

ANEXO 1

REGLAMENTO INTERNO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN DEL SECTOR 1 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TAMBO VERDE

**TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1.- EL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO RIGE LAS RELACIONES ENTRE LOS PROPIETARIOS DE LAS DIVERSAS UNIDADES INMOBILIARIAS DE DOMINIO EXCLUSIVO QUE CONFORMAN EL SECTOR 1 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TAMBO VERDE, EN ADELANTE "LA EDIFICACIÓN", CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE DE CHACRA GRANDE NÚMERO DE PARCELA 26, DISTRITO DE CARABAYLLO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, ESTABLECIENDO SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES, LAS LIMITACIONES O RESTRICCIONES A SU DERECHO DE PROPIEDAD Y USO, EL PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES, LA JUNTA DE PROPIETARIOS Y EL RÉGIMEN DE ADMINISTRACIÓN, SIENDO DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA, SIN EXCEPCIÓN NI LIMITACIÓN ALGUNA, PARA TODA PERSONA NATURAL O JURÍDICA QUE EN CUALQUIER OPORTUNIDAD ADQUIERA UNA SECCIÓN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y EN GENERAL PARA TODA PERSONA QUE LAS OCUPE POR CUALQUIER TÍTULO, SEA DE PROPIEDAD, ARRENDAMIENTO, SUBARRENDAMIENTO, USO, HABITACIÓN, ETC.

ASIMISMO, LOS PROPIETARIOS DE LAS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA QUE CONFORMAN ESTE SECTOR ESTÁN SUJETOS AL REGLAMENTO INTERNO GENERAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "TAMBO VERDE", EN ADELANTE " EL REGLAMENTO INTERNO GENERAL", CUYO TEXTO DECLARAN CONOCER Y SE COMPROMETEN A ACATARLO Y CUMPLIRLO RIGUROSAMENTE.

ARTÍCULO 2.- LAS SECCIONES DE DOMINIO EXCLUSIVO ESTAN CONFORMADAS POR **CIENTO SESENTA (160) DEPARTAMENTOS, TREINTA Y SIETE (37) ESTACIONAMIENTOS DESTINADOS EXCLUSIVAMENTE PARA USO RESIDENCIAL (VIVIENDA) Y ESTACIONAMIENTOS, RESPECTIVAMENTE, ASÍ COMO UN ÁREA RESERVADA PARA LAS FUTURAS ETAPAS DE ESTE SECTOR**, CUYOS PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN HAN SIDO FIJADOS DE ACUERDO CON EL CRITERIO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 8, SEGÚN EL SIGUIENTE DETALLE:

UNIDAD INMOBILIARIA	AREA OCUPADA	AREA TECHADA	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
EDIFICIO 4			
101	64.32	62.84	0.2972
102	76.71	62.51	0.2972
103	76.71	62.51	0.2972
104	64.32	62.84	0.2972
201	62.84	62.84	0.2972
202	62.51	62.51	0.2972
203	62.51	62.51	0.2972
204	62.84	62.84	0.2972
301	62.84	62.84	0.2972
302	62.51	62.51	0.2972

303	62.51	62.51	0.2972
304	62.84	62.84	0.2972
401	62.84	62.84	0.2972
402	62.51	62.51	0.2972
403	62.51	62.51	0.2972
404	62.84	62.84	0.2972
501	130.57	85.57	0.2972
502	129.94	85.26	0.2972
503	129.94	85.26	0.2972
504	130.57	85.57	0.2972

UNIDAD INMOBILIARIA	AREA OCUPADA	AREA TECHADA	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
EDIFICIO 5			
101	64.32	62.84	0.2972
102	76.71	62.51	0.2972
103	76.71	62.51	0.2972
104	64.32	62.84	0.2972
201	62.84	62.84	0.2972
202	62.51	62.51	0.2972
203	62.51	62.51	0.2972
204	62.84	62.84	0.2972
301	62.84	62.84	0.2972
302	62.51	62.51	0.2972

303	62.51	62.51	0.2972
304	62.84	62.84	0.2972
401	62.84	62.84	0.2972
402	62.51	62.51	0.2972
403	62.51	62.51	0.2972
404	62.84	62.84	0.2972
501	130.57	85.57	0.2972
502	129.94	85.26	0.2972
503	129.94	85.26	0.2972
504	130.57	85.57	0.2972

UNIDAD INMOBILIARIA	AREA OCUPADA	AREA TECHADA	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
EDIFICIO 6			
101	64.32	62.84	0.2972
102	76.71	62.51	0.2972
103	76.71	62.51	0.2972
104	64.32	62.84	0.2972
201	62.84	62.84	0.2972
202	62.51	62.51	0.2972
203	62.51	62.51	0.2972
204	62.84	62.84	0.2972
301	62.84	62.84	0.2972
302	62.51	62.51	0.2972

303	62.51	62.51	0.2972
304	62.84	62.84	0.2972
401	62.84	62.84	0.2972
402	62.51	62.51	0.2972
403	62.51	62.51	0.2972
404	62.84	62.84	0.2972
501	130.57	85.57	0.2972
502	129.94	85.26	0.2972
503	129.94	85.26	0.2972
504	130.57	85.57	0.2972

UNIDAD INMOBILIARIA	AREA OCUPADA	AREA TECHADA	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
EDIFICIO 7			
101	64.32	62.84	0.2972
102	76.71	62.51	0.2972
103	76.71	62.51	0.2972
104	64.32	62.84	0.2972
201	62.84	62.84	0.2972
202	62.51	62.51	0.2972
203	62.51	62.51	0.2972
204	62.84	62.84	0.2972
301	62.84	62.84	0.2972
302	62.51	62.51	0.2972

303	62.51	62.51	0.2972
304	62.84	62.84	0.2972
401	62.84	62.84	0.2972
402	62.51	62.51	0.2972
403	62.51	62.51	0.2972
404	62.84	62.84	0.2972
501	130.57	85.57	0.2972
502	129.94	85.26	0.2972
503	129.94	85.26	0.2972
504	130.57	85.57	0.2972

UNIDAD INMOBILIARIA	AREA OCUPADA	AREA TECHADA	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
EDIFICIO 32			
101	64.32	62.84	0.2972
102	76.71	62.51	0.2972
103	76.71	62.51	0.2972
104	64.32	62.84	0.2972
201	62.84	62.84	0.2972
202	62.51	62.51	0.2972
203	62.51	62.51	0.2972
204	62.84	62.84	0.2972
301	62.84	62.84	0.2972
302	62.51	62.51	0.2972

303	62.51	62.51	0.2972
304	62.84	62.84	0.2972
401	62.84	62.84	0.2972
402	62.51	62.51	0.2972
403	62.51	62.51	0.2972
404	62.84	62.84	0.2972
501	130.57	85.57	0.2972
502	129.94	85.26	0.2972
503	129.94	85.26	0.2972
504	130.57	85.57	0.2972

UNIDAD INMOBILIARIA	AREA OCUPADA	AREA TECHADA	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
EDIFICIO 33			
101	64.32	62.84	0.2972
102	76.71	62.51	0.2972
103	76.71	62.51	0.2972
104	64.32	62.84	0.2972
201	62.84	62.84	0.2972
202	62.51	62.51	0.2972
203	62.51	62.51	0.2972
204	62.84	62.84	0.2972
301	62.84	62.84	0.2972
302	62.51	62.51	0.2972

303	62.51	62.51	0.2972
304	62.84	62.84	0.2972
401	62.84	62.84	0.2972
402	62.51	62.51	0.2972
403	62.51	62.51	0.2972
404	62.84	62.84	0.2972
501	130.57	85.57	0.2972
502	129.94	85.26	0.2972
503	129.94	85.26	0.2972
504	130.57	85.57	0.2972

UNIDAD INMOBILIARIA	AREA OCUPADA	AREA TECHADA	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
EDIFICIO 34			
101	64.32	62.84	0.2972
102	76.71	62.51	0.2972
103	76.71	62.51	0.2972
104	64.32	62.84	0.2972
201	62.84	62.84	0.2972
202	62.51	62.51	0.2972
203	62.51	62.51	0.2972
204	62.84	62.84	0.2972
301	62.84	62.84	0.2972

302	62.51	62.51	0.2972
303	62.51	62.51	0.2972
304	62.84	62.84	0.2972
401	62.84	62.84	0.2972
402	62.51	62.51	0.2972
403	62.51	62.51	0.2972
404	62.84	62.84	0.2972
501	130.57	85.57	0.2972
502	129.94	85.26	0.2972
503	129.94	85.26	0.2972
504	130.57	85.57	0.2972

UNIDAD INMOBILIARIA	AREA OCUPADA	AREA TECHADA	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
EDIFICIO 35			
101	64.32	62.84	0.2972
102	76.71	62.51	0.2972
103	76.71	62.51	0.2972
104	64.32	62.84	0.2972
201	62.84	62.84	0.2972
202	62.51	62.51	0.2972
203	62.51	62.51	0.2972
204	62.84	62.84	0.2972
301	62.84	62.84	0.2972

302	62.51	62.51	0.2972
303	62.51	62.51	0.2972
304	62.84	62.84	0.2972
401	62.84	62.84	0.2972
402	62.51	62.51	0.2972
403	62.51	62.51	0.2972
404	62.84	62.84	0.2972
501	130.57	85.57	0.2972
502	129.94	85.26	0.2972
503	129.94	85.26	0.2972
504	130.57	85.57	0.2972

ESTACIONAMIENTOS	AREA OCUPADA	AREA TECHADA	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
51	12	--	0.0458
52	12	--	0.0458
53	12	--	0.0458
54	12	--	0.0458
55	12	--	0.0458
56	12	--	0.0458
57	12	--	0.0458
58	12	--	0.0458
59	12	--	0.0458
60	12	--	0.0458
61	12	--	0.0458
62	12	--	0.0458
63	12	--	0.0458
64	12	--	0.0458
65	12	--	0.0458
66	12	--	0.0458
67	12	--	0.0458
68	12	--	0.0458
69	12	--	0.0458
70	12	--	0.0458
71	12	--	0.0458
72	12	--	0.0458

73	12	--	0.0458
74	12	--	0.0458
75	12	--	0.0458
76	12	--	0.0458
77	12	--	0.0458
78	12	--	0.0458
79	12	--	0.0458
80	12	--	0.0458
81	12	--	0.0458
82	12	--	0.0458
83	12	--	0.0458
84	12	--	0.0458
85	12	--	0.0458
86	12	--	0.0458
87	12	--	0.0458
ÁREA RESERVADA PARA LA 2DA ETAPA DEL SECTOR 1	9,966.44	--	50.7534
TOTALES	22,959.24	10,863.04	100.00

DE LOS BIENES, SERVICIOS Y GASTOS COMUNES

ARTÍCULO 3.- CONSTITUYEN ÁREAS Y/O BIENES DE DOMINIO COMÚN, LOS SIGUIENTES:

1. EL TERRENO SOBRE EL CUAL SE HA CONSTRUIDO "LA EDIFICACIÓN".
2. EL TAMBO, QUE COMPRENDE LA SALA DE FIESTAS INFANTILES CON BAÑO Y JARDIN, SALA DE JUEGOS, OFICINA DE ADMINISTRACIÓN, BAÑO, ZONA DE ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS.
3. LA CASETA DE VIGILANCIA CON BAÑO.
4. ESTACIÓN PARA REALIZAR EJERCICIOS.
5. CANCHA MULTIUSOS PARA LA RECREACIÓN DE MENORES.
6. LOS CIMIENTOS, SOBRECIMENTOS, COLUMNAS, MUROS EXTERIORES, TECHOS Y DEMÁS ELEMENTOS ESTRUCTURALES, SIEMPRE QUE ÉSTOS NO SEAN INTEGRANTES DE UNA SECCION, SINO QUE SIRVAN A DOS O MÁS SECCIONES.
SE PRECISA QUE LA FACHADA INTERNA Y EXTERNA DE LA EDIFICACIÓN ES COMÚN A TODO EL CONJUNTO RESIDENCIAL
7. ALAMEDA PEATONAL CON CICLOVÍA, LOS PASAJES, PASADIZOS, ESCALERAS Y EN GENERAL, VÍAS Y ÁREAS DE CIRCULACIÓN PEATONAL Y VEHICULAR COMUNES.
8. JARDINES Y EN GENERAL LAS ÁREAS VERDES COMUNES.
9. LAS OBRAS DECORATIVAS EXTERIORES DE LA EDIFICACION Y TODAS AQUELLAS OBRAS UBICADAS EN AMBIENTES DE DOMINIO COMÚN.
10. LOS SISTEMAS DE INSTALACIÓN PARA EL AGUA, DESAGUE, SISTEMAS DE ELECTRICIDAD, REDES DE DISTRIBUCION, ELIMINACIÓN DE BASURA, CUARTOS DE RECICLAJE DE BASURA Y OTROS QUE NO ESTEN DESTINADOS A UNA SECCIÓN EN PARTICULAR.
11. POZOS, DUCTOS DE LUZ Y VENTILACIÓN Y DEMÁS ESPACIOS ABIERTOS Y SUS RESPECTIVOS AIRES.
12. LOS AIRES DE LA EDIFICACIÓN.
13. LOS DEMÁS BIENES DESTINADOS AL USO Y DISFRUTE DE TODOS LOS PROPIETARIOS.

