

**REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
DE LA URBANIZACIÓN EL SILENCIO, PLAYA SEÑORITA  
Y CABALLERO, PLAYA SEÑORITA Y CABALLERO**

## **REGLAMENTO INTERNO**

- Se solicita a los propietarios hacer conocer el contenido del presente Reglamento, tanto a sus familiares como a sus invitados, a efectos que estén cabalmente informados sobre cuales son sus derechos y sus obligaciones.
- Este documento deberá conservarse en todo momento en la casa de playa, con la finalidad que sirva como una fuente permanente de consulta inmediata y asegurar así su fiel cumplimiento.
- En caso que alquile su vivienda, el Reglamento deberá formar obligatoriamente parte integral del Contrato de Arrendamiento.

**REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN EL SILENCIO, PLAYA SEÑORITA Y CABALLERO, PLAYA SEÑORITA Y CABALLERO**

**INTRODUCCIÓN**

El presente Reglamento Interno denominado de ahora en adelante Reglamento, contiene las Obligaciones y sanciones aplicables a los copropietarios y tiene como fin lograr que las relaciones entre los mismos, sus familiares, invitados y dependientes se desarrollen en un ambiente de armonía y recíproco respeto.

El asociado, tiene el mismo derecho de disfrutar de todos los servicios, beneficios e instalaciones con que cuenta la Urbanización El Silencio, playa señorita y caballero, playa señorita y caballero, también tiene la obligación de cumplir con todas y cada una de las estipulaciones contenidas en el presente Reglamento.

Todo asociados debe informarse e informar a sus familiares, invitados y dependientes sobre el contenido del presente Reglamento y comprometerse a cumplir y hacer cumplir sus disposiciones dentro del ámbito de su responsabilidad, sin que resulte posible invocar desconocimiento para justificar su falta de cumplimiento.

El copropietario que Incumpla cualquiera de las disposiciones del Reglamento será sancionado de conformidad con lo previsto en el presente instrumento.

**1. LIMPIEZA E HIGIENE**

Con la finalidad de mantener la higiene y limpieza deseable en la Urbanización El Silencio, playa señorita y caballero, playa señorita y caballero, son de cumplimiento obligatorio para los residentes, las siguientes disposiciones:

- 1.1. Depositar la basura y desechos domésticos en bolsas de plástico y colocadas dentro de los tachos de basura de la asociación.

- 1.2. Eliminar por cuenta propia el desmonte, deshechos, malezas y basura producto de reparaciones domiciliarias menores y arreglos de jardinería.
- 1.3. Mantener limpios los parques, malecones, terrenos sin construir y áreas libres, no arrojando en estos lugares ningún tipo de elemento que atente contra el ornato y la limpieza.

## **2. AGUA POTABLE Y ENERGÍA ELÉCTRICA**

Constituye obligación de los propietarios:

- 2.1. El mantenimiento de las instalaciones de agua al interior de sus casas en óptimas condiciones.
- 2.2. Ajustar el consumo de energía eléctrica a la tensión asignada a cada vivienda.
- 2.3. El desagüe de las piscinas deberá hacerse de forma directa al mar,

## **3. USO DE VEHÍCULOS**

Con el propósito de evitar accidentes y molestias a los propietarios y familiares, en lo que respecta al empleo de vehículos dentro de la Urbanización, se deberán observar las reglas siguientes:

### **3.1. Vehículos Motorizados**

El término Vehículo Motorizado incluye los automóviles, camionetas, camiones, trailers, areneros y otros; exceptuándose las cuatrimotos y patinetas motorizadas, cuyo uso se sujetará a lo dispuesto en el numeral 3.2.

- El uso de las pistas ,será destinado exclusivamente para el ingreso y/o salida de los vehículos y para traslados dentro de la Urbanización, quedando terminantemente prohibido emplear las mismas para paseos, enseñanza, practicas de manejo o cualquier otra finalidad que no sea la señalada específicamente en el presente numeral.

