

REGLAMENTO INTERNO GENERAL DEL CONDOMINIO SOTAVENTO

REGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CON SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMUN.

Capítulo I

ASPECTOS GENERALES. -

Artículo 1°. - **Obligatoriedad**

El presente reglamento interno General es de observancia obligatoria, sin excepción ni limitación alguna, para todas las personas que tengan propiedad, uso o posesión, bajo cualquier título, del conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias edificado sobre el inmueble cuya matriz está inscrita en la Partida Electrónica N°11012769 del Registro de Propiedad Inmueble de Pisco descrito en el capítulo II de este Reglamento y al que en adelante se denominará **El condominio Sotavento**. Dichas personas quedan obligadas a respetar sus disposiciones, así como los acuerdos de la Junta de Propietarios y de su Directiva.

ARTÍCULO N° 2.- Régimen legal. -

El condominio Sotavento se encuentra bajo el régimen legal de propiedad exclusiva y propiedad común establecido en la ley 27157 y su reglamento Decreto Supremo N° 035- 2006-VIVIENDA.

ARTICULO N°3.- La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva de la edificación y tiene la representación conjunta de éstos.

CAPITULO II

EL CONDOMINIO SOTAVENTO

ARTICULO N° 4.- Características de El Condominio Sotavento. -

Las características **de El condominio Sotavento** son las siguientes:

- a) UBICACIÓN: Departamento de Ica, Provincia de Pisco, Distrito de Paracas
- b) Dirección Km. 18.5 de la carretera Pisco –Paracas.
- c) Descripción y uso: **El condominio Sotavento** está integrado por secciones inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común para uso exclusivo de vivienda, que consta de dos sectores: Sector A y sector B.

El sector A consta de ocho lotes de la Manzana A, cada lote está destinado a la construcción de viviendas multifamiliares – edificios que se denominarán Bloque N°1, Bloque N°2, Bloque N°3, Bloque N°4, Bloque N°5, Bloque N° 6, bloque N° 7 y Bloque N° 8. Cada Bloque estará constituido por un edificio de cinco pisos cuyas características serán de dos departamentos por piso, signados con los números: 101,102,201,202,301,302,401 402,501 y 502. Cada Bloque

constituirá su Reglamento Interno especial que respetará las disposiciones contenidas en el presente Reglamento Interno General.

El sector B consta de 44 lotes de terreno destinado a viviendas unifamiliares, signado con los números del 01 al 44

ARTICULO 5°. - Participación en las áreas y bienes comunes

El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, respecto de las áreas y los bienes comunes se atribuirá en función del área ocupada por cada sección.

Según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de los propietarios en las áreas y bienes comunes, son los siguientes:

Denominación de los conjuntos de edificaciones	Área Ocupada	Porcentaje en las zonas comunes
SECTOR A - MANZANA A	EDIFICIO HAB. URB.	EDIFICIO HAB. URB.
Lote 1 -Bloque N° 1	954.00 m2	4.61%
Lote 2 -Bloque N° 2	954.00 m2	4.61%
Lote 3 - Bloque N° 3	954.00 m2	4.61%
Lote 4 - Bloque N° 4	954.00 m2	4.61%
Lote 5 -Bloque N° 5	810.90 m2	3.92%
Lote 6 -Bloque N° 6	954.00 m2	4.61%
Lote 7 -Bloque N° 7	954.00 m2	4.61%
Lote 8 - Bloque N° 8	954.00 m2	4.61%
SECTOR B Manzanas B, C, D, E		
Lote N° 01	300.00 m2	1.45%
Lote N° 02	300.00 m2	1.45%
Lote N° 03	300.00 m2	1.45%
Lote N° 04	300.00 m2	1.45%
Lote N° 05	300.00 m2	1.45%
Lote N° 06	300.00 m2	1.45%
Lote N° 07	300.00 m2	1.45%
Lote N° 08	300.00 m2	1.45%
Lote N° 09	300.00 m2	1.45%
Lote N° 10	300.00 m2	1.45%