QUEDA ESTABLECIDO QUE LA UBICACIÓN, ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE LAS ÁREAS Y/O BIENES DE DOMINIO COMÚN FIGURAN DESCRITOS EN LOS PLANOS Y MEMORIA DE INDEPENDIZACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL, LOS CUALES SERÁN INSCRITOS EN EL REGISTRO DE PREDIOS, CONJUNTAMENTE CON EL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO. TALES INSTRUMENTOS SE CONSIDERAN PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE REGLAMENTO, ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN TODO LO QUE TENGA QUE VER CON LA RELACIÓN DETALLADA DE LAS ZONAS COMUNES Y SUS RESPECTIVAS ÁREAS.

ARTÍCULO 4.- QUEDA ESTABLECIDO QUE TODAS LAS AREAS Y BIENES DE DOMINIO COMÚN SON **INTRANSFERIBLES E INDIVISIBLES**, BAJO SANCIÓN DE NULIDAD, SIN PERJUICIO DE LA RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA, CIVIL Y/O PENAL QUE CORRESPONDA SEGÚN LEY.

ARTÍCULO 5.- SON SERVICIOS COMUNES LOS SIGUIENTES:

1. LA LIMPIEZA, CONSERVACIÓN Y EL MANTENIMIENTO DE LAS AREAS Y BIENES COMUNES, TALES COMO LAS INSTALACIONES SANITARIAS Y ELÉCTRICAS DE USO COMÚN, TODO ELEMENTO DE LOS BIENES COMUNES, INCLUYENDO LA REPARACIÓN Y/O REPOSICIÓN DE DICHOS BIENES Y DE SUS PARTES INTEGRANTES Y/O ACCESORIAS.
2. LA INCINERACIÓN Y/O ELIMINACIÓN DE BASURA.
3. LA GUARDIANÍA O VIGILANCIA Y LA JARDINERÍA.
4. EL AGUA Y ALUMBRADO DE LAS ZONAS COMUNES.
5. LOS SERVICIOS TÉCNICOS O PROFESIONALES CONTRATADOS EN BENEFICIO O DEFENSA DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS
6. LOS DEMÁS QUE SE ACUERDEN EN ASAMBLEA GENERAL.

QUEDA ESTABLECIDO QUE ALGUNOS DE LOS SERVICIOS COMUNES QUE SE DETALLAN PUEDAN SER CONTRATADOS DE MANERA GENERAL PARA TODO EL CONJUNTO RESIDENCIAL "TAMBO VERDE", EN CUYO CASO LOS PROPIETARIOS DE SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEL SECTOR QUEDAN OBLIGADOS A PAGAR DICHO SERVICIO, CONFORME SE ESTABLECE EN EL ARTÍCULO 6 DEL REGLAMENTO INTERNO GENERAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "TAMBO VERDE" Y EN LA PROPORCIÓN QUE SE INDICA EN EL ARTÍCULO 2 DEL REFERIDO REGLAMENTO INTERNO GENERAL.

EN CUANTO A LA ADMINISTRACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, QUEDA ESTABLECIDO QUE DICHO SERVICIO SERÁ CONTRATADO DE MANERA COMÚN PARA TODO EL CONJUNTO RESIDENCIAL, POR LO QUE LOS PROPIETARIOS DE LAS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEL SECTOR 1 QUEDAN OBLIGADOS A PAGAR DICHO SERVICIO, CONFORME SE ESTABLECE EN EL ARTÍCULO 6 DEL REGLAMENTO INTERNO GENERAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "TAMBO VERDE" Y EN LA PROPORCIÓN QUE SE INDICA EN EL ARTÍCULO 2 DEL REFERIDO REGLAMENTO INTERNO GENERAL.

SÓLO EN EL CASO QUE LA DIRECTIVA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL NO SE PONGA DE ACUERDO EN LA CONTRATACIÓN O NO CUENTE CON REPRESENTANTES CON MANDATO VIGENTE, LA JUNTA DE PROPIETARIOS DEL SECTOR PODRÁ TOMAR LA DECISIÓN DE CONTRATAR UNA ADMINISTRACIÓN PARA SU SECTOR, ÚNICAMENTE EN TANTO NO SE CUENTE CON UNA ADMINISTRACIÓN GENERAL.

ARTÍCULO 6.- SON GASTOS COMUNES TODOS LOS GENERADOS PARA EL MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y/O REPOSICIÓN DE LAS ÁREAS Y/O BIENES COMUNES, LA ATENCIÓN DE LOS SERVICIOS COMUNES INDICADOS EN EL ARTÍCULO 5, CARGAS, RESPONSABILIDADES Y EN GENERAL CUALQUIER GASTO QUE NO SEA SUSCEPTIBLE DE INDIVIDUALIZACIÓN POR CADA SECCIÓN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, ASÍ COMO LOS ACORDADOS EN ASAMBLEA GENERAL. TAMBIÉN SON GASTOS COMUNES EL PAGO DE ARBITRIOS MUNICIPALES ASÍ COMO TODO TRIBUTO, TASA Y/O CONTRIBUCIÓN QUE AFECTE O GRAVE A LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN DE LA EDIFICACIÓN.

TAMBIÉN CONSTITUYEN GASTOS COMUNES, TODOS AQUÉLLOS QUE RESULTEN NECESARIOS PARA EL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL "CENTRO SOCIAL", REGULADO EN EL TÍTULO VII DEL REGLAMENTO INTERNO GENERAL.

ARTÍCULO 7.- LAS CUOTAS PARA EL PAGO DE LOS SERVICIOS Y GASTOS COMUNES DE "LA EDIFICACIÓN" SE FIJAN DE ACUERDO CON EL CRITERIO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 8.

DE LOS PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN

ARTÍCULO 8.- EL PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN QUE CORRESPONDE A CADA UNO DE LOS PROPIETARIOS DE SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, RESPECTO DE LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES, ES EL QUE SE DETALLA EN EL ARTÍCULO 2 DEL PRESENTE REGLAMENTO, EL CUAL HA SIDO DETERMINADO DE ACUERDO CON EL CRITERIO DE **EQUIDAD O IGUALDAD EN EL PORCENTAJE**, QUE PARA EL PRESENTE CASO CONSISTE EN ASIGNAR UN ÚNICO PORCENTAJE PARA CADA DEPARTAMENTO Y UN ÚNICO PORCENTAJE PARA CADA ESTACIONAMIENTO, EN PROPORCIÓN AL ÁREA OCUPADA DE "LA EDIFICACIÓN".

ASIMISMO, EL PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN UTILIZADO PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS COMUNES ES EL QUE SE DETALLA EN EL ARTÍCULO 2.

LOS PORCENTAJES QUE SE ESTABLECEN SON ABSOLUTAMENTE INDEPENDIENTES DEL VALOR O DEL PRECIO DE VENTA DE LAS SECCIONES Y DE CUALQUIER FLUCTUACIÓN EN ELLAS. LOS REFERIDOS PORCENTAJES SÓLO PODRÁN SER MODIFICADOS DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 9 DEL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO Y SUPLETORIAMENTE POR LA LEY N° 27157 Y EL DECRETO SUPREMO N° 035-2006-VIVIENDA.

ARTÍCULO 9.- LOS PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN ASÍ COMO EL CRITERIO USADO PARA SU DETERMINACIÓN, PODRÁN VARIAR O MODIFICARSE PREVIO ACUERDO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DEL SECTOR, ADOPTADO CON EL VOTO CONFORME DE LOS PROPIETARIOS QUE REPRESENTEN CUANDO MENOS LAS DOS TERCERAS PARTES DEL PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LOS BIENES COMUNES, INCLUYENDO LOS PORCENTAJES DE QUIENES RENUNCIARON A LA JUNTA. SERÁ EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS QUIEN SUSCRIBA LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y/O PRIVADOS NECESARIOS PARA MODIFICAR EL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO.

PARA LA RECOMPOSICIÓN DE PORCENTAJES POR LA ACUMULACIÓN, DIVISIÓN O INDEPENDIZACIÓN DE SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 133 Y 142 DEL DECRETO SUPREMO N° 035-2006-VIVIENDA, NO SERÁ NECESARIO EL ACUERDO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA EDIFICACIÓN. EN ESTE CASO SERÁ EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS O EL PROPIETARIO DE LAS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, OBJETO DE MODIFICACIÓN FÍSICA, LOS QUE PUEDAN SUSCRIBIR LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y/O PRIVADOS NECESARIOS PARA MODIFICAR EL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO. EL PROPIETARIO QUE SOLICITE LA MODIFICACIÓN O LA RECOMPOSICIÓN DEBERÁ ASUMIR TODOS LOS GASTOS QUE SU SOLICITUD OCASIONE (SEAN MUNICIPALES, NOTARIALES, REGISTRALES Y OTROS). SE ENTIENDE QUE EN ESTE CASO NO SE MODIFICA EL PORCENTAJE DE OTROS PROPIETARIOS, SINO ÚNICAMENTE EL PORCENTAJE QUE CORRESPONDE AL PROPIETARIO DE LAS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, OBJETO DE MODIFICACIÓN FÍSICA.

LA MODIFICACIÓN O RECOMPOSICIÓN DE PORCENTAJES SÓLO PODRÁ EFECTUARSE, SIEMPRE QUE NO CONTRAVENGAN LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y EDIFICATORIAS VIGENTES, NO PERJUDIQUEN LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD Y FUNCIONAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN Y NO AFECTEN LOS DERECHOS DE LOS DEMÁS PROPIETARIOS O DE TERCEROS.

ARTÍCULO 10.- EL PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES, FIJADO EN EL ARTÍCULO 2, SERVIRÁ PARA ESTABLECER EL QUORUM PARA LAS SESIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS Y PARA LA TOMA DE DECISIONES EN ÉSTA.

NINGÚN PROPIETARIO PUEDE SUSTRARSE A SU OBLIGACIÓN DE PAGAR LAS EXPENSAS COMUNES, AÚN CUANDO NO HABITE U OCUPE SU SECCIÓN DE DOMINIO EXCLUSIVO.

TITULO II DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 11.- LOS PROPIETARIOS DE CADA UNA DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA QUE CONFORMAN LA EDIFICACIÓN DECLARAN CONOCER LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE LES CORRESPONDEN DE ACUERDO CON LA LEY N° 27157 Y EL TEXTO ÚNICO ORDENADO DE SU REGLAMENTO, APROBADO SEGÚN DECRETO SUPREMO N° 035-2006-VIVIENDA.