- Los vehículos serán obligatoriamente conducidos por personas que cuenten con la licencia que la ley exige para el tipo de vehículo en uso, quienes deberán cumplir estrictamente con los límites de velocidad y disposiciones de tránsito vigentes, debiendo además respetar las señalizaciones existentes, así como las hormas internas establecidas o que se establezcan.
- La velocidad máxima para circular en el área urbana será de 35 Km/hora, debiendo los conductores ser cuidadosos y respetuosos con todas las personas que se encuentren circulando por las pistas, ya sea a pie o en cualquier otro medio.
- La velocidad máxima para circular en la franja de playa existente frente a la Urbanización será de 20 Km/hora, debiendo los conductores ser cuidadosos y respetuosos con todas las personas que se encuentren circulando por la playa.
- Los vehículos deberán ceder el paso en forma obligatoria a todo peatón y muy especialmente a los niños y ancianos.
- No está permitido el uso de bocinas, escape libre, ni de artefactos similares, debiendo los conductores hacer el menor ruido posible con sus vehículos durante las 24 horas del día.
- Se deberá evitar el uso de alarmas vehiculares dentro de la Urbanización. De activarse, el propietario del vehículo, bajo responsabilidad sancionable, deberá desactivarla en el plazo máximo de cinco (5) minutos, a partir del momento en que comience a funcionar, salvo razón justificada.
- En el área urbana. los vehículos motorizados deberán transitar exclusivamente por las pistas, absteniéndose de

salirse de esas vías para ingresar a los pasadizos, malecones o vías peatonales, así como a las zonas de jardines, canchas deportivas y terrenos sin construir.

- Los areneros, por su alto nivel de ruido, no deberán circular por sus propios medios dentro de la Urbanización y sólo podrán ingresar al área urbana bajo remolque, con la finalidad de ser conducidos hasta las Zonas de Estacionamiento Permanente de la Urbanización.
- Únicamente está permitido el ingreso de vehículos motorizados a la zona de playa de la Urbanización, cuando estos tengan por objeto trasladar embarcaciones o artefactos destinados a deportes o actividades náuticas, así como a personas discapacitadas. Para estos casos deberán únicamente circular por la zona de playa cercana y paralela al malecón, hasta el lugar en que necesiten acercarse hacia el mar para cumplir el objetivo requerido, sin que ello cause ningún perjuicio o incomodidad a los bañistas, ni afecte su tranquilidad y seguridad.
- Ningún vehículo podrá transitar por la zona ecológica, ni por el área de playa correspondiente a los bañistas, bajo responsabilidad sancionable desde su inicio.

### **3.2. Cuatrimotos y Patinetas Motorizadas**

Para el caso específico de las CUATRIMOTOS y PATINETAS MOTORIZADAS se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Queda prohibido el uso de cuatrimotos que no se encuentren debidamente registradas en la Administración y que no cuenten con la correspondiente placa de identificación vigente y colocada en un lugar visible.

- Las cuatrimotos únicamente podrán ser conducidas por personas mayores de 18 años.
- Por excepción y con expresa autorización firmada ante la Administración por el propietario, aceptando toda responsabilidad por cualquier contingencia que se produzca, las cuatrimotos podrán ser conducidas por mayores de 15 años.
- Queda prohibido el uso y manejo de cuatrimotos por menores de 15 años.
- Durante las 24 horas del día, los conductores de cuatrimotos deberán de cuidar hacer el menor ruido posible con sus vehículos.
- El número máximo de personas que podrán desplazarse en una cuatrimoto será de cuatro personas, incluyendo al conductor.
- Queda terminantemente prohibido llevar personas en la parrilla delantera de las cuatrimotos, por impedir la maniobrabilidad y la visión del conductor.
- Los propietarios y los dueños de las cuatrimotos serán responsables solidarios de cualquier percance que éstas pudieran originar, independientemente de quien sea el conductor.
- Está permitida la circulación por la playa de cuatrimotos empleadas para transportar personas, implementos de pesca o articulas de playa, debiendo hacerla por la zona de playa cercana y paralela al malecón, desviándose hacia la orilla hasta el destino final de su carga, sin que ello cause ningún

perjuicio o incomodidad a los bañistas, ni afecte su tranquilidad y seguridad.