Lote N° 11	300.00 m2	1.45%
Lote N° 12	300.00 m2	1.45%
Lote N° 13	300.00 m2	1.45%
Lote N° 14	300.00 m2	1.45%
Lote N° 15	300.00 m2	1.45%
Lote N° 16	300.00 m2	1.45%
Lote N° 17	300.00 m2	1.45%
Lote N° 18	300.00 m2	1.45%
Lote N° 19	300.00 m2	1.45%
Lote N° 20	300.00 m2	1.45%
Lote N° 21	300.00 m2	1.45%
Lote N° 22	300.00 m2	1.45%
Lote N° 23	300.00 m2	1.45%
Lote N° 24	300.00 m2	1.45%
Lote N° 25	300.00 m2	1.45%
Lote N° 26	300.00 m2	1.45%
Lote N° 27	300.00 m2	1.45%
Lote N° 28	300.00 m2	1.45%
Lote N° 29	300.00 m2	1.45%
Lote N° 30	300.00 m2	1.45%
Lote N° 31	300.00 m2	1.45%
Lote N° 32	300.00 m2	1.45%
Lote N° 33	300.00 m2	1.45%
Lote N° 34	300.00 m2	1.45%
Lote N° 35	300.00 m2	1.45%
Lote N° 36	300.00 m2	1.45%
Lote N° 37	300.00 m2	1.45%
Lote N° 38	300.00 m2	1.45%
Lote N° 39	300.00 m2	1.45%
Lote N° 40	300.00 m2	1.45%
Lote N° 41	300.00 m2	1.45%

Lote N° 42	300.00 m2	1.45%
Lote N° 43	300.00 m2	1.45%
Lote N° 44	300.00 m2	1.45%
TOTAL	20,688.90 m2	100%

ARTICULO 6°.- Areas y bienes de propiedad común.

AREAS COMUNES		31,105.31
Área Común N° 1(circulación), intransferible	1,411.84	
Área Común N° 2(Parque 2), intransferible	596.05	
Área Común N° 3(Parque 1), intransferible	827.50	
Área Común N° 4(Parque 4), intransferible	526.50	
Área Común N° 5(Parque 3), intransferible	526.50	
Área Común N° 6(Parque Central), intransferible	9,969.33	
Área Común N° 7(Estacionamiento 1), intransferible	215.24	
Área Común N° 8(Estacionamiento 2), intransferible	468.00	
Área Común N° 9(Estacionamiento 3), intransferible	48.00	
Área Común N° 10(Estacionamiento 4), intransferible	492.00	
Área Común N° 11(Estacionamiento 5), intransferible	168.00	
Área Común N° 12(Estacionamiento 6), intransferible.	168.00	
Área Común N° 13(Estacionamiento 7), intransferible	492.00	
Área Común N° 14(Estacionamiento 8), intransferible.	144.00	
Área Común N° 15(Estacionamiento 9), intransferible.	96.00	
Área Común N° 16(Estacionamiento 10), intransferible.	132.00	
Área Común N° 17(Estacionamiento 11), intransferible.	213.52	

Área Común N° 18(Estacionamiento 12), intransferible.	96.00
Área Común N° 19(Estacionamiento 13), intransferible.	132.00
Área Común N° 20(Estacionamiento 14), intransferible.	94.64
Área Común N° 21(Estacionamiento 15), intransferible.	96.00
Área Común N° 22(circulación), intransferible.	98.57
Área Común N° 23 (circulación), intransferible.	14,093.62

Las áreas y bienes de propiedad común intransferibles de **El Condominio Sotavento** son las siguientes en concordancia con lo establecido por el artículo 143 del D.S. 035 –VIVIENDA-2006:

- a) El terreno sobre el que están construidas las edificaciones y las que con corresponden a las áreas de propiedad común
- b) Los cimientos, sobre cimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales esenciales para la estabilidad de la edificación.
- c) Los pasajes, pasadizos, escaleras porterías, áreas de recreación, áreas destinadas a la instalación de equipos y en general vías y áreas de circulación común.
- d) Los ascensores
- e) Los sistemas de instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección particular.
- f) Los patios, pozos de luz, ductos de ventilación o de instalaciones, salvo los propios de una sección de propiedad privada.
- g) Todos los bienes construidos en favor de **El Condominio Sotavento**.
- h) Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.

