

**ANEXO D**  
**REGLAMENTO DE CONVIVENCIA**  
**CONDominio COLINAS DE CIENEGUILLA 1**

El Reglamento de Convivencia del Condominio Colinas de Cieneguilla 1 (en adelante, el “**Reglamento**”), establece las normas específicas para la convivencia en el Condominio, y es de suscripción obligatoria por parte de todos los Copropietarios del inmueble inscrito en la Partida Electrónica No. 12449971 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral IX – Sede Lima.

**CAPITULO I: ASPECTOS GENERALES**

**ARTÍCULO 1º. – DEFINICION**

El presente Reglamento rige las relaciones entre los Copropietarios de los **221 Áreas de Uso Exclusivo** que constituyen el denominado condominio **COLINAS DE CIENEGUILLA I**, ubicado a la altura del Km. 7.0 de la Carretera Nueva a Huarochirí, en el Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima.

Para fines del presente Reglamento se utilizarán las siguientes definiciones:

- Al conjunto que integra la totalidad de los **221 Áreas de Uso Exclusivo**, pistas, parques y Jardines, así como a los bienes y zonas comunes, se le denominará el Condominio.
- Inmueble con un área de **184,249.00 m2**, denominado **LEON PEREZ 1**, inscrito en la Partida Registral N° **12449971**, del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral IX – Sede Lima, y otros predios rústicos pendientes de adquirir y del saneamiento físico legal, se les denominara **EL PREDIO**.

**ARTÍCULO 2º. – OBLIGATORIEDAD**

El presente Reglamento establece el conjunto de normas que definen la amplitud y limitación del derecho de propiedad, las relaciones internas y los derechos y obligaciones recíprocas de los Copropietarios y/o poseedores de las **Áreas de Uso Exclusivo** que conforman el Condominio.

Tiene carácter obligatorio para toda persona natural que adquiera u ocupe cualquiera de las **Áreas de Uso Exclusivo** del mismo, bajo cualquier título, sea como Copropietario(a), arrendatario(a) o poseedor, sin excepción o limitación alguna, quedando entendido que por el solo hecho de ser Copropietario(a), arrendatario(a) o poseedor de cualquier **Área de Uso Exclusivo**, queda obligado a respetar fielmente las disposiciones establecidas en este Reglamento. Las disposiciones de éste obligan al Copropietario(a), arrendatario(a), poseedor, sus familiares, dependientes, y en general a cualquier persona que visite el Condominio.

**ARTÍCULO 3º. - USO, DEBERES Y DERECHOS DE PROPIEDAD**

Las **Áreas de Uso Exclusivo** deberán ser dedicadas única y exclusivamente a fines de viviendas unifamiliares de uso residencial vacacional, de manera de garantizar que no se ocasionen molestias, ruidos, interferencias, emanaciones, ni en general perturbaciones en contra de la tranquilidad de todos los Copropietarios(as), arrendatarios(as) y/o poseedores. Queda expresamente prohibido destinar las **Áreas de Uso Exclusivo** a actividades religiosas, políticas u otras contrarias a la moral, a las buenas costumbres y al orden público. Asimismo, está prohibido instalar o implementar cualquier tipo de talleres, fábricas, industrias, salas de baile, casas de pensión o alojamiento, bibliotecas, salas de masajes, clubes o centros de diversión, cantinas, discotecas, bares, restaurantes, estaciones de radio, salas de grabación, sanatorios, clínicas de cualquier especie, centros de atención a pacientes, funerarias, peluquerías, gimnasios y en general cualquier actividad

comercial y/o profesional diferente a la de vivienda de uso residencial vacacional, salvo en las áreas destinadas expresamente para fines específicos y distintos a viviendas.

**ARTÍCULO 4°.-** Para poder ser titular del **Área de Uso Exclusivo**, conforme a las reglas de este reglamento se requiere:

- a) Ser persona natural o jurídica.
- b) Dejar constancia por escrito de su conformidad con este reglamento, incluyendo sus anexos.
- c) Ser previamente Copropietario de **EL PREDIO**.

**ARTÍCULO 5°.** – Cada Copropietario tiene el derecho de posesión y uso exclusivo sobre su **Área de Uso Exclusivo** y de copropiedad sobre los bienes y las zonas comunes del Condominio.

## **CAPITULO II: DE LAS ÁREAS DE USO EXCLUSIVO**

### **ARTÍCULO 6°. – CARACTERÍSTICAS**

El Condominio **COLINAS DE CIENEGUILLA I** está ubicado a la altura del Km. 7.0 de la Carretera Nueva a Huarochirí, en el Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima, con **221 Áreas de Uso Exclusivo** destinadas exclusivamente a la construcción de viviendas unifamiliares de uso residencial vacacional, sujetos al Régimen de Copropiedad señalado en el Código Civil Peruano.