- Será de aplicación para las cuatrimotos, las reglas estipuladas en los Numerales 3.1. del presente Capítulo.

#### **4. CONTROL DE INGRESO.**

Con el objetivo de controlar eficientemente el ingreso a la Urbanización, los propietarios, inquilinos y/o visitantes, deberán cumplir con las normas siguientes:

- 4.1. Todo propietario tiene derecho a cursar invitaciones a amigos y familiares, sin restricción alguna. Sin embargo, este derecho se ejercerá teniendo en cuenta la necesidad de preservar la seguridad de los bienes de la Urbanización y de las personas que habitan en ella.
- 4.2. Las únicas personas autorizadas para cursar invitaciones y por consiguiente consignado en el registro de visitantes, son el propietario y los arrendatarios.
- 4.3. En caso que cualquier propietario desee cursar una invitación abierta a algunas personas para visitar la Urbanización, deberá presentar a la Administración una relación con los nombres completos y número de documento de identidad de estas personas, las que tendrán la categoría de Invitados Permanentes, de tal manera que su ingreso se permita sin demora alguna. No obstante lo indicado, se informará a los Invitados Permanentes que siempre deberán presentar su documento de identidad al Vigilante de la Garita, al momento de su ingreso a la Urbanización.
- 4.4. Con relación a los Invitados Eventuales, el propietario deberá anunciar en la Garita el nombre de la persona que está esperando o que ha invitado, la que será registrada en los Formatos de Invitados que obrarán en la Garita para este fin .

- 4.5. En los casos que requieran ingresar a la Urbanización invitados de los propietarios que no se encuentren incluidos en las relaciones de Invitados Permanentes o Eventuales, ni tampoco el propietario haya informado al personal de Seguridad su autorización para facilitar su ingreso, siendo responsabilidad de dicho personal, ni de la Administración la demora que pudiera producirse hasta conseguir del propietario dicha autorización.
- 4.6. El ingreso de invitados de los propietarios y/o de sus familiares directos, únicamente estará permitido cuando éstos se encuentren en el interior de la Urbanización. En casos excepcionales, el propietario y/o su familia podrán autorizar el ingreso de sus invitados, sin estar en la Urbanización, siempre y cuando medie una expresa solicitud telefónica previa a la Administración o al personal de Seguridad de la Garita de Control.
- 4.7. Asimismo tendrán derecho de ingresar a la Urbanización, cuando los propietarios no se encuentren presentes, aquellos invitados a los cuales se les haya cedido el uso de la casa, debiendo obligatoriamente en estos casos el, propietario y/o su familia formalizar su pedido específico, para cada oportunidad, ya sea por escrito o telefónicamente ante la Administración y/o ante el personal de Seguridad.
- 4.8. Cuando los invitados sean tablistas. los propietarios deberán de brindarles facilidades para cambiarse en sus correspondientes viviendas, al igual que proporcionarles los servicios de agua que requieran para ducharse.
- 4.9. Los propietarios o invitados que tengan guardaespaldas, dispondrán obligatoriamente que estos cumplan con lo siguiente:
  - Por ningún motivo podrán portar armas visibles.
  - No podrán transitar libremente por la Urbanización si es que no están acompañando a la persona a quien custodian.

