

INDICE

Presentación

Capítulo I: De los Propietarios y Áreas Comunes

Sección 1

Respeto mutuo y normas de convivencia

Sección 2

Limpieza, ornato y áreas comunes

Sección 3

Procedimientos de Mudanzas, Reparaciones y/o deterioro de las áreas comunes

Sección 4

Diseño Arquitectónico

Sección 5

Normativa de las áreas comunes y recreativas del Condominio

- I. DEL USO DE LAS AREAS COMUNES
- II. DEL USO DE ESTACIONAMIENTOS
- III. DE LA ELIMINACION DE BASURA
- IV. DE LAS MASCOTAS
- V. DE LAS SANCIONES

Sección 6

Modalidad de Cobranzas de las cuotas de Mantenimiento

NORMAS BASICAS DE CONVIVENCIA

PRESENTACION

1. El presente Reglamento es de cumplimiento obligatorio para todos los propietarios y/o inquilinos del CONDOMINIO LA PRADERA CLUB DE PUENTE PIEDRA.
2. Todos los propietarios e inquilinos y el personal a su servicio están obligados a respetar y hacer respetar este Reglamento.
3. El presente Reglamento establece las normas básicas de convivencia y del adecuado uso de las áreas comunes del Condominio La Pradera Club De Puente Piedra, y serán complementarias a las disposiciones contenidas en su Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, en la Ley 27157 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo 008-2000-MTC, cuando este se inscriba en los Registros Públicos.
4. El Condominio Multifamiliar está destinado exclusivamente para uso de vivienda. Así mismo queda establecido que los estacionamientos están destinados exclusivamente para uso de estacionamiento de vehículos, no estando permitido el uso de estas áreas para almacenar objetos, muebles y otros elementos ni como áreas de juego. No está permitido almacenar sustancias peligrosas, tóxicas o material inflamable en ellos.
5. De la venta y/o alquiler de propiedades: En caso de que los propietarios vendan o alquilen su inmueble tienen la obligación, de entregar copia del presente Reglamento de Normas Básicas de Convivencia al nuevo propietario o inquilino; quienes deberán respetar las normas contenidas en el mismo. Los propietarios que arrienden su inmueble, deben informar mediante comunicación escrita a la Administración, el nombre de la persona que arrienda su inmueble y el periodo por el que se le arrienda.

CAPITULO I: DE LOS PROPIETARIOS Y AREAS COMUNES

Sección 1: Respeto mutuo y normas de convivencia

1. Los propietarios y/o inquilinos deberán evitar hacer ruidos molestos en sus viviendas que perturben la tranquilidad del resto de los residentes. Asimismo, deberán respetar la moral y las buenas costumbres evitando protagonizar incidentes en el CONDOMINIO.
2. Se debe observar los siguientes horarios para reuniones sociales :

De Domingos a Jueves hasta las 12:00 p.m.
Viernes y sábados hasta las 3:00 a.m.

El personal de portería estará autorizado a reiterar las molestias de sus vecinos y en casos insostenibles hacer el llamado a las autoridades correspondientes.

3. Los propietarios que alquilen las viviendas en el CONDOMINIO incorporarán en los respectivos contratos de alquiler una cláusula incluyendo el compromiso indicado en el punto anterior. Siendo los propietarios totalmente responsables de sus inquilinos y su comportamiento; así como los daños, perjuicios ocasionados y sanciones que sean generadas por estos.
4. La portería solamente esta autorizada a recibir correspondencia en general no así notificaciones judiciales las que personalmente deben ser recibidas por los propietarios y/o inquilinos del CONDOMINIO, avisándoles para su recepción.
5. Se prohíbe el ingreso de carretilleros, vendedores, mensajeros, deliverys de comida, ambulantes en general, etc. al interior de CONDOMINIO, salvo previa autorización por los propietarios.
6. Toda comunicación entre el CONDOMINIO, la calle o la cochera debe hacerse por medio de los intercomunicadores y no gritando desde los balcones o ventanas.
7. El incumplimiento de las normas generará la aplicación de las sanciones que se establezcan en el reglamento de sanciones aprobados por la Junta de Propietarios.

