

Manual de Convivencia

# beyond

High Living



TORRE B

impulsado por

CS CamScanner



## **inmobiliari**<sup>®</sup>

Ha creado este Manual con el objetivo de dar a conocer el Reglamento interno de Normas de Convivencia el cual ayudará a usted y a su familia a vivir con tranquilidad y en armonía.



# manual de convi vencia

impulsado por

 CamScanner

# Índice

Manual de Convivencia 9

## **CAPÍTULO I: GENERALIDADES 11**

**Artículo 1:** Del respeto mutuo 12

**Artículo 2:** De la limpieza y ornato de los bienes de propiedad común 14

**Artículo 3:** Del diseño arquitectónico 16

**Artículo 4:** Del procedimientos de mudanzas, reparaciones y/o deterioro  
de los bienes comunes 18

**Artículo 5:** De la seguridad, eliminación de desechos y sustancias tóxicas 19

**Artículo 6:** De tenencia de mascotas 20

## **CAPÍTULO II: DEL USO DE LAS ÁREAS DE PROPIEDAD COMÚN 22**

**Artículo 7:** Del uso de los ascensores 23

**Artículo 8:** Del uso del área de estacionamientos 24

**Artículo 9:** De la reserva de los bienes comunes 27

**Artículo 10:** Del uso de las piscinas al exterior 29

**Artículo 11:** Del uso del gimnasio 31

**Artículo 12:** Del uso del sauna 34

**Artículo 13:** Del uso de la piscina temperada 36

**Artículo 14:** Del uso de la sala de niños y guardería 41

**Artículo 15:** Del uso de la sala de cine 3D 42

**Artículo 16:** Del uso de las salas Beyond, High, Living y Sala de usos múltiples (SUM) 44

**Artículo 17:** Del uso de la sala de estudio 46

**Artículo 18:** Del uso de los jardines 47

**CAPÍTULO III: DE LA SEGURIDAD DEL EDIFICIO** 49

**Artículo 19:** De la seguridad del Edificio 50

**Artículo 20:** De la seguridad contra incendios 50

**CAPÍTULO IV: DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO** 52

**Artículo 21:** Cuotas de Mantenimiento 53

**CAPÍTULO V: REGIMEN DE SANCIONES** 54

**Artículo 22:** Principios rectores 55

**Artículo 23:** Escala de sanciones 55

**Artículo 24:** Facultad sancionatoria 56

**Artículo 25:** Procedimiento de oficio 56

**Artículo 26:** Procedimiento a pedido de parte 57

# Manual de Convivencia del Edificio Beyond High Living

---

- ✓ El Edificio Beyond High Living es un proyecto inmobiliario de uso residencial ubicado con frente a la Av. Manuel Olgún Nros. 745 - 755, Santiago de Surco, Lima, el mismo que se encuentra compuesto de dos (2) Torres de vivienda, denominadas TORRE A (High) con veintinueve (29) pisos y TORRE B (Living) con veintiún (21) pisos, conformadas, por ciento noventa y dos (192) y, ochenta y nueve (89) departamentos, respectivamente, con sus correspondientes estacionamientos y depósitos (en adelante EL EDIFICIO). Asimismo, EL EDIFICIO cuenta con exclusivas áreas comunes pensadas para brindar a sus residentes las mayores comodidades.
- ✓ El presente Manual es complementario a las disposiciones contenidas en el Reglamento Interno de EL EDIFICIO y **tiene por objeto regular las actividades de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva de EL EDIFICIO, a fin de que tales actividades se desarrollen en un espíritu de mutuo respeto a los derechos y obligaciones de todos los propietarios, arrendatarios, poseedores en general, sus familiares, invitados y dependientes.**

✓ **Definiciones:** **EL EDIFICIO.-** Se define a la edificación denominada EDIFICIO BEYOND HIGH LIVING.

---

**SECCIÓN(ES) DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.-** Denominación usada para los departamentos, estacionamientos y/o depósitos que componen EL EDIFICIO.

---

**BIENES COMUNES.-** Aquellos que sirven a dos o más zonas de propiedad exclusiva de EL EDIFICIO. Para efectos del presente manual solo se regularán los bienes comunes siguientes:

1. Las Salas de uso social denominadas Beyond, High y Living, las mismas que se encuentran ubicadas en el piso 29 de la Torre A.
  2. La sala de estudio, ubicada en el mezzanine del primer piso de la Torre A.
  3. La Sala de Cine 3D, ubicada en el primer piso de la Torre A.
  4. Dos piscinas en el primer piso, una destinada para uso de adultos y la otra de niños.
  5. La zona de vestidores y terrazas ubicada en el área de las piscinas.
  6. La zona de juegos, ubicada en el primer piso.
  7. La Guardería, ubicada en el primer piso.
  8. El Ambiente Infantil en el primer piso.
  9. La zona de parrillas, ubicada en el piso 29 de la Torre A.
  10. Sala de Usos Múltiples (SUM), ubicada en el primer piso de la Torre B.
  11. El Gimnasio, conformado de zona de máquinas y zona de aeróbicos, ubicado en el piso 20 de la Torre B.
  12. La Sauna, ubicada en el piso 20 de la Torre B.
  13. La zona de vestidores para el uso del gimnasio, piscina temperada y la sauna, ubicado en el piso 20 de la Torre B.
  14. Piscina Temperada en el piso 20 de la Torre B.
- 

**JUNTA DE PROPIETARIOS.-** Está formada por todos los propietarios de secciones de propiedad exclusiva de EL EDIFICIO.

---

✓ Todos los residentes tendrán acceso a los bienes comunes descritos en este Manual y en el Reglamento Interno de EL EDIFICIO.

# capítulo I




Generalidades

# Artículo 1: Del respeto mutuo

Uno de los pilares para garantizar una convivencia armónica entre los residentes de Beyond High Living, es siempre mantener respeto mutuo entre todos. Es importante respetar el derecho a la tranquilidad de los demás y considerar el bienestar del vecino como una prioridad para la buena convivencia.