- 4.10. En el caso de las personas que soliciten ingresar para pedir informes, se les requerirá obligatoriamente un documento de identidad, que será canjeado por un pase y se les otorgará un tiempo prudencial para visitar el lugar, mientras INMOBILIARIA SEAS S.A. cuente con terrenos para la venta, se facilitará el ingreso de las personas que pudieran estar interesadas en dichos terrenos. Para estos efectos, INMOBILIARIA SEAS S.A. dispondrá permanentemente de un Representante de Ventas ubicado en la garita de ingreso, quien acompañará obligatoriamente a las referidas personas durante su visita. Igualmente y con la misma finalidad, INMOBILIARIA SEAS S.A. habilitará en sus terrenos una zona de estacionamiento exclusiva para los mencionados visitantes y redactará formularios para la completa identificación de los mismos. En caso que el Representante de Ventas no se encuentre en la garita a la llegada de los visitantes en referencia, estos deberán permanecer en la zona de estacionamiento hasta el momento de ser atendidos.
4. 11. INMOBILIARIA SEAS S.A.. responderá solidariamente por los actos de estas visitas y, de no encontrarse un Representante de Ventas de INMOBILIARIA SEAS S.A. en la Urbanización, no se permitirá el ingreso de ningún visitante para los fines a que se contrae el presente artículo.

## **5. ESTACIONAMIENTO.**

- 5.1. Está terminantemente prohibido estacionar en las calles de forma permanente. Solo se permitirá parqueo temporal para carga y descarga hasta un máximo de 20 minutos por vehículo, según lo amerite, salvo caso justificado.
- 5.2. Se `permitirá el estacionamiento para Emergencias Médicas el cual será empleado única y exclusivamente para dejar o recoger pacientes que requieran atenciones urgentes y únicamente durante el tiempo que demande la emergencia .

- 5.3. Los automóviles de los propietarios serán estacionados dentro de sus respectivas cocheras y los automóviles de sus visitas deberán estacionarse únicamente en las zonas asignadas para parqueo permanente; salvo que exista disponibilidad en la vivienda del propietario.
- 5.4. Esta terminantemente prohibido el estacionamiento de cualquier vehículo, incluyendo las cuatrimotos, en las áreas comunes (parques, jardines, malecones, canchas deportivas, etc.) durante las 24 horas del día. Para tal efecto, deberán utilizar las zonas asignadas para el estacionamiento de vehículos, así como los garajes privados de cada casa y en terrenos sin construir.
- 5.5. Salvo los estacionamientos de vehículos que se realicen, de acuerdo a este Reglamento, dentro del inmueble de cada propietario, los estacionamientos para los vehículos tanto de los propietarios como de los invitados deberán efectuarse en los lugares debidamente señalizados y/o .en los lugares que posteriormente la Junta Directiva disponga adicionar, de acuerdo a las necesidades de espacio físico que se vayan presentando.
- 5.6. Queda terminantemente prohibido el estacionamiento de vehículos motorizados en cualquier, espacio de la playa existente frente a la Urbanización.
- 5.7. Las cuatrimotos empleadas para transportar implementos de pesca o artículos de playa, podrán permanecer estacionadas en la playa, sin que el/o cause ningún perjuicio o incomodidad a los bañistas, ni afecte su tranquilidad o seguridad.

## **6. RUIDOS MOLESTOS Y ACTITUDES PERSONALES.**

- 6.1. A fin de guardar la tranquilidad necesaria para el descanso de los propietarios u ocupantes de los inmuebles. las reuniones o eventos

sociales privados que se organicen tanto en los domicilios como en la playa, a cualquier hora del día o de la noche, deberán evitar perturbar la tranquilidad y el descanso de los vecinos.

- 6.2. De igual manera, durante el día los propietarios deberán mantener un control adecuado y razonable sobre los ruidos y otras molestias que pudieran ocasionar a sus vecinos, con equipos de música y otras actividades.
- 6.3. Está prohibido hacer ruidos molestos originados por 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 propietarios y/o sus invitados, como el entorno ambiental de la Urbanización.
- 6.4. Igualmente están prohibidas y serán consideradas como faltas muy graves, las siguientes:
  - Consumir o portar drogas ilícitas de cualquier tipo;
  - Transitar por la Urbanización en estado de embriaguez;
  - Protagonizar actos escandalosos o bochornosos;
  - Proferir gritos o palabras soeces que constituyan una falta de respeto para con los demás;
  - Fomentar o tomar parte en riñas, peleas o disturbios de cualquier índole;
  - Usar armas de fuego de cualquier tipo dentro de los límites de la Urbanización o en los lugares adyacentes;
  - Hacer caso omiso a las indicaciones o solicitudes de algún miembro de la Junta Directiva, en especial del Vocal de Turno, de la Administración o del personal de Vigilancia;
  - Insultar o agredir al personal de Vigilancia o de la Administración, cuando éstos, en cumplimiento de sus funciones, les hagan alguna observación.