Sección 2: Limpieza, ornato y áreas comunes

1. Las áreas comunes solo pueden ser usadas por los residentes que se encuentra al día en sus pagos. No se permite la reservación exclusiva de ningún área común para eventos privados, dada la cantidad de residentes a excepción de los ambientes previstos para este fin.
2. Por razones de higiene, salubridad y seguridad de todos los residentes, la basura deberá ser envuelta en bolsas plásticas, de dimensión pequeñas, debidamente amarradas, de resistencia adecuada y colocada al interior de los depósitos de basura del CONDOMINIO MULTIFAMILIAR.
3. Los horarios en que los niños menores de 11 años pueden jugar en las áreas comunes, y en la zona recreativa es el siguiente:

De Lunes a viernes desde las 9:00 a.m. hasta las 07:00 p.m.

Sábados y domingos desde las 10:00 a.m. hasta las 09:00 p.m.

Luego y antes de este horario se le solicita colaborar con el descanso y la armonía de sus vecinos.

4. En lo que al uso de las áreas comunes respecta, está **PROHIBIDO** lo siguiente:

- Dejar basura en los pasadizos, al lado de la puerta y/o jardines.
- Dejar puchos de cigarrillos en las áreas indicadas y en especial en las escaleras.
- Los padres de los infantes que juegan en las áreas recreativas, son totalmente responsables de la ruptura de focos, luminarias, ventanas y otros, que ellos generen.
- Dejar o almacenar objetos personales, muebles, bicicletas y otros en los pasadizos. Los propietarios que insistan o infrinjan con esto, serán totalmente responsables de pérdidas o averías ocasionadas.
- Confeccionar o colocar tendedores fuera de su propiedad privada (ventanas o terrazas) y/o con vista a las áreas comunes.
- Colocar rejas, en terrazas y/o ventanas o realizar alguna modificación a las fachadas de las viviendas; hasta que se conforme la Junta de propietarios y ésta las apruebe, el desobedecer esto implicara la obligación a retirar el elemento en cuanto la Junta se conforme si ésta no considera apropiada esta para la estética del CONDOMINIO MULTIFAMILIAR.
- Consumir bebidas alcohólicas.
- Jugar en las escaleras, hall de ingreso.
- Realizar trabajos de reparación, pintado, de cualquier tipo de bien, incluido vehículo, o cualquier trabajo privado en las zonas comunes.
- El uso de la vivienda como oficina profesional o comercial de cualquier tipo.
- Tocar el claxon frente al CONDOMINIO MULTIFAMILIAR ni dentro de la cochera, esta prohibición debe ser comunicada a los familiares, amigos que frecuenten el CONDOMINIO MULTIFAMILIAR y a las movilidades escolares según sea el caso.

5. Es también de responsabilidad de los propietarios y/o inquilinos el velar por la limpieza, ornato y el cuidado de las áreas comunes como intercomunicadores, bombas de agua, escaleras, cocheras, etc.

6. Toda queja – reclamo referente al mantenimiento, servicio, limpieza, etc., debe ser reportada con el portero, la misma que deberá quedar anotada en el cuaderno de ocurrencias, teniendo obligación el portero de dar cuenta a la persona encargada de la ADMINISTRACION (Supervisor) para proceder a darle solución. El cual se encargará de informar al propietario interesado del procedimiento de solución.

7. Está prohibido tender ropa en cualquier parte del área común. Asimismo se encuentra prohibido dejar basura, desmonte, objetos en desuso en las cocheras.

8. Los aparatos de música que se lleven en las áreas comunes serán utilizados con volumen discreto, de tal manera que no se cause molestias entre los demás usuarios. En caso de producirse una queja por alto volumen, el propietario o inquilino causante de la molestia deberá bajar el volumen hasta un nivel en el que no genere molestias.