ARTÍCULO 12.- SON DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS:

1. EJERCER EL DOMINIO EXCLUSIVO SOBRE SU SECCIÓN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA. ASIMISMO, CUENTAN CON UN DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE LOS BIENES COMUNES, DE ACUERDO CON LOS PORCENTAJES FIJADOS EN EL ARTÍCULO 2.
2. VENDER, HIPOTECAR, ARRENDAR, GRAVAR Y EN GENERAL CELEBRAR CUALQUIER ACTO DE DISPOSICIÓN, GRAVAMEN Y/O CANCELACIÓN DE SU SECCIÓN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA. EN EL CASO DE CELEBRAR ACTOS QUE IMPORTEN LA DISPOSICIÓN DE LA SECCIÓN (TRANSFERENCIAS, DONACIONES, ARRENDAMIENTO, USO, HABITACIÓN ETC), EL PROPIETARIO QUEDA OBLIGADO A HACERLO DE CONOCIMIENTO DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS O DEL ADMINISTRADOR, DENTRO DE LOS CINCO (5) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A SU CELEBRACIÓN. EN ESTE SUPUESTO, EL PROPIETARIO VENDEDOR SE OBLIGA A PAGAR TODA CUOTA ORDINARIA O EXTRAORDINARIA QUE ESTUVIERA ADEUDANDO Y ADEMÁS EL NUEVO ADQUIRENTE DE LA SECCIÓN QUEDA OBLIGADO SOLIDARIAMENTE FRENTE A CUALQUIER DEUDA DE SU PREDECESOR.
3. EJERCER EL DERECHO DE USO SOBRE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES, SIN MÁS LIMITACIÓN QUE EL USO LEGÍTIMO DE LOS DEMÁS PROPIETARIOS SOBRE DICHS BIENES Y SERVICIOS. LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA EDIFICACIÓN PODRÁ LIMITAR O SUSPENDER EL DERECHO DE USO Y GOCE DE DETERMINADOS SERVICIOS O BIENES COMUNES Y/O DESTINÁNDOLOS A OTROS FINES O USOS ESPECÍFICOS. ESTA LIMITACIÓN TAMBIÉN PODRÁ APLICARSE A AQUELLOS PROPIETARIOS MOROSOS O QUE HAYAN SIDO DECLARADOS INHABILES Y MIENTRAS SE MANTENGAN EN ESTA CONDICIÓN.
4. FORMAR PARTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA EDIFICACIÓN; VOTAR, ELEGIR Y SER ELEGIDOS DENTRO DE ELLA. EL EJERCICIO DEL DERECHO AL VOTO SÓLO PUEDE SER SUSPENDIDO EN LOS CASOS DE INHABILITACIÓN DEL PROPIETARIO.
5. RECURRIR ANTE LA JUNTA DE PROPIETARIOS PARA QUE ACTÚE EN RELACIÓN CON LAS ACCIONES DE OTROS PROPIETARIOS PERJUDICIALES A SUS INTERESES O DE LA EDIFICACIÓN EN GENERAL.
6. RECURRIR ANTE LAS AUTORIDADES COMPETENTES CON RELACIÓN A DECISIONES O ACCIONES DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA EDIFICACIÓN QUE A SU JUICIO LESIONEN SUS DERECHOS, EN FORMA DIRECTA O INDIRECTA.
7. SER REPRESENTADO EN LA DIRECTIVA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL, A TRAVÉS DEL PRESIDENTE Y TESORERO DE SU SECTOR.

ASIMISMO, SE CONSIDERAN COMO DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS A TODA OTRA DISPOSICIÓN QUE SE ENCUENTRE PREVISTA COMO TAL EN LA LEY N° 27157 Y EN EL TEXTO ÚNICO ORDENADO DE SU REGLAMENTO, APROBADO SEGÚN DECRETO SUPREMO N° 035-2006-VIVIENDA, ASÍ COMO EN CUALQUIER OTRA NORMA LEGAL QUE LA COMPLEMENTE.

ARTÍCULO 13.- SON OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS:

1. DESTINAR SU SECCIÓN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, ÚNICAMENTE AL USO INDICADO EN EL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO (VIVIENDA Y ESTACIONAMIENTO). POR ACUERDO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS SE PODRÁ PERMITIR UN USO DISTINTO AL INDICADO EN EL PRESENTE REGLAMENTO.
2. PAGAR PUNTUALMENTE, ÍNTEGRAMENTE Y POR ADELANTADO, LAS CUOTAS QUE LES CORRESPONDA PARA CUBRIR LOS GASTOS COMUNES. ESTA OBLIGACIÓN SE MANTENDRÁ VIGENTE AÚN CUANDO EL PROPIETARIO DECIDA NO FORMAR PARTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA EDIFICACIÓN, NO OCUPE O NO USE SU SECCIÓN. ASIMISMO, TODOS LOS PROPIETARIOS QUEDAN OBLIGADOS A PAGAR LAS MORAS O MULTAS QUE SE LES IMPONGA POR LA DEMORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS, O POR EL INCUMPLIMIENTO DE ALGUNA DE LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE REGLAMENTO. ESTAS MORAS O MULTAS DEBERÁN SER APROBADAS POR LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA EDIFICACIÓN.
3. PAGAR PUNTUALMENTE LAS CUOTAS QUE LE CORRESPONDAN PARA CUBRIR EL MANTENIMIENTO DE LOS BIENES Y ÁREAS COMUNES A TODO EL CONJUNTO RESIDENCIAL "TAMBO VERDE", CONFORME A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL REGLAMENTO INTERNO GENERAL.
4. EN EL CASO QUE NO SE PAGUE EL CONSUMO DE AGUA Y OTROS SERVICIOS, ÉSTOS PODRÁN SER CORTADOS O SUSPENDIDOS HASTA QUE SE REGULARICE SU PAGO. PARA LA APLICACIÓN DE ESTA DISPOSICIÓN BASTARÁ CON QUE EL PRESIDENTE DE LA EDIFICACIÓN CURSE UNA CARTA NOTARIAL REQUIRIENDO EL PAGO DE LA DEUDA, EN UN PLAZO NO MAYOR DE TRES DÍAS HÁBILES.
5. ACATAR LAS DISPOSICIONES, ACUERDOS O REGLAMENTOS ESPECIALES QUE EMITA LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA EDIFICACIÓN ASÍ COMO LAS RESOLUCIONES QUE EXPIDAN LOS ORGANISMOS PÚBLICOS DE CONTROL.
6. NO EJECUTAR OBRA O INSTALACIÓN ALGUNA QUE AFECTE EL DOMINIO COMÚN O EL VALOR DE LA EDIFICACIÓN SIN LA APROBACIÓN PREVIA DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA EDIFICACIÓN.
7. NO AFECTAR LA SEGURIDAD O SALUBRIDAD DE LA EDIFICACIÓN; NO PERTURBAR LA TRANQUILIDAD Y NORMAL CONVIVENCIA DE LOS DEMÁS PROPIETARIOS Y VECINOS NI ATENTAR CONTRA LA MORAL Y LAS BUENAS COSTUMBRES.
8. SALVO ACUERDO DIFERENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA EDIFICACIÓN, QUEDA PROHIBIDA LA CRIANZA Y TENENCIA DE CUALQUIER ESPECIE DE ANIMALES DOMESTICOS O NO. LA PRESENTE DISPOSICIÓN PODRÁ SER MATERIA DE REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA.
9. EFECTUAR LAS REPARACIONES DE SU RESPECTIVA SECCIÓN, INFORMANDO DE ELLO A LA ADMINISTRACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, Y ASUMIR LA RESPONSABILIDAD POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE CAUSE A LAS DEMÁS SECCIONES O A LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN.
10. SUSCRIBIR PÓLIZAS DE SEGUROS PARA GARANTIZAR LA RECONSTRUCCIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN QUE POR CUALQUIER MOTIVO PUEDAN SER DESTRUIDOS O SERIAMENTE DAÑADOS.
11. PERMITIR EL INGRESO DEL ADMINISTRADOR O DEL PERSONAL ESPECIALIZADO DESIGNADO POR ÉSTE O POR EL PRESIDENTE DE LA EDIFICACIÓN, PARA LA REVISIÓN, SUPERVISIÓN Y/O REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.
12. RESPETAR LOS ACUERDOS Y DECISIONES ADOPTADOS EN LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA EDIFICACIÓN.
13. PERMITIR EL USO IRRESTRICTO DE LA ALAMEDA PEATONAL Y CICLOVIA QUE SE ENCUENTRA EN SU SECTOR, A FAVOR DE LOS PROPIETARIOS DE LAS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DE LOS DEMÁS SECTORES QUE INTEGRAN EL CONJUNTO RESIDENCIAL TAMBO VERDE.
14. CUMPLIR TODAS LAS DEMÁS OBLIGACIONES AÚN CUANDO SU SECCIÓN SE ENCUENTRE DESOCUPADA CUALQUIERA QUE SEA EL TIEMPO QUE ASÍ PERMANEZCA.

ASIMISMO, SE CONSIDERAN COMO OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS A TODA OTRA DISPOSICIÓN QUE SE ENCUENTRE PREVISTA COMO TAL EN LA LEY N° 27157 Y SU REGLAMENTO, ASÍ COMO EN CUALQUIER OTRA NORMA LEGAL QUE LA COMPLEMENTE.

ARTÍCULO 14.- LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN LAS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA SÓLO PODRÁN EFECTUARSE, SIEMPRE QUE ÉSTAS NO CONTRAVENGAN LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y EDIFICATORIAS VIGENTES, NO PERJUDIQUEN LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD Y FUNCIONAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN Y NO AFECTEN LOS DERECHOS DE LOS DEMÁS PROPIETARIOS O DE TERCEROS.

EN ESTOS CASOS, DEBERÁN OBTENER PREVIAMENTE LA LICENCIA DE OBRA DE LA MUNICIPALIDAD CORRESPONDIENTE Y COMUNICAR OPORTUNAMENTE SU FECHA DE INICIO A LA JUNTA DE PROPIETARIOS. SI LA OBRA ALTERASE LA VOLUMETRÍA, EL ESTILO ARQUITECTÓNICO O EL ASPECTO EXTERIOR DE LA SECCIÓN DONDE SE EJECUTA, O DEL INMUEBLE MATRIZ, EL PROPIETARIO DEBERÁ OBTENER PREVIAMENTE LA APROBACIÓN DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS. EN ESTOS CASOS, EL PROPIETARIO DE LA SECCIÓN QUE DESEE EJECUTAR LA OBRA DEBERÁ PROPORCIONAR A LA JUNTA DE PROPIETARIOS, TODA LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA, LEGAL Y ADMINISTRATIVA RELACIONADA CON ELLA QUE SE NECESARIA PARA FACILITAR UNA DECISIÓN ADECUADA.

DE LOS ARRENDATARIOS U OTROS POSEEDORES DE SECCIONES

ARTÍCULO 15- EN CASO QUE ALGÚN PROPIETARIO ALQUILE O CEDA LA POSESIÓN DE SU SECCIÓN DE DOMINIO EXCLUSIVO, A FAVOR DE TERCEROS, DEBERÁ HACER CONSTAR EN EL RESPECTIVO CONTRATO LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE CORRESPONDAN AL ARRENDATARIO O POSEEDOR ASÍ COMO SU SOMETIMIENTO EXPRESO CON LAS NORMAS DEL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO. EL INCUMPLIMIENTO DE ESTA OBLIGACIÓN GENERA RESPONSABILIDAD PARA EL PROPIETARIO Y NO EXIME AL ARRENDATARIO O POSEEDOR DE SU ESTRICTO CUMPLIMIENTO, QUEDANDO VINCULADO Y OBLIGADO AUTOMÁTICAMENTE A CUMPLIR CON TODAS Y CADA UNA DE LAS DISPOSICIONES PREVISTAS EN LA LEY Y EN EL REGLAMENTO INTERNO.

ASIMISMO, EL PROPIETARIO QUE CEDA LA POSESIÓN DE SU SECCIÓN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEBERÁ COMUNICAR POR ESCRITO TAL CIRCUNSTANCIA AL PRESIDENTE DE LA EDIFICACIÓN O AL ADMINISTRADOR, SEÑALANDO EN DICHO DOCUMENTO SU DOMICILIO LEGAL PARA EFECTOS DE CUALQUIER COMUNICACIÓN O NOTIFICACIÓN. ESTA COMUNICACIÓN DEBERÁ EFECTUARLA EN UN PLAZO NO MAYOR DE CINCO (5) DÍAS HÁBILES DE CELEBRADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O EL QUE CORRESPONDA. EN CASO DE INCUMPLIMIENTO SE LE APLICARÁ UNA MULTA, LA CUAL SERÁ ESTABLECIDA POR LA JUNTA DE PROPIETARIOS DEL LA EDIFICACIÓN.

EN EL CASO QUE EL PROPIETARIO NO COMUNICARA SU NUEVO DOMICILIO, TODAS LAS COMUNICACIONES SERÁN REMITIDAS A SU DEPARTAMENTO, EN LA EDIFICACIÓN, POR LO QUE PARA TODOS LOS EFECTOS LAS NOTIFICACIONES CURSADAS DE ESTA FORMA TENDRÁN LA CALIDAD DE NOTIFICACIONES VÁLIDAS.

LOS ARRENDATARIOS Y OTROS POSEEDORES DEBERÁN ASUMIR, POR INCUMPLIMIENTO DE LOS PROPIETARIOS Y POR CUENTA DE ELLOS, EL PAGO DE SUS OBLIGACIONES, PUDIENDO DESCONTAR DE LA RENTA CORRESPONDIENTE, EL PAGO ACREDITADO QUE HAYAN EFECTUADO POR INCUMPLIMIENTO DE LOS PROPIETARIOS.

SON DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS U OTROS POSEEDORES AQUELLOS PREVISTOS EN EL DECRETO SUPREMO N° 035-2006-VIVIENDA, SIEMPRE QUE NO CONTRAVENGAN LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO.