ARTICULO N° 7.- Servicios comunes. -

En concordancia con lo establecido en el artículo N° 137 del D.S.035-VIVIENDA-2006, los servicios comunes con los que contará **El Condominio Sotavento** son los siguientes:

- a) La limpieza, conservación mantenimiento de las áreas y ambientes comunes, instalaciones sanitarias y eléctricas de uso común y en general cualquier otro elemento de los bienes comunes. Esto incluye la reparación y/o reposición de los bienes o de sus partes, así como el pintado de los muros exteriores de viviendas unifamiliares y multifamiliares.
- b) La administración del condominio Sotavento
- c) La guardianía, la jardinería y la portería
- d) La eliminación de basura

- e) Los demás que acuerde la Junta de Propietarios
- f) Servicios náuticos y de playa.

ARTÍCULO N° 8.- Participación en los gastos comunes

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 del Condominio Sotavento, será en partes iguales entre todos los propietarios de la unidades inmobiliarias que conforman el sector A y el sector B.

Los propietarios asumen la obligación de pagar las contribuciones antes mencionadas desde la fecha del contrato de compra venta independientemente que ocupe o no su departamento en el caso del sector A o construya o no su casa en el caso del sector B

Capítulo III

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO 9°.- Derechos de los propietarios

Son derechos de los propietarios de las secciones inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman el sector A y sector B de El condominio Sotavento los siguientes:

- a) Ejercer el 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.
- c) Usar los bienes y servicios comunes de **El condominio Sotavento** sin más limitación 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 elegir y ser elegido en la Junta Directiva. El ejercicio de derecho a voto solo puede ser suspendido en los casos de inhabilitación del propietario.
- e) Recurrir a la Junta Directiva para que actúe en relación con las acciones de otros propietarios, invitados o arrendatarios, cuando éstas resulten perjudiciales a sus intereses o a los de **El condominio Sotavento**.
- f) Modificar , ampliar, remodelar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su sección, siempre y cuando no contravenga, las normas legales sobre construcción o normas especiales que sobre el particular se establezcan en el presente reglamento, no se perjudique las condiciones de seguridad y funcionamiento de **El condominio Sotavento** y no se afecten los derechos de los demás propietarios.
- g) Usar adecuadamente los, estacionamientos, casilleros y depósitos náuticos, ubicados en la playa asignados a cada propietario, según sus respectivos contratos.

ARTICULO 10.- Obligaciones de los propietarios

Son obligaciones de los propietarios de las secciones inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman el sector A y sector B de **El condominio Sotavento** las siguientes:

- a) Destinar su sección de propiedad exclusiva al uso indicado en el presente reglamento.
- b) Contribuir oportunamente, abonando la cuota de mantenimiento respectiva a fin 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 Sotavento**. 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 y los acuerdos de la Junta Directiva.
- d) No ejecutar obra o instalación alguna que transgreda alguna de las limitaciones previstas en el inciso f) del Art. 9 del presente Reglamento o que no cuente con la aprobación previa de la Junta de Propietarios, en los casos en que ella es necesaria según lo previsto por el mismo inciso antes señalado.
- e) No afectar la seguridad o salubridad de El condominio Sotavento; 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 y a las normas de convivencia. El incumplimiento de esta obligación generará responsabilidad para el propietario mas no afectará en lo absoluto a la obligatoriedad de cumplir lo dispuesto por el presente Reglamento por quien asuma la posesión inmediata.
- 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) El propietario está obligado a poner en conocimiento de la Junta de Propietarios, la venta de su propiedad, teniendo preferencia los propietarios del condominio para la adquisición, indicando precio y condiciones de venta. El propietario deberá comunicar a la Directiva el posible comprador, indicando nombre y apellidos, DNI y ocupación y de ser el caso de la cónyuge e hijos, reservándose la Directiva el derecho de remitir dicha información a todos los propietarios para que si tuviesen alguna referencia la comunique.
- J) No sub arrendar o dividir el uso de la vivienda.
- K) Asumir el costo de limpieza, mantenimiento y pintado de los casilleros de la playa.