La Administración está autorizada a solicitar la reducción del volumen y puede recurrir a la Junta Directiva en caso de no ser atendida.

9. El personal de servicio de cada propietario (nanas, empleadas domésticas, cocineras, etc.) deberá estar debidamente vestida, al menos, mientras circula por las áreas comunes del CONDOMINIO MULTIFAMILIAR. El propietario se hace responsable del comportamiento de su personal de servicio, para lo cual debe informarlo previamente de las disposiciones del presente reglamento.

Sección 3: Procedimientos de Mudanzas, Reparaciones y/o deterioro de las áreas comunes:

1. Las mudanzas en el CONDOMINIO se realizarán en horarios diurnos de 09:00 AM hasta 06:00 PM. de lunes a sábados; no permitiéndose en los días feriados y domingos.
2. Es de la responsabilidad de los propietarios y/o inquilinos que al realizar las mudanzas no se deterioren las áreas comunes producto de golpes, ralladuras y/o rupturas de accesorios.
De ocurrir lo mencionado, el personal de portería y limpieza tendrá la obligación de informar de inmediato a la Administración del CONDOMINIO.
3. Es de total responsabilidad del propietario y/o inquilino del CONDOMINIO, reparar todos los daños generados producto de su mudanza.
4. En caso de realizar reparaciones y/o trabajos en las viviendas, estos solo se podrán efectuar en los siguientes horarios: de Lunes a Sábado de 9:00 AM a 06:00 PM.
5. En caso los propietarios se encuentren de viaje avisar en portería o la administración por escrito que la mudanza estará a cargo de alguna persona de su entorno, facilitando los nombres y apellidos para el respectivo control de la vigilancia.
6. En caso los propietarios encarguen la mudanzas a empresas especializadas, este deberá avisar por escrito en portería y/o a la administración indicando quien es la persona responsable de dicha actividad.
7. Está prohibido que los propietarios encarguen al vigilante de turno, la recepción de muebles y/o artefactos.

Sección 4: Diseño Arquitectónico

1. No se debe efectuar ninguna modificación externa o de fachada que modifique o afecte el diseño arquitectónico original del CONDOMINIO.
2. No podrán colocarse toldos, rejas exteriores en las ventanas, floreros y cualquier elemento que altere las condiciones originales del diseño.
3. No podrán colocarse equipos de aire acondicionado empotrados a ninguna de las fachadas ya sean interiores o exteriores de las viviendas.
4. Los propietarios deberán mantener las puertas y ventanas al exterior de los viviendas de la forma, material y color originales.

5. Ningún rotulo, aviso, anuncio, banderas, estandarte, podrá ser ubicado o expuesto sobre o en cualquier ventana u otra parte de la vivienda con excepción de lo aprobado por la Junta de Propietarios.
6. Está prohibida la instalación de antenas de radio y televisión en ventanas, estas deben ser colocadas en la azotea utilizando los ductos colocados para este fin.
7. No podrán colocarse rejas en las puertas de las viviendas, ni modificaciones en éstas que varíen la homogeneidad de las áreas comunes.
8. No está permitido el tendido de cordones, cables de televisión, teléfonos, intercomunicadores o para cualquier otro propósito fuera de los ductos establecidos para ellos en EL CONDOMINIO.
9. En caso de cortinas de color, se deberá colocar hacia el exterior colores neutros (blanco, beige, hueso) a fin de mantener una homogeneidad en la fachada del condominio.
10. No podrá realizarse ninguna modificación en las secciones de propiedad exclusivas que alteren la apariencia externa o interna del predio o que pudieran afectar la seguridad de las instalaciones del CONDOMINIO y de las personas que lo habitan.
11. En el supuesto de incumplimiento de alguno de los acápites mencionados anteriormente, el propietario se compromete a asumir las sanciones que esto genere.