✘ ✘ MODERADO

✘ ✘ ✘ GRAVE



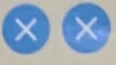
	ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
	<b>1.1</b> Los residentes deberán <b>respetar la moral y las buenas costumbres.</b>	✘ ✘
	<b>1.2</b> Está <b>prohibido hacer ruidos molestos</b> que perturben la tranquilidad del resto de los residentes.	✘ ✘
	<b>1.3</b> Está prohibido hacer uso de los bienes comunes fuera del horario establecido por la Administración.	✘ ✘ ✘



## Artículo 2: De la limpieza y ornato de los bienes de propiedad común

Para vivir en comunidad, debemos considerar a todo el condominio Beyond High Living como parte de nuestra casa. Sólo así le daremos el debido cuidado que finalmente beneficiará a todos.

- 2.1** Los padres de los menores de edad son responsables por cualquier desperfecto que sus menores puedan ocasionar a las señaladas áreas, siendo responsables de cualquier reparación en caso de daños.





ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
<b>2.2</b> No se podrá instalar tendedores de ropa con vista a EL EDIFICIO o a las áreas comunes.	
<b>2.3</b> No se podrá colocar rejas con vista a la fachada de EL EDIFICIO o a las áreas comunes.	
<b>2.4</b> Está prohibido dejar desechos en las áreas de bienes comunes.	

# Artículo 3: Del diseño Arquitectónico

Beyond High Living se construyó con la idea de que todas sus áreas guarden uniformidad, velando así por la elegancia del condominio. Es importante respetar la fachada y la estructura de la edificación.





✘ ✘ MODERADO

✘ ✘ ✘ GRAVE

	ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
	<b>3.1</b> Está prohibido efectuar alguna modificación externa o de fachada que afecte la imagen o el diseño arquitectónico original de EL EDIFICIO.	✘ ✘ ✘
	<b>3.2</b> No se podrán instalar equipos de aire acondicionado empotrados en la fachada de EL EDIFICIO.	✘ ✘ ✘
	<b>3.3</b> Los residentes deberán mantener el color, forma, material, etc. de las puertas y ventanas que colinden con áreas de propiedad común o con la fachada de EL EDIFICIO.	✘ ✘ ✘
	<b>3.4</b> No se podrá instalar ningún rótulo, aviso, anuncio, en las ventanas de las unidades de propiedad exclusiva.	✘ ✘

✘ ✘ MODERADO

✘ ✘ ✘ GRAVE














	ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
	<b>3.5</b> No se podrá instalar antenas de radio y televisión en las ventanas, fachada o en áreas de bien común.	✘ ✘ ✘
	<b>3.6</b> Todas y cada una de las cortinas que colinden con bienes de propiedad común o con la fachada de EL EDIFICIO deben ser rollers de color blanco.	✘ ✘ ✘
	<b>3.7</b> Está prohibido realizar cualquier modificación estructural en las secciones de propiedad exclusiva.	✘ ✘ ✘
	<b>3.8</b> No está permitido el cableado en bienes de propiedad común.	✘ ✘ ✘

## Artículo 4: Del procedimientos de mudanzas, reparaciones y/o deterioro de los bienes comunes

Es importante respetar los horarios y regulaciones del proceso de mudanza, con el fin de evitar eventualidades durante este importante paso para la nueva vivienda.

**4.1** Todo residente es responsable de la manipulación, seguridad e integridad de su mobiliario y personal de mudanza que ingrese a su departamento.

  MODERADO         GRAVE




















	ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
	<b>4.2</b> Las mudanzas, reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y/o trabajos que generen ruido en el departamento se deberán coordinar con la Administración.	 
	<b>4.3</b> Todo residente deberá cuidar que al realizar las mudanzas no se deterioren los bienes de propiedad común.	 
	<b>4.4</b> Todo vehículo y personal de mudanza <sup>4</sup> que ingrese a EL EDIFICIO, deberá ser comunicado a la administración para que pueda identificarlo y permitirle el ingreso. Dicha comunicación deberá realizarse con un mínimo de 24 horas de anticipación.	 
	<b>4.5</b> El vehículo de mudanza deberá estacionarse en la isla localizada en el ingreso de EL EDIFICIO.	  

## Artículo 5: De la seguridad, eliminación de desechos y sustancias tóxicas

El proyecto Beyond High Living facilita a los propietarios el disponer de los residuos sólidos utilizando los ductos de basura correspondientes. Sin embargo, el uso inadecuado de este bien común puede afectar todo el proceso de eliminación. Por lo tanto, es importante seguir las normas relacionadas a este.


 MODERADO
 

 GRAVE





	ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
	<b>5.1</b> Se deberá utilizar los ductos para eliminar los desechos en los horarios que señale la Administración.	  
	<b>5.2</b> Los desechos deberán colocarse en bolsas de plástico resistentes y cerradas. Las bolsas para estos efectos no deberán exceder las dimensiones del ducto que es 46 x 46 cm.	  
	<b>5.3</b> Se encuentra prohibido utilizar el ducto para desechar cajas de pizza, botellas de vidrio y plástico.	  
	<b>5.4</b> Se encuentra prohibido dejar los desechos en la puerta del cuarto de acopio.	 
	<b>5.5</b> No podrá almacenarse en áreas de propiedad exclusiva artículos inflamables o explosivos que impliquen riesgo de incendio.	  

## Artículo 6: De tenencia de Mascotas

Todos queremos a los animales. Sin embargo, de no contar con los cuidados adecuados, una mascota puede resultar una molestia para los vecinos, generando conflictos indeseables entre los residentes. De ahí la importancia de establecer pautas que todos cumplamos para la adecuada tenencia de mascotas dentro del edificio.