## **7. ANIMALES DOMÉSTICOS:**

Los propietarios de animales domésticos, están obligados a respetar las directivas siguientes:

- 7.1. Dentro de la Urbanización sólo se permitirá el ingreso y circulación de animales domésticos, debidamente identificados mediante el uso de distintivos, tales como medallas, collares y otros, siendo de aplicación a partir del 1 de Enero del 2004, la exigencia que contempla el segundo párrafo del Artículo 9° del Decreto Supremo N° 006-2002-SA, quedando prohibido el ingreso de cualquier otro animal domestico.
- 7.2. Los propietarios que deseen llevar perros a la Urbanización, deberán previamente inscribirlos en la Administración, la que luego de verificar sus características, procederá a otorgar o denegar el permiso de ingreso. Asimismo, la Administración deberá constatar que los perros autorizados cuenten con sus correspondientes vacunas vigentes, y con una constancia de un médico veterinario, todo lo cual deberá constar en el Libro de Registro pertinente.
- 7.3. Queda prohibido el ingreso de perros híbridos o con cruce con cualquier otra raza del American Pitbull Terrier, por ser considerados como animales potencialmente peligrosos en el Numeral 2.1 del Artículo 2 de la Ley 27596, que regula el Régimen Jurídico de Canes, concordante con el Artículo 8 de su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2002-SA. Igualmente queda prohibido el ingreso de otros canes potencialmente peligrosos, por haber sido adiestrados para peleas o que hayan participado en ellas o los que tengan antecedentes de agresividad contra las personas, así como los híbridos o cruces de diferentes razas que no puedan asegurar su sociabilidad, temperamento o carácter. La no observancia de esta prohibición por parte de sus propietarios, será sancionada desde su inicio en la forma más drástica.
- 7.4. El horario establecido para el paseo de perros será entre las 06:00 y las 08:00 horas y a partir de las 19:00 horas. Durante estos paseos,

los perros necesariamente deberán estar en todo momento acompañados por personal responsable, quien deberá portar bolsas adecuadas para recoger las necesidades de sus canes y sujetos con su respectiva correa. Fuera del horario señalado, los perros permanecerán en el interior de sus respectivas viviendas.

- 7.5. Durante el horario de paseo, los perros deberán contar con bozal, salvo en los casos que el animal sea susceptible, por su pequeño tamaño, de ser cargado por su propietario o persona encargada de su conducción.
- 7.6. Queda terminantemente prohibido el ingreso y/o paseo de los perros por la playa, así como por los malecones, salvo en el horario de 6.00 a 8.00 horas y siempre que el propietario sea responsable de la limpieza de las necesidades de su can.
- 7.7. En caso que algún perro ensuciara o provocara daños sobre jardines, pistas, canchas deportivas o cualquiera de las zonas consideradas como áreas comunes o p.rivadas de la Urbanización, el dueño del animal se hará totalmente responsable de la inmediata limpieza o reparación, según fuera el caso.
- 7.8. En caso que lo establecido en este capítulo no conlleve a los resultados esperados de mantener permanentemente un ambiente de tranquilidad, confianza absoluta y de seguridad para todos los concurrentes a la Urbanización, en especial de los niños y ancianos, la Junta Directiva podrá considerar el establecimiento de medidas más restrictivas, incluyendo la prohibición del ingreso de perros a la Urbanización.