Sección 5: Normativa de las áreas comunes y recreativas del Condominio

I. DEL USO DE LAS AREAS COMUNES (Área de parrillas, Lavandería, Sala de juegos para niños, Usos múltiples, Sala de computo, Minimarket)

- Las áreas comunes solo pueden ser usadas por los residentes que se encuentra al día en sus pagos.
- Los residentes antes de usar una de las áreas comunes deberán obligatoriamente registrarse con la Administración. Este sistema permite identificar de manera efectiva al responsable de cualquier desperfecto o daño ocurrido en dicha área.
- Los residentes deberán dejar las zonas comunes utilizadas completamente limpias y funcionando correctamente.
- El residente que no se registre se atenderá a las sanciones indicadas en este mismo documento.
- No se permite la reservación exclusiva de ningún área común para eventos privados, dada la cantidad de residentes a excepción de los ambientes previstos para este fin.

II. DEL USO DE ESTACIONAMIENTOS

- El uso de los estacionamientos es exclusivo para los residentes, no pueden utilizarlos otras personas ajenas al CONDOMINIO MULTIFAMILIAR. Se debe

mantener el correcto sentido vertical al estacionar su vehículo, para que así no le impida el estacionamiento al auto que se encuentra a su lado más próximo. Asimismo queda establecido que se PROHIBE totalmente estacionar vehículos en zonas de maniobras y/o en la entrada del CONDOMINIO MULTIFAMILIAR; el personal no se hará responsable si ocurriere un incidente con su vehículo si este no respeta lo aquí indicado. Por razones de seguridad queda terminantemente prohibido el ingreso de vehículos de servicio de taxi, ni de otros servicios al área de estacionamiento salvo consideraciones especiales (edad, salud).

- Los residentes solo pueden estacionar un número de vehículos igual al número de estacionamientos que le corresponden a su departamento, debiendo únicamente ocupar los espacios que le han sido asignados.
- Dentro del estacionamiento los vehículos deberán ser conducidos con el cuidado debido y a una velocidad no mayor de 10 kph. Siempre con las luces encendidas, por motivos de seguridad.
- Las alarmas de los vehículos estacionados deberán desconectarse o graduarse a fin de evitar que estén activándose innecesariamente.
- Nadie podrá hacer uso, ni siquiera temporalmente, de la cochera de otro residente, salvo autorización del propietario comunicada previamente a la Administración.
- Los daños o pérdidas ocurridos dentro del automóvil estacionado será exclusivamente responsabilidad de su propietario, debiendo este cerciorarse de dejar puertas y ventanas bien cerradas, así como evitar dejar bienes de valor en su interior.
- Es responsabilidad del personal de vigilancia de las garitas en abrir y cerrar las puertas de garaje al ingresar y salir del área de estacionamiento.
- Verificar que los vehículos no tengan fugas de aceite para evitar manchar el piso de los estacionamientos. En caso que las tuviera, colocar un protector mientras se soluciona el desperfecto.
- Todo propietario de vehículo debe comprometerse a tenerlo limpio y presentable dentro del estacionamiento del edificio.
- El uso del área de estacionamiento está destinado únicamente para el parqueo de vehículos, motos y/o bicicletas. Con la finalidad de preservar las condiciones de esta área no se permite dejar en esta zona, así sea el área demarcada del vehículo, cajas, llantas, repuestos, muebles o cualquier otro objeto, con fines de almacenamiento.
- Los estacionamientos no deberán ser usados como área de juegos de cualquier tipo, menos aun por menores de edad, tampoco deberán ser utilizados para montar bicicleta o patines.
- No se permitirá el alquiler de cocheras a personas NO residentes.

III. DE LA ELIMINACION DE BASURA

- La eliminación de la basura es responsabilidad del residente, debiendo utilizar el depósito de basura para tal propósito dentro del horario establecido, con la finalidad de no interrumpir el descanso de los residentes. El depósito de basura

solo se podrá usar de lunes a sábado de 8:00 a.m. a 8:00 p.m. y domingo de 10:00 a.m. a 8:00 p.m.