✘ ✘ MODERADO

✘ ✘ ✘ GRAVE

	ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
	<b>6.1</b> Las mascotas sólo podrán hacer uso de los ascensores designados para tal fin. Siempre acompañados de sus dueños.	✘ ✘ ✘
	<b>6.2</b> Los residentes deben mantener las mascotas aseadas y en buen estado de salud.	✘ ✘
	<b>6.3</b> Las mascotas deben tener las vacunas que sean aplicables.	✘ ✘ ✘
	<b>6.4</b> Las mascotas deben de transportarse con correa y bozal, en caso sea aplicable.	✘ ✘ ✘

✘ ✘ MODERADO

✘ ✘ ✘ GRAVE

	ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
	<b>6.5</b> Los residentes deberán comunicar a la administración la cantidad de mascotas que se encuentren bajo su custodia.	✘ ✘
	<b>6.6</b> Las mascotas, en caso sea un perro o un gato, deberán portar una pequeña placa en la cual se indique la ubicación de su domicilio (Torre y número de departamento).	✘ ✘
	<b>6.7</b> Se debe mantener las áreas comunes limpias y sin residuos que podrían dejar las mascotas.	✘ ✘
	<b>6.8</b> El residente se hará cargo de cualquier daño que eventualmente puede generar su mascota contra bienes y terceros.	✘ ✘
	<b>6.9</b> En caso una mascota le cause un daño físico a otro residente fuera de su propiedad exclusiva, la mascota deberá ser retirada de EL EDIFICIO y se aplicará la sanción correspondiente.	✘ ✘ ✘

# capítulo II

del uso de las áreas de  
propiedad común




## Artículo 7: Del uso de los ascensores

Cuidemos de los ascensores ya que este es un bien común que todos los residentes utilizaremos constantemente.








**7.1** Se deberán realizar las coordinaciones con la empresa administradora para uso de ascensor para mudanza. La administración habilitará para las mudanzas los ascensores que considere necesarios, los mismos que estarán debidamente protegidos. Cualquier daño causado a los acabados de la cabina del ascensor en el momento de traslado de mobiliarios será asumido por el residente, en caso se verifique que no ha cumplido con las medidas de cuidado y seguridad para realizar las mudanzas.

**7.2 Los ascensores cuentan con luz e intercomunicador de emergencia ante eventuales fallas.** El número de Emergencia para tales efectos es el 475 13 52. El personal de la Administración tiene instrucciones precisas para actuar en casos de emergencias, se sugiere para evitar accidentes que no se manipule la botonera ni las puertas.

✘ ✘ MODERADO    ✘ ✘ ✘ GRAVE

	ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
	<b>7.3</b> No deberá ser utilizado en los ascensores mobiliario que exceda el peso límite permitido en los ascensores.	✘ ✘
	<b>7.4</b> Para el uso correcto del ascensor y evitar daños al pulsador, se debe presionar el botón una sola vez.	● ●
	<b>7.5</b> No podrá mantenerse la puerta abierta del ascensor ni detenerlo innecesariamente.	● ●

 MODERADO
 
 GRAVE





	ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
	<b>7.6</b> En los ascensores no está permitido fumar, ni ingerir alimentos.	  
	<b>7.7</b> Los niños menores de 10 años se encuentran prohibidos de utilizar los ascensores, sin compañía de un adulto.	 

## Artículo 8: Del uso del área de estacionamientos

Beyond High Living cuenta con 06 pisos de estacionamiento. Debido a la alta fluidez de automóviles, es importante mantener un control adecuado de la velocidad de los autos al entrar y salir del edificio, asegurando así la seguridad del condominio. De ahí la importancia de seguir las reglas sobre el uso de esta área común.







**8.1** Los daños o pérdidas ocurridos dentro del vehículo serán de exclusiva responsabilidad de su propietario, por lo que se sugiere dejar las puertas y ventanas cerradas, así como evitar dejar bienes de valor en su interior.

 MODERADO
 
 GRAVE

	ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
	<b>8.2</b> Los autos deberán estar estacionados en el área de propiedad exclusiva que le pertenece a cada propietario, de acuerdo a la numeración que se establezca para tales efectos.	  







✘ ✘ MODERADO

✘ ✘ ✘ GRAVE

	ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
	<b>8.3</b> Los estacionamientos estarán delimitados con líneas verticales, las cuales no podrán ser invadidas por ningún punto del vehículo.	✘ ✘
	<b>8.4</b> El uso del área de estacionamiento está destinado únicamente para el parqueo de vehículos, motos y/o bicicletas.	✘ ✘
	<b>8.5</b> La disponibilidad de los estacionamientos destinados a visitas estará sujeta al orden de llegada de los visitantes, deberá coordinarse previamente con la Administración.	✘ ✘
	<b>8.6</b> No podrán ingresar vehículos de servicio de taxi, ni de otros servicios al área de estacionamiento.	✘ ✘ ✘
	<b>8.7</b> No se podrá estacionar vehículos en las zonas de maniobras y/o en la entrada de EL EDIFICIO	✘ ✘ ✘
	<b>8.8</b> No se podrá exceder la velocidad de 10 kph en la zona de estacionamiento.	✘ ✘ ✘

XX MODERADO

XXX GRAVE

	ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
	<b>8.9</b> No se podrá circular en el área de estacionamiento con las luces del vehículo apagadas.	XX
	<b>8.10</b> Los vehículos no deberán tener fugas de aceite para evitar marcar el piso del estacionamiento.	XX
	<b>8.11</b> Todo propietario de vehículo deberá mantener limpio su estacionamiento.	XX
	<b>8.12</b> Los estacionamientos no podrán ser usados como almacén.	XXX
	<b>8.13</b> Los estacionamientos no deberán ser usados como área de juegos.	XX
	<b>8.14</b> El lavado de autos está permitido en el área de su estacionamiento, teniendo el debido cuidado de no dejar desechos ni charcos de agua en los mismos, que perjudiquen a los demás residentes y/o los inmuebles.	XX



## Artículo 9: De la reserva de los bienes comunes

Para garantizar que todos los residentes puedan disfrutar de los bienes comunes de Beyond High Living, debemos disponer de estas áreas equitativamente, por lo que se debe respetar un sistema de reservas.