QUEDA ESTABLECIDO QUE LOS ARRENDATARIOS U OTROS POSEEDORES NO FORMAN PARTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA EDIFICACIÓN Y POR ENDE NO TIENEN DERECHO A VOTO EN LAS SESIONES DE LA JUNTA, SALVO QUE CUENTEN CON UN PODER ESPECIAL, OTORGADO POR EL PROPIETARIO DE LA SECCIÓN QUE OCUPAN, EL CUAL NECESARIAMENTE DEBERÁ CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA Y ESTAR INSCRITO EN EL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES.

TITULO III DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

ARTÍCULO 16.- LA JUNTA DE PROPIETARIOS ESTÁ CONSTITUÍDA POR TODOS LOS PROPIETARIOS DE LAS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA QUE CONFORMAN LA EDIFICACIÓN Y OSTENTA LA REPRESENTACIÓN CONJUNTA DE ÉSTOS. EN ESE SENTIDO QUEDA CLARAMENTE ESTABLECIDO QUE LOS ARRENDATARIOS U OTROS OCUPANTES DE LAS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA NO FORMAN PARTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

LA JUNTA NECESARIAMENTE ESTARÁ PRESIDIDA POR UNO DE SUS INTEGRANTES QUE EJERCERÁ EL CARGO DE PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA EDIFICACIÓN, GOZANDO DE LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA MISMA, ASUMIENDO LAS FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES QUE EL PRESENTE REGLAMENTO Y LAS NORMAS LEGALES ESTABLEZCAN.

ARTÍCULO 17- LOS ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS, ADOPTADOS VÁLIDAMENTE, OBLIGAN A TODOS SUS MIEMBROS. LA RENUNCIA DE UNO O MÁS PROPIETARIOS NO IMPEDIRÁ LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA Y SU ADMISIÓN EN EL SENO DE ÉSTA SIEMPRE ESTARÁ EXPEDITA. ESTA RENUNCIA NO LIBERA AL PROPIETARIO DE LAS OBLIGACIONES COMUNES NI DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ACUERDOS DE LA JUNTA.

ARTÍCULO 18.- CORRESPONDE A LA JUNTA DE PROPIETARIOS:

1. DECIDIR SOBRE LA CONSERVACIÓN Y EL MANTENIMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN Y LOS SERVICIOS DE USO COMÚN. NINGUNA ACCIÓN QUE AFECTE A ÉSTOS SERÁ EFECTUADO SIN SU PREVIA APROBACIÓN.
2. APROBAR Y SUPERVISAR LAS CUENTAS DE LOS GASTOS COMUNES.
3. ELEGIR ENTRE SUS INTEGRANTES AL PRESIDENTE, TESORERO Y SECRETARIO DE LA JUNTA.
4. ADOPTAR LAS MEDIDAS DE CARÁCTER GENERAL O EXTRAORDINARIAS QUE SEAN NECESARIAS.
5. MODIFICAR EL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO. ASIMISMO, LE CORRESPONDE APROBAR LA EMISIÓN, MODIFICACIÓN O EXTINCIÓN DE LOS REGLAMENTOS ESPECIALES A QUE ALUDEN LOS NUMERALES 4 Y 7 DEL ARTÍCULO 13 Y OTROS QUE LA JUNTA ACUERDE.

6. APROBAR EL PRESUPUESTO ANUAL DE INGRESOS Y GASTOS, EL INFORME ANUAL DE GESTIÓN ASÍ COMO LA CUENTA FINAL DEL EJERCICIO.
7. APROBAR LA CELEBRACIÓN DE ACTOS Y CONTRATOS QUE OBLIGUEN A LA JUNTA, PUDIENDO DELEGAR ESTA FUNCIÓN EN EL PRESIDENTE U OTROS.
8. ESTABLECER LOS CRITERIOS PARA FIJAR LAS CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS QUE CORRESPONDA SUFRAGAR A CADA PROPIETARIO PARA ATENDER LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN., INCLUYENDO LA IMPOSICIÓN DE MULTAS. DETERMINAR O CALIFICAR QUÉ SERVICIOS O BIENES COMUNES TIENEN LA CALIDAD DE ESENCIALES ESTABLECIENDO DISPOSICIONES ESPECÍFICAS SOBRE SU USO, ASÍ COMO APROBAR LA INCLUSIÓN DE NUEVOS SERVICIOS COMUNES.

DE LOS PROPIETARIOS INHABILITADOS

ARTÍCULO 19.- SE ENTENDERÁ COMO PROPIETARIO HÁBIL A AQUEL QUE ESTÁ EN CONDICIÓN DE EJERCER SU DERECHO DE VOZ Y VOTO EN LAS SESIONES DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA EDIFICACIÓN, AL HABER CUMPLIDO CON TODAS SUS OBLIGACIONES DE PAGO POR CONCEPTO DE GASTOS Y SERVICIOS COMUNES DE LA EDIFICACIÓN.

LOS PROPIETARIOS QUE AL MOMENTO DE LA CONVOCATORIA ADEUDEN UNA CUOTA ORDINARIA O UNA EXTRAORDINARIA, QUEDARÁN AUTOMÁTICAMENTE INHABILITADOS. EL PROPIETARIO INHABIL NO PODRÁ SER PROPUESTO NI ELEGIDO PARA CARGO ALGUNO Y PERDERÁ SU DERECHO DE VOTO Y DE IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS TOMADOS EN LAS SESIONES DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS, MANTENIENDO SU DERECHO DE ASISTIR A LAS SESIONES CON VOZ PERO SIN VOTO Y NO SERÁ CONSIDERADO PARA LA DETERMINACIÓN DEL QUÓRUM.

LOS PROPIETARIOS INHÁBILES PODRÁN SER PRIVADOS DE SU DERECHO DE USO Y DISFRUTE DE LAS ÁREAS, BIENES O SERVICIOS COMUNES DE LA EDIFICACIÓN.

EL PROPIETARIO INHABIL RECobra AUTOMÁTICAMENTE, SIN NECESIDAD DE DECLARACIÓN PREVIA, EL EJERCICIO DE SUS PLENOS DERECHOS CUANDO CUMPLA CON EL PAGO TOTAL DE LO ADEUDADO POR CUOTAS ORDINARIAS Y/O EXTRAORDINARIAS.

SI LUEGO DE LA CONVOCATORIA, Y HASTA DOS DÍAS ANTES DE LA FECHA PREVISTA PARA LA CELEBRACION DE LA JUNTA, EL PROPIETARIO CUMPLE CON PAGAR SUS ADEUDOS, QUEDARÁ HABILITADO PARA DICHA SESIÓN.

CORRESPONDE AL PRESIDENTE DE LA EDIFICACIÓN LLEVAR UN CONTROL ESTRICTO SOBRE LOS PROPIETARIOS QUE TENGAN LA CALIDAD DE INHABILES Y ADEMÁS ES EL ENCARGADO DE DEJAR CONSTANCIA DE ESTE HECHO, AL INICIO DE LAS SESIONES DE JUNTA DE PROPIETARIOS.

ARTÍCULO 20.- EL INCUMPLIMIENTO O RETRASO EN EL PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y EN GENERAL DE TODA CUOTA ORDINARIA O EXTRAORDINARIA DARÁ LUGAR A LAS ACCIONES DE COBRO PERMITIDAS POR LAS NORMAS LEGALES PERTINENTES. EL HECHO QUE UNA SECCIÓN SE ENCUENTRE O PERMANEZCA ALQUILADA O DESOCUPADA, POR EL TIEMPO QUE FUERE, NO EXIME NI LIBERA A SU PROPIETARIO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGAR LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO. CUANDO LA SECCIÓN SE ENCUENTRA ALQUILADA O ESTÉ OCUPADA POR TERCERAS PERSONAS, INDEPENDIEMENTE DEL TÍTULO POR EL CUAL INGRESÓ A POSEER LA SECCIÓN, EL PROPIETARIO Y EL ARRENDATARIO SON OBLIGADOS SOLIDARIOS FRENTE A LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

ASIMISMO, EL INCUMPLIMIENTO O EL RETRASO EN EL PAGO DE LAS CUOTAS GENERARÁ LOS INTERESES LEGALES MÁS ALTOS DEL MERCADO, INDEPENDIEMENTE DEL PAGO DE LA MULTA QUE ESTABLEZCA LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

QUEDA ESTABLECIDO QUE EL PROPIETARIO MOROSO DEBERÁ REEMBOLSAR TODOS LOS GASTOS EN LOS QUE HUBIERA INCURRIDO LA JUNTA DE PROPIETARIOS PARA HACER EFECTIVO EL COBRO DE LA DEUDA, INCLUYENDO EL HONORARIO DE LOS PROFESIONALES CONTRATADOS PARA DICHO FIN, LOS PAGOS AL CENTRO DE CONCILIACIÓN, TASAS JUDICIALES Y DEMÁS CONCEPTOS (COSTAS Y COSTOS) A QUE HUBIERA LUGAR.

ARTÍCULO 21.- SÓLO PODRÁN IMPUGNAR LOS ACUERDOS DE LA JUNTA AQUELLOS PROPIETARIOS QUE SE ENCUENTREN HABILITADOS. 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 EN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, SEGÚN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 50 DE LA LEY N° 27157.

DE LAS SESIONES, CONVOCATORIA Y QUORUM

ARTÍCULO 22.- LA JUNTA DE PROPIETARIOS SE REUNIRÁ EN SESIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.

LAS SESIONES ORDINARIAS SE REALIZARÁN CUANDO MENOS UNA VEZ AL AÑO, DENTRO DE LOS TRES PRIMEROS MESES DEL EJERCICIO ANUAL. LAS SESIONES EXTRAORDINARIAS SE REALIZARÁN CUANTAS VECES SEA NECESARIO EN BENEFICIO DE LA EDIFICACIÓN, A CRITERIO DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA O A PETICIÓN ESCRITA DE UN NUMERO DE PROPIETARIOS HÁBILES QUE REPRESENTEN CUANDO MENOS EL VEINTICINCO POR CIENTO (25%) DEL TOTAL DE PARTICIPACIONES EN LAS ÁREAS Y BIENES DE DOMINIO COMÚN DE LA EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 23.- PARA LA CONVOCATORIA A LAS SESIONES DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS SE OBSERVARÁN LAS SIGUIENTES REGLAS:

1. EL PRESIDENTE DE LA JUNTA O QUIEN CORRESPONDA, SEGÚN EL PRESENTE REGLAMENTO, CONVOCA A LAS SESIONES CORRESPONDIENTES CON UNA ANTICIPACIÓN NO MENOR DE CINCO (5) DÍAS CALENDARIO, MEDIANTE AVISO CONTENIDO EN CARTA, ESQUELA, FACSIMIL, CORREO ELECTRÓNICO O CUALQUIER OTRO MEDIO QUE PERMITA DEJAR CONSTANCIA DE SU

