

REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA I Y III ETAPA (Segunda en ejecución) DE LA HABILITACION URBANA LAS LAGUNAS DE PUERTO VIEJO

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente reglamento regula las relaciones de los propietarios de los lotes de dominio (propiedad) exclusivo de la Primera Etapa y de la Tercera Etapa (Segunda en ejecución) de la Habitación Urbana Las Lagunas de Puerto Viejo (en adelante sólo la Habitación Urbana), ubicada a la altura del Km. 70.8 del nuevo trazo de la Carretera Panamericana Sur, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima. Se deja constancia que la Primera Etapa antes indicada ha sido ejecutada sobre un área de 128,820 m² integrante del sub-lote A-2, ubicado a la altura del Km. 70.8 del trazo actual de la Carretera Panamericana Sur, distrito de San Antonio, provincia de Cañete y departamento de Lima, en virtud de las autorizaciones contenidas en las Resoluciones Directorales Nos. 022-95-DIDL-MPC y 024-95DIDL-MPC de fechas 25 de setiembre de 1995 y 5 de octubre del mismo año, expedidas por la Municipalidad Provincial de Cañete, corriendo inscrita la lotización en el asiento 2-f) de la ficha 1956 del Registro de la Propiedad Inmueble de Cañete. Se deja constancia que la mencionada Primera Etapa ha sido recepcionada oficialmente mediante Resolución Directoral N° 18-98-DIDL-MPC, expedida por la Municipalidad Provincial de Cañete con fecha 7 de enero de 1998 y conforme a la cual el área útil para vivienda de dicha etapa es de 46,325.00 m². Igualmente, se deja constancia que la Tercera Etapa (Segunda en ejecución) se encuentra en proceso de habilitación sobre un área de

REGLAMENTO INTERNO (R.I.) DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA I Y III ETAPA (Segunda en ejecución) DE LA HABILITACION URBANA LAS LAGUNAS DE PUERTO VIEJO

ARTÍCULO PRIMERO. - El presente reglamento regula las relaciones de los propietarios de los lotes de dominio (propiedad) exclusivo de la Primera Etapa y de la Tercera Etapa (Segunda en ejecución) de la Habitación Urbana Las Lagunas de Puerto Viejo (en adelante sólo la Habitación Urbana), ubicada a la altura del Km. 70.8 del nuevo trazo de la Carretera Panamericana Sur, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima. Se deja constancia que la Primera Etapa antes indicada ha sido ejecutada sobre un área de 128,820 m² integrante del sub-lote A-2, ubicado a la altura del Km. 70.8 del trazo actual de la Carretera Panamericana Sur, distrito de San Antonio, provincia de Cañete y departamento de Lima, en virtud de las autorizaciones contenidas en las Resoluciones Directorales Nos. 022-95-DIDL-MPC y 024-95DIDL-MPC de fechas 25 de setiembre de 1995 y 5 de octubre del mismo año, expedidas por la Municipalidad Provincial de Cañete, corriendo inscrita la lotización en el asiento 2-f) de la ficha 1956 del Registro de la Propiedad Inmueble de Cañete. Se deja constancia que la mencionada Primera Etapa ha sido recepcionada oficialmente mediante Resolución Directoral N° 18-98-DIDL-MPC, expedida por la Municipalidad Provincial de Cañete con fecha 7 de enero de 1998 y conforme a la cual el área útil para vivienda de dicha etapa es de 46,325.00 m². Igualmente, se deja constancia que la Tercera Etapa (Segunda en ejecución) se encuentra en proceso de habilitación sobre un área de 89,765 m² integrante también del sub-lote A-2 anteriormente mencionado, en virtud de la Resolución Directoral N° 17-98-DIDL-MPC de fecha 7 de enero de 1998 y su rectificatoria la Resolución Directoral N° 007-99-DIDL-MPC de fecha 17 de marzo de 1999, ambas expedidas por la Municipalidad Provincial de Cañete. Se cumple con precisar que el área útil para vivienda en la etapa a la que se viene haciendo referencia, conforme a las precitadas resoluciones municipales, es de 37,857.00 m². El detalle de los lotes en cuanto a sus áreas, linderos y medidas perimétricas consta de los planos de lotización y de sus respectivas memorias descriptivas, aprobados por las

89,765 m2 integrante también del sub-lote A-2 anteriormente mencionado, en virtud de la Resolución Directoral Nº 17-98-DIDL-MPC de fecha 7 de enero de 1998 y su rectificatoria la Resolución Directoral N° 007-99-DIDL-MPC de fecha 17 de marzo de 1999, ambas expedidas por la Municipalidad Provincial de Cañete. Se cumple con precisar que el área útil para vivienda en la etapa a la que se viene haciendo referencia, conforme a las precitadas resoluciones municipales, es de 37,857.00 m2. El detalle de los lotes en cuanto a sus áreas, linderos y medidas perimétricas consta de los planos de lotización y de sus respectivas memorias descriptivas, aprobados por las resoluciones referidas en los párrafos anteriores y que los propietarios declaran conocer. Finalmente, se deja constancia que conforme se desprende de las resoluciones municipales, planos y memorias descriptivas mencionadas en el presente artículo, la Primera y la Tercera Etapa (Segunda en ejecución) de la Habilitación Urbana, comparten la misma concepción urbanístico - arquitectónico y cuentan con zonas y servicios comunes por lo que para efectos de la conservación y mantenimiento de todas ellas y a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 1; Inc. c) del Artículo 2; Artículos 39, 40, 41, 42, 47, 48, 49, 50, Tercera Disposición Final y demás normas concordantes y aplicables de la ley 27157, se establece el presente R.I. de Propiedad Horizontal, el mismo que deberá ser inscrito en las partidas registrales de los respectivos predios matrices anteriormente mencionados, debiendo asimismo inscribirse en las partidas registrales de cada uno de los lotes independizados el porcentaje de copropiedad que les corresponde	resoluciones referidas en los párrafos anteriores y que los propietarios declaran conocer. Finalmente, se deja constancia que conforme se desprende de las resoluciones municipales, planos y memorias descriptivas mencionadas en el presente artículo, la Primera y la Tercera Etapa (Segunda en ejecución) de la Habilitación Urbana, comparten la misma concepción urbanístico - arquitectónico y cuentan con zonas y servicios comunes por lo que para efectos de la conservación y mantenimiento de todas ellas y a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 1; Inc. c) del Artículo 2; Artículos 39, 40, 41, 42, 47, 48, 49, 50, Tercera Disposición Final y demás normas concordantes y aplicables de la ley 27157, se establece el presente R.I. de Propiedad Horizontal, el mismo que deberá ser inscrito en las partidas registrales de los respectivos predios matrices anteriormente mencionados, debiendo asimismo inscribirse en las partidas registrales de cada uno de los lotes independizados el porcentaje de copropiedad que les corresponde sobre los bienes y servicios comunes.
---	---

