



**REGLAMENTO INTERNO DE REGIMEN DE UNIDADES
INMOBILIARIA CON SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y
AREAS DE PROPIEDAD COMUN**

CENTRO EMPRESARIAL LOS INKAS TORRE II Y TORRE III

REGLAMENTO INTERNO DE REGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIA CON SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y AREAS DE PROPIEDAD COMUN.

CAPITULO I ASPECTOS GENERALES

Artículo 1º.- Obligatoriedad y designación abreviada.

El presente Reglamento Interno es de observancia obligatoria, sin excepción ni limitación alguna, para todas las personas que tengan la propiedad o posesión, bajo cualquier título, de las secciones inmobiliarias de propiedad exclusiva que forman parte de la unidad inmobiliaria ubicada en el Sub-Lote 15-B del Sublote 15, Av. Circunvalación del Club Golf los Incas, Urb. Golf de los Incas, Distrito de Santiago de Surco, Provincia de Lima, descrita en el Capítulo II de éste Reglamento, a la que en adelante se denominará **UNIDAD INMOBILIARIA**. Dichas personas quedan obligadas a respetar sus disposiciones y las decisiones de la Junta de Propietarios.

CAPITULO II LA UNIDAD INMOBILIARIA

Artículo 2º.- Las características de la UNIDAD INMOBILIARIA son las siguientes:

a) Ubicación:

Provincia: Lima.

Distrito: Santiago de Surco.

Dirección: Av. Circunvalación del Club Golf los Incas Nro. 206-208
Urb. Club Golf Los Incas

b) Descripción y Uso: La UNIDAD INMOBILIARIA

Es una edificación que consta de cuatrocientos doce (412) estacionamientos simples, setenta y tres (73) estacionamientos simples con depósito, ciento seis (106) estacionamientos dobles, veintiocho (28) estacionamientos dobles con depósitos, cuarenta y ocho (48) depósitos, ciento cuarenta y cuatro (144) oficinas tipo Flat, nueve (09) oficinas tipo duplex, todas de propiedad exclusiva. Sus secciones exclusivas están destinadas para uso de Oficinas, comercio, Estacionamiento y/o Depósitos de acuerdo a lo establecido por la declaratoria de Edificación.

Artículo 3º.- Las secciones de propiedad exclusiva que forman parte de la UNIDAD INMOBILIARIA son:

BIENES COMUNES.- (INTRANSFERIBLE)

- a) El terreno sobre el que está construida la Edificación.
- b) Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales, siempre que éstos no sean integrantes únicamente de una sección sino que sirven a una o más secciones.
- c) Los pasajes y Ductos de Luz y Ventilación de uso común.

- d) Los jardines y los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular.
- e) los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.
- f) Las fachadas en todos sus frentes exteriores a la plaza.

Artículo 5º.- Los servicios comunes con los que contará la UNIDAD INMOBILIARIA son los siguientes:

- a) La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas comunes, instalaciones sanitarias, electromecánicas, ascensores y eléctricas de uso común, y en general de cualquier otro elemento de los bienes comunes. Esto incluye la reparación o reposición de dichos bienes y de sus partes integrantes y accesorias.
- b) Los demás que acuerde la Junta de Propietarios.

Artículo 6º.- 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 de las Áreas Ocupadas, de conformidad con el Art.24º de la Ley 27157. Según el criterio antes señalado los porcentajes de participación de los propietarios en las áreas y bienes comunes, son los siguientes:

El porcentaje de participación que le corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, respecto de los gastos que demande la atención de los servicios comunes, la conservación y el mantenimiento de las áreas y bienes comunes y la Administración de la UNIDAD INMOBILIARIA, está determinada por los mismos porcentajes destinados para los bienes comunes. (Ver siguiente cuadro)

Artículo 7º.- Los porcentajes de participación en los bienes y servicios comunes, fijados en el artículo que antecede, así como los criterios usados, podrán variar o reajustarse, previo acuerdo calificado de la Junta de Propietarios.