L) Cumplir y respetar lo establecido en el reglamento de convivencia y disciplina que será aprobada por la Junta de propietarios. El obligatorio cumplimiento de las normas de convivencia establecido en el respectivo reglamento no sólo corresponde al propietario, sino también a sus familiares, invitados y arrendatarios durante su estadía en **El condominio Sotavento**.

LL) 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 unifamiliares y de los departamentos de las viviendas multifamiliares.

M) Mantener los lotes de terreno, bajo su costo, conforme a las disposiciones de la Junta Directiva hasta el inicio de la construcción de su vivienda a fin de cuidar la estética del condominio en su conjunto.

o) Pagar la cuota de mantenimiento, luz y agua dentro de los primeros 20 días de cada mes. Si dicha cuota no es pagada hasta el fin de mes que corresponde, el propietario estará sujeto a la aplicación de la penalidad o sanción establecida en el reglamento de convivencia y disciplina.

A los propietarios que mantienen deuda de una cuota de mantenimiento y/o luz y/o agua, no se le permitirá el ingreso a **El condominio Sotavento** de sus invitados y arrendatarios, suspendiéndoles adicionalmente, el corte de los servicios de luz y agua hasta que la deuda se encuentre cancelada.

Artículo 11.- Propietarios inhábiles

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.

Artículo 12.- Puntualidad en los pagos.

El propietario queda obligado a pagar puntualmente su cuota de mantenimiento y consumo de luz y agua. El incumplimiento de cualquiera de ellos generará la aplicación de penalidades y sanciones por considerarse en mora desde el primer mes de incumplimiento o atraso en sus pagos. Adicionalmente se hará acreedor a los intereses moratorios aplicables a partir de la fecha de vencimiento de la obligación, calculados en base a la Tasa que aprobará la Junta Directiva.

CAPITULO IV

JUNTA DE PROPIETARIOS

Artículo 13.- Constitución de la junta.

La Junta de Propietarios se constituye por el solo otorgamiento del presente Reglamento. La Junta necesariamente estará presidida por uno de sus integrantes que ejercerá el cargo de Presidente de la Junta de Propietarios.

Artículo 14.- Atribuciones de la junta. Corresponde a la Junta de Propietarios:

a) Decidir sobre la conservación y mantenimiento de las áreas y bienes de dominio común, los servicios de uso común, y disponer la administración de **El condominio Sotavento**. Ninguna acción que afecte a éstos o al aspecto exterior de las secciones de propiedad exclusiva, será efectuada sin su previa aprobación.

b) Elegir cada dos años al Presidente de la Junta de Propietarios, entre sus integrantes.

c) Elegir y determinar el número de miembros de la Directiva.

d) 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 El condominio Sotavento.

e) Aprobar y modificar el Reglamento Interno, por mayoría calificada. La mayoría calificada está constituida por las dos terceras partes (2/3) de los porcentajes del total de participación en los bienes comunes.

f) 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 por mayoría calificada, con las limitaciones establecidas por ley.

g) 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.

h) Delegar funciones y responsabilidades de la Junta a favor del administrador o de los administradores si fuera el caso, y/o de la Directiva.

i) 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.

j) Seguir el proceso ejecutivo a los propietarios deudores de más de tres cuotas consecutivas; incluyendo en el monto materia de la cobranza, los intereses compensatorios, aprobados por la Junta Directiva, a partir de la fecha de vencimiento de la obligación.

k) Establecer un régimen de sanciones, el que se aplicará sólo ante el incumplimiento probado de sus obligaciones como propietario y/o poseedor; así como inasistencias injustificadas a las sesiones ordinarias y extraordinarias. Asimismo, le corresponde resolver en última instancia sobre las sanciones impuestas por la Junta Calificadora y de Disciplina y que fuera materia de apelación por el propietario.

l) Determinar la naturaleza de esenciales o no de los servicios y bienes comunes, así como aprobar la inclusión de nuevos servicios.

m) Las demás atribuciones que se desprenden de su naturaleza.

n) Respetar la asignación de los estacionamientos y depósitos náuticos, efectuada por la empresa SUMA como vendedora de las secciones de propiedad exclusiva y promotora del CONDOMINIO SOTAVENTO, bajo cualquier modalidad o título, así como el uso exclusivo de áreas comunes asignados a propietarios según sus contratos de compra venta para los usos especificados en dichos contratos. Cualquier modificación o variación a esta disposición deberá de ser adoptada por la Junta de Propietarios por unanimidad, como excepción a los quorums establecidos en el presente artículo y a los que prevé el presente Reglamento General.