sobre los bienes y servicios comunes.	
<u>ARTÍCULO SEGUNDO.</u>- Los lotes antes descritos serán destinados exclusivamente a casas de vivienda para uso temporal o vacacional, sujetas además de las disposiciones del presente R.I., a las disposiciones contenidas en el Reglamento de Obras Privadas y en el R.I. de Normas Básicas, que como anexos 1 y 2 forman parte de este R.I. y deberán ser insertados en la escritura pública que se otorgue. El propietario de cada lote es dueño exclusivo del respectivo bien y copropietario de los bienes comunes en proporción del área ocupada de su lote, según lo establecido en el Anexo N° 3 que forma parte integrante del presente Reglamento.	<u>ARTÍCULO SEGUNDO.</u>- Los lotes mencionados en el Artículo primero serán destinados exclusivamente a casas de vivienda para uso temporal o vacacional, sujetas además de las disposiciones del R.I., a las disposiciones contenidas en el Reglamento de Obras Privadas y en el Reglamento Interno de Normas Básicas, que como anexos 1 y 2 forman parte de este R.I. y deberán ser insertados en la escritura pública que se otorgue. El propietario de cada lote es dueño exclusivo del respectivo bien y copropietario de los bienes comunes en proporción del área ocupada de su lote, según lo establecido en el Anexo N° 3 que forma parte integrante del presente Reglamento.
<u>ARTÍCULO TERCERO.</u>- Cada propietario, usará su respectivo lote en forma ordenada y tranquila, evitando realizar actividades contrarias a la moral y buenas costumbres o que produzcan ruidos molestos, aun temporalmente. El derecho de ejecutar obras y mejoras en un lote debe efectuarse de conformidad con el Reglamento de Obras Privadas y sin afectar a los otros lotes ni a los bienes y servicios comunes.	<u>ARTÍCULO TERCERO.</u>- Cada propietario, usará su respectivo lote en forma ordenada y tranquila, evitando realizar actividades contrarias a la moral y buenas costumbres o que produzcan ruidos molestos, aun temporalmente. El derecho de ejecutar obras y mejoras en un lote debe efectuarse de conformidad con el Reglamento de Obras Privadas y sin afectar a los otros lotes ni a los bienes y servicios comunes.
DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES <u>ARTÍCULO CUARTO.</u>- Son bienes comunes:	DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES <u>ARTÍCULO CUARTO.</u> - Son bienes comunes:
a) La portada y pista de ingreso, así como la caseta de vigilancia y el control de ingreso.	a) La portada y pista de ingreso, así como la caseta de vigilancia y el control de ingreso.
b) La red de pistas que conforman el conjunto de calles y avenidas y los cercos que constituyen el límite exterior.	b) La red de pistas que conforman el conjunto de calles y avenidas y los cercos que constituyen el límite exterior.
c) Las obras decorativas de la Habitación Urbana ubicadas en ambientes de uso común que en el futuro pudieran existir.	c) Las obras decorativas de la Habitación Urbana ubicadas en ambientes de uso común que en el futuro pudieran existir.

d) La red pública interna de agua potable que conecta la habilitación urbana con su fuente de abastecimiento.	d) La red pública interna de agua potable que conecta la habilitación urbana con su fuente de abastecimiento.
e) El sub-sistema eléctrico de distribución secundaria e instalaciones de alumbrado público ornamental.	e) El subsistema eléctrico de distribución secundaria e instalaciones de alumbrado público ornamental.
f) El Centro Comunal, la capilla, las áreas deportivas compuestas por canchas de fútbol, tenis y frontón, así como, cualquier otra instalación que en el futuro pudiera implementarse, como es casa Club, Piscina, etc.	f) El Centro Comunal, la capilla, las áreas deportivas compuestas por canchas de fútbol, tenis, frontón, casa club, piscina etc. , así como cualquier otra instalación que en el futuro pudiera implementarse.
g) Los estacionamientos vehiculares.	g) Los estacionamientos vehiculares.
h) El derecho de servidumbre de paso que da acceso a la Habilitación Urbana, incluyendo todas las obras útiles y decorativas que han sido o sean introducidas en el terreno sobre el que recae dicho derecho.	h) El derecho de servidumbre de paso que da acceso a la Habilitación Urbana, incluyendo todas las obras útiles y decorativas que han sido o sean introducidas en el terreno sobre el que recae dicho derecho.
i) El área correspondiente a la Laguna artificial que se encuentra dentro del ámbito de la Habilitación Urbana, así como las áreas verdes circundantes a la misma, que sean de uso público.	i) El área correspondiente a la Laguna artificial que se encuentra dentro del ámbito de la Habilitación Urbana, así como las áreas verdes circundantes a la misma, que sean de uso público.
j) Los malecones que limitan la habilitación urbana respectivamente, con la playa y la laguna artificial, así como sus pasajes de acceso.	j) Los malecones que limitan la habilitación urbana respectivamente, con la playa y la laguna artificial, así como sus pasajes de acceso.
k) Las demás áreas comunes que se encuentran libres de construcciones y pendientes de una definición de su uso por parte de la Junta de Propietarios, quien se encuentra plenamente facultada para acordar los usos que estime más convenientes para el beneficio común, sin que ello implique la necesidad de formalizar una modificación del presente R.I..	k) Las demás áreas comunes que se encuentran libres de construcciones y pendientes de una definición de su uso por parte de la Junta de Propietarios, quien se encuentra plenamente facultada para acordar los usos que estime más convenientes para el beneficio común, sin que ello implique la necesidad de formalizar una modificación del presente R.I..
l) Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.	l) Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.
ARTÍCULO QUINTO. - Son servicios comunes:	ARTÍCULO QUINTO. - Son servicios comunes:

a) La administración de la Habilitación Urbana.	a) La administración de la Habilitación Urbana.
b) La guardianía, portería y vigilancia periférica e interior.	b) La guardianía, portería y vigilancia periférica e interior.
c) La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas, ambientes, elementos y, en general, de los bienes de dominio y uso comunes, así como de todas las áreas circundantes a la Habilitación Urbana en la medida que ello beneficie el aspecto estético y/o preserve la seguridad e higiene del mismo, a decisión de la Junta Directiva.	c) La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas, ambientes, elementos y, en general, de los bienes de dominio y uso comunes, así como de todas las áreas circundantes a la Habilitación Urbana en la medida que ello beneficie el aspecto estético y/o preserve la seguridad e higiene del mismo, a decisión de la Junta Directiva.
d) La eliminación de basura.	d) La eliminación de basura.
e) El servicio de baja policía y jardines, siempre que conciernan a la totalidad de la Habilitación Urbana y que el pago de los derechos y arbitrios lo deban efectuar los propietarios en conjunto.	e) El servicio de baja policía y jardines, siempre que conciernan a la totalidad de la Habilitación Urbana y que el pago de los derechos y arbitrios lo deban efectuar los propietarios en conjunto.
f) La Concesión de los servicios de comercio y otras actividades, cuando dicha Concesión sea acordada por la Junta de Propietarios.	f) La Concesión de los servicios de comercio y otras actividades, cuando dicha Concesión sea acordada por la Junta de Propietarios.
	g) La Posta médica
	h) Cualquier otro servicio que en el futuro se cree por la Junta Directiva
ARTÍCULO SEXTO. - El uso de los bienes comunes está estrictamente limitado a lo que sea necesario para el servicio de los lotes, sin desvirtuar la naturaleza, ni perturbar la tranquilidad de los demás propietarios y/o ocupantes.	ARTÍCULO SEXTO. - El uso de los bienes comunes está estrictamente limitado a lo que sea necesario para el servicio de los lotes, sin desvirtuar la naturaleza, ni impedir la visibilidad del ambiente ni perturbar la tranquilidad de los demás propietarios y/o ocupantes.
ARTÍCULO SETIMO. - Los propietarios de cada lote deberán pagar en la proporción que les corresponda los gastos que ocasionen los bienes y servicios comunes a los cuales se refiere el presente reglamento y los que en el futuro se pudieran establecer.	ARTÍCULO SETIMO. - Los propietarios de cada lote deberán pagar en la proporción que les corresponda los gastos que ocasionen los bienes y servicios comunes a los cuales se refiere el presente reglamento y los que en el futuro se pudieran establecer.
Esta obligación incluye el pago de las cuotas ordinarias y, de ser el caso, las extraordinarias.	Esta obligación incluye el pago de las cuotas ordinarias y, de ser el caso, las extraordinarias.
ARTÍCULO OCTAVO. - Los porcentajes que se señalan en el Anexo 3 al que se refiere el Artículo	ARTÍCULO OCTAVO. - Los porcentajes que se señalan en el Anexo 3 al que se refiere el Artículo Segundo son fijos e invariables, salvo

Segundo son fijos e invariables, salvo que todos los propietarios de los lotes acuerden su variación mediante votación unánime.	que todos los propietarios de los lotes acuerden su variación mediante votación unánime.
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS	DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS
ARTÍCULO NOVENO. - Son derechos de los propietarios:	ARTÍCULO NOVENO. - Son derechos de los propietarios:
a) Ejercer dominio exclusivo sobre su lote y derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la Habilitación Urbana.	a) Ejercer dominio exclusivo sobre su lote y derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la Habilitación Urbana.
b) Ejercer derecho de uso de los bienes y servicios comunes, observando las limitaciones que en cuanto a su no desnaturalización o afectación se consignan en el presente R.I., en los Reglamentos que se han anexado al mismo y en las resoluciones, normas, instrucciones y/o disposiciones que sobre el particular sean dictadas por la Junta de Propietarios, la Junta Directiva y/o la Administración.	b) Ejercer derecho de uso de los bienes y servicios comunes, observando las limitaciones que en cuanto a su no desnaturalización o afectación se consignan en el presente R.I., en los Reglamentos que se han anexado al mismo y en las resoluciones, normas, instrucciones y/o disposiciones que sobre el particular sean dictadas por la Junta de Propietarios, la Junta Directiva y/o la Administración.
c) Ejercer su derecho de propiedad, siempre que esté de acuerdo a la ley y al presente reglamento.	c) Ejercer su derecho de propiedad, siempre que esté de acuerdo a la ley y al presente reglamento.
d) Formar parte de la Junta de Propietarios e integrar la Junta Directiva.	d) Formar parte de la Junta de Propietarios e integrar la Junta Directiva.
f) Recurrir ante la Junta Directiva en relación a acciones de otros propietarios, perjudiciales a sus intereses o a la Habilitación Urbana en general.	f) Recurrir ante la Junta Directiva en relación a acciones de otros propietarios, perjudiciales a sus intereses o a la Habilitación Urbana en general.
g) Recurrir ante los Concejos Municipales y/o el Ministerio de Vivienda y Construcción, en relación a las acciones de otros propietarios o de la Junta de Propietarios, que, a su juicio, lesionan sus derechos, en forma directa o indirecta.	g) Recurrir ante los Concejos Municipales y/o a los Ministerios que correspondan, relacionados a las acciones de otros propietarios o de la Junta de Propietarios, que, a su juicio, lesionan sus derechos, en forma directa o indirecta.
ARTÍCULO DECIMO. - Son obligaciones de los propietarios:	ARTÍCULO DECIMO. - Son obligaciones de los propietarios:
a) Contribuir puntualmente, a través de la Junta de Propietarios y en el porcentaje que a cada uno le corresponda, a cubrir los gastos que demanda el pago de los servicios comunes, la conservación y	a) Contribuir puntualmente, a través de la Junta de Propietarios y en el porcentaje que a cada uno le corresponda, a cubrir los gastos que demanda el pago de los servicios comunes, la conservación y mantenimiento de los bienes comunes y la administración de la Habilitación Urbana.

mantenimiento de los bienes comunes y la administración de la Habitación Urbana.	
b) Acatar las resoluciones, normas, instrucciones y/o disposiciones que adopte la Junta de Propietarios, la Junta Directiva y/o la Administración.	b) Acatar las resoluciones, normas, instrucciones y/o disposiciones que adopte la Junta de Propietarios, la Junta Directiva y/o la Administración.
c) Destinar los lotes al uso que se señala en el R.I.	c) Destinar los lotes al uso que se señala en el R.I.
d) No ejecutar obra o instalación alguna que afecte el dominio común, el valor de las construcciones comunes o la apariencia externa de estas últimas.	d) No ejecutar obra o instalación alguna que afecte el dominio común, el valor de las construcciones comunes o la apariencia externa de estas últimas.
e) No perturbar la tranquilidad y seguridad de los demás propietarios, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.	e) No perturbar la tranquilidad y seguridad de los demás propietarios, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.
f) Efectuar las reparaciones del inmueble de su propiedad y asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause en la propiedad de terceros o a los bienes comunes, sea por acción, omisión o negligencia.	f) Efectuar las reparaciones del inmueble de su propiedad y asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause en la propiedad de terceros o a los bienes comunes, sea por acción, omisión o negligencia.
g) Contribuir a mantener limpia la laguna artificial, así como los parques, malecones, terrenos sin construir y áreas libres, no arrojando en dichos lugares, ningún tipo de elementos que atenten contra el ornato y la limpieza de la Habitación Urbana.	g) Contribuir a mantener limpia la laguna artificial, así como los parques, malecones, terrenos sin construir y áreas libres, no arrojando en dichos lugares, ningún tipo de elementos que atenten contra el ornato y la limpieza de la Habitación Urbana.
h) Utilizar vehículos deportivos, concepto que incluye motos deportivas, tri y cuatrimotos, otros medios de transporte dentro de la zona urbana, la laguna artificial, y la playa, con arreglo al Reglamento que la Directiva apruebe para este fin.	h) Utilizar vehículos deportivos, concepto que incluye motos deportivas, tri y cuatrimotos, otros medios de transporte dentro de la zona urbana, la laguna artificial, y la playa, con arreglo al Reglamento que la Directiva apruebe para este fin.
i) Queda expresamente prohibida la práctica de deportes acuáticos motorizados en la Laguna artificial.	i) Queda expresamente prohibida la práctica de deportes acuáticos motorizados en la Laguna artificial.
j) No instalar campamentos, carpas, campers u otras instalaciones o vehículos similares en la zona de playa comprendida dentro de la Habitación Urbana, en la zona de la laguna artificial ó en los terrenos que se encuentran sin construir, aún cuando estos últimos se encuentren	j) No instalar campamentos, carpas, campers u otras instalaciones o vehículos similares en la zona de playa comprendida dentro de la Habitación Urbana, en la zona de la laguna artificial ó en los terrenos que se encuentran sin construir, aún cuando estos últimos se encuentren cercados y/o se trate de su respectivo propietario.