- 6.1. COLINAS DE CIENEGUILLA I** contempla la existencia de **221 Áreas de Uso Exclusivo** de terreno rústico subdividido y que estarán destinados exclusivamente para la construcción de vivienda unifamiliar.
- 6.2.** La distribución y ubicación de las **221 Áreas de Uso Exclusivo** se encuentra graficado en el plano anexo al contrato de compra venta y forma parte integrante del mismo.

### **ARTÍCULO 7°.- PARTICIPACIÓN EN LOS GASTOS COMUNES**

El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los Copropietarios de las **Áreas de Uso Exclusivo**, respecto de los gastos que demande la atención de los servicios comunes, la conservación, el mantenimiento, y la administración de las áreas y/o los bienes en copropiedad, la reposición de estos últimos, así como los tributos y cargas que afecten, serán los mismos que los porcentajes de participación en la Copropiedad de **EL PREDIO**.

## **CAPITULO III: DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS**

### **ARTÍCULO 08°. - DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS E INQUILINOS**

Son derechos de los Copropietarios:

- a) Usar y servirse de las **Áreas de Uso Exclusivo** dentro de la moral, las buenas costumbres y el orden público, única y exclusivamente para fines de vivienda unifamiliar de uso residencial vacacional.
- b) Usar y servirse de los bienes en copropiedad sin afectar el destino de los mismos ni el derecho de los demás Copropietarios(as), arrendatarios(as) o poseedores;
- c) Vender o transferir por cualquier medio, hipotecar, arrendar y, en general, practicar cualquier acto de disposición o gravamen de su alcuota, conjuntamente con la disposición de su derecho de propiedad sobre su **Área de Uso Exclusivo**, con las limitaciones y procedimientos previstos en el Artículo 10°, y siempre que hayan cancelado la integridad del precio de venta, así como publicitar la transferencia del **Área de Uso Exclusivo** solo por medio escrito y/o digital, pero de ningún modo podrá colocar algún tipo de letrero y/o aviso publicitario dentro de su Área de Uso Exclusivo o dentro del Condominio.

- d) Edificar, modificar, ampliar, remodelar o alterar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su Área de Uso Exclusivo, con las limitaciones y procedimientos previstos en el Reglamento de Construcción que forma parte del presente Reglamento, sin perjuicio de obtener los permisos o licencias municipales necesarias.
- e) Los demás derechos que le conceden este Reglamento y las disposiciones legales vigentes.

**ARTÍCULO 09°.** - Los inquilinos, poseedores y demás ocupantes legítimos gozarán de los derechos establecidos para los Copropietarios en los incisos a), b) y d) del artículo anterior y aquellos otros que sean compatibles con la naturaleza de los contratos por los cuales ocupan las **Áreas de Uso Exclusivo**.

#### **ARTÍCULO 10°.- OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS**

Son obligaciones de los Copropietarios las siguientes:

- a) Destinar su **Área de Uso Exclusivo** única y exclusivamente para fines de vivienda unifamiliar de uso residencial vacacional conforme a lo indicado en el presente Reglamento;
- b) Cumplir con todo lo dispuesto en el **Anexo I Reglamento de Construcción, Anexo II Paleta de Colores y Anexo III Características del Biodigestor**, los cuales se adjuntan al presente Reglamento,
- c) Contribuir oportunamente, en el porcentaje que le corresponde, según lo indicado en el Artículo 07° del presente Reglamento, a cubrir los gastos e inversiones que demanden la atención de los servicios comunes, la conservación, el mantenimiento y la administración de las áreas y/o los bienes en copropiedad, y la reposición de estos últimos, así como los tributos y cargas que los afecten. Esta obligación se mantendrá vigente aun cuando el Copropietario no ocupe o no use su **Área de Uso Exclusivo**;
- d) No afectar la seguridad o salubridad de los bienes en copropiedad o de las **Áreas de Uso Exclusivo** ni perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás Copropietarios y vecinos, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres;
- e) Efectuar las reparaciones de sus respectivos **Áreas de Uso Exclusivo** y asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause a las demás secciones o a las áreas y los bienes de dominio común, sea por acción, omisión o negligencia;
- f) 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 respecto de quien asuma la posesión inmediata; siendo en todo momento el Copropietario garante solidario de su inquilino o poseedor por los daños y perjuicios que estos puedan causar.
- g) Cumplir con todas y cada una de sus obligaciones aun cuando su **Área de Uso Exclusivo** se encuentre o permanezca desocupado, cualquiera que sea el tiempo de desocupación;
- h) Pagar puntualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como las sumas de dinero que resulten necesarias para pagar los servicios de mantenimiento, servicio de agua, electricidad y las sanciones pecuniarias impuestas;
- i) Mantener indivisibles las **Áreas de Uso Exclusivo** unifamiliares para vivienda y las viviendas ya construidas;
- j) Mantener en perfecto estado la troncal de la red de energía eléctrica y agua de su vivienda, disponiendo de inmediato y a su costo las reparaciones que requiera;
- k) Mantener limpias y pintadas sus edificaciones de acuerdo al reglamento de construcción, con el fin de armonizar el paisaje;
- l) Hacer que sus familiares, invitados y empleados cumplan con todas las disposiciones del Reglamento; siendo responsables de los actos que perjudiquen la propiedad de terceros o del Condominio.
- m) Obtener aprobación previa y por escrito de la administración del **CONDominio** y/o de la empresa **CIENEGUILLA COUNTRY CLUB S.A.C.** para vender su **Área de Uso Exclusivo** y/o vivienda, así como para arrendarla, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo V del presente Reglamento, sobre el arrendamiento, transferencia o cesión de uso de las viviendas.