- 9.1 Únicamente se pueden reservar para eventos privados las salas Beyond, High, Living y La Sala de Usos Múltiples.
- 9.2 Estas salas se deberán reservar máximo con 01 mes de anticipación y en uno de los 03 horarios indicados por la Administración.
- 9.3 Las salas Beyond, High y Living, se podrán reservar 04 veces al año.
- 9.4 La Sala de Usos Múltiples se podrá reservar 04 veces al año. Sin embargo, se priorizará el uso de la misma para reuniones concernientes a asuntos de EL EDIFICIO.

✘ ✘ MODERADO

✘ ✘ ✘ GRAVE

	ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
	9.5 Los residentes deberán obligatoriamente registrarse en la recepción para el evento que hayan reservado y registrar a sus invitados para el evento reservado.	✘ ✘ ✘
	9.6 Se debe respetar el Aforo de cada Bien Común, conforme se establezca.	✘ ✘ ✘








## **Artículo 10:** Del uso de las piscinas al exterior

La piscina exterior es un bien común que requiere de mucho cuidado y mantenimiento constante para poder disfrutarla al máximo. Es por esto que debemos seguir las reglas sobre este tema y otros referentes a seguridad, para poder sacarle el mayor provecho a nuestra piscina.

**10.1 El residente asume la responsabilidad de cualquier accidente o lesión que se produzca, tanto para ellos como para sus visitantes, en el uso de la piscina.**

✘ ✘ MODERADO

✘ ✘ ✘ GRAVE

	ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
	<b>10.2</b> Los residentes y sus invitados deberán ducharse en el vestuario antes de ingresar a la piscina.	✘ ✘
	<b>10.3</b> No se deberá llevar envases de vidrio al área de la piscina.	✘ ✘
	<b>10.4</b> No se podrá consumir bebidas alcohólicas en el área de la piscina.	✘ ✘ ✘
	<b>10.5</b> El uso de la piscina siempre se hará con traje de baño. Después del uso de la piscina, se deberá sustituir el vestuario antes de ingresar a EL EDIFICIO.	✘ ✘ ✘
	<b>10.6</b> No se podrá utilizar la zona del jardín que se encuentra alrededor de la piscina.	✘ ✘
	<b>10.7</b> Sólo está permitido el uso de flotadores de dimensiones adecuadas para los niños.	✘ ✘
	<b>10.8</b> Los niños menores de 10 años deberán estar acompañados de un adulto.	✘ ✘ ✘

## Artículo 11: Del uso del gimnasio





Las máquinas del gimnasio requieren de un mantenimiento constante. Es importante que los residentes cuiden de estos equipos, a fin de ejercitarnos tranquilamente durante todo el año. El uso del gimnasio es exclusivo para los residentes de Beyond High Living.


- 11.1** Las máquinas serán usadas con cuidado. **Ante la eventualidad de un desperfecto o daño, el costo de reparación o reposición será asumido por el residente**, siempre y cuando se defina que ha causado el desperfecto y/o daño. Si corresponde a una falla no provocada se utilizará la garantía de la casa representante de la marca dentro del plazo de vigencia de la misma.
- 11.2** Es de entera responsabilidad de cada residente de los bienes que lleven al gimnasio y se dejen sin custodia. La Administración no se hará responsable por la pérdida de los mismos.
- 11.3** **El residente asume la responsabilidad de cualquier accidente o lesión** que se produzca en el uso del Gimnasio.
















✕ ✕ MODERADO

✕ ✕ ✕ GRAVE

	ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
	<b>11.4</b> Los residentes deberán registrarse antes de hacer uso del Gimnasio con el personal en el counter de ingreso. En caso se haga uso del mismo fuera del horario en que se encuentre el personal encargado, se deberá hacer el registro en la recepción.	✕ ✕
	<b>11.5</b> El Gimnasio puede ser utilizado sólo por los residentes y preparadores físicos que contraten los residentes con la finalidad que los entrenen.	✕ ✕ ✕
	<b>11.6</b> El ingreso del preparador físico deberá ser comunicado a la Administración.	✕ ✕ ✕
	<b>11.7</b> El uso de las máquinas del gimnasio es por orden de llegada, sin exceder la capacidad del gimnasio. No se permitirá ningún tipo de reserva.	✕ ✕

 MODERADO

   GRAVE

	ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
	<b>11.8</b> Si ingresa con un equipo de música, el volumen tendrá que ser razonable para no incomodar a los demás residentes que estén haciendo uso del Gimnasio.	 
	<b>11.9</b> No se podrá llevar bebidas en envases de vidrio.	 
	<b>11.10</b> Cada residente que use el gimnasio deberá de llevar obligatoriamente una toalla y deberá usar zapatillas.	 
	<b>11.11</b> Los niños menores de 15 años sólo ingresarán en compañía de un adulto.	  

## Artículo 12: Del uso del sauna

El uso del Sauna es saludable para la mayoría de las personas. Puede mejorar el dolor y la movilidad de los pacientes con problemas reumáticos, además de producir una relajación psicológica tan necesaria para el estrés de la vida moderna.







Para disfrutar al máximo del sauna, es importante respetar los horarios dispuestos por la administración, además de cumplir con las reglas de seguridad, ya que nuestra salud es prioridad.

**12.1** Las personas que hagan uso de la Sauna son responsables de cualquier malestar físico que pudiera ocasionarle. Se sugiere consultar a un médico si algún residente tenga cualquier dolencia.

**12.2** Por motivos de seguridad y a criterio de la Administración, una persona encargada de seguridad podrá anunciarse e ingresar cada 20 minutos para constatar que todo se encuentre en orden.