cercados y/o se trate de su respectivo propietario.	
<u>DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS</u> <u>ARTÍCULO DECIMO PRIMERO.</u> - La Junta de Propietarios es el organismo máximo, representativo de la totalidad de los dueños de los lotes de dominio exclusivo. Las decisiones de dicha Junta, conforme a ley y al presente Reglamento obligan a todos, incluyendo a los disidentes o los que hubiesen votado en contra	<u>DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS</u> <u>ARTÍCULO DECIMO PRIMERO.</u> - La Junta de Propietarios es el organismo máximo, representativo de la totalidad de los dueños de los lotes de dominio exclusivo. Las decisiones de dicha Junta, conforme a ley y al presente Reglamento obligan a todos, incluyendo a los disidentes o los que hubiesen votado en contra. Presidente de la Junta de Propietarios. - Es la persona natural que ejerce la representación legal de la Junta de Propietarios. Es elegido periódicamente por la Junta de Propietarios y ejerce además la presidencia de la Junta Directiva, gozando de las atribuciones de gestión y administración que directamente le encomienda el R.I.
<u>ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO.</u> - La Junta de Propietarios, está constituida por todos los propietarios de los lotes que conforman la habilitación urbana y tienen la representación conjunta de estos, por el sólo mérito de su calidad como tales.	<u>ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO.</u> - La Junta de Propietarios, está constituida por todos los propietarios de los lotes que conforman la habilitación urbana y tienen la representación conjunta de estos, por el sólo mérito de su calidad como tales.
<u>ARTÍCULO DECIMO TERCERO.</u> - La asignación de porcentajes que se detallan en el Anexo 3 al que se refiere el Artículo Segundo será la misma que le asistirá como derecho a cada propietario para efectos del cómputo del quórum y de las votaciones correspondientes a las juntas o asambleas generales de propietarios.	<u>ARTÍCULO DECIMO TERCERO.</u> - La asignación de porcentajes que se detallan en el Anexo 3 al que se refiere el Artículo Segundo será la misma que le asistirá como derecho a cada propietario para efectos del cómputo del quórum y de las votaciones correspondientes a las juntas o asambleas generales de propietarios.
<u>ARTÍCULO DECIMO CUARTO.</u> - Queda expresamente establecido que frente a la Junta de Propietarios, el único responsable por el no pago de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias a que se refiere este Reglamento es el Propietario; asimismo, la renuncia al uso y disfrute de los bienes comunes, no excusa el pago de las mencionadas cuotas y cualquier otra que pudiera establecerse.	<u>ARTÍCULO DECIMO CUARTO.</u> - Queda expresamente establecido que, frente a la Junta de Propietarios, el único responsable por el no pago de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias y/o sanciones económicas a que se refiere este Reglamento, es el Propietario; asimismo, la renuncia al uso y disfrute de los bienes comunes, no excusa el pago de las mencionadas cuotas y cualquier otra que pudiera establecerse.
<u>ARTÍCULO DECIMO QUINTO.</u> - La participación de porcentajes a que se refiere el artículo segundo de este Reglamento permanecerá inamovible cualquiera que fuera el mayor valor que las unidades independizadas pudieran alcanzar al momento de ser transferidas.	<u>ARTÍCULO DECIMO QUINTO.</u> - La participación de porcentajes a que se refiere el artículo segundo de este Reglamento permanecerá inamovible cualquiera que fuera el mayor valor que las unidades independizadas pudieran alcanzar al momento de ser transferidas.

ARTÍCULO DECIMO SEXTO. - Corresponde a la Junta de Propietarios:	ARTÍCULO DECIMO SEXTO. - Corresponde a la Junta de Propietarios:
a) Velar por la conservación y mantenimiento de los bienes y servicios de uso común y la administración de la Habitación Urbana. Ninguna acción que afecte a éstos, será efectuada sin su previa autorización expresa.	a) Velar por la conservación y mantenimiento de los bienes y servicios de uso común y la administración de la Habitación Urbana. Ninguna acción que afecte a éstos, será efectuada sin su previa autorización expresa.
b) Designar a la Junta Directiva.	b) Designar a los integrantes de la Junta Directiva.
c) Adoptar las medidas de carácter general o extraordinario, de oficio o a petición de parte, para dar cabal cumplimiento a las normas vigentes en materia de propiedad horizontal.	c) Adoptar las medidas de carácter general o extraordinario, de oficio o a petición de parte, para dar cabal cumplimiento a las normas vigentes en materia de propiedad horizontal.
d) Elaborar, aprobar y modificar el R.I., con el voto favorable de más del 50.00% de los porcentajes de participación.	d) Elaborar, aprobar y modificar el R.I., con el voto favorable de más del 50.00% de los porcentajes de participación.
e) Aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos de mantenimiento, de los bienes y servicios comunes.	e) Aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos de mantenimiento, de los bienes y servicios comunes.
f) Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias urgentes y no urgentes que corresponda sufragar a cada propietario para atender los aspectos que conciernen a la conservación, mantenimiento y administración de la Habitación Urbana.	f) Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias, urgentes y no urgentes que corresponda sufragar a cada propietario para atender los aspectos que conciernen a la conservación, mantenimiento y administración de la Habitación Urbana.
g) Iniciar las acciones de cobro con mérito ejecutivo establecido en el Artículo 50° de la Ley N° 27157, contra los propietarios omisos y morosos de tales obligaciones. Esta representación la ejerce el Presidente de la Junta Directiva. h)	g) Iniciar las acciones de cobro con mérito ejecutivo establecido en el Artículo 50° de la Ley N° 27157 o cualquier otra norma legal vigente, contra los propietarios omisos y morosos de tales obligaciones. Esta representación la ejerce el Presidente de la Junta Directiva. h) Aprobar la adquisición de bienes inmuebles a título gratuito u oneroso, siendo el quorum de la Junta de Propietarios en primera convocatoria más del 50.00% de los porcentajes de participación en los bienes comunes y, en segunda convocatoria, los porcentajes de participación de los propietarios que asistan. En primera o segunda convocatoria, el acuerdo se adopta por mayoría simple de los propietarios asistentes.