CAPITULO III DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Artículo 8º.- Son derechos de los propietarios, los siguientes:

- a) Ejercer dominio sobre su sección de propiedad exclusiva.
- b) Vender, hipotecar, arrendar, y en general practicar cualquier acto de disposición o gravamen de su sección de propiedad exclusiva. El propietario deberá poner en conocimiento de la Junta de Propietarios la realización de cualquiera de éstas operaciones dentro de los 30 días calendarios siguientes a su realización.
- c) Usar los bienes y servicios comunes sin más limitaciones que su uso legítimo por los demás propietarios. La Junta de Propietarios podrá acordar, respecto de los propietarios que hayan sido declarados inhábiles, la suspensión en el acceso y goce del derecho de uso de determinados bienes y servicios comunes no esenciales.
- d) Formar parte de la Junta de Propietarios, y votar, elegir y ser elegido dentro de ella. El ejercicio del derecho al voto sólo puede ser suspendido en los casos de inhabilitación del propietario.
- e) Recurrir ante la Junta de Propietarios para que actúe en relación con las acciones de otros propietarios o poseedores, cuando éstas resulten perjudiciales a sus intereses o a los de la UNIDAD INMOBILIARIA en general.

- f) Edificar, modificar, ampliar, remodelar o alterar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicio de su sección, siempre y cuando no se contravenga las normas legales vigentes o las normas especiales que, sobre el particular, se establezcan en el presente reglamento, no se perjudique las condiciones de seguridad y funcionamiento de la Edificación y no se afecten los derechos de los demás propietarios o de terceros.

Artículo 9º.- Son obligaciones de los propietarios, los siguientes:

- a) Destinar su sección de propiedad exclusiva al uso indicado en el presente reglamento.
- b) Contribuir oportunamente con la cuota ordinaria y/o extraordinaria acordada en la junta de propietarios según el porcentaje que corresponda a su sección, de acuerdo a lo indicado en el artículo 6º del presente reglamento que permita cubrir los gastos que demande el pago de los servicios comunes, la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes de dominio común, y la administración de la UNIDAD INMOBILIARIA. Esta obligación se mantendrá vigente aún cuando el propietario adquiriente decida no formar parte de la junta de Propietarios, no ocupe o no use su sección.
- c) Acatar las disposiciones y resoluciones que adopten la Junta de Propietarios.
- d) No ejecutar obra o instalación alguna que transgreda alguna de las limitaciones previstas en el inciso f) del Art.8º 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 la UNIDAD INMOBILIARIA; no perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás propietarios y vecinos, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.
- 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. El incumplimiento de ésta obligación sólo generará responsabilidad para el propietario más no afectará en lo absoluto a la obligatoriedad del presente Reglamento respecto de quien asuma la posesión inmediata.
- h) Cumplir con todas y cada una de sus obligaciones aún cuando su sección se encuentre o permanezca desocupada, cualquiera que sea el tiempo de desocupación.

Artículo 10º.- 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.

CAPITULO IV JUNTA DE PROPIETARIOS

Artículo 11º.- 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 12º.- Atribuciones de la Junta.

Corresponde a la Junta de Propietarios:

- a) Decidir sobre la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes de dominio común, los servicios de uso común, y disponer la administración de la UNIDAD INMOBILIARIA. Ninguna acción que afecte a éstos o al aspecto exterior de las secciones de propiedad exclusiva, será efectuada sin su previa aprobación.
- b) 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 y elegirlos.
- 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 la UNIDAD INMOBILIARIA.
- e) Aprobar y modificar el Reglamento Interno, por mayoría calificada.
- 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 la mayoría calificada, se considerada mayoría calificada al voto conforme de cuando menos, los propietarios de secciones de propiedad exclusiva que representen las dos terceras partes (2/3) de las participaciones de los bienes comunes, 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 moratorios aplicables a partir de la fecha de vencimiento de la obligación y calculados con base en la Tasa de Interés Activa para Moneda Nacional (TAMN), vigente a la fecha de cobro.
- k) Establecer un régimen de sanciones, el que se aplicará sólo ante incumplimiento probado de sus obligaciones como propietario y/o poseedor. Asimismo, le corresponde revisar las sanciones impuestas por la Directiva.
- 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.