Artículo 15.- Sesiones de la Junta.

La Junta de Propietarios se reunirá en sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán en abril de cada año. Las sesiones extraordinarias se efectuarán cuantas veces sea necesario, a criterio del Presidente 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.

Artículo 16.- Convocatoria y quórum

La Junta de propietarios será convocada por el Presidente con una anticipación no menor de cinco (05) días calendarios mediante aviso contenido en comunicación escrita tales como correo electrónico, carta, esquela o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su entrega o recepción y carteles publicados en las vitrinas o pizarras que al efecto debe mantener las administración en uno o varios sitios visibles de **El Condominio Sotavento**. Dicha comunicación escrita contendrá, obligatoriamente, la designación del lugar, día y hora para la celebración de la Junta, así como los asuntos a tratar.

Si la sesión debidamente convocada no se celebrara en la fecha prevista, se procederá a una nueva convocatoria dentro de los tres (3) días calendarios desde la fecha de sesión no celebrada.

Las sesiones de la Junta de Propietarios se celebrará necesariamente en **El condominio Sotavento**.

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 5 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 exclusivas que representen cuando menos el 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 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. Tanto para el caso de sesiones ordinarias como para el caso de las extraordinarias, las dos convocatorias podrán ser para el mismo día. En ambos casos, podrán

efectuarse las dos convocatorias en el mismo aviso, señalando fecha y hora de cada una.

Artículo 17.- Representación ante la Junta

Los propietarios o poseedores podrán hacerse representar por otra persona ante la Junta de propietarios, necesariamente por su cónyuge, familiar directo ascendente y descendente u otro propietario de **El Condominio Sotavento**. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada sesión, salvo que se trate de poder otorgado por escritura pública.

Artículo 18.- 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 incisos e), f) y n) del Artículo 14 de este Reglamento y en los demás casos dispuestos por ley.

Artículo 19.- Cumplimiento de los acuerdos

Todos los propietarios, incluso los no hábiles y aquellos 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 les corresponda, quedan sometidos a los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios.

ARTICULO 20.-De la Junta Directiva

La Junta Directiva está constituida por cinco miembros según el siguiente detalle y serán elegidos en sesión extraordinaria por los propietarios hábiles, debiendo ejercer el cargo por un período de dos años, siendo reelegible por una sola vez:

Presidente

Director de administración y Finanzas

Director de operaciones

Director de actividades recreativas y culturales y

Director de Disciplina

Para ser elegido miembro de la Junta Directiva se requiere ser propietario y estar al día en sus cuotas mantenimiento luz y agua y no haber sido multado o sancionado. Sólo se permite reelección por una sola vez en el mismo cargo.

Artículo 21.- Atribuciones y funciones del Presidente de la Junta de Propietarios.

El Presidente de la Junta de Propietarios tiene las siguientes atribuciones y funciones:

- a) Convocar y presidir la Junta de Propietarios
- b) Presidir y convocar la Junta Directiva.
- c) Supervisar las labores del Administrador General y de los Directores
- d) Ejercer, a sola firma, la representación de la Junta ante cualquier autoridad administrativa, política, militar o policial, a efecto de