<u>ARTÍCULO DECIMO SETIMO.</u> - La Junta de Propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año y dentro de los sesenta (60) días de iniciado el año calendario. Dichas reuniones tendrán por objeto la revisión de cuentas que presentará la Junta Directiva, así como la aprobación del presupuesto anual de mantenimiento de los bienes y servicios comunes. Habrà Junta Extraordinaria de Propietarios cuando sea convocada por la Junta Directiva en los casos que lo considere necesario o a solicitud de propietarios que representen en conjunto, por lo menos el 20% del total de los porcentajes de los lotes.	<u>ARTÍCULO DECIMO SETIMO.</u> - La Junta de Propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos dos veces al año: la primera, dentro de los ciento veinte (120) días de iniciado el año calendario, se reunirá para la aprobación de los Estados Financieros del período finalizado el 31 de diciembre del año precedente y para la aprobación de la memoria Anual; la segunda Asamblea Ordinaria será convocada por la Junta Directiva, dentro de los 90 días calendario de inicio de cada periodo de gestión, a fin de presentar y solicitar la aprobación del Presupuesto de ingresos, de gastos de mantenimiento de los bienes comunes y de las inversiones del período. Habrà Junta Extraordinaria de Propietarios cuando sea convocada por la Junta Directiva en los casos que lo considere necesario o a solicitud de propietarios que representen en conjunto, por lo menos el 20% del total de los porcentajes de los lotes.
<u>ARTÍCULO DECIMO OCTAVO.</u> - Las citaciones se harán mediante publicaciones en el diario El Comercio, sin perjuicio de que, además, se puedan remitir esquelas vía fax al número que cada propietario específicamente indique.	<u>ARTÍCULO DECIMO OCTAVO.</u> - Las citaciones se harán mediante una publicación en un diario de circulación nacional, así como por medios físicos o electrónicos remitidos a las direcciones (físicas o electrónicas) que los propietarios han indicado a la Administración de la Habilitación Urbana.
<u>ARTÍCULO DECIMO NOVENO.</u> - El presidente de la Junta Directiva presidirá las sesiones de la Junta de Propietarios y a falta de éste el vicepresidente y a falta de ambos, quien designe la Junta. El quórum para la Junta de Propietarios en primera convocatoria será de más del 50% de los porcentajes establecidos en el artículo segundo de este Reglamento, y en segunda convocatoria, será con el porcentaje que representen los propietarios concurrentes, aprobándose los acuerdos por mayoría. Los propietarios podrán hacerse representar por simple Carta Poder Entre la primera y segunda convocatoria bastará que exista un intervalo de una hora, requiriéndose para ello que así lo indique expresamente la citación.	<u>ARTÍCULO DECIMO NOVENO.</u> - Del presidente de la Junta Directiva. - Presidirá las sesiones de la Junta de Propietarios y a falta de éste el Vicepresidente, y a falta de ambos, quien designe la Junta. El quórum para la Junta de Propietarios en primera convocatoria será de más del 50.00% de los porcentajes establecidos en el artículo segundo de este Reglamento, y en segunda convocatoria, será con el porcentaje que representen los propietarios concurrentes, aprobándose los acuerdos por mayoría. Los propietarios podrán hacerse representar por carta poder simple, siendo el máximo permitido de 04 cartas poder por cada propietario (y no por cada propiedad) Entre la primera y segunda convocatoria bastará que exista un intervalo de una hora, requiriéndose para ello que así lo indique expresamente la citación. Las juntas podrán llevarse de manera presencial o virtual.
	<u>DE LA JUNTA DIRECTIVA</u>

<u>ARTÍCULO VIGESIMO.</u> - La Junta Directiva es la ejecutora de los acuerdos y resoluciones de la Junta de Propietarios y estará conformada por un Presidente, un Vice-Presidente (<u>quien reemplazará al Presidente en caso de impedimento</u>), un Secretario, un Tesorero y tres Vocales. Los cargos se renovarán anualmente pudiendo haber reelección por un máximo de dos periodos consecutivos.	<u>ARTÍCULO VIGESIMO.</u> - La Junta Directiva es el órgano colegiado de gobierno encargado de la ejecución de los acuerdos y resoluciones de la Junta de Propietarios, así como de realizar las funciones de representación y gestión que el R.I. le encomienda. Sus miembros asumen los cargos que el R.I. prevé y son elegidos periódicamente por la Junta de Propietarios. La Junta Directiva está integrada por un presidente, un Vicepresidente, un tesorero, un secretario y tres vocales. Los cargos se renovarán cada dos periodos, estableciéndose que cada periodo es de 12 meses consecutivos y que cada periodo empieza el 01 de mayo y termina el 30 de abril del siguiente año, no habiendo reelección inmediata. Para ser elegidos miembros de la Junta Directiva se requiere que los propuestos sean integrantes de la Junta de Propietarios, no adeuden ninguna de las cuotas ordinarias o extraordinarias establecidas y no hayan sido sancionados durante el período precedente.
<u>ARTÍCULO VIGESIMO PRIMERO.</u> - El Presidente de la Junta Directiva será el Representante Legal de la Junta de Propietarios y ejerce en nombre de ella las siguientes facultades:	<u>DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA</u> <u>ARTÍCULO VIGESIMO PRIMERO.</u> - El Presidente de la Junta Directiva es el presidente de la Junta de Propietarios, y ejerce en nombre de ella las siguientes facultades:
a) Representar a la Junta de Propietarios ante toda clase de autoridades políticas, judiciales, administrativas y municipales con las facultades de los Art. 74o. y 75o. del Código Procesal Civil; Art. 10o. y demás pertinentes de la Ley Procesal de Trabajo y sus normas reglamentarias, sustitutorias, modificatorias y complementarias, pudiendo realizar todos los actos de disposición de derechos sustantivos; demandar, reconvenir, contestar demandas y reconveniones, actuar medios de prueba, exhibir y reconocer documentos, prestar declaraciones, solicitar medidas cautelares, ofrecer contracautela, desistirse del proceso y de la pretensión, celebrar conciliaciones y transacciones, someter a arbitraje, sustituir y/o delegar la representación procesal y, en general, realizar cualquier acto de	a) Representar a la Junta de Propietarios ante toda clase de autoridades políticas, judiciales, administrativas y municipales con las facultades de los Art. 74o. y 75o. del Código Procesal Civil; Art. 10o. y demás pertinentes de la Ley Procesal de Trabajo y sus normas reglamentarias, sustitutorias, modificatorias y complementarias, pudiendo realizar todos los actos de disposición de derechos sustantivos; demandar, reconvenir, contestar demandas y reconveniones, actuar medios de prueba, exhibir y reconocer documentos, prestar declaraciones, solicitar medidas cautelares, ofrecer contracautela, desistirse del proceso y de la pretensión, celebrar conciliaciones y transacciones, someter a arbitraje, sustituir y/o delegar la representación procesal y, en general, realizar cualquier acto de defensa judicial o extrajudicial de la Junta de Propietarios.

defensa judicial o extrajudicial de la Junta de Propietarios.	
b) Dirigir las actividades propias de la Junta de Propietarios, para cuyo efecto podrá celebrar toda clase de contratos, convenios y compromisos, pudiendo suscribir los documentos, públicos o privados, que fueren necesarios.	b) Dirigir las actividades propias de la Junta de Propietarios, para cuyo efecto podrá elegir a los proveedores de bienes y servicios, concesionarios y otros, asegurándose que se haya seguido el debido proceso administrativo de licitación y/o evaluación de opciones presentadas por varios proveedores de bienes y/o servicios. Consecuentemente, podrá celebrar toda clase de contratos, convenios y compromisos, pudiendo suscribir los documentos, públicos o privados, que fueren necesarios.
c) Contratar y separar al personal que sea necesario para la buena marcha de la Junta de Propietarios.	c) Contratar y separar al personal que sea necesario para la buena marcha de la Junta de Propietarios.
d) Usar el sello de la Junta de Propietarios y expedir la correspondencia epistolar y telegráfica, así como cuidar que la contabilidad esté al día inspeccionando los libros, documentos y operaciones y dictando las disposiciones necesarias para el normal funcionamiento de la Junta de Propietarios.	d) Usar el sello de la Junta de Propietarios y expedir la correspondencia epistolar y telegráfica, así como cuidar que la contabilidad esté al día inspeccionando los libros, documentos y operaciones y dictando las disposiciones necesarias para el normal funcionamiento de la Junta de Propietarios.
e) Dar cuenta de la marcha y estado de la administración de la Habitación Urbana, así como de la recaudación, conservación y existencia de fondos que tenga a bien pedirle la Junta de Propietarios, sin perjuicio del informe anual que deberá emitirse en la sesión ordinaria a que se refiere el artículo décimo sétimo del presente Reglamento.	e) Dar cuenta de la marcha y estado de la administración de la Habitación Urbana, así como de la recaudación, conservación y existencia de fondos que tenga a bien pedirle la Junta de Propietarios, sin perjuicio del informe anual que deberá emitirse en la sesión ordinaria a que se refiere el artículo décimo sétimo del presente Reglamento.
f) Emitir un voto dirimente en los casos de empate.	f) Emitir un voto dirimente en los casos de empate.
g) Ordenar y recibir pagos, pudiendo delegar esta atribución en la persona del tesorero o del administrador que hubiere sido nombrado conforme al artículo vigésimo tercero del presente Reglamento.	g) Ordenar y recibir pagos, pudiendo delegar esta atribución en la persona del tesorero o del administrador que hubiere sido nombrado conforme al artículo vigésimo segundo del presente Reglamento.
h) Comprar, vender, ceder, permutar bienes muebles y enseres que por su naturaleza tengan la	h) Comprar, vender, ceder, permutar bienes muebles y enseres que por su naturaleza tengan la condición de artículos y útiles

condición de artículos y útiles renovables periódicamente.	renovables periódicamente, asegurándose que se haya seguido el debido proceso administrativo de licitación y/o evaluación de opciones presentadas por varios proveedores de bienes y/o servicios.
i) Ejecutar el cobro de las cuotas que correspondan a la Junta y que deben ser canceladas por los propietarios.	i) Ejecutar el cobro de las cuotas que correspondan a la Junta y que deben ser canceladas por los propietarios.
j) Comprar equipos, implementos, repuestos y otros bienes necesarios para la administración de la Habilitación Urbana.	j) Comprar equipos, implementos, repuestos y otros bienes necesarios para la administración de la Habilitación Urbana, asegurándose que se haya seguido el debido proceso administrativo de licitación y/o evaluación de opciones presentadas por varios proveedores de bienes y/o servicios.
k) Abrir y cerrar cuentas corrientes, cuentas a plazo, cuentas de ahorro, sean en moneda nacional o extranjera, en cualquier institución bancaria o financiera; girar, aceptar, cobrar, endosar, descontar, reaceptar y protestar letras de cambio, así como todo otro instrumento de crédito, vales y pagarés y sus respectivas renovaciones; girar, sobregirar, endosar y cobrar cheques y cancelarlos; solicitar sobregiros y girar cheques sobre saldos acreedores o en sobregiro; otorgando los documentos públicos y privados que sean necesarios; hacer y retirar depósitos e imposiciones de cualquier naturaleza; otorgar cancelaciones y recibos.	k) Abrir y cerrar cuentas corrientes, cuentas a plazo, cuentas de ahorro, sean en moneda nacional o extranjera, en cualquier institución bancaria o financiera; girar, aceptar, cobrar, endosar, descontar, reaceptar y protestar letras de cambio, así como todo otro instrumento de crédito, vales y pagarés y sus respectivas renovaciones; girar, sobregirar, endosar y cobrar cheques y cancelarlos; solicitar sobregiros y girar cheques sobre saldos acreedores o en sobregiro; otorgando los documentos públicos y privados que sean necesarios; contratar y realizar los servicios electrónicos que las instituciones financieras y bancos ofrecen para hacer transferencias, cobranzas y cualquier otra transacción electrónica; solicitar y usar tarjetas de débito de los bancos así como hacer y retirar depósitos e imposiciones de cualquier naturaleza; otorgar cancelaciones y recibos.
l) Ejecutar los acuerdos de la Junta de Propietarios y de la Junta Directiva que se le encomienden y ejercer las demás atribuciones que le corresponda.	l) Ejecutar los acuerdos de la Junta de Propietarios y de la Junta Directiva que se le encomienden y ejercer las demás atribuciones que le corresponda.
m) Conjuntamente con los miembros de la Junta Directiva, aprobar los reglamentos y directivas que sean necesarias para la marcha adecuada de la Habilitación Urbana en especial en relación a los temas contemplados en el inciso h) del artículo décimo del presente Reglamento, así como, los contemplados en los	m) Conjuntamente con los miembros de la Junta Directiva, aprobar los reglamentos y directivas que sean necesarias para la marcha adecuada de la Habilitación Urbana, en especial en relación a los temas contemplados en el inciso h) del artículo décimo del presente Reglamento, así como, los contemplados en los artículos 3, 4, 5, 6, 7 y 9 del R.I. de Normas Básicas aprobado como Anexo N° 2 del