- La basura deberá ser colocada en bolsas de plástico resistentes y estar debidamente cerradas, para evitar que estas se abran o rompan ensuciando todo el depósito acarreado, malos olores, y enfermedades.
- Se deberá tener especial cuidado en el manejo de productos inflamables o explosivos. Estos deberán ser manejados de manera especial en bolsas o recipientes separados a fin de que el recogedor pueda disponer de los mismos de manera adecuada y así evitar un percance en el CONDOMINIO o en proceso en los basureros de la ciudad.
- Todo material de desechos de construcción deberá ser manejado por personal contratado por el residente para efectuar el trabajo. El personal de la administración no asume responsabilidad por este tipo de basura.
- Es responsabilidad de residente del CONDOMINIO entender e instruir a su personal domestico que la basura solo podrá eliminarse en los horarios establecidos.
- Separar la basura que permita un mejor manipuleo.
- La basura deberá ser colocada DENTRO del depósito de basura, en el caso que este se encuentre lleno, los propietarios darán aviso al portero a fin de que este habilite el depósito nuevamente.

IV. DE LAS MASCOTAS

- No se permiten mascotas dentro del CONDOMINIO, con el fin de evitar ruidos y olores molestos en las áreas comunes del mismo.

V. DE LAS SANCIONES

- Todo propietario o inquilino se obliga al cumplimiento y honramiento de las sanciones que se generen a partir del incumplimiento de las normas indicadas en este reglamento.
- El responsable de hacer cumplir este reglamento e imponer las sanciones será el administrador del CONDOMINIO MULTIFAMILIAR en tanto no se constituya la Junta de propietarios.
- Todo propietario o inquilino acepta que las sanciones económicas producto del incumplimiento del presente reglamento pueden ser acumuladas junto con la cuota de mantenimiento, teniendo por lo tanto estas sanciones el mismo carácter de exigible judicialmente por la Junta de propietarios una vez que se constituya ésta, sin perjuicio que las sanciones hayan sido impuestas por la administración antes de la constitución de la Junta de propietarios.
- La administración no aceptará el pago de cuotas de administración a los propietarios que mantengan sanciones económicas pendientes de ser honradas.
- En caso del incumplimiento de pago del equivalente de más de dos cuotas de mantenimiento el propietario autoriza mediante el presente documento, que se le corten el servicio de agua, hasta la regularizar su situación.
- El proceso de sanción será el siguiente:

1. Al incumpliendo de uno de los acápite de las presentes normas básicas de convivencia la administración debe enviar una carta otorgando un plazo de 05 días para la corrección o la no reincidencia del incumplimiento.
2. Pasados los 05 días sin que el cumplimiento haya sido regularizado o en el caso de reincidencia, la administración enviará una segunda carta otorgando un plazo de 05 días para la corrección o la no reincidencia del incumplimiento.
3. Transcurridos los 05 días de la segunda carta o en caso de nueva reincidencia del incumplimiento, la administración procederá mediante una carta simple a sancionar económicamente (multar) al propietario por un valor del 100% de la cuota de mantenimiento que le corresponde.

Sección 6: Modalidad de Cobranzas de las cuotas de Mantenimiento

1. Es de obligación y responsabilidad de los propietarios del CONDOMINIO MULTIFAMILIAR cancelar al día su cuotas de mantenimiento; debiendo realizarse esto entre los 10 días posteriores al recibir su recibo de mantenimiento. Para ellos la Administración, le entregará los recibos de mantenimiento a más tardar en la 2da quincena de cada mes. Cada propietario tiene como obligación, el poder mantener la puntualidad en la cancelación de sus cuotas de mantenimiento, para ello en su recibo de pago consignará la fecha de vencimiento.
2. Luego del depósito usted deberá dejar una copia del voucher para el descargo respectivo, el no hacerlo podría generar que su pago no sea reconocido.
3. De no cancelar los días programados, la administración, le enviará un recordatorio de cobranza solicitándole su puntualidad y expresando que el retraso de los pagos de cuota de mantenimiento, producirá la NO cancelación de los servicios básicos de luz, agua, portería, limpieza, compras de insumos, etc.