- gestionar ante ellos peticiones o trámites de cualquier naturaleza que interesen a la Junta de Propietarios.
- e) Celebrar cualquier tipo de acto o 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) Disponer a través de la Administración, la cobranza de los aportes ordinarios o extraordinarios para cubrir los gastos comunes, con el correspondiente otorgamiento de los recibos.
 - g) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Junta de Propietarios y de la Junta Directiva.
 - h) Abrir o cerrar, a nombre de la Junta de Propietarios, conjuntamente con el Director de Administración y Finanzas o con otro Directivo, cuentas corrientes, de ahorro o de depósito a plazo fijo en cualquier entidad bancaria; depositar en ellas los fondos que correspondan a la Junta de Propietarios, girar contra ellas, cheques u órdenes de pago, hacer transferencias o disponer de los fondos en efectivo que hubiere, para cubrir los gastos y obligaciones; con la expresa obligación de rendir cuenta documentada cuando menos una vez por año.
 - i) Requerir la autorización expresa 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 juicio iniciado o por iniciarse bajo cualquier calidad o condición, contestar demandas o denuncias, constituirse en parte civil, prestar declaración de parte, ofrecer pruebas, interponer cualquier recurso impugnatorio, delegar poder para pleitos a favor de cualquier persona y reasumirlo cuantas veces sea necesario. Para conciliar, allanarse, transigir o desistirse del juicio o de la pretensión, requiere de autorización expresa de la Junta de Propietarios.
 - k) Representar a la Junta de Propietarios, en cualquier proceso de conciliación extrajudicial o arbitraje, cuando sea necesario.
 - l) Interponer demanda de cobro por la vía ejecutiva, sin necesidad de conciliación previa, al amparo de lo dispuesto por el artículo 50 de la ley 27157, a los propietarios que incurran en mora por tres (3) meses consecutivos en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias.
 - m) Velar por la correcta aplicación de las normas, disposiciones del Reglamento Interno o acuerdos de la Junta de Propietarios y Junta Directiva.
 - n) Ejercer todas las demás funciones y responsabilidades que se le otorguen por acuerdo de la Junta de Propietarios.
 - o) Una vez pasado su periodo de presidencia, será miembro de la siguiente junta directiva con voz pero sin voto.

Artículo 22.- Atribuciones y funciones del Director de Administración y Finanzas.

Son atribuciones y funciones del Director de Administración y finanzas:

- a) Elaborar y proponer a la Junta Directiva el presupuesto anual de ingresos y egresos y el flujo de caja anual.
- b) Implementar una política de cobranza de cuotas de mantenimiento de luz y agua que garantice su pago puntual por parte de los propietarios.
- c) Coordinar con el Administrador General la presentación ante la Junta Directiva del presupuesto mensual, la ejecución presupuestal y rendición mensual de cuentas.
- d) Aprobar conjuntamente con el Presidente las contrataciones del personal necesarias para el mantenimiento, conservación y atención de las áreas, bienes y servicios comunes.
- e) Aprobar y supervisar las rendiciones de cuentas mensuales dando cuenta a la Junta Directiva.
- f) Proponer a la Junta Directiva la contratación del Administrador General.
- g) Aprobar conjuntamente con el Presidente los fondos requeridos por el Administrador General y las respectivas transferencias de fondos.
- h) Mantener permanente coordinación con el Administrador General, supervisando directamente el fiel cumplimiento de sus funciones
- i) Ejercer todas las funciones que le sean delegadas o encargadas por la Junta Directiva.
- j) Llevar los libros de actas al día, asumiendo las funciones de secretario de las sesiones de la Junta Directiva y Junta de Propietarios.

ARTICULO 23.- Atribuciones y funciones del Director de Operaciones.-

- a) Velar por el eficiente mantenimiento de las áreas verdes, los bienes y los servicios comunes, exigiendo al Administrador General su correcto uso y disfrute por parte de todos los propietarios y poseedores de las secciones exclusivas.
- b) Supervisar las actividades de la Administración respecto a limpieza de piscina, y mantenimiento de equipos, así como el estado de conservación de los exteriores tanto de las viviendas multifamiliares y unifamiliares.
- c) Supervisar el eficiente mantenimiento de la playa y en general de las áreas comunes.
- d) Ejercer todas las funciones que le sean delegadas o encargadas por la Junta Directiva.

ARTICULO 24.- Atribuciones y funciones del Director de actividades recreativas y culturales.

- a) Coordinar las actividades sociales, culturales y deportivas que se desarrollen **en el Condominio Sotavento**.
- b) Velar por el buen orden de las embarcaciones, motos acuáticas, vehículos recreativos etc. que se encuentren dentro de la zona de dominio e influencia de **El Condominio Sotavento** de conformidad con las normas de capitania de puerto.
- c) Ejercer todas las funciones que le sean delegadas o encargadas por la Junta Directiva

ARTICULO 25.- Atribuciones y funciones del Director Disciplina. -

- a) Presidir la Junta Calificadora y de Disciplina.