- n) Obtener aprobación previa, por parte de **LA ADMINISTRACION** y/o **CIENEGUILLA COUNTRY CLUB S.A.C.**, para colocar cualquier tipo de letreros y/o aviso comercial dentro o fuera de su **Área de Uso Exclusivo**, a fin de no alterar el ornato del Condominio, para lo cual, deberán previamente inscribirse en una lista que será administrada por **CIENEGUILLA COUNTRY CLUB S.A.C.**
- o) Solicitar el consentimiento previo de la administración para ejecutar en su **Área de Uso Exclusivo** la construcción o modificación de su vivienda, de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Construcción, cuidando en todo momento de no perjudicar los bienes comunes y los derechos de otros Copropietarios, en especial el derecho de vista;
- p) Las demás obligaciones que le conceden este Reglamento y las disposiciones legales vigentes.

**ARTÍCULO 11°.** - Cada Copropietario acepta que sobre su **Área de uso exclusivo** pesará una servidumbre de vista a favor de todos las **Áreas de Uso Exclusivo** ubicadas en Colinas de Cieneguilla I, los cuales tienen la condición de predios dominantes sobre su **Área de Uso Exclusivo** que tiene la condición de predio sirviente. Esta servidumbre determina la obligación para el propietario y poseedor del **Área de uso exclusivo** a no construir por encima de las alturas máximas establecidas en el Reglamento de Construcción.

**ARTÍCULO 12°.** - Los Copropietarios podrán invitar al Condominio a terceras personas, siendo de su exclusiva responsabilidad cualquier falta o daño que cometan sus invitados, quienes quedan sometidos a este Reglamento para todos sus efectos.

#### **CAPITULO IV: DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA DEL CONDOMINIO**

**ARTÍCULO 13°.** - Las reglas del presente capítulo tienen por objeto preservar la tranquilidad de los residentes en aspectos de seguridad, orden y limpieza, así como promover el respeto mutuo entre los Copropietarios y con los trabajadores del Condominio.

**ARTÍCULO 14°.** - Los Copropietarios por ningún motivo podrán realizar los siguientes actos:

- a) Faltar el respeto, agredir, o intentar agredir verbal y/o físicamente a cualquier persona sea Copropietario, invitado, residente, miembro del personal servicio del Condominio o concesionario.
- b) Exceder los límites de velocidad indicados para los vehículos en todo el Condominio.
- c) Estacionar su vehículo en lugares que no le corresponda o destinados a otro uso.
- d) Hacer uso de artículos de propiedad de otros residentes sin su consentimiento.
- e) Dejar bicicletas, triciclos, carritos, coches, patines, juguetes, etc. en las áreas comunes.
- f) Instalar en los parques o áreas comunes, carpas o cualquier otro tipo de facilidades para pernoctar al aire libre.
- g) Dejar toallas, ropa u objetos colgados a la vista, en zonas exteriores de la vivienda.
- h) Cruzar el cerco vivo para acceder a su Unidad Inmobiliaria u a otra.
- i) Botar basura o desperdicios en las áreas comunes.
- j) Subarrendar o dividir el uso de la vivienda de forma que se desvirtúe el concepto de vivienda unifamiliar.
- k) Generar ruidos molestos que superen los 80 decibeles, perturbando el descanso y tranquilidad de los vecinos, será punible de aplicación de sanción conforme a lo establecido en el Art.24, Inciso b), del presente reglamento.
- l) Dejar circular a su mascota sin compañía por las áreas comunes.