✘ ✘ MODERADO

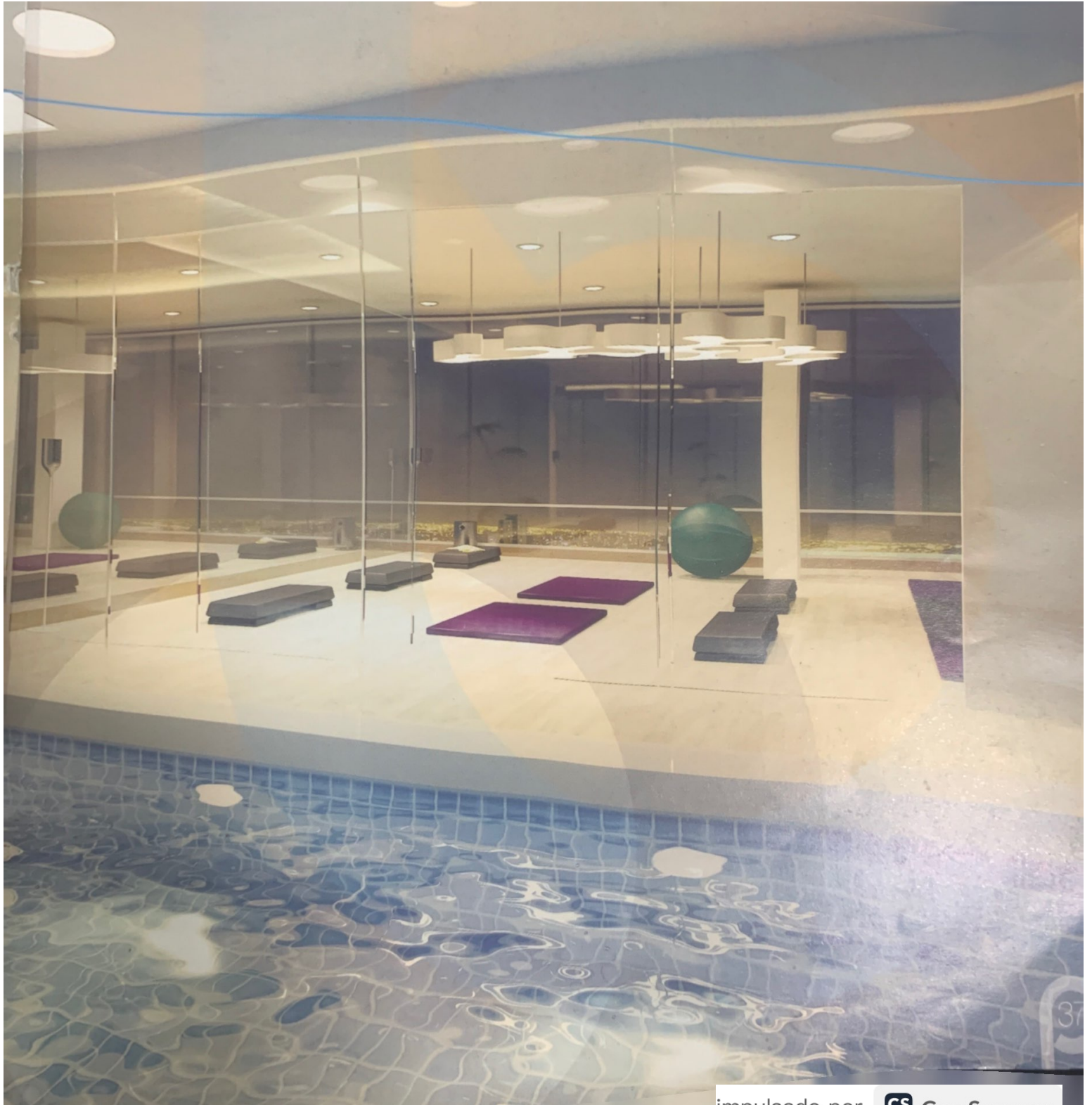
✘ ✘ ✘ GRAVE

	ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
	<b>12.3</b> Los residentes deberán registrarse antes de hacer uso de la Sauna en el counter de ingreso. En caso se haga uso del mismo fuera del horario en que se encuentre el personal encargado, se deberá hacer el registro en la recepción.	✘ ✘
	<b>12.4</b> Está prohibido mujeres y hombres hagan uso de la sauna simultáneamente.	✘ ✘ ✘
	<b>12.5</b> Está prohibido rasurarse en el Sauna.	✘ ✘
	<b>12.6</b> Cada residente deberá llevar una toalla.	✘ ✘
	<b>12.7</b> Se deberá ingresar a la sauna con calzado adecuado para que no se dañe la madera.	✘ ✘
	<b>12.8</b> Los residentes deberán apagar los switches y la perilla de selección de temperatura, también deberán apagar las luces una vez concluyan el uso de la Sauna.	✘ ✘ ✘

## Artículo 13: Del uso de la piscina temperada




La piscina temperada es un espacio perfecto para practicar un deporte tan completo como la natación. Siguiendo estas simples reglas, podremos mantener en óptimo estado este valioso espacio.

**13.1** El residente asume la responsabilidad de cualquier accidente o lesión que se produzca, tanto para ellos como para sus visitantes, en el uso de la piscina.






✘ ✘ MODERADO

✘ ✘ ✘ GRAVE

	ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
	<b>13.2</b> Los residentes deberán registrarse antes de hacer uso de la piscina temperada en el counter de ingreso. En caso se haga uso del mismo fuera del horario en que se encuentre el personal encargado, se deberá hacer el registro en la recepción.	✘ ✘ ✘
	<b>13.3</b> Las personas deberán ducharse en el vestuario antes de ingresar a la piscina.	✘ ✘
	<b>13.4</b> El uso de la piscina temperada se destinará exclusivamente a la natación.	✘ ✘

✘ ✘ MODERADO

✘ ✘ ✘ GRAVE

	ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
	<b>13.5</b> Está terminantemente prohibido llevar envases de vidrio al área de la piscina.	✘ ✘ ✘
	<b>13.6</b> No se permite el uso de la piscina a niños menores de 15 años sin la compañía de un adulto responsable que los supervise.	✘ ✘ ✘
	<b>13.7</b> El uso de la piscina siempre se hará con traje de baño.	✘ ✘ ✘





# Artículo 14: Del uso de la Sala de niños y guardería

Estas salas representan espacios de esparcimiento para nuestros niños, equipado con juegos divertidos en un ambiente sano durante todo el año.