Artículo 13º.- Sesiones de la Junta.

La Junta de Propietarios se reunirá en sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez al año durante el primer trimestre. Las sesiones extraordinarias se efectuarán cuantas veces sean necesarias, a criterio del Presidente o a petición de un número de propietarios que represente cuando menos, el veinticinco por ciento (30%) 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.

Los arrendatarios u otros poseedores podrán participar en las sesiones, en los asuntos relacionados con los servicios y gastos comunes, con voz y sin voto.

Artículo 14º.- Convocatoria y Quórum.

La convocatoria a Junta se efectuará, mediante comunicaciones escritas, que contendrán, obligatoriamente la designación del lugar, día y hora para la celebración de la Junta, así como los asuntos a tratar; utilizando cualquier medio que permita tener constancia de recepción de dicha citación; sin perjuicio de la obligatoria publicación de la misma en las pizarras o vitrinas que debe mantener la administración en lugares visibles de la UNIDAD INMOBILIARIA.

Cada propietario participará en la Junta, en función del porcentaje de participación en las áreas y los bienes comunes que le corresponda, según lo establecido en el artículo 6º 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 más del cincuenta por ciento (50%) del total de las participaciones en las áreas y los bienes comunes. En segunda convocatoria la sesión se instalará válidamente con los propietarios que asistan.

Para el cómputo del quórum para las sesiones de la Junta de propietarios, sólo es válido el porcentaje de participación de los propietarios hábiles. El quórum se verifica al inicio de la sesión y se hace constar en el acta correspondiente. Tratándose de sesiones ordinarias de la Junta de Propietarios entre la primera y segunda convocatoria deben mediar tres días; para el caso de las sesiones extraordinarias, las dos convocatorias podrán ser el mismo día. En ambos casos, podrán efectuarse las dos convocatorias en lo mismo aviso, señalando fecha y hora de cada una.

Artículo 15º.- Representación de la Junta.

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

Artículo 16º.- 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), y f) del artículo 12º de éste Reglamento y en los demás casos dispuestos por ley, se considerada mayoría calificada al voto conforme de cuando menos, los propietarios de

secciones de propiedad exclusiva que representen las dos terceras partes (2/3) de las participaciones de los bienes comunes.

Artículo 17º.- Cumplimiento de los acuerdos.

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

Artículo 18º.- Del Presidente de la Junta.

El Presidente de la Junta de Propietarios, es elegido entre los propietarios hábiles que la integran y debe ejercer el cargo por un periodo de dos años, siendo reelegible cuantas veces se desee.

Le compete:

- a) Conservar y mantener las áreas y los bienes de dominio común, los servicios de uso común, y ejercer o disponer la administración de la UNIDAD INMOBILIARIA.
- b) Convocar y presidir la Junta de Propietarios, cuando lo estime conveniente o cuando lo exija el Reglamento Interno.
- c) Presidir, convocar y dirigir la Directiva, si la hubiere.
- d) Ejercer las funciones y responsabilidades que fija éste Reglamento, respecto de la conservación, mantenimiento y administración de las áreas y los bienes comunes, así como la supervisión o administración de los servicios comunes.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Contratar y despedir personal para atender los servicios comunes de la Edificación, y ejercer las facultades de representación del empleador ante las autoridades administrativas o judiciales en materia laboral, respecto de ellos; abrir y cerrar planillas, celebrar convenios o contratos laborales, y realizar cualquier otra gestión administrativa, como representante de la Junta de Propietarios.
- h) Cobrar o disponer la cobranza, de los aportes ordinarios o extraordinarios para cubrir los gastos comunes, de acuerdo con los porcentajes de participación fijados por éste Reglamento o por acuerdo de la Junta, y otorgar los correspondientes comprobantes de pago.
- i) Ejecutar, y hacer cumplir los acuerdos de la Junta.
- j) Abrir o cerrar, a nombre de la Junta de Propietarios, a sola firma, cuentas corrientes, de ahorro o de depósito a plazo fijo en cualquier entidad bancaria; depositar en ellas los fondos que correspondan a la
- k) Junta de Propietarios, girar contra ellas cheques u ordenes 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.