#### **ARTÍCULO 15°.** - **SOBRE REUNIONES SOCIALES**

Sobre reuniones sociales, los Copropietarios deberán cumplir las siguientes normas:

- a) Todas las reuniones sociales deberán realizarse dentro de los límites de la propiedad de su **Área de Uso Exclusivo**. No está permitido el uso de las áreas comunes, salvo las específicamente diseñadas para los efectos.

- b) Cuando se hagan fiestas o reuniones con música, estas no deberán continuar después de las 12:00 a.m. en días de semana y de las 2.00 a.m. los días viernes, sábados y vísperas de feriado. Las reuniones podrán continuar en los espacios cerrados de la vivienda, evitando conversaciones en voz alta y carcajadas que perjudiquen el descanso de los vecinos. En caso de generación de ruidos molestos, deberán ser corregidos inmediatamente a simple requerimiento del vecino afectado.
- c) Cuando el Copropietario, poseedor o inquilino desee hacer una reunión con un número de invitados mayor o igual a 5 vehículos o requiera contratar servicios de terceros para toldos, sillas, catering, luces, etc., deberá informar con no menos de 72 horas de anticipación a la administración para coordinar aspectos de seguridad, control de acceso y estacionamiento de los invitados y contratistas. Para ello deberá entregar por escrito la lista de sus invitados y contratistas.

#### **ARTÍCULO 16°. - SOBRE TENENCIA DE MASCOTAS**

Sobre tenencia de mascotas, los Copropietarios deberán cumplir las siguientes normas:

- a) Sólo está permitida la tenencia de dos animales domésticos para los residentes del Condominio. No deben ingresar al Condominio mascotas de terceros.
- b) No está permitida la tenencia de animales que no sean domésticos, tales como animales de granja, animales salvajes y en general todo tipo de animales que sean usados para peleas. Tampoco están permitidos los perros de razas consideradas agresivas como por ejemplo Pitbulls, Dogos, Mastines, Presa Canario, Rottweiler y en general razas que representen un riesgo para los residentes del Condominio.
- c) La mascota puede salir fuera del perímetro de las **Áreas de Uso Exclusivo** solamente acompañadas de un residente y con su respectiva correa.
- d) El Copropietario o inquilino está obligado a limpiar inmediatamente los residuos de sus mascotas.

#### **ARTÍCULO 17°. - SOBRE LIMPIEZA Y RECOJO DE BASURA**

Sobre limpieza y recojo de basura, los Copropietarios deberán cumplir las siguientes normas:

- a) El Copropietario, sus familiares, sus invitados y sus empleados están obligados a depositar los desperdicios en bolsas plásticas dentro de tachos de basura con tapa.
- b) La basura debe sacarse a los basureros antes de las 7:00 a.m. de lunes a sábado para que el personal del Condominio la pueda recoger entre 07:00 a.m. y 08:00 am. Los días domingos no habrá servicio de recojo de basura y, por lo tanto, no deberá dejarse la basura en la parte exterior de su propiedad.
- c) No está permitido dejar desechos de construcción o desmonte como basura para ser recogida por el personal del Condominio.
- d) Arrojar los papeles y otros desechos en las papeleras y basureros distribuidos en el condominio, estando prohibido, enterrarlos o esparcirlos en el mismo.
- e) Eliminar por cuenta propia el desmonte, desechos, malezas y basura, producto de reparaciones domiciliarias menores y arreglos de jardinería.
- f) El Copropietario que realice obras en su vivienda, que generen desechos o desmonte, deberá contratar los servicios de eliminación que resulten necesarios y asegurar que estos se depositen en lugares autorizados.
- g) Mantener limpios los parques, terrenos sin construir y áreas libres, no arrojando en estos lugares ningún tipo de elemento que atente contra el ornato y la limpieza.

#### **ARTÍCULO 18°.- AGUA Y ENERGIA ELECTRICA**

Constituye obligación de los Copropietarios:

- a) El mantenimiento de las instalaciones de agua al interior de su propiedad en óptimas condiciones, siendo de absoluta responsabilidad del Copropietario asumir cualquier fuga de agua que se produzca dentro de su vivienda.
- b) Ajustar el consumo de energía eléctrica a la tensión asignada a cada vivienda, así como mantener las instalaciones de energía al interior de su propiedad en óptimas condiciones, siendo de absoluta responsabilidad del Copropietario asumir cualquier fuga que se produzca dentro de su propiedad.