**14.1** Los padres o custodios asignados deberán **cuidar que los niños mantengan el orden de la Sala de Niños y de la Guardería**, sin que se maltrate el mobiliario.

✘ ✘ MODERADO

✘ ✘ ✘ GRAVE

	ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
	<b>14.2</b> Los niños de 6 a 10 años de edad podrán hacer uso de la Sala de Niños.	✘ ✘ ✘
	<b>14.3</b> Los padres o custodios podrán llevar a los menores de 0 a 5 años de edad a la Guardería.	✘ ✘ ✘
	<b>14.4</b> No se podrá ingresar con alimentos y/o bebidas a cualquiera de las dos áreas contempladas en este artículo.	✘ ✘
	<b>14.5</b> Está prohibido retirar el mobiliario fuera de la(s) Sala(s).	✘ ✘ ✘

# Artículo 15: Del uso de la Sala de Cine 3D

La sala de cine cuenta con 18 butacas y 4 puffs en la primera fila para uso de los residentes. Es un espacio perfecto para disfrutar de la calidad de un cine convencional sin necesidad de salir de nuestras casas.

- 15.1 La sala de cine cuenta con 18 butacas y 4 puffs en la primera fila y un equipo de Home Theater.
- 15.2 La Administración podrá reservar un horario para ver una película. Sin perjuicio que cualquier residente pueda ingresar a la Sala libremente en cualquier momento.
- 15.3 La reserva se podrá realizar 01 vez al mes.
- 15.4 Se sugiere que la Administración enseñe el funcionamiento de los equipos de Home Theater a los residentes que ingresen a la Sala para evitar algún deterioro.

× × MODERADO

× × × GRAVE

ACUERDOS

TIPOS DE FALTAS

15.5 La Administración deberá registrar a los residentes que deseen hacer uso de la Sala de Cine.

× ×

15.6 El uso de la Sala de Cine es exclusivo para ver televisión, escuchar conciertos o música en general.

× ×



× × MODERADO      × × × GRAVE

ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
<b>15.7</b> No se podrán realizar reuniones de camaradería.	× × ×
<b>15.8</b> Está prohibido el retirar o mover el mobiliario.	× × ×
<b>15.9</b> Está prohibido ingerir bebidas alcohólicas y/o fumar dentro de la Sala de Cine.	× × ×

## Artículo 16: Del uso de las Salas Beyond, High, Living y Sala de usos múltiples (SUM)













Las cómodas y exclusivas salas Beyond, High y Living funcionan como ambientes sociales para los residentes de ambas torres. Pueden ser utilizadas para tomar una copa con un grupo reducido o para celebrar un evento importante, previa reserva. El ambiente es ideal para mayores de 16 años.

La Sala de Usos Múltiples (SUM), es ideal para celebrar una fiesta infantil. Esta sala puede ser separada previa reserva. Además, el SUM también servirá como escenario para nuestras reuniones ordinarias y extraordinarias de propietarios.




- 16.1** Las Salas podrán reservarse, de preferencia, para eventos especiales como cumpleaños y/o aniversarios de los residentes.
- 16.2** Cualquier daño de las instalaciones, deberá ser asumido por el residente responsable.
- 16.3** El residente asume la responsabilidad de cualquier accidente o lesión que se produzca, tanto para ellos como para sus visitantes, en el uso de las salas.

  MODERADO

   GRAVE

	ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
	<b>16.4</b> El día del evento el residente que haya reservado la Sala deberá dejar su DNI a la Administración para que pueda verificar la reserva y permitir el acceso a la Sala.	  
	<b>16.5</b> Las Salas Beyond, High y Living sólo podrán ser utilizadas por residentes a partir de 16 años.	  
	<b>16.6</b> La Sala de Usos Múltiples sólo podrá ser utilizada para eventos con niños(as) menores de 15 años y/o reuniones concernientes a asuntos de la Junta de Propietarios.	  

× × MODERADO × × × GRAVE

	ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
	<b>16.7</b> De contratarse servicio de Catering, este deberá registrarse previamente en recepción	× × ×
	<b>16.8</b> Está prohibido fumar dentro de las Salas de Eventos.	× ×
	<b>16.9</b> Está terminantemente prohibido arrojar colillas de cigarros y/o otros objetos por la terraza de las salas de eventos.	× × ×





# Artículo 17: Del uso de la Sala de estudio

La Sala de Estudio es un ambiente ideado para llevar a cabo reuniones de negocios o para refugiarse en la lectura de un buen libro.

**17.1** Es responsabilidad de los propietarios cuidar sus pertenencias dentro de la sala de estudios.

⊗ ⊗ MODERADO

⊗ ⊗ ⊗ GRAVE

	ACUERDOS	TIPOS DE FALTAS
	<b>17.2</b> El comportamiento dentro de esta sala deberá ser discreto.	⊗ ⊗
	<b>17.3</b> No se podrá realizar reuniones de camaradería.	⊗ ⊗ ⊗
	<b>17.4</b> Está prohibido retirar el mobiliario.	⊗ ⊗ ⊗
	<b>17.5</b> No se deberá ingerir bebidas ni alimentos.	⊗ ⊗ ⊗

## Artículo 18: Del uso de los jardines

- 18.1** EL EDIFICIO cuenta con 500 m<sup>2</sup> diseñados por un grupo de arquitectos paisajistas.
- 18.2** Es importante tener en cuenta que debajo de la mayoría de los jardines de la edificación, se encuentran los sótanos destinados a estacionamientos y depósitos, por lo que, para su impermeabilización, se ha utilizado distintos elementos como geo membranas textiles y selladores elastoméricos, motivo por el cual **los trabajos de jardinería deberán ser ejecutados con especial cuidado, y de manos de un especialista** que tome precauciones con vistas a evitar la perforación o el deterioro de dichos materiales.
- 18.3** El cuidado y manutención de los jardines es responsabilidad de los residentes y de la Administración, siendo responsabilidad de esta última, el riego controlado de los mismos.