- ENTREGA Y RECEPCIÓN, ASÍ COMO EN CARTELES PUBLICADOS EN LOS LUGARES VISIBLES DE LA EDIFICACIÓN. LOS AVISOS Y CARTELES CONTENDRÁN LA INDICACIÓN DEL DÍA, HORA, LUGAR Y LA AGENDA A TRATAR EN LA SESIÓN.
2. LOS AVISOS DE CONVOCATORIA SERÁN NOTIFICADOS A LOS PROPIETARIOS, EN SU RESPECTIVA UNIDAD INMOBILIARIA, EN LA EDIFICACIÓN. SI LOS PROPIETARIOS DESEAN QUE LA CITACIÓN SE LE REMITA A OTRO DOMICILIO, FUERA DE LA EDIFICACIÓN, DEBERÁN COMUNICARLO MEDIANTE CARTA NOTARIAL CON UNA ANTICIPACIÓN NO MENOR DE QUINCE DÍAS CALENDARIO. LOS COSTOS DE ESTA CITACIÓN SERÁN ASUMIDOS POR EL PROPIETARIO QUE VARÍE DE DOMICILIO Y DEBERÁ CARGARSE A SU RECIBO MENSUAL DE MANTENIMIENTO. PARA ACREDITAR LA VALIDEZ DE LA CONVOCATORIA, EL SECRETARIO PODRÁ DEJAR CONSTANCIA O DECLARAR BAJO JURAMENTO QUE LAS CONVOCATORIAS SE CURSARON CON LA ANTICIPACIÓN Y EN LA FORMA PREVISTA EN EL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO.
 3. LAS SESIONES SE CELEBRARÁN OBLIGATORIAMENTE EN LA EDIFICACIÓN.
 4. TRATÁNDOSE DE SESIONES ORDINARIAS, ENTRE LA PRIMERA Y LA SEGUNDA CONVOCATORIA DEBE MEDIAR TRES (3) DÍAS CALENDARIO. PARA EL CASO DE LAS SESIONES EXTRAORDINARIAS LAS DOS (2) CONVOCATORIAS PODRÁN SER PARA EL MISMO DÍA DEBIENDO MEDIAR ENTRE ELLAS CUANDO MENOS UNA (1) HORA. EN AMBOS CASOS PODRÁN EFECTUARSE LAS DOS CONVOCATORIAS EN EL MISMO AVISO.
 5. EN CASO QUE EL PRESIDENTE NO CONVOCARA O SE NEGARA INJUSTIFICADAMENTE A CONVOCAR A SESIONES EXTRAORDINARIAS CUANDO SE LO HAYAN SOLICITADO UN NÚMERO DE PROPIETARIOS QUE REPRESENTEN EL VEINTICINCO POR CIENTO (25%) DEL TOTAL DE LAS PARTICIPACIONES COMUNES, LA CONVOCATORIA LA SUSCRIBIRÁ O REALIZARÁ EL PROPIETARIO QUE REPRESENTA DICHO PORCENTAJE, PARA CUYO EFECTO LOS DEMÁS PROPIETARIOS SOLICITANTES LE OTORGARÁN UNA CARTA PODER CON FIRMAS LEGALIZADAS. LA CONVOCATORIA DEBERÁ FIJAR LOS TEMAS DE AGENDA. EN DICHS CASOS SE DESIGNARÁ, AL INICIO DE LA SESIÓN, A LOS PROPIETARIOS QUE ACTUARÁN COMO PRESIDENTE Y SECRETARIO, CON CARÁCTER ESPECÍFICO PARA DICHA SESIÓN
 6. LAS ACTAS DE LAS SESIONES DEBERÁN INDICAR EL LUGAR, FECHA Y HORA EN QUE ÉSTA SE REALIZÓ; LA RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS CONCURRENTES, CON INDICACIÓN DE SUS PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN EN LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN; EL NOMBRE DE LAS PERSONAS QUE ACTUARON COMO PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA JUNTA, LOS PUNTOS DE LA AGENDA, LA FORMA Y RESULTADO DE LAS VOTACIONES Y LOS ACUERDOS ADOPTADOS. EL ACTA SERÁ FIRMADA POR EL PRESIDENTE Y SECRETARIO Y POR TODOS LOS PARTICIPANTES EN LA JUNTA, SALVO QUE EN ESE MISMO ACTO LA JUNTA DESIGNA A CUANDO MENOS CINCO (5) PROPIETARIOS PARA QUE SUSCRIBAN LAS ACTAS, EN REPRESENTACIÓN DE TODOS LOS PROPIETARIOS CONCURRENTES.

ARTÍCULO 24.- CADA PROPIETARIO HABIL, O SU REPRESENTANTE, ESTÁ EN CONDICIÓN DE EJERCER SU DERECHO A VOZ Y VOTO EN LAS SESIONES DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS, EN FUNCIÓN DEL PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES QUE LE CORRESPONDA, FIJADOS EN EL ARTÍCULO 2 DEL PRESENTE REGLAMENTO. DICHS PORCENTAJES SERVIRÁN TANTO PARA ESTABLECER EL QUORUM EN LAS SESIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS COMO PARA LA TOMA DE DECISIONES.

EL QUORUM PARA LA INSTALACIÓN VÁLIDA Y TOMA DE ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS EN PRIMERA CONVOCATORIA SE ESTABLECE CON LA PRESENCIA DE PROPIETARIOS DE SECCIONES EXCLUSIVAS QUE REPRESENTEN MÁS DEL CINCUENTA POR CIENTO (50%) DEL TOTAL DE LAS PARTICIPACIONES EN LOS BIENES COMUNES. EN SEGUNDA CONVOCATORIA, LA JUNTA SE INSTALARÁ VALIDAMENTE Y SE ADOPTARÁN ACUERDOS CON LA PRESENCIA DE LOS PROPIETARIOS HÁBILES QUE ASISTAN.

PARA EL CÓMPUTO DEL QUÓRUM DE LAS SESIONES DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS SÓLO ES VÁLIDO EL PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS HÁBILES. EL QUORUM SE VERIFICA AL INICIO DE LA SESIÓN Y SE HACE CONSTAR EN EL ACTA CORRESPONDIENTE.

LOS ACUERDOS SE ADOPTARÁN POR LA MAYORÍA DE LOS PROPIETARIOS HÁBILES ASISTENTES, COMPUTADOS EN FUNCIÓN DEL PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN SOBRE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN QUE OSTENTA CADA UNO, SALVO QUE EL PRESENTE REGLAMENTO ESTABLEZCA ALGO DISTINTO.

ARTÍCULO 25.- PARA LA MODIFICACIÓN DE PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN SOBRE LOS BIENES COMUNES, ASÍ COMO PARA OTORGAR FIANZAS, AVALES O CUALQUIER OPERACIÓN QUE SIGNIFIQUE COMPROMISO, DISPOSICIÓN O GRAVAMEN DE LAS ÁREAS, BIENES Y/O RECURSOS COMUNES SE NECESITARÁ DEL VOTO CONFORME DE CUANDO MENOS LOS PROPIETARIOS DE SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA QUE REPRESENTEN LOS DOS TERCIOS (2/3) DE LAS PARTICIPACIONES DE LOS BIENES COMUNES, INCLUYENDO LOS PORCENTAJES DE QUIENES RENUNCIARON A LA JUNTA.

ARTÍCULO 26.- SALVO LO PREVISTO EN EL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 15, LOS PROPIETARIOS HÁBILES PUEDEN HACERSE REPRESENTAR POR OTRA PERSONA ANTE LA JUNTA DE PROPIETARIOS. LA REPRESENTACIÓN DEBERÁ CONSTAR EN UNA CARTA PODER CON FIRMAS LEGALIZADAS CON FACULTADES EXPRESAS PARA REPRESENTARLO EN LA SESIÓN O CONFERIRSE POR ESCRITURA PÚBLICA EN CUYO CASO EL PODER DEBERÁ EXPRESAR DE FORMA CLARA Y PRECISA QUE SU REPRESENTANTE CUENTA CON FACULTADES PARA REPRESENTARLO EN LAS SESIONES DE JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA EDIFICACIÓN.

LA REPRESENTACIÓN DEBERÁ ACREDITARSE ANTE EL PRESIDENTE DE LA JUNTA, CON UNA ANTICIPACIÓN NO MENOR DE VEINTICUATRO (24) HORAS A LA FECHA PREVISTA PARA LA SESIÓN EN PRIMERA CONVOCATORIA.

DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

ARTÍCULO 27.- EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS ES EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA MISMA, ELEGIDO ENTRE LOS PROPIETARIOS HÁBILES QUE LA INTEGRAN Y DEBE EJERCER EL CARGO DE FORMA PERSONALÍSIMA, POR UN PERÍODO DE DOS (2) AÑOS, PUDIENDO SER REELEGIDO CUANTAS VECES SEA NECESARIO. MIENTRAS NO SE ELIJA UN NUEVO PRESIDENTE, EL PRESIDENTE CUYO MANDATO HA VENCIDO SEGUIRÁ EJERCENDO EL CARGO HASTA QUE SE PRODUZCA LA ELECCIÓN.

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS ESTÁ FACULTADO PARA:

1. EJERCER, A SOLA FIRMA, LA REPRESENTACIÓN DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS ANTE CUALQUIER AUTORIDAD ADMINISTRATIVA, POLÍTICA, MILITAR, POLICIAL O JUDICIAL, A EFECTOS DE GESTIONAR ANTE ELLOS PETICIONES O TRÁMITES DE CUALQUIER NATURALEZA QUE INTERESEN A LA JUNTA DE PROPIETARIOS.
2. CONVOCAR A LA JUNTA DE PROPIETARIOS CUANDO LO ESTABLEZCA EL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO, LO ESTIME CONVENIENTE O CUANDO LO SOLICITEN LOS PROPIETARIOS QUE REPRESENTEN EL VEINTICINCO POR CIENTO (25%) DEL TOTAL DE PARTICIPACIONES EN LAS ÁREAS Y BIENES DE DOMINIO COMÚN.

3. CELEBRAR CUALQUIER TIPO DE ACTO O CONTRATO DESTINADO AL MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN, ADMINISTRACIÓN O USO DE LAS ÁREAS, LOS BIENES O LOS SERVICIOS COMUNES. ESTA FACULTAD PUEDE COMPRENDER LA DE SUSCRIBIR EL CONTRATO RESPECTIVO CON LA EMPRESA QUE SE ENCARGARÁ DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, PREVIAMENTE SELECCIONADA POR LA DIRECTIVA. PARA LOS ACTOS QUE IMPORTEN DISPOSICIÓN O GRAVAMEN DE ÉSTOS REQUIERE DE PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.
4. CONJUNTAMENTE CON EL TESORERO, SE ENCARGARÁ DE ADMINISTRAR LOS FONDOS DE LA JUNTA, PODRÁ ABRIR Y/O CERRAR, A NOMBRE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS, CUENTAS CORRIENTES, DE AHORROS O DE DEPÓSITO A PLAZO FIJO EN MONEDA NACIONAL O EN MONEDA EXTRANJERA, ANTE CUALQUIER ENTIDAD DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL; 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 CON ELLOS LOS GASTOS Y OBLIGACIONES A SU CARGO; CON LA EXPRESA OBLIGACIÓN DE RENDIR CUENTA DOCUMENTADA CUANDO MENOS UNA VEZ POR AÑO.
5. REQUIERE DE 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 CREDITICIA U OTORGAR FIANZAS O AVALES.
6. REPRESENTAR A LA JUNTA DE PROPIETARIOS EN JUICIO O FUERA DE ÉL, CON LAS FACULTADES DEL PODER GENERAL Y DEL PODER ESPECIAL QUE SEÑALA EL ARTÍCULO 155 DEL CÓDIGO CIVIL Y CON LAS FACULTADES GENERALES Y ESPECIALES CONTENIDAS EN LOS ARTÍCULOS 74, 75 Y 77 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, PUDIENDO INTERPONER TODA CLASE DE DEMANDAS Y ESCRITOS, PROPONER RECONVENIONES; CONTESTAR DEMANDAS Y LAS RECONVENIONES INTERPUESTAS; DESISTIRSE DEL PROCESO; PRESTAR DECLARACIÓN DE PARTE; CONCURRIR A LAS AUDIENCIAS DE CONCILIACIÓN, SANEAMIENTO Y PRUEBAS; SOLICITAR PRUEBAS ANTICIPADAS Y MEDIDAS CAUTELARES ANTES DEL JUICIO; INTERVENIR COMO TERCEROS EN LOS PROCESOS JUDICIALES DONDE LA COMPAÑÍA TENGA UNA RELACIÓN JURÍDICA CON LAS PARTES, PROPONER, EXCEPCIONES Y DEFENSAS PREVIAS, DEDUCIR NULDADES DE LOS ACTOS PROCESALES; FORMULAR RECUSACIONES Y CUESTIONAMIENTOS DE LA COMPETENCIA; SOLICITAR LA INTERRUPCIÓN, SUSPENSIÓN Y ABANDONO DEL PROCESO, INTERPONER MEDIOS IMPUGNATORIOS DE REPOSICIÓN, APELACIÓN, CASACIÓN Y QUEJA; FORMULAR TACHAS Y OPOSICIONES; FORMULAR DENUNCIA CIVIL; TRAMITAR E INTERVENIR EN LAS ACTUACIONES JUDICIALES DE LOS EXHORTOS; SOLICITAR ACUMULACIÓN DE PROCESOS; SOLICITAR EMBARGOS SEA EN FORMA DE DEPÓSITO, SECUESTRO, INTERVENCIÓN EN RECAUDACIÓN Y DE INTERVENCIÓN EN INFORMACIÓN, INSCRIPCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RETENCIÓN; PODRÁ DESISTIRSE DE LA PRETENSIÓN, ALLANARSE O RECONOCER LA DEMANDA, CONCILIAR, TRANSIGIR, OFRECER CONTRACAUTELA BAJO MODALIDAD DE CAUCIÓN JURATORIA; PRESENTARSE A REMATES JUDICIALES Y/O EXTRAJUDICIALES COMO POSTOR, ADJUDICARSE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, ASISTIR A JUNTA DE ACREEDORES, RECABAR CERTIFICADOS DE DEPÓSITOS CONSIGNADOS JUDICIALMENTE Y COBRARLOS EN EL BANCO DE LA NACIÓN MEDIANTE CHEQUES EMITIDOS A NOMBRE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS. EL PRESIDENTE QUEDA FACULTADO PARA DELEGAR TOTAL O PARCIALMENTE ESTAS FACULTADES PUDIENDO REVOCARLAS CUANDO LO CONSIDERE CONVENIENTE.
REPRESENTAR A LA JUNTA DE PROPIETARIOS EN PROCEDIMIENTOS DE NATURALEZA PENAL CON TODAS LAS FACULTADES, ESPECIALMENTE CON DENUNCIAR, CONSTITUIRSE EN PARTE CIVIL, PRESTAR TESTIMONIAL Y PRESTAR PREVENTIVA; PRESENTARSE ANTE AUTORIDADES JUDICIALES Y POLICIALES SIN NINGUNA RESTRICCIÓN.
7. INICIAR LOS PROCESOS JUDICIALES A LOS QUE FACULTA EL ARTÍCULO 50 DE LA LEY N° 27157, A LOS PROPIETARIOS DEUDORES DE MÁS DE TRES CUOTAS ORDINARIAS CONSECUTIVAS O NO, O DE UNA CUOTA EXTRAORDINARIA, RECARGANDO LOS INTERESES APLICABLES A PARTIR DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN Y CALCULADOS EN BASE A LA TASA DE INTERÉS ACTIVA DE MERCADO, VIGENTE A LA FECHA DE COBRO, MÁS LAS RESPECTIVAS COSTAS Y COSTOS.
8. ACCIONAR CONTRA AQUELLOS PROPIETARIOS MOROSOS, QUEDANDO EXPRESAMENTE AUTORIZADO A INCORPORARLOS EN CENTRALES DE RIESGO COMO INFOCORP U OTRAS EMPRESAS CREADAS O POR CREARSE, PUDIENDO SUSCRIBIR LOS CONTRATOS QUE SEAN NECESARIOS, PARA DICHO FIN.
9. CELEBRAR LOS ACTOS O SUSCRIBIR LOS CONTRATOS DESTINADOS AL MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN, ADMINISTRACIÓN O USO DE LAS ÁREAS, BIENES Y SERVICIOS COMUNES, PREVIA APROBACIÓN DE LA DIRECTIVA.
10. ABRIR Y CERRAR PLANILLAS, CELEBRAR CONVENIOS O CONTRATOS LABORALES.
11. DELEGAR EN LA ADMINISTRACIÓN, SI LA HUBIERA, LAS FUNCIONES QUE ESTIME CONVENIENTE SI NO LAS PUDIERA EJERCER DIRECTAMENTE.
12. CELEBRAR CUALQUIER TIPO DE ACTO JURÍDICO O CONTRATO QUE NO HAYA SIDO EXPRESAMENTE RESERVADO PARA OTRO ÓRGANO Y EN GENERAL PODRÁ EJERCER TODAS LAS DEMÁS FUNCIONES QUE LE ASIGNE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