#### **ARTICULO 19°. - SOBRE SEGURIDAD Y CONTROL DE ACCESO**

Sobre seguridad y control de acceso al Condominio, los Copropietarios deberán cumplir las siguientes normas:

- a) Los Copropietarios o inquilinos deberán entregar a la Administración los nombres completos del personal de servicio, adjuntando copia de su DNI, para fines de registro del personal que reside en el Condominio y para facilitar el control de acceso. Así mismo, el Copropietario o inquilino está obligado a informar sobre cambios o actualización de datos oportunamente.
- b) Los Copropietarios o inquilinos deben informar a Vigilancia/Portería el nombre de sus invitados o contratistas que van a ingresar con la debida anticipación. El personal de seguridad del Condominio no dejará ingresar a nadie sin la autorización del Copropietario o de algún miembro autorizado de la familia.
- c) Para el ingreso al Condominio de contratistas sólo podrá autorizar el ingreso el Copropietario titular del **Área de Uso Exclusivo**.

#### **ARTÍCULO 20°. - SOBRE EL PERSONAL DE SERVICIO**

Para observaciones sobre la gestión del personal de servicio del Condominio, los Copropietarios deben cumplir las siguientes normas:

- a) Abstenerse de solicitar, dentro del horario de trabajo, los servicios a los trabajadores del Condominio para faenas de interés privado en sus domicilios.
- b) Cualquier sugerencia o solicitud de algún Copropietario o inquilino sobre las labores de algún trabajador debe ser canalizada a través de la Administración y/o la empresa, quienes son los únicos que pueden dar órdenes a los trabajadores del Condominio.

#### **ARTICULO 21°. - USO DE VEHICULO EN GENERAL**

Con el propósito de evitar accidentes y molestias a los Copropietarios o sus familiares, en lo que respecta al uso de vehículos motorizados (autos, camionetas, motos, cuatrimotos, camiones, tráiler y otros), los Copropietarios estarán obligados a lo siguiente:

- a) Los conductores de los vehículos deberán contar con la licencia correspondiente exigida por la legislación nacional.
- b) La velocidad máxima para circular en la zona de viviendas es de 15 Km/h.
- c) No está permitida la circulación de vehículos de mayor envergadura dentro de condominio.
- d) No está permitido el escape libre, ni la circulación de cualquier vehículo automotor que produzca más ruido que el del motor común de un automóvil afinado.
- e) No está permitido el uso de bocinas ni de alarmas molestas.
- f) Los vehículos deben transitar exclusivamente por la pista destinada al tránsito vehicular, absteniéndose de salirse de esas vías para ingresar a las zonas de terrenos o a los jardines.
- g) Se deberá cumplir con los límites de velocidad y disposiciones de tránsito establecidas, respetando la señalización existente.
- h) Es recomendable que los vehículos cuenten con extinguidores para casos de emergencia.
- i) Los vehículos deberán ceder el paso a todo peatón y muy especialmente a los niños.

## ARTÍCULO 22°.- ESTACIONAMIENTO

- a) Está terminantemente prohibido estacionar en las calles de forma permanente. Solo se permitirá el parqueo temporal para carga y descarga hasta un máximo de 20 minutos por caso.
- b) Los Copropietarios deberán estacionar obligatoriamente dentro de su propiedad (**Área de Uso Exclusivo**). Los invitados podrán hacer uso de los estacionamientos considerando la disponibilidad de espacio. Está terminantemente prohibido estacionar autos en los jardines de área común, las vías destinadas al tránsito vehicular, áreas alrededor de las casas o en terrenos vacíos.
- c) Está terminantemente prohibido el estacionamiento de vehículos motorizados menores (motos, cuatrimotos y otros similares) en las áreas comunes (parques, jardines, malecones, canchas deportivas, etc.) durante las 24 horas del día, debiendo en todo caso utilizar las zonas asignadas para el estacionamiento de autos, así como el área de estacionamiento asignada dentro de cada propiedad.

## ARTÍCULO 23°.- USO DE MOTOS Y CUATRIMOTOS

El uso de motos y/o cuatrimotos, bajo responsabilidad de la persona que conduce este tipo de vehículos, sea éste un Copropietario, dependiente, familiar o invitado, deberá ceñirse estrictamente a lo siguiente:

- a) Asumir la responsabilidad derivada de cualquier percance que pudiera ocurrir en relación con ellas o si fuera el caso, con las motos y/o cuatrimotos de sus invitados, familiares o empleados.
- b) Está prohibido transitar por los parques, jardines, canchas deportivas y malecones, así como terrenos sin construir de propiedad individual.
- c) Deberán transportar un nivel de carga razonable, que no dificulte la visibilidad del conductor ni el equilibrio del vehículo, siguiendo las instrucciones del fabricante y/o la función para la cual ha sido diseñado. En cualquier caso, el número máximo de personas que podrán desplazarse en el vehículo será de 3 incluyendo al conductor, quedando terminantemente prohibido llevar personas en la parrilla delantera de forma que impida la maniobrabilidad y/o la visión del conductor.
- d) Las motos y/o cuatrimotos podrán transitar por el condominio solamente para ingresar y salir del mismo y por la zona estrictamente asignada para tal fin, no debiendo por ningún motivo pasear por el medio del condominio ni por el área peatonal.
- e) La edad para conducir motos y/o cuatrimotos es a partir de los 18 años. Se permitirá su uso a partir de los 16 años bajo la responsabilidad y autorización de sus padres por escrito, quienes asumen la responsabilidad frente a cualquier contingencia.
- f) Las motos y/o cuatrimotos deberán registrarse previamente en la Administración y deberán contar con la correspondiente identificación vigente colocada en un lugar visible. No se permitirá el tránsito de cuatrimotos de invitados.

## ARTÍCULO 24°.- RUIDOS MOLESTOS Y ACTITUDES PERSONALES

- a) A fin de guardar la tranquilidad necesaria para el descanso de los Copropietarios u ocupantes de los inmuebles, las reuniones sociales privadas que se organicen tanto en los domicilios como en el condominio, ya sea durante el día o la noche, deberán evitar perturbar la tranquilidad y el descanso de los vecinos, manteniendo un control adecuado y razonable sobre los ruidos y otras molestias que pudieran ocasionar, producto de equipos de música u otras actividades.
- b) Las reuniones sociales que se organicen en los domicilios no deberán tener música a volumen alto después de las 11.00 p.m. en días de semana (lunes a jueves) y de las 2.00 a.m. en fin de semana. A partir de dichas horas se deberá concentrar cualquier ruido molesto dentro del domicilio del Copropietario, en caso el ruido persistiera, y luego de habersele llamado la atención por el personal de seguridad, se impondrá una multa al Copropietario según se indica en el presente Reglamento. Se entenderá por "volumen alto" aquel que supere los 80 decibeles, medidos desde cualquier punto de cualquier propiedad vecina.
- c) Están prohibidos ruidos molestos originados por la activación de alarmas, el calentamiento de automóviles, motos, cuatrimotos, motos acuáticas, areneros o cualquier otro vehículo, así como expeler

humos, gases u olores que perturben o afecten tanto la salud de los Copropietarios y/o de sus invitados, así como el entorno ambiental del Condominio.

- d) Las siguientes constituyen prácticas prohibidas y consideradas faltas muy graves a ser sancionadas debidamente por la administración y/o empresa.
- Consumir o portar drogas ilícitas de cualquier tipo;
  - Transitar por las áreas del condominio en estado de embriaguez, lo cual podrá ser determinado aplicando alternativamente el test "**HOGAN**", pruebas de coordinación y/o equilibrio, el uso de alcoholímetro y otros. En caso sean utilizados instrumentos de medición, el límite de alcohol en aire espirado es de 0.2 miligramos por litro;
  - Protagonizar actos reñidos contra la moral y buenos principios, actos escandalosos y bochornosos que constituyan una falta de respeto para con los demás;
  - Fomentar o protagonizar enfrentamientos de cualquier índole;
  - Usar armas de fuego de cualquier tipo dentro de los límites del Condominio o en los lugares adyacentes;
  - Hacer caso omiso de las indicaciones o solicitudes de la Administración, Supervisión o personal de vigilancia;
  - Insultar o agredir al personal de la vigilancia o administración, cuando estos en cumplimiento de sus funciones, realicen alguna observación;

## **ARTÍCULO 25°.- ECOLOGÍA Y ÁREAS VERDES**

Los Copropietarios están obligados a contribuir al cuidado y protección de dicho entorno; para lo cual: Es obligatorio respetar las áreas verdes; siendo el mantenimiento por cargo y cuenta de los Copropietarios;

- a) El mantenimiento de las áreas comunes será responsabilidad de los Copropietarios y/o administración, debiendo los Copropietarios contribuir con el cuidado y preservación de los mismos.
- b) Está prohibido, colocar o permitir que se coloquen en las **Áreas de Uso Exclusivo** y otros espacios libres, campers, carpas o cualquier otro tipo de vivienda eventual.
- c) En el área delimitada del condominio se deberá usar las sombrillas designadas por la **ADMINISTRACION**. El modelo de sombrilla la establecerá la administración teniendo en cuenta el diseño y armonía arquitectónica del condominio.
- d) Queda terminantemente prohibido el uso de sombrillas promocionales en el Condominio **COLINAS DE CIENEGUILLA I**.
- e) Está totalmente prohibida la caza de aves migratorias y locales, en cualquier ambiente, dentro o fuera del Condominio **COLINAS DE CIENEGUILLA I**