# capítulo III

de la seguridad del Edificio

49

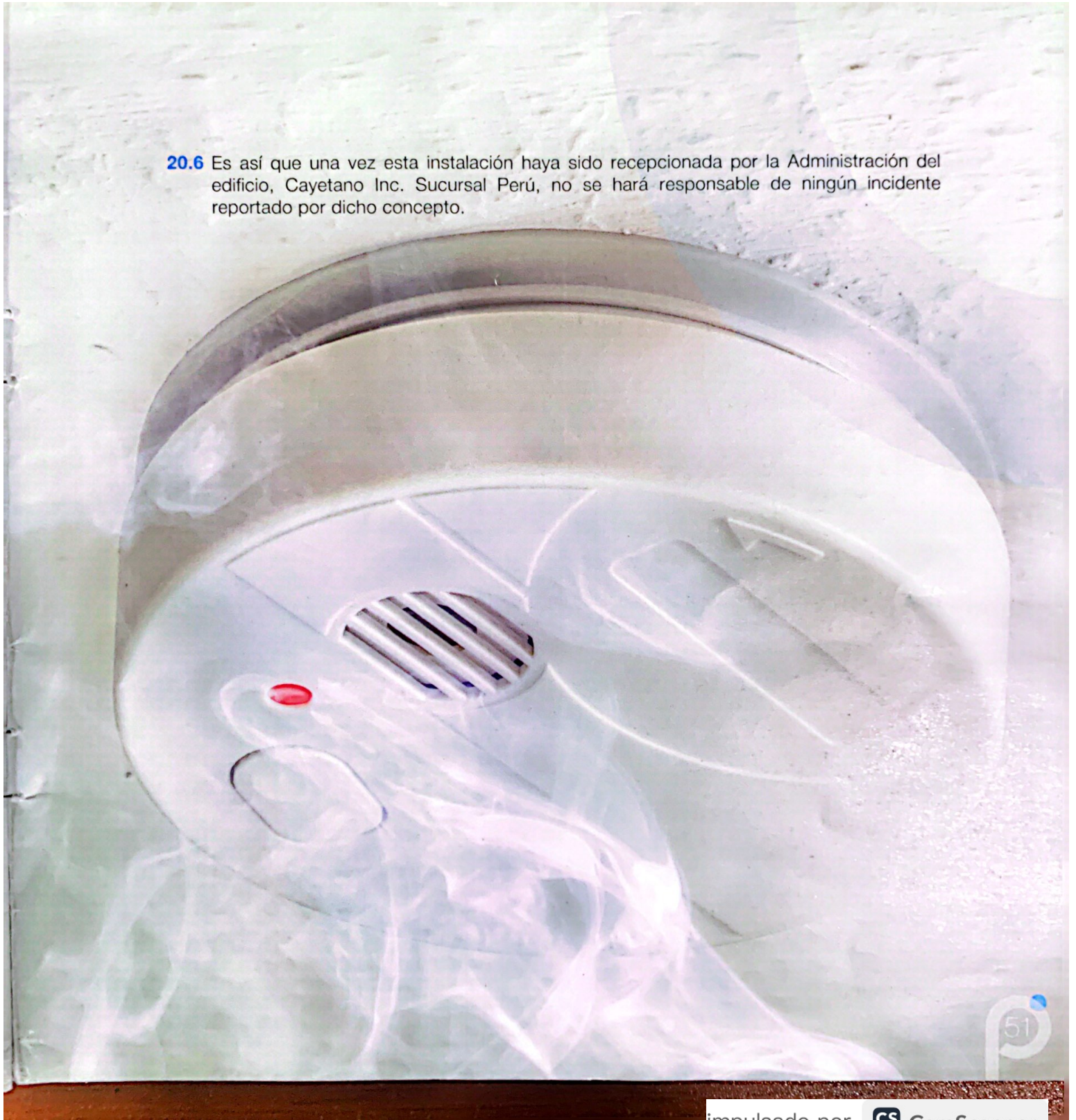
## **Artículo 19: De la seguridad del Edificio**

- 19.1** En caso sea necesario evacuar EL EDIFICIO por causas de sismo o incendio, **cada Torre cuenta con una escalera de emergencia y una puerta contra incendios**, que aísla y da seguridad para una evacuación segura. Por tal motivo las escaleras deberán permanecer libres de obstáculos.

## **Artículo 20: De la seguridad contra incendios**

- 20.1** El sistema de rociadores diseñado para el edificio funciona de la siguiente forma:  
El sistema de bombeo consta principalmente de una Electrobomba Centrifuga, PATTERSON con caudal de 500 GPM para una presión de 240PSI., una bomba jockey con un caudal de 18.92 Lpm para una presión de 255PSI., y una cisterna de 125 m<sup>3</sup> como reserva de agua, entre otros componentes. El sistema de bombeo, el cual es completamente automático, mantiene presurizada la red de agua, montantes y gabinetes, a una presión de 255 PSI manteniendo a éstos siempre listos para actuar de inmediato cuando haya un requerimiento de agua, como por ejemplo, el de un gabinete o hidrante.
- 20.2** El sistema de red de agua. Montantes y gabinetes es una red húmeda, cuya finalidad es la de distribuir un adecuado caudal y presión de agua a los diversos dispositivos contra incendio.
- 20.3** Se recomienda una verificación periódica y exhaustiva de las partes del sistema en su integridad, los componentes al ser equipos electrónicos de última tecnología son sensibles a los golpes y requieren de una limpieza periódica que debe ser realizado en forma conjunta tanto por los operadores como por la empresa que ha suministrado e instalado el Sistema de Automatización, para de esta forma asegurar un funcionamiento continuo y sin problemas.
- 20.4** La revisión o supervisión sobre el correcto funcionamiento, así como el mantenimiento periódico de esta instalación, estará a cargo de la Administración.
- 20.5** En las áreas comunes de EL EDIFICIO, como al interior de los departamentos en cocina, sala comedor y en los dormitorios, se encuentran instalados rociadores contraincendios, los mismos que deben encontrarse operativos y que deben activarse únicamente en caso de un incendio.

