Playa del Balneario.

Artículo 29°.- A efectos de poder designar al primer presidente la convocatoria a sesión extraordinaria de Junta de Propietarios la podrá efectuar el representante legal de la empresa propietaria promotora de la edificación con las formalidades previstas en el presente reglamento.