- b) Coordinar con los miembros de Junta calificadora y de Disciplina la elaboración del reglamento de convivencia y disciplina para su aprobación por la Junta de Propietarios y en las que se establecerán normas que favorezcan la convivencia, el respeto mutuo, la buena vecindad, la tolerancia, la responsabilidad, la no discriminación y el ejercicio efectivo de los derechos y deberes, así como la infracciones y sanciones.
- c) Velar por la correcta aplicación de las normas establecidas en el Reglamento Interno, el reglamento de convivencia y disciplina y los acuerdos de la Junta de Propietarios y Junta Directiva
- d) Imponer sanciones a los propietarios y arrendatarios que infrinjan el reglamento interno y el reglamento de convivencia y disciplina.
- e) Disponer la prohibición del ingreso a **El condominio Sotavento** a aquellos visitantes o arrendatarios que se encuentran en la lista de "Personas no gratas"
- f) Ejercer todas las funciones que le sean delegadas o encargadas por la Junta Directiva

ARTICULO 26.- Del Administrador General de El condominio Sotavento.

-

La Junta de propietarios delega en la Junta Directiva la contratación del Administrador General quien podrá ser cualquier persona natural o jurídica especialmente contratada para tal función.

- a. Los propietarios están aptos legalmente para ejercer las funciones de Administrador General, más no podrá ser parte de la directiva a la vez.

ARTICULO 27.- Funciones del Administrador General.-

- a) Dirigir y supervisar al personal a su cargo, asignándoles las funciones que a cada cual le corresponde.
- b) Llevar a cabo las acciones que se requieran para el adecuado funcionamiento, mantenimiento, conservación, limpieza, administración y preservación de los bienes, áreas y servicios comunes.
- c) Proponer al Director de Administración y Finanzas para su aprobación, la contratación de las personas necesarias para el mantenimiento indicando su remuneración mensual, funciones y plazo.
- d) Abrir y cerrar planillas, celebrar convenios o contratos laborales, y realizar cualquier otra gestión administrativa, como representante de la Junta de Propietarios
- e) Cobrar las cuotas de mantenimiento luz y agua y responsabilizarse por los pagos oportunos de dichos conceptos.
- f) Rendir cuentas de la cantidad de soles recibido para gastos especificados en el presupuesto aprobado.
- g) Iniciar y ejecutar las acciones administrativas y legales necesarias para la cobranza de las cuotas impagas, así como cualquier otra obligación de pago a favor de la Junta de propietarios, más los gastos de administrativos y judiciales.
- h) Ejercer las facultades de representación del empleador ante las autoridades administrativas o judiciales en materia laboral, teniendo los poderes suficientes para este efecto se otorgan en el presente Reglamento.

- i) Celebrar contratos de compra de servicios y bienes muebles, previa aprobación del Director de Administración y Finanzas y del Presidente de la Junta de Propietarios.
- j) Elaborar y proponer al Director de administración y Finanzas y Presidente de la Junta de Propietarios el presupuesto anual y mensual de ingresos y gastos, así como el flujo de caja.
- k) Mantener informado al Presidente de la Junta de Propietarios sobre las ocurrencias e incidentes que pudieran ocurrir en **El condominio Sotavento**.
- l) hacer cumplir las normas establecidas en el Reglamento Interno, el reglamento de convivencia y disciplina y los acuerdos de la Junta de Propietarios y Junta Directiva
- m) Aplicar las sanciones que correspondan conforme a lo aprobado por el Director de Disciplina.
- n) Cuidar las existencias de los bienes consignados en los inventarios.
- o) Abrir y cerrar en una entidad bancaria de la Provincia de Pisco, a nombre de la Junta de Propietarios a sola firma y/o conjuntamente con el Director de administración y Finanzas, cuentas corrientes y de ahorro donde serán transferidos fondos por la Junta de Propietarios destinado a sufragar los gastos que demande la administración de **El condominio Sotavento** con la expresa obligación de rendir cuentas en la periodicidad que decida la Junta Directiva. Girar contra la mencionada cuenta bancaria, 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.
- p) Comunicar la calidad de inhábil, a los propietarios que hayan incumplido con pagar tres (3) cuotas ordinarias sucesivas o discontinuas o una (1) cuota extraordinaria. La inhabilitación cesará al momento de cancelarse la deuda pendiente.
- q) Comunicar a los propietarios la calidad de moroso al incumplir con el pago de una cuota de mantenimiento, o de luz o de agua del mes y la penalidad respectiva.