TÍTULO IV ORGANOS DE GESTION Y ADMINISTRACIÓN

DE LA DIRECTIVA

ARTÍCULO 28.- LA DIRECTIVA ES EL ÓRGANO DE GESTIÓN Y DIRECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN, ELEGIDO POR UN PERÍODO DE DOS (2) AÑOS Y ESTÁ CONFORMADA POR TRES (03) MIEMBROS TITULARES, QUIENES NECESARIAMENTE TIENEN QUE SER PROPIETARIOS , DEBIDAMENTE ELEGIDOS POR LOS PROPIETARIOS HÁBILES.

LA DIRECTIVA CONTARÁ CON UN PRESIDENTE, TESORERO Y SECRETARIO.

EL PRESIDENTE DE LA DIRECTIVA PRESIDIRÁ TAMBIÉN LA JUNTA DE PROPIETARIOS, CON LAS FACULTADES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 27.

LA DIRECTIVA DEBERÁ REUNIRSE CUANDO MENOS UNA VEZ CADA TRES MESES, SERÁ CONVOCADA POR EL PRESIDENTE CON UNA ANTICIPACIÓN NO MENOR DE TRES (3) DIAS CALENDARIO, POR CUALQUIER MEDIO QUE PERMITA ACREDITAR LA RECEPCIÓN DEL AVISO DE CONVOCATORIA.

EL QUORUM PARA SU FUNCIONAMIENTO LO CONSTITUYEN LA MAYORÍA DE SUS MIEMBROS Y LOS ACUERDOS SE ADOPTAN CON EL VOTO FAVORABLE DE LA MAYORÍA DE SUS MIEMBROS. EL PRESIDENTE DE LA DIRECTIVA TIENE VOTO DIRIMENTE.

LOS MIEMBROS DE LA DIRECTIVA ESTÁN OBLIGADOS A ASISTIR A LAS REUNIONES A LAS QUE SON CONVOCADOS, SALVO EVENTOS IMPREVISIBLES. LA DIRECTIVA PODRÁ ESTABLECER MULTAS POR INASISTENCIA A LAS REUNIONES.

ARTÍCULO 29.- SON FACULTADES Y RESPONSABILIDADES DE LA DIRECTIVA:

1. SELECCIONAR Y SUPERVISAR A LA PERSONA NATURAL O JURÍDICA QUE SE ENCARGUE DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA EDIFICACIÓN ASÍ COMO DEL MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN O ATENCIÓN DE LAS ÁREAS, BIENES Y SERVICIOS COMUNES, ASÍ COMO PARA SU CORRECTO USO Y DISFRUTE POR PARTE DE TODOS LOS PROPIETARIOS Y POSEEDORES DE LAS SECCIONES EXCLUSIVAS.
2. APROBAR Y SUPERVISAR LAS CUENTAS DE LOS GASTOS COMUNES.
3. VELAR POR LA CORRECTA APLICACIÓN DE LAS NORMAS Y DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO INTERNO Y DE LOS ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.
4. DAR CUENTA DE SU GESTIÓN A LA JUNTA DE PROPIETARIOS, CUANDO MENOS UNA VEZ AL AÑO Y CUANDO ÉSTA LO SOLICITE.
5. EJERCER TODAS AQUELLAS FUNCIONES QUE LE SEAN ASIGNADAS, ENCARGADAS O DELEGADAS POR EL REGLAMENTO, LA JUNTA DE PROPIETARIOS O LAS NORMAS LEGALES CORRESPONDIENTES.
6. PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES, LA DIRECTIVA PUEDE APROBAR SU REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES, EL CUAL SERÁ DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO PARA CADA UNO DE ELLOS. DICHO INSTRUMENTO NORMATIVO DEBERÁ SER PUESTO EN CONOCIMIENTO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS EN LA SESIÓN SIGUIENTE A LA DE SU APROBACIÓN.

DEL TESORERO

ARTÍCULO 30.- EL TESORERO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS ES EL RESPONSABLE DE ADMINISTRAR Y CAUTELAR EL DINERO EN EFECTIVO, LOS VALORES Y LOS DOCUMENTOS CONTABLES DE LA EDIFICACIÓN. SUS PRINCIPALES FUNCIONES SON:

1. CONJUNTAMENTE CON EL PRESIDENTE, REALIZAR LOS ACTOS A QUE SE REFIERE EL NUMERAL 4 DEL ARTICULO 27 DEL PRESENTE REGLAMENTO, REQUIRIENDOSE EN TODOS ELLOS LA FIRMA DE AMBOS.
2. EFECTUAR EL PAGO OPORTUNO DE LOS GASTOS COMUNES, FIRMANDO CONJUNTAMENTE CON EL PRESIDENTE LOS CHEQUES RESPECTIVOS.
3. VISAR LAS ÓRDENES DE PAGO ACORDADAS POR LA DIRECTIVA.
4. CONTROLAR Y VERIFICAR LOS INGRESOS Y EGRESOS MENSUALES POR TODO CONCEPTO.
5. COBRAR Y RECIBIR DE LOS PROPIETARIOS O TERCEROS POSEEDORES LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO, EMITIENDO LOS COMPROBANTES DE PAGO RESPECTIVOS, PUDIENDO DELEGAR DICHA FUNCIÓN EN EL ADMINISTRADOR.
6. CAUTELAR LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS DEPOSITADOS EN LAS CUENTAS BANCARIAS O FINANCIERAS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.
7. VERIFICAR Y SUPERVISAR LA CONTABILIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
8. OTRAS FACULTADES QUE LE SEAN ASIGNADAS POR LA DIRECTIVA O LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

DEL SECRETARIO

ARTÍCULO 31.- ES FUNCION DEL SECRETARIO:

1. LLEVAR DEBIDAMENTE Y CUSTODIAR LOS LIBROS DE ACTAS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS Y DE LA DIRECTIVA, REDACTANDO LAS ACTAS DE LAS SESIONES. LAS ACTAS DE LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS Y DE LA DIRECTIVA PUEDEN SER LLEVADAS EN UN MISMO LIBRO DE ACTAS.
2. CAUTELAR Y RESGUARDAR LOS LIBROS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.
3. LLEVAR EL ARCHIVO DE LA CORRESPONDENCIA Y DOCUMENTACIÓN EN GENERAL.
4. LLEVAR UN REGISTRO DE LOS PROPIETARIOS DE "LA EDIFICACIÓN" Y DE AQUELLOS QUE ESTÁN INHABILITADOS.
5. OTRAS FACULTADES QUE LE SEAN ASIGNADAS POR LA DIRECTIVA O LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

DE LAS ELECCIONES

ARTÍCULO 32.- PARA LA ELECCIÓN DE LOS CARGOS DE LA DIRECTIVA COMO DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS SE SEGUIRÁ EL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO:

1. DENTRO DEL MES ANTERIOR A LA TERMINACIÓN DE SU MANDATO, EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS CONVOCA A SESIÓN EXTRAORDINARIA PARA ELEGIR A SU SUCESOR, EL CUAL DEBERÁ REUNIR LOS REQUISITOS QUE EL PRESENTE REGLAMENTO ESTABLECE (PROPIETARIO HÁBIL). ASIMISMO, HASTA DOS DÍAS ANTES DE LA SESIÓN, EL SECRETARIO O EL PRESIDENTE DEBERÁ PUBLICAR, EN LA EDIFICACIÓN, LA LISTA DE PROPIETARIOS HÁBILES.
2. PARA SER CANDIDATO DEBE SER PERSONA NATURAL, MAYOR DE EDAD, SER PROPIETARIO HABIL DE UNA SECCIÓN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y RESIDIR EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL.
3. HASTA EL DÍA DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS SE DEBERÁN PRESENTAR CUANDO MENOS DOS (2) LISTAS DE CANDIDATOS. CADA LISTA DEBERÁ COMPRENDER EL NOMBRE COMPLETO Y DOCUMENTO DE IDENTIDAD DE LOS POSTULANTES AL CARGO DE PRESIDENTE, TESORERO, SECRETARIO, Y DE TRES SUPLENTE (UN SUPLENTE POR CADA CARGO). CADA LISTA DEBERÁ ESTAR FIRMADA POR LOS POSTULANTES (TITULARES Y SUPLENTE) Y ADEMÁS INDICAR Y ACREDITAR LA CONDICIÓN DE "PROPIETARIO" DE CADA POSTULANTE Y ESTAR EN LA LISTA DE HABILITADOS PARA LA SESIÓN. LOS POSTULANTES AL CARGO DE PRESIDENTE, TESORERO Y SECRETARIO DEBERÁN SER DE DISTINTOS EDIFICIOS DEL SECTOR.
4. DE PRESENTARSE UNA SOLA LISTA O NINGUNA, EL MISMO DÍA DE LA ELECCIÓN SE REALIZARÁN PROPUESTAS INDIVIDUALES DE CANDIDATOS, DE FORMA VERBAL. EN LA SESIÓN SE DEBERÁN PROPONER CUANDO MENOS A SEIS (6) CANDIDATOS QUE NECESARIAMENTE DEBERÁN SER PROPIETARIOS HÁBILES.
5. EN EL CASO DE QUE LA ELECCIÓN SE REALICE POR LISTAS, GANARÁ AQUÉLLA QUE OBTENGA LA MAYOR VOTACIÓN.
6. DE REALIZARSE LA ELECCIÓN CON PROPUESTAS INDIVIDUALES, CADA UNO DE LOS CANDIDATOS SE PRESENTARÁ Y EXPONDRÁ CLARAMENTE SUS PROPUESTAS EN BENEFICIO DE LA EDIFICACIÓN. EL CANDIDATO QUE OBTENGA LA MÁS ALTA VOTACIÓN OBTENDRÁ LA PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS Y TAMBIÉN PRESIDIRÁ LA DIRECTIVA, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 28. AQUELLOS QUE QUEDEN EN SEGUNDO Y TERCER LUGAR OCUPARÁN LOS CARGOS DE TESORERO Y SECRETARIO, RESPECTIVAMENTE. ASIMISMO, LOS CANDIDATOS QUE QUEDEN EN CUARTO, QUINTO Y SEXTO LUGAR SERÁN SUPLENTE DEL PRESIDENTE, DEL TESORERO Y DEL SECRETARIO, RESPECTIVAMENTE, QUIENES SERÁN CONVOCADOS COMO TITULARES EN EL CASO DE RENUNCIA O VACANCIA

DEL TITULAR. EN EL CASO DE EMPATE, EN ESE MISMO ACTO SE PROCEDERÁ A UNA NUEVA VOTACIÓN, ENTRE LOS CANDIDATOS QUE TENGAN EL MISMO PUNTAJE.