artículos 3, 4, 5, 6, 7 y 9 del R.I. de Normas Básicas aprobado como Anexo N° 2 del presente R.I. de Propiedad Horizontal, dando cuenta oportuna a la Junta de Propietarios.	presente R.I. de Propiedad Horizontal, dando cuenta oportuna a la Junta de Propietarios.
Las atribuciones conferidas al Presidente en los literales e), h), j), y k) necesariamente serán ejercitadas de manera conjunta con el Tesorero <u>y en caso de impedimento podrá ser reemplazado en dichas atribuciones por el Vice Presidente.</u>	Las atribuciones conferidas al Presidente en los literales e), h), j), y k) del presente artículo serán ejercidas de manera conjunta con el Tesorero, o en su ausencia con el <u>vicepresidente, y en ausencia de este con un Vocal.</u>
<u>ARTÍCULO VIGESIMO SEGUNDO.-</u> El Tesorero será el responsable de las cuentas y demás documentos contables que corresponda llevar respecto a los fondos económicos que establece el presupuesto anual de mantenimiento. El Tesorero ejercerá las facultades de cobranza que le sean delegadas por el Presidente de la Junta Directiva y suscribirá conjuntamente con este último todos los documentos que conciernan al ejercicio de las facultades previstas en el literal e), h), j) y k) del artículo anterior <u>y en caso de impedimento podrá ser reemplazado en dichas atribuciones por el Vice-Presidente.</u>	<u>ARTÍCULO VIGESIMO SEGUNDO.-</u> Del TESORERO.- El Tesorero será el responsable de Llevar las cuentas y demás documentos contables y de administración, cuidar que los pagos de los servicios comunes estén al día. Elaborar y proponer el presupuesto anual de ingresos y gastos para su aprobación ante la Junta Directiva y ante la Junta de Propietarios. Cuidar que los pagos de los servicios comunes estén al día. . Ejercerá las facultades de cobranza que le sean delegadas por el presidente de la Junta Directiva; <u>suscribirá los recibos de mantenimiento a sola firma, pudiendo delegar esta función en el administrador. Así como cumplir y hacer cumplir los acuerdos de la Junta de Propietarios y ejercer todas las funciones que la Junta o el R.I. le asignen.</u> Conjuntamente con el presidente ejercerá las facultades previstas en el literal e), h), j) y k) del artículo vigésimo primero y en caso de ausencia podrá ser reemplazado en dichas atribuciones por el Vicepresidente. En caso de ausencia de este último, podrá ser reemplazado por un Vocal.
	<u>ARTICULO VIGESIMO TERCERO.-</u> Del VICEPRESIDENTE- Es función del Vicepresidente integrar y participar en las deliberaciones de la Junta Directiva, así como asumir las funciones y atribuciones que el presente reglamento confiere al Presidente en caso de ausencia, impedimento, renuncia o cualquier otra circunstancia similar, sin tener que acreditar dichas circunstancias frente a terceros, con excepción de la facultad señalada en el artículo 21° literal k) del R.I., que sólo corresponderá al Presidente de la Junta Directiva. <u>ARTICULO VIGESIMO CUARTO. -Del SECRETARIO.-</u> Es función del secretario custodiar la documentación de la Junta de Propietarios y de la Junta Directiva. En especial

	los libros de actas. Convocar, por orden del presidente las Asambleas Ordinarias, Extraordinarias o de la Junta Directiva; levantar actas de las sesiones que se celebren y certificar sus acuerdos, así como advertir de cualquier trasgresión DE éstas.Redactar y autorizar las certificaciones y documentos que hayan de expedirse, así como tener actualizada la relación de los propietarios, llevando un registro de miembros de la Junta de Propietarios. Así como coordinar las actividades administrativas de la Junta Directiva de acuerdo con las directrices del presidente.
	ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- Del VOCAL.- Los Vocales componen la junta directiva y tienen voz y voto en todas las decisiones que corresponden a la Junta Los vocales tendrán carácter de asesor consultivo y realizarán funciones encomendadas por la Junta Directiva, así como las obligaciones que nazcan de las delegaciones o comisiones de trabajo que la propia Junta les encomienda. Corresponde a quienes ejerzan los puestos de vocal: a) Asistir a todas las sesiones de la Junta Directiva y sustituir al vicepresidente, tesorero y al secretario, en ausencia temporal de estos directivos.
<u>u</u>	ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- Conflictos de Interés 1.- Un conflicto de interés es aquella situación en la que el juicio del individuo -concerniente a su interés primario- y la integridad de una acción, tienden a estar indebidamente influidos por un interés secundario, de tipo generalmente económico o personal. 2.- A fin de evitar reducir el riesgo de incurrir en un Conflicto de Interés, cada miembro de la Junta Directiva, al inicio de su gestión, deberá firmar un documento en el cual declara todo Conflicto de Interés real, potencial o aparente que tuviera para el ejercicio de sus funciones. Esta documentación deberá figurar en el libro de Actas correspondiente. 3.- Asimismo, será de obligación de cada miembro de la Junta Directiva, declarar ante la Junta Directiva todo potencial Conflicto de Interés que surja durante su gestión. 4.- El presidente de la Junta Directiva será responsable del manejo de cada uno de los posibles Conflictos de Interés que pudieran presentarse durante su gestión. Si los hubiera, estos deberán ser incluidos, en detalle, en la Memoria Anual de su gestión que se someta a aprobación de la Junta de Propietarios.
<u>ARTÍCULO VIGESIMO TERCERO.</u> - La Junta Directiva se encuentra facultada para designar en cualquier momento a un Administrador de la Habilitación	<u>ARTÍCULO VIGESIMO SETIMO.</u> - La Junta Directiva se encuentra facultada para designar en cualquier momento a un Administrador de la Habilitación Urbana y para removerlo del cargo conferido.

Urbana y para removerlo del cargo conferido.	
Las facultades del Administrador serán aquellas que la Junta Directiva, le fije por acta para el mejor y más eficiente ejercicio de sus funciones.	Las facultades del Administrador serán aquellas que la Junta Directiva le fije por acta para el mejor y más eficiente ejercicio de sus funciones y formará parte del Manual e Funciones del Condominio.
ARTÍCULO VIGESIMO CUARTO. - En todo lo que no se haya consignado en el presente R.I., regirán las disposiciones de la Ley N° 27157.	ARTÍCULO VIGESIMO OCTAVO. - En todo lo que no se haya consignado en el presente R.I., regirán las disposiciones de la Ley N° 27157.
<u>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</u> <u>PRIMERA DISPOSICION TRANSITORIA.-</u> Hasta en tanto la Junta de Propietarios no recepcione la Tercera Etapa (Segunda en Ejecución), momento a partir del cual el presente Reglamento será aplicable a ambas etapas, únicamente quedarán sujetos al mismo los propietarios de la Primera Etapa de la Habilitación Urbana y quienes construyan sobre lotes de terreno adquiridos en la Tercera Etapa (Segunda en ejecución) conforme el régimen que contienen las presente disposiciones transitorias.	<u>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</u> <u>PRIMERA DISPOSICION TRANSITORIA</u> Se retira
<u>SEGUNDA DISPOSICION TRANSITORIA.</u> Para los efectos del pago de cuotas ordinarias o extraordinarias o en general de cualquier pago que corresponda a los propietarios de la Primera y Tercera Etapa (Segunda en ejecución) de la Habilitación Urbana, se observarán las reglas siguientes:	<u>SEGUNDA DISPOSICION TRANSITORIA.</u> Se retira
a. A partir del momento en que las obras de la Tercera Etapa (Segunda en ejecución), hayan sido aprobadas por el Concejo Provincial de Cañete y recepcionadas por la Junta de Propietarios, entrará en vigencia el Anexo Nro. 3 o Cuadro Definitivo de Propietarios, que forma parte integrante del presente Reglamento, para los efectos del pago de los porcentajes que correspondan a cada propietario.	a. Se retira

b. Hasta tanto no se implementen los porcentajes del Cuadro Definitivo de Propietarios, Anexo Nro. 3, los propietarios de los lotes de dominio exclusivo de la Primera Etapa abonarán sus cuotas que les correspondan, en base a los porcentajes establecidos en el Anexo Nro. 4, que igualmente forma parte integrante del presente Reglamento y los propietarios de los lotes de dominio exclusivo de la Tercera Etapa (Segunda en ejecución), que construyan su vivienda, abonarán por el mantenimiento de los bienes y servicios comunes que se le brindarán en la primera etapa, así como por los servicios de administración, seguridad en proporción al número de viviendas y recojo de basura, que se harán extensivos a sus viviendas, una cuota igual a la que corresponda a un lote de similares dimensiones, al interior de la Primera Etapa. Se deja expresa constancia que el mantenimiento de los bienes y demás servicios comunes, esto es el agua potable y la energía eléctrica, el mantenimiento de jardines, áreas deportivas y de la laguna artificial correspondientes a la Tercera Etapa (Segunda en ejecución) y el servicio de seguridad integral que requiera la aludida Tercera Etapa, estará a cargo exclusivo de la habilitadora Lorena S.A., hasta en tanto no se produzca la incorporación efectiva de dicha etapa a la Junta de Propietarios.	b. Se retira
<u>TERCERA DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-</u> Hasta en tanto la Tercera Etapa (Segunda en ejecución) no haya sido recepcionada por la Junta de Propietarios, conforme a lo establecido en el Inc. a) de la Segunda Disposición Transitoria precedente, las decisiones que versen sobre los temas establecidos en el Artículo Décimo Sexto del presente R.I., referidas a la Primera Etapa de la Habilitación Urbana, serán adoptadas con la sola	<u>TERCERA DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-</u> Se retira

participación de los propietarios de dicha Etapa, observándose para efectos del quórum y mayorías requeridas para esas sesiones, los porcentajes establecidos en el Anexo N° 4. Los propietarios de los lotes de dominio exclusivo de la Tercera Etapa (segunda en ejecución) podrán participar en las sesiones de la Junta de Propietarios únicamente con derecho a voz respecto de los temas que conciernen a los bienes y servicios comunes que se hayan hecho extensivos a su vivienda. Igualmente mientras dure la situación transitoria a la que se alude la primera de las presentes disposiciones transitorias, serán aplicables a los porcentajes establecidos en el Anexo N° 1, las disposiciones previstas en los Artículos Octavo y Décimo Tercero del presente Reglamento, es decir, dichos porcentajes sólo pueden ser modificados por acuerdo unánime de todos los propietarios de la Primera Etapa y servirán para efectos del cómputo del quórum y de las votaciones en las sesiones de la Junta de Propietarios a que se refieren las presentes disposiciones.	
<u>CUARTA DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-</u> La recepción de la Tercera Etapa (segunda en ejecución) a la que se refiere el inciso a) de la Segunda Disposición Transitoria del presente R.I. tendrá lugar de acuerdo al siguiente procedimiento:	<u>CUARTA DISPOSICIÓN TRANSITORIA</u> -Se retira
a. La habilitadora, Lorena S.A., deberá haber obtenido la recepción de las obras de habilitación de la Tercera Etapa (segunda en ejecución) por parte de la Municipalidad correspondiente.	Se retira
b. La habilitadora comunicará por escrito a la Junta de Propietarios el hecho de haberse recepcionado oficialmente las obras por las autoridades municipales y su voluntad de ser incorporada a formar parte, a plenitud, de la Junta de Propietarios, lo que ocurrirá cuando hayan vendido por lo menos el 70% de los lotes correspondientes a dicha etapa.	Se retira
No obstante lo indicado en el párrafo anterior, por mutuo acuerdo entre la Junta de Propietarios y Lorena S.A., los	Se retira

propietarios de los lotes conformantes de la Tercera Etapa (segunda en ejecución), podrán incorporarse a plenitud y participar con todos sus derechos y obligaciones en la Junta de Propietarios sin haberse vendido el 70% de los lotes anteriormente aludidos.	
c. Previa a la incorporación de los propietarios de los lotes conformantes de la Tercera Etapa (segunda en ejecución), los representantes de la Directiva de la Junta de Propietarios designados y los de la firma Lorena S.A., realizarán una visita de inspección conjunta para verificar las obras realizadas, a fin de levantar el Acta pertinente.	Se retira
d. De mediar alguna observación, se acordará por las partes el plazo para su subsanación, la oportunidad en que se verificará el cumplimiento y la fecha en que se efectuará la convocatoria a la Junta de Propietarios para que apruebe oficialmente su incorporación.	Se retira
Para dicho efecto, únicamente participarán con voz y voto en la Junta, los propietarios de los lotes de la Primera Etapa de la Urbanización, siendo obligatoria la incorporación, a partir de esa fecha, de los propietarios de los lotes conformantes de la Tercera Etapa (segunda en ejecución), de haber cumplido Lorena S.A. con las obligaciones asumidas por dicha empresa habilitadora; en la carta que se incluye como Anexo N° 5 firmada por ambas partes.	Se retira

<u>QUINTA DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-</u> De acuerdo con los términos del presente R.I. de Propiedad Horizontal, forman parte integrante el mismo, cinco (5) anexos, los que para su ilustración, se reitera su numeración:	<u>QUINTA DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-</u> Forman parte integrante del presente R.I. de Propiedad Horizontal, tres (03) anexos que se detallan a continuación:
Anexo N° 1, que contiene el Reglamento de Obras Privadas.	Anexo N° 1, que contiene el Reglamento de Obras Privadas.
Anexo N° 2, que contiene el R.I. de Normas Básicas.	Anexo N° 2, que contiene el R.I. de Normas Básicas.

Anexo N°3, o Cuadro Definitivo de Propietarios, que contiene la enumeración de los lotes de terreno tanto de la I Etapa como de la III Etapa (Segunda en Ejecución), incluyendo sus metrajes y porcentajes de participación.	Anexo N°3, o Cuadro Definitivo de Propietarios, que contiene la enumeración de los lotes de terrenos tanto de la I Etapa como de la III Etapa (Segunda en Ejecución), incluyendo sus metrajes y porcentajes de participación.
Anexo N° 4, que contiene la enumeración de los lotes de terreno de la I Etapa, incluyendo sus metrajes y porcentajes porcentuales de participación.	Anexo N° 4, Se retira
Anexo N° 5, que corresponde a la Carta de Lorena S.A., mediante la cual se detallan las obras que deberá de realizar en la Tercera Etapa (Segunda en Ejecución), previas a incorporación de dicha Etapa a la Junta de Propietarios de los lotes conformantes de la Primera Etapa.	Anexo N° 5 Se retira