## **ARTÍCULO 26°.- ORNATO Y ESTÉTICA**

- a) Está terminantemente prohibido el uso de tanques elevados en el Condominio **COLINAS DE CIENEGUILLA I**.
- b) Está terminantemente prohibido colgar carteles o ropa a secar desde cualquier punto visible desde el exterior de la vivienda, así como la colocación de elementos o estatuas en los retiros exteriores de las casas, que pudieran obstaculizar o limitar la vista y el entorno desde las propiedades vecina.
- c) El uso de antenas/discos de televisión se registrá por lo siguiente:
- Sólo se permitirá el uso de la antena omnidireccional (plato redondo blanco o gris) y dentro de la propiedad individual de cada Copropietario.
  - La altura máxima permitida será de 80 cm, siempre que ello no afecte a los Copropietarios de las casas vecinas ubicadas en la fila posterior. De formularse algún reclamo, deberá reducirse la altura de la antena a 50 cm.
  - La altura de la antena se medirá desde el techo de la vivienda, independientemente del hecho de que se instale ésta sobre cualquier tipo de base.

- Sólo se permitirá una antena por vivienda.

## **ARTÍCULO 27°.- CARPAS Y CAMPAMENTOS**

Con la finalidad de preservar la higiene, salubridad y estética, no está permitida la instalación de campamentos y carpas dentro del Condominio **COLINAS DE CIENEGUILLA I**, así como en la zona de la piscina o en los terrenos sin construir.

## **ARTÍCULO 28°.- LOCALES COMERCIALES**

No está permitida la instalación de locales comerciales de cualquier índole.

### **CAPITULO V: DEL ARRENDAMIENTO, TRANSFERENCIA O CESION DE USO DE LAS ÁREAS DE USO EXCLUSIVO**

**ARTÍCULO 29°.** - Es obligación del Copropietario que decida arrendar, transferir o ceder el uso de su **Área de Uso Exclusivo**, solicitar la previa aprobación a la administración y/o empresa **CIENEGUILLA COUNTRY CLUB S.A.C.**, respecto de la persona natural que va adquirir o hacer uso de la misma. La administración será asistida por un Comité de Calificación designado para tal efecto.

**ARTÍCULO 30°.** - Para el cumplimiento de la obligación del artículo anterior, el futuro Copropietario deberá remitir al Comité de Calificación y/o empresa **CIENEGUILLA COUNTRY CLUB S.A.C.**, una carta indicando sus datos generales, propósito de comprar o alquilar el **Área de Uso Exclusivo**, y un breve resumen de su hoja de vida familiar y antecedentes, incluyendo los detalles de su domicilio, teléfonos y centros de trabajo. La administración deberá pronunciarse aprobando o desaprobando la solicitud dentro de los próximos quince (15) días calendarios siguientes. De no pronunciarse dentro del plazo, el Copropietario podrá arrendar, transferir o ceder el uso de su **Área de Uso Exclusivo** o vivienda sólo a la persona indicada en su solicitud.

Si el informe del Comité de Calificación y/o empresa **CIENEGUILLA COUNTRY CLUB S.A.C.**, es favorable, la administración decidirá, y en caso de aprobar la transferencia o alquiler extenderá al Copropietario transferente o arrendador una copia del acta respectiva para que se inserte en la escritura pública del contrato por el cual se transfiere o alquila el **Área de Uso Exclusivo**. El mencionado contrato de transferencia o alquiler deberá contener necesariamente una cláusula en la que el comprador o inquilino manifieste conocer el Reglamento y demás normas del Condominio, y expresar su sometimiento a los mismos.

Este procedimiento no es aplicable a las transferencias por causas de muerte, siendo deber de la sucesión nombrar un representante común para los efectos.

**ARTÍCULO 31°.** - Los Copropietarios, al momento de arrendar o ceder el uso de su vivienda, deberán exigir del inquilino o quien haga uso de ella, una declaración escrita y firmada, en la que manifiestan conocer el Reglamento, prestar su conformidad con el mismo y el compromiso de su cumplimiento. Esta declaración debe ser entregada a la administración antes de ocupar el **Área de Uso Exclusivo** o vivienda.

### **CAPITULO VI: CUOTA DE MANTENIMIENTO**

## **ARTICULO 32°. - CUOTA DE MANTENIMIENTO**

- a) Desde la entrega o puesta a disposición del **Área de Uso Exclusivo**, cada Copropietario se obliga a pagar la cuota mensual correspondiente al mantenimiento de **EL PREDIO** y las áreas comunes del mismo. Cada Copropietario asume esta obligación incluso cuando no haya construcciones en su **Área de Uso Exclusivo** o cuando las edificaciones construidas en la misma estén desocupadas.