ARTICULO 28.- Plazo de contrato del Administrador General

El contrato de trabajo del Administrador General es por el plazo que decida la Junta Directiva

CAPITULO V

De la Junta calificadora y de disciplina

ARTICULO 29.- Creación de Junta Calificadora y de Disciplina

Crease la Junta Calificadora y de Disciplina conformada por tres miembros, la misma que será presidida por el Director de Disciplina. Los dos miembros restantes serán elegidos en sesión extraordinaria de la Junta de propietarios por un periodo similar al de la Junta Directiva.

ARTICULO 30.-Funciones y facultades de la Junta Calificadora y de Disciplina

La Junta Calificadora y de Disciplina ejercerá las siguientes funciones y facultades:

- a) Pronunciarse sobre las solicitudes de candidatos para adquirir lotes o unidades inmobiliaria, así como la solicitudes de transferencias de los departamentos, casas o lotes de terrenos.
- b) Aprobar las solicitudes de arrendamiento o de cualquier otra forma de cesión en uso de las unidades inmobiliarias.
- c) Administrar y actualizar la lista de "personas no gratas" al condominio Sotavento.
- d) Elaborar el Reglamento de convivencia y disciplina para su aprobación por la Junta de Propietarios, el mismo que especificará, además de las normas de convivencia, las infracciones y sanciones.
- e) Aplicar un régimen de sanciones basado en el principio de legalidad, gradualidad y fomento del cumplimiento de las obligaciones.

CAPITULO VI

Disposiciones finales

Artículo 31.- Los Bloques de **EL SECTOR A**, y de de así acordarlo los propietarios del **SECTOR B**, formularán sus respectivos Reglamentos Internos Especiales sujetándolos a las disposiciones establecidas por las normas vigentes para el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común y el presente Reglamento General.

Dichos Reglamentos Internos no podrán oponerse a las disposiciones establecidas en el presente Reglamento General, bajo sanción de nulidad.

Artículo 32.-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 33.- 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 34.- Todos los propietarios declaran conocer el texto del presente Reglamento 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.

CAPITULO VII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 35.- A efectos de poder designar al primer presidente la convocatoria a la 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.

Artículo 36.- La Promotora propietaria SUMA INVERSIONES INMOBILIARIAS SAC, se reserva el derecho de modificar unilateralmente, de ser necesario, el presente Reglamento Interno de Propiedad a efectos de poder efectuar la

independización de los departamentos que integrarán los lotes multifamiliares, SECTOR A. Esta reserva de derecho deberá de entenderse como una autorización previa y expresa para dicha modificación de Reglamento Interno.

Artículo 37.- Se establece un régimen transitorio hasta el perfeccionamiento de la inscripción de la Declaratoria de Fábrica, reglamento Interno e Independización de las secciones de propiedad exclusiva que integrarán los edificios sobre los lotes destinados a vivienda multifamiliar.

Durante este régimen transitorio se designa como Presidente de la Junta de Propietarios a la empresa SUMA INVERSIONES INMOBILIARIAS SAC, para que por intermedio de su representante legal que designe, pueda actuar con las facultades que prevé el presente Reglamento Interno.

Durante el régimen transitorio quedan suspendidas los artículos referidos al desempeño de los cargos de la Junta Directiva previstos en este Reglamento, así como aquellos artículo que pudieran colisionar con lo dispuesto en el presente artículo.

GUILLEMO RONIE SUERO DE TOLEDO PIZA
Gerente General de Suma Inversiones
Inmobiliarias S.A.C.

LUIS ENRIQUE OTAROLA AMBROSINI
Apoderado de Suma Inversiones
Inmobiliarias S.A.C.