- l) 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 al crédito u otorgar fianzas, avales o cualquier operación que signifique compromiso, disposición o gravamen de los bienes y recursos comunes a su cargo.
- m) 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 con las facultades generales del mandato, prevista en el artículo 74º del Código Procesal Civil; así como ejercer las facultades especiales de: demandar o denunciar, interponer reconvenções, recursos o peticiones, apersonarse a juicio iniciado o por iniciarse bajo cualquier calidad o condición, contestar demandas o denuncias, constituirse en parte civil, prestar declaración de parte, ofrecer pruebas, diferir en contrario, interponer cualquier recurso impugnatorio, delegar poder para pleitos a favor de cualquier persona y reasumirlo cuantas veces sea necesario para conciliar, allanarse, transigir o desistirse del juicio o de la pretensión, requiere de autorización expresa de la Junta de Propietarios.
- n) Representar a la Junta de Propietarios, en cualquier proceso de conciliación extrajudicial o arbitraje, cuando sea necesario.
- o) Ejercer todas las demás funciones y responsabilidades que se le otorguen por acuerdo de la Junta de Propietarios.

Artículo 19º.- De la Directiva.

Las facultades y responsabilidades de la Directiva, en caso de establecerse, son:

- a) Ejercer la administración de las áreas, los bienes y los servicios comunes, velando por su correcto uso y disfrute por parte de todos los propietarios y poseedores de las secciones exclusivas.
- b) Seleccionar, contratar y supervisar a las empresas o personas necesarias para el mantenimiento, conservación o atención de las áreas, los bienes y servicios comunes.
- c) Aprobar y Supervisar las cuentas de los gastos comunes.
- d) Seleccionar, contratar y supervisar al administrador o a los administradores de la edificación, según sea el caso.
- e) Imponer sanciones a los propietarios o poseedores que infrinjan el Reglamento Interno.
- f) Velar por la correcta aplicación de las normas, disposiciones del reglamento Interno o acuerdos de la Junta, que rijan la edificación.
- g) Dar cuenta de su gestión a la Junta de Propietarios, cuando menos una vez por año, o cuando ésta se lo solicite.
- h) Ejercer todas aquellas funciones que le sean delegadas o encargadas por el Reglamento, la Junta de Propietarios o las normas vigentes.
- i) Contratar Los Servicios de una empresa administradora para los términos de mantenimiento, ornato, funcionamiento del LA UNIDAD INMOBILIARIA, así como el cumplimiento del las Normas que se estipulan en el presente REGLAMENTO INTERNO
- j) Delegar a la empresa administradora, las responsabilidades y funciones que estime conveniente, sino las ejerciera directamente.
- a) Estas funciones se comparten con el Presidente de la Junta de propietarios, si se constituye una Directiva. En caso contrario, todas ellas son asumidas exclusivamente por el Presidente de la Junta.

CAPITULO V REGIMEN DE SANCIONES

Artículo 21°.- Principios rectores.

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

Artículo 22°.- Aprobación.

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

CAPITULO VI DISPOSICIONES FINALES

Artículo 23°.- Solución de controversias.

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 arbitral.

Artículo 24°.- Supletoriedad de las normas.

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 25°.- Conocimiento del presente Reglamento.

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.

Artículo 26.- Designación del Presidente de la Junta de Propietarios.

El Presidente de la Junta de Propietarios será *Milagros Díaz Villegas*, quien ejercerá el cargo por 02 años.

Usted señor registrador se servirá inscribir el presente Reglamento Interno de Propiedad Común en virtud del Segundo Párrafo de la Segunda Disposición de la Ley 27157.

Surco 24 de Marzo del 2017