- b) Cada Copropietario otorga un mandato con representación a favor de **CIENEGUILLA COUNTRY CLUB S.A.C.** hasta el 31 de diciembre de 2030, con la finalidad que **CIENEGUILLA COUNTRY CLUB S.A.C.** administre las áreas comunes de **EL PREDIO** o contrate a una persona jurídica que realice dicha administración. Transcurrido dicho plazo, los copropietarios de **EL PREDIO** decidirán a quién encargan la administración. **CIENEGUILLA COUNTRY CLUB S.A.C.** a su elección podrá dar por vencido o resuelto el mandato de representación en su favor, para lo cual bastará con una comunicación expresa con 30 días de anticipación.
- c) Dentro del plazo del mandato, cada Copropietario autoriza a **CIENEGUILLA COUNTRY CLUB S.A.C.** a fijar la cuota mensual de mantenimiento de las áreas comunes, y se obliga a realizar el pago del mismo a **CIENEGUILLA COUNTRY CLUB S.A.C.** o a quien **CIENEGUILLA COUNTRY CLUB S.A.C.** designe durante los 5 primeros días calendario de cada mes.

## **CAPITULO VII: DEL REGIMEN DE SANCIONES**

**Artículo 33°.-** La administración está facultada para imponer y ratificar en segunda instancia, si lo estima conveniente, sanciones pecuniarias a favor de los fondos extraordinarios del Condominio, a cualquiera de los Copropietarios y/o poseedores que hubieran violado las disposiciones del presente Reglamento, de acuerdo al siguiente procedimiento:

- a) Al producirse la falta, la administración notificará al infractor para que de inmediato cese la misma.
- b) De continuar la falta o reincidir en ella, la administración aplicará la sanción respectiva, estableciéndose el monto de acuerdo a la gravedad de la misma.
- c) El infractor podrá apelar por una sola vez ante la Junta de Propietarios, objetando la aplicación de la sanción, en un plazo máximo de cinco días de comunicada la sanción.

La administración evaluará la imposición de penalidades, consistentes en multas pecuniarias o privación o limitación temporal de usar determinados bienes o servicios comunes, la penalidad de ser aprobado registrá para todos los Copropietarios y/o poseedores del Condominio que hayan cometido una infracción.

En el caso de las infracciones al Reglamento de Construcción, la administración está facultada para suspender parcial o totalmente la obra, impidiendo el ingreso al Condominio de los trabajadores respectivos.

**ARTÍCULO 34°.-** En los casos de falta de pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias a cargo de los Copropietarios, y con la finalidad de evitar perjuicios económicos al Condominio, la administración adoptará las medidas que considere necesarias, incluyendo la suspensión de los servicios de agua y energía eléctrica y del derecho de uso de servicios comunes, mientras se resuelvan definitivamente la situación de morosidad de los Copropietarios deudores.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA:** **CIENEGUILLA COUNTRY CLUB S.A.C.** es el único facultado para modificar en cualquier momento el presente Reglamento, hasta que culmine la venta de todas las acciones y derechos de **EL PREDIO** y la entrega de todas las **Áreas de Uso Exclusivo** que integran el Condominio.

**SEGUNDA:** El procedimiento para sancionar el incumplimiento a todas las normas contenidas en el presente Reglamento serán las siguientes:

- a) Llamada de atención verbal al Copropietario.
- b) Carta simple de amonestación al Copropietario que será archivada en su expediente personal.
- c) Multa al Copropietario. El monto de la misma será el equivalente al 20% de UIT, la cual será cargada en el recibo de mantenimiento y tendrá el mismo tratamiento legal de cobranza que las cuotas de mantenimiento ordinario. Mientras la falta persista, se seguirá multando al Copropietario cada mes, (multa progresiva).

- d) De persistir la falta, la administración se reserva el derecho de iniciar otros tipos de acciones incluyendo las legales, sin perjuicio de seguirse aplicando la multa mientras dure cualquier proceso legal.

**TERCERA:** Cualquier Copropietario podrá presentar queja sobre el incumplimiento de cualquiera de las normas establecidas en el presente reglamento. En estos casos, las quejas serán dirigidas a la administración, a fin de que inicie las acciones correspondientes.

**ANEXOS:**

Forman parte del presente Reglamento los siguientes anexos:

- **Anexo I:** Reglamento de Construcción.
- **Anexo II:** Paleta de colores
- **Anexo III:** Características del Biodigestor.

En señal de conformidad, suscriben el presente documento, en Lima, [el XX de XXXXXX del 2026].