**20.6** Es así que una vez esta instalación haya sido recepcionada por la Administración del edificio, Cayetano Inc. Sucursal Perú, no se hará responsable de ningún incidente reportado por dicho concepto.



# capítulo IV

de las cuotas  
de mantenimiento

## **Artículo 21: Cuotas de Mantenimiento**

Es responsabilidad del residente el cumplimiento del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que se fijen. Los propietarios serán responsables solidarios en el pago de dichas cuotas con los terceros que ocupen el inmueble por arrendamiento, cesión en uso, etc.

El pago de las cuotas de mantenimiento correspondiente al Edificio debe ser canceladas en la oportunidad que fije la Administración. Las eventuales multas o el monto de la mora por cada día de retraso podrá ser fijada por la Junta de Propietarios de EL EDIFICIO mediante los órganos designados para tal efecto.

**Un propietario se considera inhábil cuando, al momento de la convocatoria se encuentre en mora por tres (3) cuotas ordinarias, sucesivas o discontinuas, o por una (1) cuota extraordinaria. Recobra el ejercicio de la totalidad de sus derechos como propietario, cuando cumpla con el pago, y desaparezca el impedimento.**

El propietario inhábil no podrá ser propuesto ni elegido para cargo alguno, sin embargo, mantiene su derecho de asistir a la junta de propietarios solo con voz y sin voto.

Se podrá publicar en la vitrina de EL EDIFICIO la calidad de inhabilitado por falta de pago de cuotas de mantenimiento conforme se señala en este capítulo en la vitrina que disponga la Administración, asimismo, se podrán tomar otras medidas que disponga la Junta de Propietarios de EL EDIFICIO.



# capítulo V



regimen de sanciones

## Artículo 22: Principios rectores

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

## Artículo 23: Escala de sanciones

Se considerara falta de los propietarios y de las personas que se mencionan en el numeral anterior, el incumplimiento de cualquiera de las disposiciones del Reglamento, lo que dará lugar a la imposición de la siguiente escala de sanciones:

 MODERADO	<ul style="list-style-type: none"><li>• Llamada de atención verbal y escrita.</li><li>• Reincidencia se multará con el pago del 10% de la cuota de mantenimiento, adicional a la cuota regular.</li><li>• <b>Tras nueva reincidencia en la misma falta, se considerará como falta grave.</b></li></ul>
 GRAVE	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se multará con el pago del 30% de la cuota de mantenimiento, adicional a la cuota regular.</li><li>• Se comunicará en el periódico mural la falta cometida en zonas de bien común y departamento del residente.</li><li>• Se prohibirá el uso de los BIENES COMUNES señalados al inicio del presente Manual en la parte correspondiente a "DEFINICIONES", los mismos que se encuentran específicamente numerados del 1 al 14.</li><li>• Otras que disponga la Junta de Propietario.</li><li>• <b>Reincidencia de misma falta:</b> Se multará con el pago del 50% de la cuota de mantenimiento, adicional a la cuota regular.</li></ul>

## **Artículo 24: Facultad sancionatoria**

El Comité de Disciplina, creado para tales efectos, actuando de oficio o a pedido de parte, está facultado para identificar las infracciones así como para determinar y aplicar las sanciones señaladas en el artículo anterior, sea que aquellas sean cometidas por los propietarios y/o poseedores de las unidades inmobiliarias sujetas al presente Reglamento Interno. En caso no se haya designado al Comité de Disciplina, será la Administración la encargada de realizar estas acciones.

Asimismo, de persistir la falta o infracción, el Comité de Disciplina creado para tales efectos, se reserva el derecho de iniciar otros tipos de acciones legales, sin perjuicio de seguirse aplicando la multa mientras dure cualquier proceso Legal. En caso no se haya designado al Comité de Disciplina, será la Administración la encargada de realizar estas acciones.

## **Artículo 25: Procedimiento de oficio**

El Comité de Disciplina notificará al infractor o infractores mediante una comunicación escrita que será entregada en la dirección de la unidad inmobiliaria correspondiente para que de inmediato cese la infracción o proceda al cumplimiento de su obligación. En caso no se haya conformado el Comité de Disciplina, será la Administración la encargada de realizar estas acciones.

Se otorgará al infractor un plazo de 03 días hábiles para que pueda formular sus descargos:

- ✘ En el supuesto que el infractor formule descargos: El Comité de Disciplina evaluará los hechos y fundamentos expuestos en el descargo y determinará si procede la imposición de la infracción. En caso se decida la imposición de una sanción, se otorgará el plazo de 03 días hábiles para que el infractor o infractores disconformes con la sanción impuesta, formulen un escrito de apelación ante la Junta Directiva, que evaluará en segunda instancia los hechos y fundamentos expuestos a fin de ratificar, modificar o dejar sin efecto la infracción impuesta por el Comité de Disciplina. Si la Junta Directiva no se hubiere conformado, actuará en segunda instancia la Junta de Propietarios.
- ✘ En el supuesto que el infractor, dentro del plazo de 03 días hábiles, no presente descargos, no cumpla con la obligación exigida o no cese la infracción: El Comité de Disciplina procederá inmediatamente a notificar la sanción que corresponda al infractor.

## **Artículo 26: Procedimiento a pedido de parte**

---

Cualquier propietario podrá presentar queja sobre el incumplimiento de cualquiera de las normas establecidas en el presente reglamento. En estos casos, se dirigirán las quejas al Presidente de la Junta Directiva, quien derivará la misma al Comité de Disciplina, a fin de que se verifique la procedencia del reclamo y se adopten las acciones que fueran pertinentes.

Si el hecho lo amerita, se notificará al infractor o infractores mediante una comunicación escrita que será entregada en la dirección de la unidad inmobiliaria correspondiente para que de inmediato cese la infracción o proceda al cumplimiento de su obligación. En caso no se haya conformado el Comité de Disciplina, será la Administración la encargada de realizar estas acciones.

Se otorgará al infractor un plazo de 03 días hábiles para que pueda formular sus descargos, observándose en todo lo demás el mismo procedimiento descrito en el artículo anterior.