## **8. ECOLOGÍA Y ÁREAS VERDES**

La belleza natural de la Urbanización El Silencio, playa señorita y caballero, playa señorita y caballero y, el entorno ecológico en que se encuentra, obliga a los propietarios a contribuir al cuidado y protección de dicho entorno, para lo cual:

- 8.1. Es obligatorio respetar las áreas verdes de los retiros. La limpieza y el mantenimiento de las áreas verdes comunes será responsabilidad de la Junta de Propietarios.
- 8.2. En los lotes en los que no se pueda determinar claramente el límite entre el área verde común (frente a la propiedad) y el área verde privada (dentro de los retiros de la propiedad), la Administración coordinará con los propietarios afectados con el fin de lograr la mejor forma de mantener adecuadamente estas áreas.
- 8.3. Queda totalmente prohibida la caza de aves migratorias y locales, en cualquier ambiente, dentro o fuera de la Urbanización.

**9. ORNATO Y ESTÉTICA:**

- 9.1. Esta terminantemente prohibido el uso de tanques elevados en toda la Urbanización.
- 9.2. El uso de antenas se regirá por lo siguiente:
  - 1.2.1. La altura máxima permitida será de 2.00 mt. , siempre que ello no afecte a los propietarios de las casas vecinas ubicadas en la fila posterior.
  - 2.2.2. La altura de la antena se medirá desde el techo de [a vivienda, independiente a que se instale ésta sobre cualquier tipo de base.
  - 3.2.3. Únicamente se permitirá una antena por vivienda.
  - 4.2.4. La instalación o refacción de antenas durante la temporada de verano (desde el primero de diciembre hasta el 30 abril), únicamente podrá realizarse los días martes, miércoles y jueves de cada semana.

**10. UTILIZACIÓN DE SOMBRILLAS EN LA PLAYA**

La ubicación de sombrillas en la playa constituye un tema de fundamental y, importancia para mantener el ornato y la estética de nuestra Urbanización.

Resulta un hecho incuestionable por el volumen de terrenos existentes en nuestra Urbanización, que si no nos abocamos a encontrar un mecanismo que permita brindar las máximas facilidades a los propietarios para que disfruten de la playa, sin incomodar ni perturbar el derecho de cada uno de sus vecinos, se convertirá nuestra zona de playa en un lugar antiestético y en el cual impere la ley de quién se cree mas fuerte o mas vivo.

Dentro de ese orden de ideas, resulta fundamental el desarrollo de un mecanismo reglamentario que permita ordenar el esparcimiento de los propietarios y de sus invitados en la zona de la playa, el cual deberá establecer las formas, modo de utilización, derechos, obligaciones y otras características para el empleo de sombrillas dentro de un concepto homogéneo, paisajista, armónico y estandarizado, acorde con la estética de nuestra Urbanización, el que al igual que todas las demás disposiciones del Reglamento, deberá ser cumplido y respetado por todos los propietarios, residentes e invitados, como única forma de cumplir el precepto de que la vida en sociedad exige respeto de las normas que hacen posible la convivencia.

Para tal efecto, el uso de sombrillas en la zona de playa de la Urbanización se regirá por las normas siguientes:

- La Junta Directiva, decepcionara los pedidos de sombrillas, las que serán confeccionadas con madera de caperona otra de similares características, de color blanco. Dichas sombrillas serán instaladas en los lugares expresamente designados, habiendo sido distribuidas en forma armoniosa y ondulante de tal forma que causen el menor impacto visual negativo, principalmente a los propietarios de viviendas con frente al malecón de la playa.
- Hasta tanto no puedan obtener la sombrilla oficial de la asociación, los propietarios podrán hacer uso de sombrillas particulares, siempre y cuando sean de color blanco, con el fin de mantener la correspondiente armonía estética.

- Las sombrillas portátiles deberán estar limpias y en buenas condiciones de conservación.
- Las sombrillas portátiles provisionales, podrán ser colocadas diariamente a partir de las 06:00 horas y deberán ser retiradas a más tardar a las 18:00 horas (6:00 p.m.); caso contrario serán recogidas por el personal administrativo o de seguridad de la Urbanización y guardadas por un tiempo mínimo de una semana antes de su devolución.
- Las sombrillas de la asociación podrán permanecer cerradas durante la noche en la playa.