7. ADEMÁS DE LO DISPUESTO EN EL NUMERAL 6 DEL ARTÍCULO 23, EL ACTA DE LA SESIÓN ELECCIONARIA DEBERÁ CONTENER EL NOMBRE EXACTO DE LOS POSTULANTES (TITULARES Y SUPLENTE), CON INDICACIÓN DE SU DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD Y DEL DEPARTAMENTO DEL CUAL SON PROPIETARIOS, EL RESULTADO DE LA VOTACIÓN Y LA PROCLAMACIÓN DE LOS GANADORES.
8. AL INICIO DE LA SESIÓN SE ELEGIRÁ, ENTRE LOS PROPIETARIOS HÁBILES ASISTENTES, A LAS PERSONAS QUE ACTUARÁN COMO PRESIDENTE Y SECRETARIO PARA DICHA SESIÓN, ASÍ COMO A CINCO (5) PERSONAS QUE ACTUARÁN COMO VEEDORES DEL ACTO ELECCIONARIO, ENCARGÁNDOSE DEL RECuento DE LOS VOTOS Y QUE ADEMÁS FIRMARÁN EL ACTA EN REPRESENTACIÓN DE LOS PROPIETARIOS HÁBILES ASISTENTES. ASIMISMO, EL ACTA DEBERÁ ESTAR FIRMADA ADEMÁS POR LAS PERSONAS QUE FUERON ELEGIDAS, AL INICIO DE LA SESIÓN, COMO PRESIDENTE Y SECRETARIO, ASÍ COMO POR LA DIRECTIVA ELECTA.

ARTÍCULO 33.- LOS PROPIETARIOS ELECTOS ASUMIRÁN SU MANDATO AL DÍA SIGUIENTE DE VENCIDO EL PERÍODO DE SU PREDECESOR. EN CASO QUE YA HUBIERA VENCIDO ÉSTE, ASUMIRÁN AL DÍA SIGUIENTE DE CELEBRADA LA SESIÓN.

ARTÍCULO 34.- LOS PROPIETARIOS SALIENTES DEBERÁN ENTREGAR EL CARGO Y TODOS LOS DOCUMENTOS QUE OBREN EN SU PODER DENTRO DE LAS 24 HORAS DE TERMINADA SU GESTIÓN, BAJO RESPONSABILIDAD.

DE LA RENUNCIA

ARTÍCULO 35.- LOS PROPIETARIOS ELEGIDOS COMO MIEMBROS DE LA DIRECTIVA PUEDEN EJERCER SU DERECHO DE RENUNCIA AL CARGO, EN CUYO CASO DEBEN FORMULARLA POR ESCRITO, DIRIGIDO A LA JUNTA DE PROPIETARIOS Y ENTREGARSE AL PRESIDENTE DE LA DIRECTIVA O AL SECRETARIO.

EN EL CASO DE RENUNCIA INJUSTIFICADA, EL RENUNCIANTE DEBERÁ PAGAR UNA MULTA ASCENDENTE A UNA UIT (UNIDAD IMPOSITIVA TRIBUTARIA).

ARTÍCULO 36.- EN ESTE CASO, SE CONVOCARÁ A SU SUPLENTE, A FIN DE QUE SE INTEGRO AUTOMÁTICAMENTE A LA DIRECTIVA. SI EL SUPLENTE RENUNCIA O SE NIEGA A EJERCER EL CARGO, ENTONCES SE DEBERÁN CELEBRAR ELECCIONES, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 32.

LOS REEMPLAZANTES ASUMIRÁN EL CARGO POR EL PERÍODO QUE FALTE PARA QUE VENZA EL MANDATO DEL RENUNCIANTE.

DE LA VACANCIA

ARTÍCULO 37.- LOS CARGOS DE LOS MIEMBROS DE LA DIRECTIVA VACAN EN LOS SIGUIENTES CASOS:

1. POR HABER SIDO CONDENADO POR DELITO DOLOSO, MEDIANTE SENTENCIA FIRME.
2. POR INCAPACIDAD FÍSICA O MENTAL PERMANENTE.
3. POR GRAVE NEGLIGENCIA EN EL EJERCICIO DE SU CARGO.
4. POR ABANDONO DE CARGO, ESTO ES CUANDO INJUSTIFICADAMENTE NO CONURRE A TRES SESIONES CONSECUTIVAS DE LA DIRECTIVA O A CINCO ALTERNAS.
5. POR HABER TRANSFERIDO EL DOMINIO DE SU SECCIÓN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.
6. POR HABER ARRENDADO U OTORGADO EN USO SU SECCIÓN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.
7. POR ENCONTRARSE INHABILITADO POR RAZONES DE ORDEN ECONÓMICO.
8. EN LOS DEMÁS CASOS PREVISTOS EN EL PRESENTE REGLAMENTO.

ARTÍCULO 38.- PARA DECLARAR LA VACANCIA SE REQUIERE DEL ACUERDO DE LA DIRECTIVA. EN EL CASO QUE SE TRATE DE LA VACANCIA DEL PRESIDENTE Y ÉSTE SE NIEGUE A CONVOCAR A LA DIRECTIVA, LA CONVOCATORIA LA EFECTUARÁ EL TESORERO.

CUANDO SE TRATE DE LA VACANCIA DEL SECRETARIO Y/O TESORERO, CONVOCARÁ A LA DIRECTIVA EL PRESIDENTE.

ARTÍCULO 39.- SI LA DIRECTIVA DECLARA LA VACANCIA DE ALGUNO DE SUS MIEMBROS, ENTONCES SE CONVOCARÁ A SU SUPLENTE PARA QUE LO REEMPLACE, APLICÁNDOSE LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 36.

ARTÍCULO 40.- EL VACADO NO PIERDE SU DERECHO DE VOTO, NI DE GOCE DE LOS SERVICIOS COMUNES, SALVO QUE SE ENCUENTRE INHABILITADO POR RAZONES DE ORDEN ECONÓMICO DEBIDAMENTE DECLARADO.

DE LA ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 41.- LA ADMINISTRACIÓN ES ÚNICA Y COMÚN A TODO EL CONJUNTO RESIDENCIAL "TAMBO VERDE" Y ESTARÁ A CARGO NECESARIAMENTE DE UNA PERSONA NATURAL O JURÍDICA ESPECIALMENTE CONTRATADA POR EL PRESIDENTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL, PREVIA APROBACIÓN DE LA DIRECTIVA DEL MISMO CONJUNTO RESIDENCIAL.

EN CONSECUENCIA, LA ADMINISTRACIÓN DE LA EDIFICACIÓN ESTARÁ A CARGO DEL ADMINISTRADOR DESIGNADO PARA TODO EL CONJUNTO RESIDENCIAL "TAMBO VERDE".

ARTÍCULO 42.- SIN PERJUICIO DE LO EXPUESTO EN EL ARTÍCULO QUE PRECEDE, SI SE PRESENTAN ALGUNOS DE LOS SUPUESTOS ESTABLECIDOS EN EL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 5º O LA JUNTA DE PROPIETARIOS APRUEBA CONTRATAR EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN PARA LA EDIFICACIÓN COMO UN SERVICIO ADICIONAL A LA ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "TAMBO VERDE", PUEDE HACERLO SIN QUE ELLO EXCLUYA, RESTRINJA, LIMITE O DIFICULTE EL PAGO QUE DEBE REALIZAR POR EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN CONTRATADO PARA TODO EL CONJUNTO RESIDENCIAL.

EN ESTOS CASOS, EL ADMINISTRADOR TENDRÁ LAS SIGUIENTES FUNCIONES:

1. HACER CUMPLIR LOS ACUERDOS DE LA JUNTA Y LAS DISPOSICIONES DE LA DIRECTIVA.
2. VELAR POR EL ADECUADO MANEJO DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES DE LA EDIFICACIÓN, SU MANTENIMIENTO, LIMPIEZA Y PRESERVACIÓN.
3. COBRAR LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO, DENTRO DE LOS QUE SE INCLUYE EL PAGO DE LA LUZ DE AREAS COMUNES, ASÍ COMO CORTAR EL SERVICIO DE AGUA EN CASO DE MOROSIDAD EN EL PAGO.
4. EFECTUAR VISITAS PERIÓDICAS A LAS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y A LOS AMBIENTES COMUNES CON EL OBJETO DE VERIFICAR EL BUEN ESTADO DE LOS SERVICIOS BÁSICOS EN GENERAL, PUDIENDO RECURRIR A LA ASESORÍA ESPECIALIZADA SOBRE EL PARTICULAR. EL RESULTADO DE LAS VISITAS SERÁ INFORMADO A LA DIRECTIVA.
5. VERIFICAR QUE NO SE COMENTAN HECHOS O ACCIONES CONTRARIAS AL REGLAMENTO INTERNO NI SE ATENTE CONTRA LAS ÁREAS O SERVICIOS COMUNES, LA SALUBRIDAD O USO DE LOS MISMOS O LOS DERECHOS E INTERESES DE LOS PROPIETARIOS.
6. VERIFICAR QUE LAS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA MANTENGAN EL USO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE REGLAMENTO (VIVIENDA), CUIDANDO DE INFORMAR AL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS O A LA DIRECTIVA DE CUALQUIER CONTRAVENCIÓN AL USO ASÍ COMO DE LAS CONSTRUCCIONES NO AUTORIZADAS QUE SE PRETENDAN EFECTUAR, A EFECTOS QUE SE COMUNIQUE A LA JUNTA DE PROPIETARIOS ASÍ COMO A LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA CORRESPONDIENTE.
7. ASISTIR A LAS SESIONES DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS O DE LA DIRECTIVA, CUANDO SE LO REQUIERAN.
8. ENCARGARSE DE LOS PAGOS OPORTUNOS POR LOS SERVICIOS COMUNES TALES COMO LA ELECTRICIDAD, AGUA, DESAGUE, VIGILANCIA, LIMPIEZA, JARDINERÍA Y OTROS.
9. CAUTELAR LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y RECURRIR ANTE LAS AUTORIDADES COMPETENTES CUANDO SE PRESENTEN COBROS EXCESIVOS POR LOS SERVICIOS BÁSICOS, INTERPONIENDO LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS CORRESPONDIENTES, PARA CUYO EFECTO GOZARÁ POR SU SOLO NOMBRAMIENTO O DESIGNACIÓN DE LAS FACULTADES PREVISTAS POR LA LEY 27444 Y NORMAS MODIFICATORIAS, SUSTITUTORIAS O CONEXAS.
10. PROPONER LA CONTRATACIÓN O LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE LOS LOCADORES DE SERVICIO ENCARGADOS DE ATENDER LOS SERVICIOS COMUNES DE LA EDIFICACIÓN, CUIDANDO DE SUPERVISAR DICHAS LABORES. DE SER EL CASO, PODRÁ ENCARGARSE DIRECTAMENTE DE SU CONTRATACIÓN, CUANDO LE SEAN DELEGADAS DICHAS FACULTADES.
11. LLEVAR EL CONTROL DE VIGENCIA DE LOS EQUIPOS CONTRA INCENDIO Y DE LAS ACCIONES DE SANEAMIENTO DE LOS TANQUES DE AGUA POTABLE, CISTERNA, POZOS, ETC.
12. ELABORAR Y PROPONER EL PRESUPUESTO ANUAL DE INGRESOS Y EGRESOS PARA SU EVALUACIÓN POR LA JUNTA DE PROPIETARIOS Y APROBACIÓN EN SU CASO.
13. LLEVAR LAS CUENTAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS LIBROS CONTABLES CUANDO ÉSTOS SEAN EXIGIBLES DE ACUERDO A LA NORMATIVA VIGENTE.
14. REALIZAR TODAS LAS LABORES INHERENTES A LA ADMINISTRACIÓN CON PROFESIONALISMO Y BAJO RESPONSABILIDAD.