## **11. TOLDOS, CARPAS, CAMPAMENTOS Y CAMPERS**

- 11.1. Con la finalidad de preservar la higiene, salubridad y estética, no está permitido la instalación de campamentos y carpas de ningún tipo, en la zona de playa correspondiente a la Urbanización, así como en los terrenos sin construir o en cualquier zona o lugar común o privado de la Urbanización.
- 11.2. Esta permitido la instalación de toldos, siempre y cuando sean de color blanco.
- 11.3. Queda prohibido el ingreso de campers o casas rodantes a la Urbanización; incluyéndose en esta prohibición la zona ecológica y la franja de playa adyacente.

## **12. LOCALES COMERCIALES**

La Urbanización El Silencio, playa señorita y caballero, playa señorita y caballero es un balneario destinado a viviendas familiares, por lo que no está permitida la instalación de locales comerciales de cualquier índole o naturaleza, salvo aquellos que cuenten con autorización expresa de la Junta Directiva.

**13. INQUILINOS**

13.1. Los propietarios están obligados a informar a la Junta de Propietarios el nombre y datos principales de sus inquilinos, utilizando para este fin el formato establecido por la Administración, debiendo obtener la autorización previa de la Junta Directiva, a fin de que esta pueda prestar un mejor servicio de seguridad y vigilancia.

**14. COMPLEJOS DEPORTIVOS**

14.1. La condición de propietario habilitado conlleva el derecho de hacer uso del Complejo Deportivo de la Urbanización y otras zonas comunes. Este derecho se transmite a los inquilinos con el respectivo Contrato de Arrendamiento debidamente autorizado y estará vigente durante el plazo de dicho contrato.

14.2. La Administración estará facultada para establecer normas para el uso de los espacios deportivos, de acuerdo con las pautas que apruebe el Comité de Actividades Deportivas (CAD).

**15. USO DE ÁREAS COMUNES PARA EVENTOS PRIVADOS**

Las áreas comunes podrán ser usadas para /a realización de eventos privados, siempre y cuando se cumpla con los normas siguientes:

15.1. La realización del evento sólo podrá ser solicitado para el propietario, su esposa o hijos.

15.2. El beneficiario de cualquiera de estos eventos sólo podrá ser el Propietario o sus familiares directos.

15.3. La solicitud deberá ser dirigida a la Administración, y se remitirá la solicitud a la Junta Directiva para su aprobación. Dicha respuesta será emitida dentro de los 30 días calendario siguientes a su recepción. De ser denegada la solicitud, la Junta Directiva deberá fundamentarlo en su respuesta.

15.4. La Junta Directiva estará en libertad de exigir, pagos o garantías para autorizar dichos eventos, así como cualquier exigencia que ayude a mantener el orden y la belleza de la Urbanización, que deberá ser cumplida por el solicitante.

## **16. APLICACIÓN OBLIGATORIA DEL REGLAMENTO**

16.1. Las Normas contenidas en este Reglamento son de obligatoria observancia tanto para los propietarios, como para los inquilinos, huéspedes e invitados.

16.2. Cualquier propietario o residente podrá presentar queja sobre el incumplimiento de cualquiera de las normas establecidas en el presente reglamento. En estos casos. se dirigirán las quejas indistintamente a la Administración; al Supervisor de Seguridad; a los Vigilantes y/o al personal que adicionalmente la Junta Directiva o la administración designen para dicho fin.

16.3. En caso de recibir queja, la Administración; el Supervisor de Seguridad; los Vigilantes y/o el personal que adicionalmente la Junta Directiva o la Administración designen. según fuera el caso, verificará la procedencia del reclamo. queja y/o pedido y tomará la acción que fuera pertinente.

16.4. Cualquier propietario esta facultado para exigir tanto a la Administración, como al Supervisor de Seguridad. al Vigilante y/o al personal que adicionalmente se designe para dicho efecto, la elaboración de un Parte escrito, conteniendo en forma detallada y explicativa su respectiva queja. reclamo o pedido, el cual deberá ser entregado a la Administración, cuando no sea ella la que lo formule o reciba, a fin de que ésta proceda a canalizarla a las instancias que correspondan.

## **17. SANCIONES**

17.1. Los propietarios así como los residentes que vean afectados sus derechos, tendrán la facultad de comunicar por escrito a la Junta

Directiva y/o a los miembros del Sub Comité de Disciplina, las diferentes faltas o hechos que se presenten y que afecten o pudieran atentar ya sea contra el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal de la Urbanización, el presente Reglamento Interno de Normas Básicas de Convivencia o cualquiera de los diferentes Reglamentos específicos o disposiciones emanadas de la Junta de Propietarios y/o Junta Directiva; en especial cuando se trate de faltas, hechos o circunstancias cometidas por algún propietario, sus familiares y/o sus invitados dentro de la Urbanización, que atenten contra la moral y las buenas costumbres.

17.2. Las denuncias, quejas y/o pedidos que se reciban deberán ser evaluadas, estudiadas y resueltas por el Sub Comité de Disciplina y cuando corresponda, comunicadas al Presidente del Comité de Calificación y Disciplina y a la Junta Directiva.

17.3. Los acuerdos del Comité de Calificación y Disciplina (CCD) podrán abarcar indistintamente los rangos siguientes:

- Archivar la documentación conteniendo el pedido, la queja o la denuncia. Esta decisión, conjuntamente con las razones que la sustentan, será comunicada tanto al denunciante como al denunciado.
- Amonestar al propietario en forma verbal o escrita.
- Prohibir el ingreso del invitado infractor.
- Imponer al propietario una multa económica, de acuerdo a la gravedad de la falta: conforme a la escala de multas aprobada por la Junta Directiva.
- Solicitar a la Junta de Propietarios la suspensión temporal de los derechos del propietario sobre las zonas comunes, recomendando el tiempo involucrado.
- Sin perjuicio de las sanciones que en el presente Capítulo se contemplan, se podrán aplicar las mismas a las personas que ocupen, en calidad de inquilinos, las propiedades que les hayan sido alquiladas por sus

propietarios, cumpliendo con el mecanismo establecido en el presente Reglamento.

17.4. La imposición a los propietarios de multas, requerirá necesariamente que el pedido o recomendación del Comité de Disciplina o del Presidente de la Junta de Calificación y Disciplina, sea aprobado por la Junta Directiva.

17.5. Para el caso específico de infracciones al Reglamento de Obras Privadas se establece que:

- Podrá ser sancionado y penalizado por la Junta Directiva, a solicitud del Comité de Obras Privadas y Estética (COPE), por incumplimiento de su Reglamento. Las multas serán determinadas por dicho Comité, de acuerdo a la gravedad de la falta.
- El arquitecto y/o el constructor podrán ser sancionados y penalizados, además, con la suspensión temporal y/o definitiva de sus derechos para diseñar y/o construir nuevas propiedades dentro de la Urbanización, de acuerdo a la gravedad de la falta.

## **18. DISPOSICIONES FINALES**

A medida que las necesidades de la Urbanización lo requieran, este Reglamento Interno se ira paulatinamente incrementando en su articulado, con la aprobación de la Junta Directiva y con cargo a su posterior ratificación por la Junta de Propietarios.

Las multas económicas serán establecidas por la Junta directiva y cada año serán reevaluadas para su modificación o ratificación según sea el caso.

Cualquier propietario, si lo considera conveniente, podrá presentar a la propuestas de cambios o modificaciones al presente Reglamento; para

cuyo efecto cursara la comunicación escrita pertinente a la Junta Directiva, con su correspondiente fundamentación, para su estudio, revisión, aprobación y ratificación por la Junta de Propietarios.