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 43.- EL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO PODRÁ MODIFICARSE POR ACUERDO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS QUE CUENTE CON MÁS DEL 50% DE LAS PARTICIPACIONES DE LOS PROPIETARIOS, INCLUYENDO LOS PORCENTAJES DE QUIENES RENUNCIARON A LA JUNTA.

DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 135 DEL D.S. 035-2006-VIVIENDA, PARA LOS CASOS DE MODIFICACIÓN DE PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN, DESAFECTACIÓN DE LOS BIENES COMUNES, VENTA, GRAVAMEN, CESIÓN EN USO O AFECTACIÓN PERMANENTE DE ZONAS COMUNES SE REQUIERE UN ACUERDO POR MAYORÍA CALIFICADA DE 2/3 PARTES DE LAS PARTICIPACIONES, INCLUYENDO LOS PORCENTAJES DE QUIENES RENUNCIARON A LA JUNTA.

LOS ACUERDOS QUE AUTORICEN LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DE BIENES COMUNES DEBERÁN SER NOTIFICADOS A LOS PROPIETARIOS DE SECCIONES QUE NO CONCURRIERON A LA JUNTA, AÚN CUANDO HUBIERAN RENUNCIADO A ELLA, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 148 DEL DS 035-2006-VIVIENDA. LA COMUNICACIÓN NOTARIAL A LOS PROPIETARIOS QUE NO ASISTIERON A LA JUNTA ASÍ COMO EL TRANSCURSO DEL PLAZO DE VEINTE DÍAS ÚTILES CONTADOS A PARTIR DE DICHA NOTIFICACIÓN, PODRÁ SER ACREDITADA MEDIANTE DECLARACIÓN JURADA OTORGADA POR EL PRESIDENTE DE LA JUNTA.

ARTÍCULO 44.- PARA LA SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS DERIVADAS DE LA INTERPRETACIÓN, APLICACIÓN, VALIDEZ Y EFICACIA DEL PRESENTE REGLAMENTO O DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS POR LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA EDIFICACIÓN, LAS PARTES PODRÁN RECURRIR A LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL O A LA VÍA ARBITRAL, SEGÚN ELIJAN LOS INTERESADOS.

ARTÍCULO 45.- EN TODO LO NO PREVISTO EN EL PRESENTE REGLAMENTO SERÁN DE APLICACIÓN SUPLETORIA LA LEY 27157 ASÍ COMO EL TUO DE SU REGLAMENTO, APROBADO SEGÚN DECRETO SUPREMO Nº 035-2006-VIVIENDA Y LAS DEMÁS NORMAS CONEXAS Y/O COMPLEMENTARIAS.

ARTÍCULO 46.- TODOS LOS PROPIETARIOS DECLARAN CONOCER EL TEXTO DEL PRESENTE REGLAMENTO Y SE COMPROMETEN A ACATARLO Y CUMPLIRLO RIGUROSAMENTE, ASÍ COMO A HACER CONOCER EL MISMO A SUS ARRENDATARIOS U OTROS POSEEDORES DE SU SECCIÓN Y EXIGIRLES SU CUMPLIMIENTO, ASUMIENDO LA CONDICIÓN DE RESPONSABLES SOLIDARIOS ANTE LA JUNTA DE PROPIETARIOS POR LAS OBLIGACIONES DE ORDEN ECONÓMICO. EL NUEVO COMPRADOR O ADQUIRENTE, BAJO CUALQUIER TÍTULO DE UNA SECCIÓN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA TIENE LA OBLIGACIÓN DE VERIFICAR QUE ÉSTA SE ENCUENTRE LIBRE DE DEUDAS POR CUOTAS DE MANTENIMIENTO, ASUMIENDO EN TODO CASO RESPONSABILIDAD SOLIDARIA FRENTE A LA JUNTA DE PROPIETARIOS POR TODAS LAS CUOTAS PENDIENTES AL MOMENTO DE LA TRANSFERENCIA.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTÍCULO 47.- QUEDA ESTABLECIDO QUE LA EMPRESA LIDER INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A, EN SU CALIDAD DE VENDEDORA DE LAS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA ESTA OBLIGADA A REALIZAR LAS ACCIONES DE SANEAMIENTO QUE SEAN NECESARIAS PARA QUE LAS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA QUE INTEGRAN EL SECTOR 1 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "TAMBO VERDE" TENGAN EXISTENCIA FÍSICA Y JURÍDICA, CONSECUENTEMENTE LE CORRESPONDE CELEBRAR TODOS LOS ACTOS JURÍDICOS NECESARIOS PARA OBTENER LA INSCRIPCIÓN DE LA DECLARATORIA DE FÁBRICA DE LA PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA DEL SECTOR 1 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL, DEL REGLAMENTO INTERNO Y SUS RESPECTIVAS MODIFICATORIAS, ASÍ COMO PARA LA INDEPENDIZACIÓN DE TODAS LAS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA QUE INTEGRAN EL CONJUNTO RESIDENCIAL, QUE PERMITAN POSTERIORMENTE INSCRIBIR LOS RESPECTIVOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA QUE CORRESPONDAN, PUDIENDO CONVOCAR A LAS SESIONES DE JUNTA DE PROPIETARIOS NECESARIAS, ENTRE OTRO ACTOS.

QUEDA ESTABLECIDO QUE CUALQUIERA DE LOS ARTÍCULOS DEL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO Y ESPECIALMENTE LOS ARTÍCULO 2,3 Y 5 PODRÁN SER MODIFICADOS UNILATERALMENTE POR LA EMPRESA LIDER INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A., (PROPIETARIO-PROMOTOR) CUANDO SE CONCLUYAN LAS OBRAS DE LA SEGUNDA ETAPA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL Y DE LOS DEMÁS SECTORES QUE INTEGRAN EL CONJUNTO RESIDENCIAL, A FIN DE INCORPORAR A LAS NUEVAS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA QUE SE GENEREN Y REDISTRIBUIR ENTRE ELLAS LOS PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN. PARA ESTA MODIFICACIÓN NO SERÁ NECESARIA LA AUTORIZACIÓN O PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LA PRIMERA ETAPA EJECUTADA.

ARTÍCULO 48.- EN TANTO SE CONCLUYEN, PROGRESIVAMENTE, LAS OBRAS DE LA SEGUNDA ETAPA DEL SECTOR 1, LOS PROPIETARIOS DE LAS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA QUE CONFORMAN LA PRIMERA ETAPA DEL SECTOR 1 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TAMBO VERDE SE ENCUENTRAN OBLIGADOS A CONTRIBUIR EN EL PAGO DE LOS SERVICIOS Y GASTOS COMUNES DE TODO EL SECTOR Y DE LOS BIENES Y ÁREAS COMUNES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL, EN TANTO ÚNICAMENTE ELLOS USARÁN Y DISFRUTARÁN TEMPORALMENTE DE DICHS BIENES.

ARTÍCULO 49.- POR ÚNICA VEZ Y POR CUESTIONES EXCEPCIONALES, LA PRIMERA ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y DE LA DIRECTIVA DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DEL SECTOR 1 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "TAMBO VERDE" SE REALIZARÁ EN UNA MISMA SESIÓN, PRESENTÁNDOSE CANDIDATURAS INDIVIDUALES, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 6 DEL ARTÍCULO 32 Y SU MANDATO SERÁ NO MAYOR DE DOS (2) AÑOS O HASTA QUE SE CONCLUYAN LAS OBRAS DE LA SEGUNDA ETAPA Y SE ELIJAN A SUS NUEVOS REPRESENTANTES, LO QUE OCURRA PRIMERO.

ASIMISMO, UNA VEZ QUE SE HAYAN EJECUTADO LAS OBRAS DE LA SEGUNDA ETAPA SE REALIZARÁN NUEVAS ELECCIONES (SEGUNDA ELECCIÓN) Y LOS NUEVOS REPRESENTANTES (PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS Y DIRECTIVA) TENDRÁN UN MANDATO DE DOS (2) AÑOS. PARA LAS SUBSIGUIENTES ELECCIONES SERÁ DE APLICACIÓN EL MANDATO DE DOS AÑOS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 28 DEL REGLAMENTO INTERNO.

QUEDA ESTABLECIDO QUE LA CONVOCATORIA PARA ESTAS DOS SESIONES ELECCIONARIAS (PRIMERA Y SEGUNDA ELECCIÓN) PODRÁ EFECTUARLA LA EMPRESA LIDER INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A, QUIEN PARA DICHO EFECTO ACTUARÁ REPRESENTADA POR LA SRTA. KATIA MENACHO CARLIN, IDENTIFICADA CON DNI N° 40239587, QUIEN ADEMÁS PODRÁ DEJAR CONSTANCIA O DECLARAR BAJO JURAMENTO QUE SE CUMPLIÓ CON LA CONVOCATORIA, SIENDO ADEMÁS QUIEN PRESIDIRÁ LAS SESIONES Y FIRMARÁ LAS ACTAS RESPECTIVAS, QUIEN ADEMÁS QUEDA INVESTIDA DE FACULTADES PARA PODER REABRIR EL ACTA DE LAS SESIONES Y SUSCRIBIR LAS MISMAS EN REPRESENTACIÓN DE LOS PROPIETARIOS ASISTENTES A LA SESIÓN, ASÍ COMO PARA FIRMAR LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS QUE PRECISEN, ACLAREN Y/O MODIFIQUEN ALGÚN PUNTO DEL REGLAMENTO INTERNO O DE OTROS INSTRUMENTOS, CON EL FIN DE SUBSANAR CUALQUIER OBSERVACIÓN REGISTRAL Y LOGRAR LA INSCRIPCIÓN DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS Y DE LA DIRECTIVA EN EL REGISTRO DE PREDIOS.

ASIMISMO, QUEDA ESTABLECIDO QUE LAS CONVOCATORIAS SERÁN REMITIDAS A LOS DOMICILIOS INDICADOS POR LOS PROPIETARIOS EN SUS RESPECTIVOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA.

LA PRIMERA DIRECTIVA ELECTA SERÁ LA ENCARGADA DE RECIBIR LOS BIENES Y ÁREAS COMUNES DE LA EDIFICACIÓN, POR PARTE DE LA EMPRESA LIDER INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A., PARA CUYO EFECTO QUEDAN EXPRESAMENTE FACULTADOS PARA FIRMAR LA RESPECTIVA ACTA DE ENTREGA Y FORMULAR LAS OBSERVACIONES A QUE HUBIERA LUGAR. ASIMISMO, LA SEGUNDA DIRECTIVA ELECTA SERÁ LA ENCARGADA DE RECIBIR LOS BIENES Y ÁREAS COMUNES DE LA SEGUNDA Y ÚLTIMA ETAPA DEL SECTOR 1 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TAMBO VERDE.

ARTÍCULO 50.- EN EL CASO QUE NO SE LOGRE LA INSCRIPCIÓN DE ALGUNA DE LAS ELECCIONES A LAS QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 50, EN EL REGISTRO DE PREDIOS, SE ESTABLECE DE MANERA EXCEPCIONAL Y SUBSIDIARIA QUE UNA VEZ QUE SE INSCRIBA EL REGLAMENTO INTERNO ASÍ COMO LAS COMPRAVENTAS DE LAS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, DOS PROPIETARIOS CON DERECHO INSCRITO PODRÁN CONVOCAR A UNA JUNTA DE PROPIETARIOS EXTRAORDINARIA CON EL PROPÓSITO DE REGULARIZAR LA INSCRIPCIÓN DEL PRESIDENTE Y DIRECTIVA ELECTA; UNO DE LOS CONVOCANTES SERÁ QUIEN PRESIDA LA SESIÓN Y EL OTRO QUIEN ACTÚE COMO SECRETARIO. AMBOS PODRÁN FIRMAR LA DECLARACIÓN JURADA A QUE SE REFIERE EL NUMERAL 2 DEL ARTÍCULO 23 DEL PRESENTE REGLAMENTO CON LA FINALIDAD DE DEJAR CONSTANCIA DE HABER CUMPLIDO CON CURSAR LAS CONVOCATORIAS CON LA ANTICIPACIÓN Y EN LA FORMA PREVISTA EN EL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO. EN TODO LO DEMÁS QUE NO SE OPONGA A LO SEÑALADO EN ESTE ARTÍCULO, SE SEGUIRÁ EL PROCEDIMIENTO ESTIPULADO EN EL PRESENTE REGLAMENTO.

SE EXTIENDE EL PRESENTE DOCUMENTO, EN LA CIUDAD DE LIMA, A LOS SIETE (07) DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE.