

**REGlamento INTERNO PARTICULAR**  
**DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS DEL "CONJUNTO RESIDENCIAL**  
**"LOS JARDINES DE SANTA BEATRIZ"**  
**REGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CON SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA**  
**Y ÁREAS DE PROPIEDAD COMUN**

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TITULOS ARCHIVADOS

27 MAYO 2024

COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL

**CAPITULO I**  
**ASPECTOS GENERALES**

**Artículo 1°.- OBLIGATORIEDAD Y DESIGNACIÓN ABREVIADA.**

El presente Reglamento Interno particular (en adelante **RIP**) es de observancia obligatoria, sin excepción ni limitación alguna, para todas las personas naturales y/o jurídicas que tengan la propiedad o posesión, bajo cualquier título, el presente **RIP** contempla el conjunto de normas que definen la extensión y los límites del derecho de propiedad, las relaciones internas y los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios y/o poseedores de las unidades inmobiliarias que conforman el **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** del "Conjunto Residencial Los Jardines de Santa Beatriz" (en adelante **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**).

El presente **RIP** contiene las normas de funcionamiento relacionadas al **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** y sus respectivos órganos.

El objetivo del presente **RIP** es propiciar que el **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** funcione óptimamente, a favor del bienestar de los propietarios y/o poseedores, evitando discordias entre propietarios y/o poseedores de las Unidades Inmobiliarias; garantizando los pagos de los servicios comunes y el adecuado mantenimiento, conservación y Administración de los bienes de propiedad común.

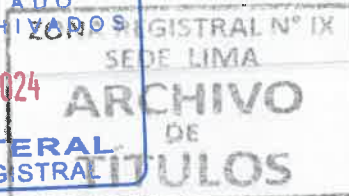
El **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** está sometido al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Por tal razón, los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva tienen un derecho de participación en la propiedad de los bienes y áreas comunes, según los porcentajes de participación a su sección de propiedad exclusiva, que se establecen en el **RIG** del **CONJUNTO RESIDENCIAL LOS JARDINES DE SANTA BEATRIZ**" o en su respectivo **RIP**, de ser el caso.

**CAPITULO II**  
**UNIDAD INMOBILIARIA - BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**

**Artículo 2°.- CARACTERÍSTICAS.**

Las características del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, son las siguientes:

  
.....  
**JUAN SANTOS DÍAZ FLORES**  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



- a) **Ubicación:**  
**Departamento:** Lima  
**Provincia:** Lima  
**Distrito:** Cercado de Lima.  
**Dirección:** Jr. Comandante Torres Paz N° 1269-1275-1281-1285-1293-1299 con Jr. Cabo Teodoro Cárdenas N° 701-707-713-723-733-737 con Jr. José Gálvez N° 1212-1216-1244-1266-1276 Urbanización Del Fundo Santa Beatriz.
- b) **Descripción y Uso:**  
 El BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS actualmente consta de 123 unidades inmobiliarias ejecutadas y un área de futura ejecución, con los mismos usos:  
**Área ejecutada:**  
 82 Estacionamientos Uso: Estacionamiento  
 41 Depósitos Uso: Depósito  
 Área de futura ejecución del bloque estacionamientos y depósitos

**Artículo 3°.- SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.**

El BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS cuenta con las siguientes secciones de propiedad exclusiva:

Secciones de Propiedad Exclusiva del bloque de estacionamiento y depósitos					
Nº	Denominación	Área ocupada	Área techada	Área Libre	Usos
<b>Sótano 3</b>					
1	Estacionamiento E-301-S	12.50	12.50	0.00	Estacionamiento
2	Estacionamiento E-302-S	12.50	12.50	0.00	Estacionamiento
3	Estacionamiento E-303-S	13.50	13.50	0.00	Estacionamiento
4	Estacionamiento E-304-S	13.50	13.50	0.00	Estacionamiento
5	Estacionamiento E-305-S	12.50	12.50	0.00	Estacionamiento
6	Estacionamiento E-306-S	12.50	12.50	0.00	Estacionamiento
7	Estacionamiento E-307-S	12.50	12.50	0.00	Estacionamiento
8	Estacionamiento E-308-S	12.50	12.50	0.00	Estacionamiento
9	Estacionamiento E-309-S	13.28	13.28	0.00	Estacionamiento
10	Estacionamiento E-310-S	13.18	13.18	0.00	Estacionamiento
11	Estacionamiento E-311-S	12.00	12.00	0.00	Estacionamiento
12	Estacionamiento E-312-S	12.00	12.00	0.00	Estacionamiento
13	Estacionamiento E-313-S	15.00	15.00	0.00	Estacionamiento
14	Estacionamiento E-314-S	13.20	13.20	0.00	Estacionamiento
15	Estacionamiento E-315-S	13.22	13.22	0.00	Estacionamiento

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TÍTULOS ARCHIVADOS

27 MAYO 2024

COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL

ZONA REGISTRAL N° IX  
SEDE LIMA

ARCHIVO  
DE  
TÍTULOS

UD 304  
JUDGE LUIS GONZALES LOPEZ

16	Estacionamiento E-316-S	14.34	14.34	0.00	Estacionamiento
17	Estacionamiento E-317-S	13.20	13.20	0.00	Estacionamiento
18	Estacionamiento E-318-S	13.28	13.28	0.00	Estacionamiento
19	Estacionamiento E-319-S	14.34	14.34	0.00	Estacionamiento
20	Estacionamiento E-320-S	14.22	14.22	0.00	Estacionamiento
21	Estacionamiento E-321-S	13.28	13.28	0.00	Estacionamiento
22	Estacionamiento E-322-S	13.20	13.20	0.00	Estacionamiento
23	Estacionamiento E-323-S	12.50	12.50	0.00	Estacionamiento
24	Estacionamiento E-324-S	12.50	12.50	0.00	Estacionamiento
25	Estacionamiento E-325-S	13.50	13.50	0.00	Estacionamiento
26	Estacionamiento E-326-S	12.50	12.50	0.00	Estacionamiento
27	Estacionamiento E-327-S	13.47	13.47	0.00	Estacionamiento
28	Estacionamiento E-328-S	12.50	12.50	0.00	Estacionamiento
29	Estacionamiento E-329-S	13.28	13.28	0.00	Estacionamiento
30	Estacionamiento E-330-S	13.28	13.28	0.00	Estacionamiento
31	Estacionamiento E-331-S	13.28	13.28	0.00	Estacionamiento
32	Estacionamiento E-332-S	13.28	13.28	0.00	Estacionamiento
33	Estacionamiento E-333-S	13.28	13.28	0.00	Estacionamiento
34	Estacionamiento E-334-S	13.28	13.28	0.00	Estacionamiento
35	Estacionamiento E-335-S	15.00	15.00	0.00	Estacionamiento
36	Estacionamiento E-336-S	13.50	13.50	0.00	Estacionamiento
37	Depósito D-301-S	3.94	3.94	0.00	Depósito
38	Depósito D-302-S	8.65	8.65	0.00	Depósito
39	Depósito D-303-S	4.83	4.83	0.00	Depósito
40	Depósito D-304-S	6.26	6.26	0.00	Depósito
41	Depósito D-305-S	7.02	7.02	0.00	Depósito
42	Depósito D-306-S	5.64	5.64	0.00	Depósito
43	Depósito D-307-S	5.49	5.49	0.00	Depósito
44	Depósito D-308-S	6.20	6.20	0.00	Depósito
45	Depósito D-309-S	5.28	5.28	0.00	Depósito
46	Depósito D-310-S	6.00	6.00	0.00	Depósito
47	Depósito D-311-S	8.91	8.91	0.00	Depósito
48	Depósito D-312-S	8.80	8.80	0.00	Depósito
49	Depósito D-313-S	8.41	8.41	0.00	Depósito
50	Depósito D-314-S	8.46	8.46	0.00	Depósito
51	Depósito D-315-S	6.48	6.48	0.00	Depósito
Sótano 2					
52	Estacionamiento E-201-S	13.50	13.50	0.00	Estacionamiento
53	Estacionamiento E-202-S	12.50	12.50	0.00	Estacionamiento
54	Estacionamiento E-203-S	12.50	12.50	0.00	Estacionamiento
55	Estacionamiento E-204-S	12.50	12.50	0.00	Estacionamiento

JUAN SANTOS DIAZ FLORES  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TÍTULOS ARCHIVADOS

27 MAYO 2024

COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL

ZONA REGISTRAL N° IX  
SEDE LIMA  
ARCHIVO  
DE  
TÍTULOS



000307

56	Estacionamiento E-205-S	12.50	12.50	0.00	Estacionamiento
57	Estacionamiento E-206-S	13.37	13.37	0.00	Estacionamiento
58	Estacionamiento E-207-S	13.18	13.18	0.00	Estacionamiento
59	Estacionamiento E-208-S	13.50	13.50	0.00	Estacionamiento
60	Estacionamiento E-209-S	13.18	13.18	0.00	Estacionamiento
61	Estacionamiento E-210-S	13.23	13.23	0.00	Estacionamiento
62	Estacionamiento E-211-S	14.34	14.34	0.00	Estacionamiento
63	Estacionamiento E-212-S	13.20	13.20	0.00	Estacionamiento
64	Estacionamiento E-213-S	13.28	13.28	0.00	Estacionamiento
65	Estacionamiento E-214-S	14.34	14.34	0.00	Estacionamiento
66	Estacionamiento E-215-S	14.22	14.22	0.00	Estacionamiento
67	Estacionamiento E-216-S	13.28	13.28	0.00	Estacionamiento
68	Estacionamiento E-217-S	13.20	13.20	0.00	Estacionamiento
69	Estacionamiento E-218-S	12.50	12.50	0.00	Estacionamiento
70	Estacionamiento E-219-S	12.50	12.50	0.00	Estacionamiento
71	Estacionamiento E-220-S	13.50	13.50	0.00	Estacionamiento
72	Estacionamiento E-221-S	12.50	12.50	0.00	Estacionamiento
73	Estacionamiento E-222-S	13.47	13.47	0.00	Estacionamiento
74	Estacionamiento E-223-S	13.28	13.28	0.00	Estacionamiento
75	Estacionamiento E-224-S	13.28	13.28	0.00	Estacionamiento
76	Estacionamiento E-225-S	13.28	13.28	0.00	Estacionamiento
77	Estacionamiento E-226-S	13.28	13.28	0.00	Estacionamiento
78	Estacionamiento E-227-S	13.28	13.28	0.00	Estacionamiento
79	Estacionamiento E-228-S	13.28	13.28	0.00	Estacionamiento
80	Estacionamiento E-229-S	12.50	12.50	0.00	Estacionamiento
81	Estacionamiento E-230-S	12.50	12.50	0.00	Estacionamiento
82	Depósito D-201-S	5.59	5.59	0.00	Depósito
83	Depósito D-202-S	7.41	7.41	0.00	Depósito
84	Depósito D-203-S	7.48	7.48	0.00	Depósito
85	Depósito D-204-S	7.02	7.02	0.00	Depósito
86	Depósito D-205-S	5.64	5.64	0.00	Depósito
87	Depósito D-206-S	5.49	5.49	0.00	Depósito
88	Depósito D-207-S	6.20	6.20	0.00	Depósito
89	Depósito D-208-S	5.28	5.28	0.00	Depósito
90	Depósito D-209-S	14.73	14.73	0.00	Depósito
91	Depósito D-210-S	7.80	7.80	0.00	Depósito
92	Depósito D-211-S	9.20	9.20	0.00	Depósito
93	Depósito D-212-S	8.90	8.90	0.00	Depósito
94	Depósito D-213-S	6.30	6.30	0.00	Depósito
95	Depósito D-214-S	8.41	8.41	0.00	Depósito
96	Depósito D-215-S	8.46	8.46	0.00	Depósito

JUAN SANTOS DÍAZ FLORES  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

27 MAYO 2024

COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL



97	Depósito D-216-S	4.86	4.86	0.00	Depósito
<b>Sótano 1</b>					
98	Depósito D-101-S	7.02	7.02	0.00	Depósito
99	Depósito D-102-S	10.84	10.84	0.00	Depósito
100	Depósito D-103-S	8.82	8.82	0.00	Depósito
101	Depósito D-104-S	6.46	6.46	0.00	Depósito
102	Depósito D-105-S	7.87	7.87	0.00	Depósito
103	Depósito D-106-S	5.42	5.42	0.00	Depósito
104	Depósito D-107-S	8.42	8.42	0.00	Depósito
105	Depósito D-108-S	8.41	8.41	0.00	Depósito
106	Depósito D-109-S	8.24	8.24	0.00	Depósito
107	Depósito D-110-S	4.55	4.55	0.00	Depósito
108	Estacionamiento E-101-S	13.72	13.72	0.00	Estacionamiento
109	Estacionamiento E-103-S	13.75	13.75	0.00	Estacionamiento
110	Estacionamiento E-104-S	13.70	13.70	0.00	Estacionamiento
111	Estacionamiento E-105-S	13.80	13.80	0.00	Estacionamiento
112	Estacionamiento E-106-S	13.80	13.80	0.00	Estacionamiento
113	Estacionamiento E-107-S	13.67	13.67	0.00	Estacionamiento
114	Estacionamiento E-108-S	12.74	12.74	0.00	Estacionamiento
115	Estacionamiento E-109-S	12.75	12.75	0.00	Estacionamiento
116	Estacionamiento E-110-S	15.00	15.00	0.00	Estacionamiento
117	Estacionamiento E-111-S	15.00	15.00	0.00	Estacionamiento
118	Estacionamiento E-112-S	13.28	13.28	0.00	Estacionamiento
119	Estacionamiento E-113-S	13.28	13.28	0.00	Estacionamiento
120	Estacionamiento E-114-S	13.28	13.28	0.00	Estacionamiento
121	Estacionamiento E-115-S	13.28	13.28	0.00	Estacionamiento
122	Estacionamiento E-116-S	13.28	13.28	0.00	Estacionamiento
123	Estacionamiento E-117-S	13.28	13.28	0.00	Estacionamiento
124	Bloque de estacionamientos y depósitos [ÁREA DE FUTURA EJECUCIÓN]	1401.20	0.00	1401.20	Futura construcción de estacionamientos y depósitos

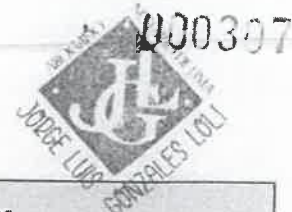
**ARTÍCULO 4°.- ÁREAS Y BIENES DE PROPIEDAD COMÚN DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS.**

Sin perjuicio de las áreas y bienes de propiedad común y servicios comunes de toda LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ señalados en el RIG, constituyen áreas y bienes de propiedad común y servicios comunes específicamente del BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS, los siguientes:

  
 JUAN SANTOS DÍAZ FLORES  
 Abogado Certificador  
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

27 MAYO 2024

COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL



ÁREAS DE PROPIEDAD COMÚN DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPÓSITOS					
Ítem	Denominación	Área ocupada c/unidad	Área techada	Área Libre	Destino
<b>Cisterna</b>					
1	Área común bloque de estacionamientos y depósitos N° 01	40.96	39.16	1.80	Servicios
2	Área común bloque de estacionamientos y depósitos N° 02	79.59	79.59	0.00	Servicios
<b>Sótano 3</b>					
3	Área común bloque de estacionamientos y depósitos N° 02-A	1059.13	1028.78	30.35	Circulación
4	Área común bloque de estacionamientos y depósitos N° 03	0.13	0.13	0.00	Servicios
5	Área común bloque de estacionamientos y depósitos N° 04	0.17	0.17	0.00	Servicios
6	Área común bloque de estacionamientos y depósitos N° 05	0.14	0.14	0.00	Servicios
<b>Sótano 2</b>					
7	Área común bloque de estacionamientos y depósitos N° 06	1120.65	1090.23	30.42	Circulación
8	Área común bloque de estacionamientos y depósitos N° 07	0.13	0.13	0.00	Servicios
9	Área común bloque de estacionamientos y depósitos N° 08	0.17	0.17	0.00	Servicios
10	Área común bloque de estacionamientos y depósitos N° 09	0.14	0.14	0.00	Servicios
<b>Sótano 1</b>					
11	Área común bloque de estacionamientos y depósitos N° 13	0.13	0.13	0.00	Servicios
12	Área común bloque de estacionamientos y depósitos N° 14	0.13	0.13	0.00	Servicios
13	Área común bloque de estacionamientos y depósitos N° 15	0.17	0.17	0.00	Servicios
14	Área común bloque de estacionamientos y depósitos N° 16	0.14	0.14	0.00	Servicios
15	Área común bloque de estacionamientos y depósitos N° 17	1075.42	1054.91	20.51	Circulación

Dichas zonas comunes son declaradas intransferibles, sin perjuicio que dicha calidad sea modificada por decisión de la Junta de Propietarios con la mayoría calificada establecida en este RIP.

**Descripción de los BIENES COMUNES:**

- Cimientos, columnas, muros, techos, y demás elementos estructurales.
- Fachada, cerco y demás elementos decorativos.
- Sistema e instalaciones de agua y desagüe, tales como redes generales, válvulas y cajas de registro.
- Sistema e instalaciones eléctricas incluyendo el banco de medidores, redes generales, equipos de iluminación de áreas comunes interiores y exteriores, pozo de tierra y demás instalaciones complementarias.



- Los extintores, botiquines, productos y utensilios utilizados en los procesos de limpieza, desinfección y esterilización y todos aquellos bienes destinados a la respuesta ante una emergencia sanitaria o desastres.
  - Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.
- La condición de todos los bienes comunes es: INTRANSFERIBLE.

#### ARTÍCULO 5º.- SERVICIOS COMUNES DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS

Los servicios comunes con los que contará el BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS son los siguientes:

- a) La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas, ambientes, elementos, equipos y en general de los bienes comunes de la, esto incluye la reparación y/o reposición de los bienes o de sus partes del BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS;
- b) Los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad y otros servicios que no estén destinados a una Sección de Propiedad Exclusiva en particular del BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS;
- c) Cualquier otro servicio necesario para el BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS y buen funcionamiento del mismo;
- d) Los demás que acuerde la Junta de Propietarios del BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS.

#### ARTÍCULO 6º.- PARTICIPACIÓN EN LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES

El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva del BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS respecto de la propiedad de las áreas y bienes comunes del citado módulo, se atribuirá en función del AREA OCUPADA de cada sección exclusiva independizada, dejandose constancia que el área de futura ejecución señalada es la sumatoria de las áreas ocupadas proyectadas de las unidades inmobiliarias que se ejecutarán en dicha área.

Según este criterio, los porcentajes de participación de los propietarios del BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS en la propiedad de las áreas y bienes comunes del mismo son los siguientes:

CUADRO 1			
Ítem	Denominación	Áreas ocupadas y proyectadas	% de participación del bloque
BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS			
1	Bloque de estacionamientos y depósitos [ÁREA DE FUTURA EJECUCIÓN](*)	1935.75	58.33
2	Estacionamiento E-301-S	12.50	0.377
3	Estacionamiento E-302-S	12.50	0.377

  
JUAN SANTOS DÍAZ FLORES  
Abogado Certificador  
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

ZONA REGISTRAL N° IX  
SEDE LIMA  
**ARCHIVO  
DE  
TÍTULOS**



4	Estacionamiento E-303-S	13.50	0.407
5	Estacionamiento E-304-S	13.50	0.407
6	Estacionamiento E-305-S	12.50	0.377
7	Estacionamiento E-306-S	12.50	0.377
8	Estacionamiento E-307-S	12.50	0.377
9	Estacionamiento E-308-S	12.50	0.377
10	Estacionamiento E-309-S	13.28	0.4
11	Estacionamiento E-310-S	13.18	0.397
12	Estacionamiento E-311-S	12.00	0.362
13	Estacionamiento E-312-S	12.00	0.362
14	Estacionamiento E-313-S	15.00	0.452
15	Estacionamiento E-314-S	13.20	0.398
16	Estacionamiento E-315-S	13.22	0.398
17	Estacionamiento E-316-S	14.34	0.432
18	Estacionamiento E-317-S	13.20	0.398
19	Estacionamiento E-318-S	13.28	0.4
20	Estacionamiento E-319-S	14.34	0.432
21	Estacionamiento E-320-S	14.22	0.429
22	Estacionamiento E-321-S	13.28	0.4
23	Estacionamiento E-322-S	13.20	0.398
24	Estacionamiento E-323-S	12.50	0.377
25	Estacionamiento E-324-S	12.50	0.377
26	Estacionamiento E-325-S	13.50	0.407
27	Estacionamiento E-326-S	12.50	0.377
28	Estacionamiento E-327-S	13.47	0.406
29	Estacionamiento E-328-S	12.50	0.377
30	Estacionamiento E-329-S	13.28	0.4
31	Estacionamiento E-330-S	13.28	0.4
32	Estacionamiento E-331-S	13.28	0.4
33	Estacionamiento E-332-S	13.28	0.4
34	Estacionamiento E-333-S	13.28	0.4
35	Estacionamiento E-334-S	13.28	0.4
36	Estacionamiento E-335-S	15.00	0.452
37	Estacionamiento E-336-S	13.50	0.407
38	Depósito D-301-S	3.94	0.119
39	Depósito D-302-S	8.65	0.261
40	Depósito D-303-S	4.83	0.146
41	Depósito D-304-S	6.26	0.189
42	Depósito D-305-S	7.02	0.212
43	Depósito D-306-S	5.64	0.17
44	Depósito D-307-S	5.49	0.165

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TÍTULOS ARCHIVADOS  
27 MAYO 2024  
COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL

  
JUAN SANTOS DÍAZ FLORES  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ZONA REGISTRAL N° IX  
SEDE LIMA  
**ARCHIVO  
DE  
TÍTULOS**

000310  
JUDGE LUIS GONZALES LIMA

45	Depósito D-308-S		6.20	0.187
46	Depósito D-309-S		5.28	0.159
47	Depósito D-310-S		6.00	0.181
48	Depósito D-311-S		8.91	0.269
49	Depósito D-312-S		8.80	0.265
50	Depósito D-313-S		8.41	0.253
51	Depósito D-314-S		8.46	0.255
52	Depósito D-315-S		6.48	0.195
53	Estacionamiento E-201-S		13.50	0.407
54	Estacionamiento E-202-S		12.50	0.377
55	Estacionamiento E-203-S		12.50	0.377
56	Estacionamiento E-204-S		12.50	0.377
57	Estacionamiento E-205-S		12.50	0.377
58	Estacionamiento E-206-S		13.37	0.403
59	Estacionamiento E-207-S		13.18	0.397
60	Estacionamiento E-208-S		13.50	0.407
61	Estacionamiento E-209-S		13.18	0.397
62	Estacionamiento E-210-S		13.23	0.399
63	Estacionamiento E-211-S		14.34	0.432
64	Estacionamiento E-212-S		13.20	0.398
65	Estacionamiento E-213-S		13.28	0.4
66	Estacionamiento E-214-S		14.34	0.432
67	Estacionamiento E-215-S		14.22	0.429
68	Estacionamiento E-216-S		13.28	0.4
69	Estacionamiento E-217-S		13.20	0.398
70	Estacionamiento E-218-S		12.50	0.377
71	Estacionamiento E-219-S		12.50	0.377
72	Estacionamiento E-220-S		13.50	0.407
73	Estacionamiento E-221-S		12.50	0.377
74	Estacionamiento E-222-S		13.47	0.406
75	Estacionamiento E-223-S		13.28	0.4
76	Estacionamiento E-224-S		13.28	0.4
77	Estacionamiento E-225-S		13.28	0.4
78	Estacionamiento E-226-S		13.28	0.4
79	Estacionamiento E-227-S		13.28	0.4
80	Estacionamiento E-228-S		13.28	0.4
81	Estacionamiento E-229-S		12.50	0.377
82	Estacionamiento E-230-S		12.50	0.377
83	Depósito D-201-S		5.59	0.168
84	Depósito D-202-S		7.41	0.223
85	Depósito D-203-S		7.48	0.225

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TÍTULOS ARCHIVADOS  
27 MAYO 2024  
COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL

JUAN SANTOS DÍAZ FLORES  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ZONA REGISTRAL N° IX  
SEDE LIMA  
**ARCHIVO  
DE  
TÍTULOS**



86	Depósito D-204-S	7.02	0.212
87	Depósito D-205-S	5.64	0.17
88	Depósito D-206-S	5.49	0.165
89	Depósito D-207-S	6.20	0.187
90	Depósito D-208-S	5.28	0.159
91	Depósito D-209-S	14.73	0.444
92	Depósito D-210-S	7.80	0.235
93	Depósito D-211-S	9.20	0.277
94	Depósito D-212-S	8.90	0.268
95	Depósito D-213-S	6.30	0.19
96	Depósito D-214-S	8.41	0.253
97	Depósito D-215-S	8.46	0.255
98	Depósito D-216-S	4.86	0.146
99	Depósito D-101-S	7.02	0.212
100	Depósito D-102-S	10.84	0.327
101	Depósito D-103-S	8.82	0.266
102	Depósito D-104-S	6.46	0.195
103	Depósito D-105-S	7.87	0.237
104	Depósito D-106-S	5.42	0.163
105	Depósito D-107-S	8.42	0.254
106	Depósito D-108-S	8.41	0.253
107	Depósito D-109-S	8.24	0.248
108	Depósito D-110-S	4.55	0.137
109	Estacionamiento E-101-S	13.72	0.413
110	Estacionamiento E-103-S	13.75	0.414
111	Estacionamiento E-104-S	13.70	0.413
112	Estacionamiento E-105-S	13.80	0.416
113	Estacionamiento E-106-S	13.80	0.416
114	Estacionamiento E-107-S	13.67	0.412
115	Estacionamiento E-108-S	12.74	0.384
116	Estacionamiento E-109-S	12.75	0.384
117	Estacionamiento E-110-S	15.00	0.452
118	Estacionamiento E-111-S	15.00	0.452
119	Estacionamiento E-112-S	13.28	0.4
120	Estacionamiento E-113-S	13.28	0.4
121	Estacionamiento E-114-S	13.28	0.4
122	Estacionamiento E-115-S	13.28	0.4
123	Estacionamiento E-116-S	13.28	0.4
124	Estacionamiento E-117-S	13.28	0.4
total		3318.41	100

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TÍTULOS ARCHIVADOS  
27 MAYO 2024  
COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL

JUAN SANTOS DIAZ FLORES  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX Sede Lima

(\*) Sumatoria de áreas ocupadas proyectadas



El presente cuadro se irá modificando por el promotor, sin necesidad de acuerdo de Junta de Propietarios con el fin de incorporar las nuevas unidades inmobiliarias destinadas a Estacionamientos y Depósitos que resulten independizadas del área de futura ejecución para la ejecución de estacionamientos y depósitos, debiéndose prorratear el porcentaje ya asignado entre todas ellas.

**Artículo 7°.- PARTICIPACIÓN EN LOS GASTOS COMUNES DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS.**

Los gastos comunes son todos los ocasionados por el mantenimiento de los servicios y bienes comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** o cualquier otro que no sea susceptible de individualización, los cuales se dividirán en ordinarios y extraordinarios que se fijarán en la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, siendo asumidos por todos los propietarios de este último y se atribuirá en función del **ÁREA OCUPADA** por cada unidad de Propiedad Exclusiva, según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de los propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** en los gastos comunes son los que se señalan en el artículo 6º del presente RIP.

**Artículo 8°.- VARIACIÓN Y REAJUSTE DE LOS PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN.**

Los porcentajes de participación en los bienes comunes y/o en los gastos comunes, fijados en los artículos precedentes, podrán variar o reajustarse, previo acuerdo calificado de la Junta de Propietarios del bloque de estacionamientos; salvo en los siguientes casos en los que no se requiere el acuerdo de esta Junta de Propietarios:

- a) De producirse variaciones en el área de las unidades inmobiliarias de uso exclusivo, por obras de remodelación, ampliación o demolición, ejecutadas por su propietario, podrán recomponerse los porcentajes de participación, una vez concluida la obra, los gastos que ocasione la modificación de este RIP deberán ser asumidos por el propietario de la sección afectada.

Si la modificación del área de la sección exclusiva fuese el resultado de una obra dispuesta por la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** en beneficio de las áreas comunes del mismo, el costo de la modificación de este RIP corresponderá a todos los propietarios en forma proporcional.

- b) De efectuarse alguna acumulación, división o independización, la recomposición de los porcentajes de participación se hará sumando o distribuyendo los porcentajes que correspondían a las unidades originales, en la misma forma y proporción en que éstas fueron acumuladas, divididas o independizadas. Los gastos de modificación de este RIP corresponderán al propietario de la sección afectada.

  
.....  
**JUAN SANTOS DÍAZ FLORES**  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

27 MAYO 2024

COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL

ARCHIVO  
DE  
TÍTULOS

En ambos casos la modificación de los porcentajes en este RIP, puede ser solicitada por el interesado o dispuesta por el Presidente de la Junta de propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** a excepción del presupuesto señalado en el artículo 34º del presente Reglamento, la cual regirá como cláusula autoritativa únicamente para el constructor y/o propietario del área reservada para la futura ejecución de estacionamientos y depósitos del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, hasta que sean ejecutadas, por lo que el promotor inmobiliario (**TM GESTION INMOBILIARIA S.A.C.**), o quien pueda ser titular de estos derechos en el futuro, por lo que no requeriría autorización, acuerdo o aprobación de la Junta de Propietarios con el fin de incorporar las nuevas unidades inmobiliarias que construirá y que resulten independizadas, conforme a los términos y condiciones de la cláusula autoritativa del presente RIG, y con ello poder modificar unilateralmente el presente Reglamento para dichas incorporaciones.


### CAPITULO III DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

#### ARTÍCULO 9º.-DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS.

Son derechos de los propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, los siguientes:

- a) Ejercer dominio sobre su Sección de Propiedad Exclusiva sujeto únicamente a las limitaciones que les imponga el presente RIP y el RIG.
- b) Vender, hipotecar, arrendar, y en general, practicar cualquier acto de disposición o gravamen de su sección de propiedad exclusiva. El propietario deberá poner en conocimiento de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, la realización de cualquier de estas operaciones dentro de los treinta (30) días siguientes a su realización, siempre y cuando las mismas impliquen ceder el uso de la sección a una persona distinta o determinen la extinción del derecho de propiedad por transferencia del dominio.
- c) Usar los bienes y servicios comunes sin más limitaciones que su uso legítimo por los demás propietarios.

La Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** podrá acordar, respecto de los propietarios que hayan sido declarados inhábiles, la suspensión en el acceso y goce del derecho de uso de determinados bienes y servicios comunes no esenciales, así como poner en conocimiento también de dicha situación a la Junta General de Propietarios de **LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** a los efectos de también suspender el acceso y goce del derecho de uso de los bienes y servicios de dicha unidad mayor.

  
JUAN SANTOS DÍAZ FLORES  
Abogado Certificador  
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

27 MAYO 2024

COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL



- d) Formar parte de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** y votar, elegir y ser elegido dentro de ella. El ejercicio del derecho al voto sólo puede ser suspendido en los casos de inhabilitación del propietario.
- e) Recurrir ante la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** para que actúe en relación con las acciones de otros propietarios o poseedores, cuando éstas resulten perjudiciales a sus intereses o a los de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** en general.
- f) Edificar, modificar, ampliar, remodelar o alterar los elementos arquitectónicos, instalaciones, siempre y cuando no se contravengan las normas legales vigentes o las normas especiales que, sobre el particular, se establezcan en el presente **RIP** y no se perjudiquen las condiciones de seguridad y funcionamiento de la edificación, así como no afectar los derechos de los demás propietarios o de terceros.

En el caso de obras que alteren la volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la unidad inmobiliaria exclusiva donde se ejecuta o del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, será necesario, sin perjuicio de cumplir con las reglas generales previstas en el párrafo precedente, que el propietario obtenga previamente la aprobación de la mayoría calificada de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** de acuerdo a los porcentajes indicados en el artículo 6º del **RIP**, debiendo proporcionar toda la información y documentación necesaria para tomar una decisión adecuada.

Entiéndase mayoría calificada según lo establecido por el artículo 21º del presente **RIP**.

Esta Junta remitirá los actuados, en el caso que aprobará las obras, a la Junta General de Propietarios para que a su turno, ella también apruebe previamente las obras.

Sólo se podrán ejecutar las mismas en el supuesto de contar con ambas autorizaciones.

#### **Artículo 10º.- Obligaciones de los propietarios del BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS.**

Son obligaciones de los propietarios, las siguientes:

- a) Destinar su sección de propiedad exclusiva al uso indicado en el presente **RIP**.
- b) Contribuir oportunamente, en el porcentaje que corresponda a su sección, según lo indicado en los Artículos 6º y 7º del presente **RIP**, a cubrir los gastos que demande el pago de los servicios comunes, la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes de dominio común, y la administración del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**. Esta obligación se mantendrá vigente aún cuando el propietario decida no formar parte de la Junta de Propietarios del mismo, no ocupe o no use su sección. Asimismo, incluso en el caso de transferencia de alguna de las unidades de propiedad

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TÍTULOS ARCHIVADOS  
27 MAYO 2024  
COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL

ZONA REGISTRAL N° IX  
SEDE LIMA  
ARCHIVO  
DE  
TÍTULOS

00031  
JUDGE LUIS  
BONZALLES LOPEZ

exclusiva del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, el nuevo adquirente se constituye en responsable solidario del anterior propietario por el pago respecto a los gastos comunes que éste último debió efectuar.

- c) El incumplimiento o retraso en el pago de las cuotas para gastos comunes, ordinarios o extraordinarios, dará lugar a las acciones de cobro de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**. Estas acciones están permitidas por la Ley 27157 y su Reglamento.  
El hecho de que una Sección de Propiedad Exclusiva se encuentre o permanezca desocupada independientemente del tiempo de desocupación, no exime a su propietario del cumplimiento de estas obligaciones.
- d) Acatar las disposiciones y resoluciones que adopten la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**.
- e) No ejecutar obra o instalación alguna que transgreda alguna de las limitaciones previstas en el inciso f) del artículo 9° del presente **RIP** o que no cuente con la aprobación previa de la Junta de Propietario, en los casos en que ello sea necesario según lo previsto por el mismo inciso antes señalado.
- f) No afectar la seguridad o salubridad del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**; no perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás propietarios y vecinos, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.
- g) Efectuar las reparaciones de su respectiva sección de propiedad exclusiva y asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause a las demás unidades, o a las áreas o los bienes de dominio común, sea por acción, omisión o negligencia.
- h) Hacer constar en el contrato de arrendamiento u otro por el que otorgue la posesión inmediata a terceros, los derechos y obligaciones que corresponden al arrendatario o poseedor inmediato y el sometimiento expreso de éste a las normas del presente **RIP**. El incumplimiento de esta obligación sólo generará responsabilidad para el propietario mas no afectará en lo absoluto a la obligatoriedad del presente **RIP** respecto de quien asuma la posesión inmediata.
- i) Cumplir con todas y cada una de sus obligaciones aun cuando su sección se encuentre o permanezca desocupada, cualquiera que sea el tiempo de desocupación.
- j) Si por excepción la sección de propiedad exclusiva se encuentra en poder de una persona jurídica o si por cualquier causa se genera un régimen de copropiedad sobre una Sección de Propiedad Exclusiva, la persona jurídica y/o los copropietarios obligatoriamente deberán designar a la persona que en su representación ejercerá en forma exclusiva los derechos que el presente Reglamento Interno reconoce a los propietarios, la que estará sujeta a la aprobación de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**.
- k) Observar la diligencia debida en el uso del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** y en sus relaciones con los demás propietarios y responder ante éstos de las infracciones cometidas y los daños causados. En este sentido, el

  
JUAN SANTOS DÍAZ FLORES  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

27 MAYO 2024

COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL

ARCHIVO  
DE  
TÍTULOS



- uso de su propiedad exclusiva deberá realizarse sin perturbar, molestar ni ninguna otra forma de causar perjuicios a los demás propietarios o poseedores;
- l) En caso no habite en el **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, comunicar a la Junta de Propietarios, por cualquier medio que permita tener constancia de recepción, su domicilio, a efectos de las citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad, así como cualquier modificación del mismo. En defecto de dicha comunicación, cualquier citación o notificación se entenderá bien hecha en la sección de su propiedad. Comunicar a la Junta de Propietarios por cualquier medio que permita tener constancia de recepción el cambio de titularidad del inmueble.
- m) Los estacionamientos son para uso exclusivo de los propietarios o de aquellas personas autorizadas por aquéllos.
- n) Alarmas de automóviles: serán reguladas para que no se activen con movimientos ligeros.
- o) Está prohibido marcar o poner letreros en los estacionamientos, fuera de los existentes. En caso de que esto último sea necesario, deberá ser aprobado por la Junta de Propietarios General.
- p) A estas áreas no se les podrá dar otro uso que el de zona de estacionamiento y depósitos según corresponda.
- q) La velocidad máxima de ingreso y circulación interior de los estacionamientos será de 15 km./hr.
- r) Si algún propietario, o persona autorizada por aquel, decidiera contratar el servicio de limpieza para su vehículo, el personal del mismo deberá ser presentado ante la administración de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, siendo responsable de todos los actos de estas personas, el propietario usuario del servicio. Ante situaciones que perjudiquen el ornato o las buenas costumbres, la Administración de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** está facultada a retirar a dicho personal e impedir su ingreso. Al terminar el servicio de limpieza, deberán eliminarse los charcos de aguas residuales.
- s) No se permitirá el ingreso de vehículos ni camiones con exceso de carga que pudieran dañar las instalaciones de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**
- t) En domingos y feriados se encuentra prohibido la generación de cualquier ruido molesto.  
Los trabajos de emergencia, es decir los que deban efectuarse de manera inmediata y que su postergación cause daño a las Secciones de Propiedad Exclusiva o de Propiedad Común del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, se encuentran permitidos en cualquier horario, debiendo notificarse a la Administración, quien, a su vez, deberá informárselos a la Junta de Propietarios.
- u) Toda mudanza debe ser previamente comunicada a la Administración del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** o en su defecto, a la Junta de Propietarios, para que ésta o aquélla se encargue de supervisar los trabajos y evitar así cualquier deterioro en los bienes y servicios comunes del **BLOQUE DE**

27 MAYO 2024

COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL

ZONA REGISTRAL N° IX  
SEDE LIMA  
ARCHIVO  
DE  
TÍTULOS

000317



**ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS.** Todo acarreo de mobiliario, mercadería, enseres deberá realizarse preferentemente por las escaleras y de utilizarse alguno de los ascensores deberán ser forrados y protegidos previamente. Asimismo, los propietarios o poseedores deberán cumplir los siguientes requisitos:

- En caso de arrendamiento, el propietario (arrendador) deberá haber autorizado la mudanza del arrendatario mediante carta simple;
- Estar al día en las cuotas ordinarias y extraordinarias; y
- Contar con la declaración jurada de mudanza señalando el punto de partida y el punto de destino, así como también una lista de los bienes transportados. Esta declaración jurada deberá ser presentada de manera impresa si lo solicita el policía de tránsito.

#### **ARTÍCULO 11°.- PROPIETARIOS INHÁBILES.**

Un propietario se considera inhábil cuando, al momento de la convocatoria a la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, se encuentre en mora por tres (03) cuotas ordinarias sucesivas o discontinuas, o por una (01) cuota extraordinaria. Recobra el ejercicio de la totalidad de sus derechos como propietario, cuando cumpla con el pago y desaparezca el impedimento.

Para tales efectos, la Directiva de la Junta, si fuera el caso, o el Presidente de la misma, envía una comunicación al propietario moroso comunicándole su situación de tal. La demora en la comunicación no cambia, sin embargo, la calidad de inhabilitado.

El propietario inhábil no podrá ser propuesto ni elegido para cargo alguno. Sin embargo, mantiene su derecho de asistir a la Junta de Propietarios, sólo con voz y sin voto.

Recobra el ejercicio de la totalidad de sus derechos como propietario, cuando cumpla con el pago y desaparezca el impedimento.

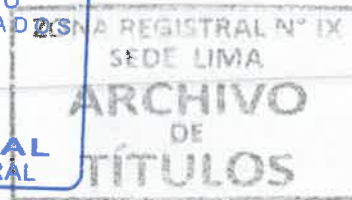
Las cuotas ordinarias se pagarán dentro de los primeros cinco (5) días del mes, mientras que las extraordinarias en el plazo que fije la Junta de Propietarios.

En el caso que el Presidente de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** devengue en la calidad de inhábil, ausencia, renuncia será reemplazado por el secretario a los efectos de la concurrencia a la Junta General de Propietarios de **LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DE LOS ARRENDATARIOS Y POSEEDORES DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS POSEEDORES DEL BLOQUE DE** **ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**

  
.....  
**JUAN SANTOS DÍAZ FLORES**  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



#### **ARTÍCULO 12º.- GENERALIDADES**

Los poseedores bajo cualquier título del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** quedan sujetos al cumplimiento de las obligaciones fijadas para los propietarios en el presente RIP.

**ARTÍCULO 13º.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** Los contratos de arrendamiento que celebren los propietarios deberán contemplar necesariamente la sujeción de los arrendatarios a las normas del presente RIP (y disposiciones legales que regulen los derechos y obligaciones de los propietarios), en cuanto se refiere al uso, destino y demás condiciones que les sean aplicables.

#### **ARTÍCULO 14º.- DERECHOS DE LOS POSEEDORES DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**

Los poseedores legítimos que se encuentren al día en sus obligaciones con la Junta de Propietarios **DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, podrán asistir a las Juntas de Propietarios gozando el derecho de voz, pero no de voto. Sin embargo, si el propietario asiste a la Junta de Propietarios de la **SECCIÓN 1**, el poseedor no podrá asistir. Asimismo, los poseedores tienen los siguientes derechos:

- a) Ejercer el uso y disfrute exclusivo sobre la Sección de Propiedad Exclusiva de la **DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** que están poseyendo sujeto únicamente a las limitaciones que les imponga su contrato, o el presente Reglamento Interno.
- b) Efectuar cualquier acondicionamiento o instalación interna que le convenga, en forma independiente a los demás poseedores, dentro del espacio ocupado por la Sección de Propiedad Exclusiva del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** que posee, siempre que cuente con la autorización del propietario.
- c) Ejercer el uso y disfrute de los bienes y servicios comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, sin más limitación que el uso y disfrute legítimo de los demás poseedores sobre dichos bienes y servicios.
- d) Reclamar ante la Administración, o en su defecto, ante la Junta de Propietarios de **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** cuando el mantenimiento o prestación de los servicios comunes no sean los adecuados.
- e) Reclamar ante la Administración o en su defecto, ante la Junta de Propietarios **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, respecto de las acciones de otros ocupantes de Secciones de Propiedad Exclusiva que perjudiquen sus intereses o violen el presente Reglamento Interno.
- f) Reclamar ante las autoridades competentes frente a las acciones o decisiones de la Junta de Propietarios **DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** que lesionen sus derechos o violen el presente RIP o las normas vigentes.
- g) Ejercer los demás derechos que les otorgue la Ley o el presente RIP.

27 MAYO 2024

COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL

**ARTÍCULO 15.- OBLIGACIONES DE LOS POSEEDORES DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**

Son obligaciones de los poseedores del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**:

- a) Destinar la Sección de Propiedad Exclusiva del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** al uso indicado en el presente RIP.
- b) No ejecutar, en el área ocupada por su Sección de Propiedad Exclusiva del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, obra o instalación alguna que afecte el dominio común o la apariencia externa del Conjunto Residencial, sin contar con la previa y expresa autorización del propietario y de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, y con la Licencia de Obra cuando corresponda.
- c) No afectar la seguridad o las condiciones de habitabilidad del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** en su conjunto.
- d) No perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás ocupantes y vecinos, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.
- e) Asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause a las demás Secciones de Propiedad Exclusiva del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** o a los bienes comunes sea por acción, omisión o negligencia.
- f) No ejecutar, en el área ocupada por los bienes comunes, obra o instalación alguna, sin la aprobación previa de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**.
- g) No afectar, perturbar u ocupar permanentemente las áreas destinadas a la circulación, esparcimiento o cualquier otro uso común.
- h) Respetar los lugares, horarios y sistemas para la evacuación de la basura, así como otras disposiciones referentes al buen mantenimiento exterior de su Sección de Propiedad Exclusiva y áreas comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** que establece el presente RIP, las normas de convivencia que apruebe la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, la Administración si hubiere y/o la Municipalidad de Surquillo.
- i) Acatar las disposiciones y acuerdos de la Junta de Propietarios **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**.
- j) Los poseedores son responsables solidarios con el propietario de la sección de propiedad exclusiva del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** que posee por el cumplimiento del pago, puntual e íntegro, de las cuotas correspondientes a los gastos de los servicios de conservación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes y de Administración, sin perjuicio que éstos lo hayan abonado oportunamente a los propietarios.

  
JUAN SANTOS DÍAZ FLORES  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX Sede Lima



## CAPITULO V

### JUNTA DE PROPIETARIOS DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS

#### **ARTÍCULO 16°.-CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.**

La Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** se constituye por el solo otorgamiento del presente RIP.

La Junta necesariamente estará presidida por uno de sus integrantes que ejercerá el cargo de Presidente de la Junta de Propietarios y en la que intervienen la totalidad de los propietarios de este bloque, quien asumirá la calidad de **DELEGADO DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, ante la Junta de Propietarios General de la Unidad Inmobiliaria Matriz.

La Junta elegirá, asimismo, un Secretario de entre sus miembros.

Serán miembros de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** aquellas personas naturales o jurídicas propietarias de alguna sección de propiedad exclusiva ubicada al interior del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**.

Mientras no se elija nueva directiva de la Junta de Propietarios, la existente mantendrá su mandato vigente hasta la efectiva asunción de funciones de la nueva directiva o presidente.

#### **ARTÍCULO 17°.- ATRIBUCIONES DE LA JUNTA.**

Corresponde a la Junta de Propietarios:

- a) Decidir sobre la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes de dominio común, los servicios de uso común del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**. Ninguna acción que afecte a éstos o al aspecto exterior de las secciones de propiedad exclusiva ubicadas en el mismo, será efectuada sin su previa aprobación.
- b) Ejercer la representación conjunta de todos los propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**. El presidente de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, tendrá la calidad de delegado ante la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz.
- c) Determinar la naturaleza de esenciales o no de los servicios y bienes comunes, así como aprobar la inclusión de nuevos servicios.
- d) Elegir cada dos años al Presidente de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, entre sus integrantes, conjuntamente con el Secretario, de ser el caso, dejándose constancia que el Presidente será representante del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** ante la Junta General de Propietarios.
- e) Si fuera el caso, elegir y determinar el número de miembros de la Directiva.

27 MAYO 2024

COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL

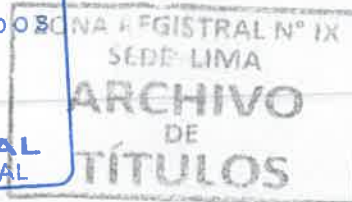
ZONA REGISTRAL N° IX  
SEDE LIMA

ARCHIVO

TITULOS



- f) Adoptar medidas de carácter general o extraordinario, de oficio o a petición de parte, para dar cabal cumplimiento a las disposiciones legales que rigen el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, así como para la mejor conservación, mantenimiento y administración del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**.
- g) Aprobar y modificar el RIP, mediante acuerdo adoptado por la mayoría calificada aquí señalada; salvo los casos de excepción previstos en el Artículo 8° de este RIP.
- h) Aprobar la transferencia, gravamen, cesión en uso, o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de las áreas y los bienes comunes susceptibles de ser transferidos. Esta aprobación se efectuará por los propietarios de Secciones de Propiedad Exclusiva de la del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** que representen los dos tercios de las participaciones de los bienes comunes, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**. Asimismo, esta aprobación será otorgada siempre que los actos mencionados en este inciso no contravengan los parámetros urbanísticos y edificatorios, y las normas de edificación vigentes, ni se perjudique las condiciones de seguridad y funcionalidad del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** ni se afecte los derechos de las Secciones de Propiedad Exclusiva del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** o de terceros.
- i) Aprobar por mayoría simple las obras que se ejecuten en bienes comunes, si es que estas obras están destinadas a su conservación o mantenimiento. De lo contrario, aprobar por mayoría calificada las obras que se ejecuten en bienes comunes si el fin de estas obras implica la modificación o limitación de su uso. En general, estas obras deberán obtener obligatoriamente una Licencia de Obra antes de su ejecución y requieren obligatoriamente de autorización expresa de la Junta de Propietarios.
- j) Notificar por conducto notarial a los propietarios que no hubieran concurrido a la Junta que aprobó los actos a que se refiere el inciso g) precedente de este artículo. Transcurrido el plazo de veinte (20) días útiles, contados a partir de la fecha de notificación, sin manifestar su discrepancia por conducto notarial, se entenderá que dicho propietario queda vinculado al acuerdo referido, el cual para que sea ejecutado requerirá el transcurso del plazo aquí señalado y el voto conforme de la Junta General de Propietarios.
- k) Aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos, administrar los fondos que recaude y aprobar el informe anual de gestión de la Directiva, si la hubiese, así como la cuenta final del ejercicio.
- l) Delegar funciones y responsabilidades de la Junta a favor del Secretario.
- m) Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias que corresponda sufragar a cada propietario de sección exclusiva del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** para atender la conservación, mantenimiento y administración de dicha unidad inmobiliaria, en los porcentajes señalados en el artículo 6° anterior



- y efectuar su cobro. Asimismo, deberá cobrar –a través de su Presidente– las cuotas ordinarias y extraordinarias que corresponda sufragar a las mismas personas con relación a los mismos conceptos pero respecto a la unidad inmobiliaria matriz, conforme al criterio que al efecto haya fijado la Junta General de Propietarios de esta última unidad, entregándoselas a ella en la oportunidad que señale dicha Junta General.
- n) Seguir el proceso ejecutivo a los deudores propietarios de secciones exclusivas dentro del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** de más de tres cuotas consecutivas vinculadas al citado módulo; incluyendo en el monto materia de la cobranza, los intereses moratorios aplicables a partir de la fecha de vencimiento de la obligación y calculados con base en la Tasa máxima permitida por ley, vigente a la fecha de cobro.
  - o) Publicar mensualmente la relación de propietarios morosos en el pago de las cuotas exigidas por el **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**.
  - p) Establecer un régimen de sanciones, el que se aplicará sólo ante incumplimiento probado de sus obligaciones como propietario y/o poseedor. Asimismo, le corresponde revisar las sanciones impuestas por la Directiva, en caso de existir este último órgano.
  - q) Pronunciarse y resolver sobre cualquier asunto que afecte a los derechos comunes y que se someta a su consideración. Esta facultad será ejercida sin reserva ni limitación alguna.
  - r) Las demás atribuciones que se desprenden de su naturaleza.

Se deja constancia que, las atribuciones antes indicadas, serán únicamente para aquello relacionado con las unidades de propiedad exclusiva y común del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**.

#### **ARTÍCULO 18°.- SESIONES DE LA JUNTA.**

La Junta de Propietarios se reunirá en sesiones ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones ordinarias se realizarán una vez al año durante el primer trimestre.

Las sesiones extraordinarias se efectuarán cuantas veces sea necesario, a criterio del Presidente o a petición de un número de propietarios que represente, cuando menos, el veinticinco por ciento (25%) del total de las participaciones en las áreas y los bienes comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**. considérese a dicho efecto al porcentaje de participación indicado en el artículo 6º del presente RIP.

En ambos casos, el Presidente será el responsable de efectuar las citaciones, conforme a lo establecido por el artículo siguiente salvo que el Presidente no se encuentre en ejercicio de su mandato, en cuyo caso la convocatoria podrá ser efectuada directamente por los propietarios que representen no menos del veinticinco por ciento (25%) del total de porcentajes de participación en los bienes comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**.

  
JUAN SANTOS DÍAZ FLORES  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

27 MAYO 2024

COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL

ZONA REGISTRAL N° IX  
SEDE LIMA

ARCHIVO  
DE  
TÍTULOS



Los arrendatarios u otros poseedores podrán participar en las sesiones, en los asuntos relacionados con los servicios y gastos comunes, en voz y sin voto.

#### **ARTÍCULO 19°.- CONVOCATORIA Y QUÓRUM.**

La convocatoria a Junta de Propietarios se efectuará mediante la publicación en un diario de mayor circulación, comunicaciones escritas como carta y/o cualquier medio electrónico y/o físico que permita tener constancia de recepción de dicha citación, sin perjuicio de la obligatoria publicación de la misma comunicación en las pizarras o vitrinas que debe mantener esta Junta de Propietarios en lugares visibles del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**. Asimismo, se deja constancia que las sesiones tanto ordinarias como extraordinarias podrán ser presenciales y/o virtuales, debiendo contener dicha comunicación obligatoriamente, la modalidad, la designación del lugar y/o acceso web, de ser el caso, día y hora para la celebración de la Junta, así como los asuntos a tratar.

Tratándose de sesiones ordinarias de Junta de Propietarios, entre la primera y segunda convocatoria deben mediar tres (3) días. Para el caso de las sesiones extraordinarias, las dos (2) convocatorias podrán ser para el mismo día. En ambos casos, podrán efectuarse las dos (2) convocatorias en el mismo aviso, señalando fecha y hora de cada una. Si la sesión convocada no se celebra en la fecha prevista, se deberá convocar nuevamente en la misma forma que en la primera convocatoria dentro de los tres (3) días naturales desde la fecha de la sesión no celebrada. Asimismo, en la convocatoria se podrá informar respecto de la privación del derecho a voto de los propietarios inhábiles, sin perjuicio del derecho a participar en las deliberaciones de la Junta de Propietarios.

Se deja constancia que para las comunicaciones por vía correo electrónico, el acuse de recibo se constituirá por un correo de respuesta confirmando la recepción de la convocatoria, de no tenerse el correo de respuesta en un plazo máximo de 01 (un) día calendario desde el día siguiente de la fecha de envío, se tendrá por notificado.

Las citaciones se harán con anticipación no menor de cinco (05) días calendario para las juntas ordinarias e igualmente con anticipación no menor de cinco (05) días calendario para las juntas extraordinarias.

Cada propietario del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** participará en la Junta de Propietarios, en función del porcentaje de participación en los bienes comunes que le corresponda, según lo establecido en el artículo 6º del presente RIP. Dichos porcentajes servirán, tanto para establecer el quórum en las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta de Propietarios, como para la toma de decisiones.

El quórum para la instalación válida de la Junta de Propietarios, tanto en las sesiones ordinarias como extraordinarias, queda constituida en primera convocatoria con la

27 MAYO 2024

COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL



presencia de propietarios de Secciones de Propiedad Exclusiva que representen más del 50% de las participaciones de las áreas y bienes comunes. En segunda convocatoria la Junta de Propietarios queda instalada con los propietarios que asistan.

Para el cómputo del quórum para las sesiones de la Junta de Propietarios sólo es válido el porcentaje de participación de los propietarios hábiles. El quórum se verifica al inicio de la sesión y se hace constar en el acta correspondiente.

(...)

#### **ARTÍCULO 21°.- MAYORÍAS REQUERIDAS PARA LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS.**

Los acuerdos de la Junta de Propietarios, se tomarán con el voto conforme de los propietarios hábiles que representen la mayoría simple, el cual se constituye en primera convocatoria con la concurrencia de propietarios que representen, cuando menos el 50%+1 (cincuenta por ciento más uno) de los porcentajes de participación de en la respectiva sesión y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia de cualquier número de delegados, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la Junta, con las excepciones señaladas en los incisos g), h) e i) del artículo 17° e inciso d) del artículo 23° del presente RIP y en los demás casos dispuestos por Ley, en los cuales se requiere que los acuerdos se aprueben por mayoría calificada.

La mayoría calificada está constituida por el voto conforme de cuando menos los propietarios de Secciones de Propiedad Exclusiva **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** que representen los dos tercios de las participaciones de los bienes comunes de la edificación, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la Junta de Propietarios.

#### **ARTÍCULO 22°.- CUMPLIMIENTO DE LOS ACUERDOS.**

Todas las personas que tengan la propiedad, bajo cualquier título, de las secciones inmobiliarias exclusivas que se encuentran ubicadas dentro del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, incluso los no hábiles y aquellos que no conformen la Junta de Propietarios, hayan o no participado en una sesión, así como los arrendatarios y poseedores no propietarios, en lo que les corresponda, quedan sometidos a los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios.

#### **ARTÍCULO 23°.- ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS**

Los acuerdos de la Junta de Propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

- a) Los acuerdos sobre decisiones de venta, gravamen, cesión en uso, afectación permanente de los bienes, áreas o servicios comunes, o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de las áreas y los bienes comunes susceptibles de ser transferidos; se adoptarán con la mayoría calificada (cuyo concepto queda establecido en el artículo anterior). Para estos acuerdos sólo podrán votar los propietarios hábiles o sus representantes en nombre de ellos, aun cuando no integren la Junta de Propietarios.

27 MAYO 2024

COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL

Los acuerdos que autoricen la transferencia de propiedad de bienes comunes deberán ser notificados a los propietarios de Secciones de Propiedad Exclusiva que no concurren a la Junta de Propietarios, aun cuando hubieran renunciado a ella, mediante carta notarial dirigida al domicilio designado por ellos ante la Junta de Propietarios. En estos casos, los propietarios podrán manifestar su discrepancia con el acuerdo, en el plazo de veinte (20) días hábiles. Esta discrepancia se entiende solo como salvedad. De no hacerlo, quedaran vinculados a dicho acuerdo.

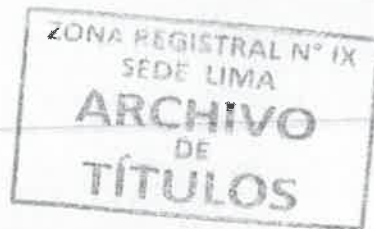
La notificación antes mencionada, se entenderá realizada y será válida siempre que se efectúe en el domicilio designado por el propietario ante la Junta de Propietarios.

- b) En caso de que la notificación antes mencionada sea devuelta por el notario porque el domicilio señalado por el propietario fuere desconocido o carezca del mismo en el lugar del BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y ESTACIONAMIENTOS, el presidente, la Directiva, según sea el caso, deberá publicar un aviso en el diario oficial El Peruano, en el cual se consignará el acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios, en las mismas condiciones que en la notificación notarial. Si transcurrido el plazo de veinte (20) días hábiles, desde el día hábil siguiente al de la publicación, el propietario con domicilio desconocido no manifestara por conducto notarial su discrepancia, se entenderá vinculado al acuerdo.
- c) Para estos afectos se considerarán presentes en la Junta de Propietarios y vinculados a la aprobación del acuerdo, todos aquellos propietarios hábiles que se les hubiera notificado al acuerdo y no hubieran manifestado su discrepancia.
- d) Los acuerdos que establezcan el régimen de sanciones y sus modificaciones deben ser aprobados por la Junta de Propietarios por mayoría calificada. Estos acuerdos se adoptarán en Junta de Propietarios, y se asentarán en el libro de actas correspondiente. Pueden ser o no inscritos en el Registro correspondiente.
- e) Los acuerdos que autoricen las obras que se ejecuten en las zonas comunes de, siempre y cuando estén destinadas a su conservación o mantenimiento, serán aprobados por mayoría simple. De lo contrario, los acuerdos que autoricen las obras que se ejecuten en bienes comunes cuando el fin de estas obras implica la modificación o limitación de su uso, serán aprobados por mayoría calificada. En general, estas obras deberán obtener, obligatoriamente, Licencia de Obra antes de su ejecución y requieren obligatoriamente de autorización expresa de la Junta de Propietarios. Esta autorización expresa de la Junta de Propietarios será otorgada siempre que la modificación o limitación en el uso de los bienes comunes no contravengan los parámetros urbanísticos y edificatorios, y las normas de edificación vigentes, ni se perjudique las condiciones de seguridad y funcionalidad del BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS, ni se afecte los derechos de las Secciones de Propiedad Exclusiva o de terceros.

(...)

27 MAYO 2024

COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL



## CAPITULO VI LA JUNTA DIRECTIVA

### **ARTÍCULO 25º.- DE LA JUNTA DIRECTIVA**

La Junta Directiva es la ejecutora de los acuerdos y resoluciones de la Junta de Propietarios y estará conformada por dos cargos el de Presidente y Secretario. Los cargos se renovarán cada dos años, no pudiendo ser reelegibles.

Asimismo, para ser elegidos miembros de la junta directiva. Los propietarios deberán estar al día en cuanto a los pagos de mantenimiento (hábil) del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** y la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.

El cargo de miembros de la Directiva es personal y en ningún caso será delegable.

El cargo de miembro de la Directiva cesa por ser declarado inhábil, muerte, renuncia y/o remoción. En caso cese en su cargo cualquiera de los miembros de la Directiva, la elección del reemplazante solo podrá efectuarse en asamblea de Junta de Propietarios.

El cargo de miembro de la Directiva de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** no es remunerado.

### **ARTÍCULO 26º.- DE LAS FACULTADES Y RESPONSABILIDADES DE LA DIRECTIVA.**

Las facultades y responsabilidades de la Directiva, son:

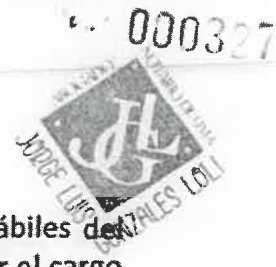
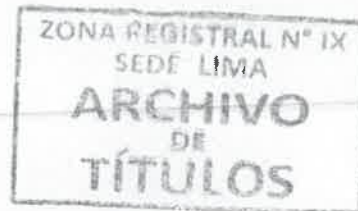
- a) Ejercer la administración de las áreas, los bienes y los servicios comunes, velando por su correcto uso y disfrute por parte de todos los propietarios y poseedores de las secciones de dominio exclusivo.
- b) Seleccionar, contratar y supervisar a las empresas o personas necesarias para el mantenimiento, conservación o atención de las áreas, los bienes y servicios comunes.
- c) Aprobar y supervisar las cuentas de los gastos comunes.
- d) Imponer sanciones a los propietarios o poseedores de las secciones de dominio exclusivo que infrinjan el RIP.
- f) Velar por la correcta aplicación de las normas, disposiciones del RIG o acuerdos de la Junta de Propietarios, que rijan el **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**.
- g) Dar cuenta de su gestión a la Junta de Propietarios, cuanto menos una vez al año o cuando esta lo solicite.
- h) Ejercer todas aquellas funciones que le sean delegadas o encargadas por el RIP, la Junta de Propietarios o las normas vigentes.
- i) Delegar en la administración, a su vez, las responsabilidades y funciones que estime conveniente, si no las ejerciera directamente.

### **ARTÍCULO 27.- DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA.**

  
.....  
**JUAN SANTOS DÍAZ FLORES**  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

27 MAYO 2024

COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL



El Presidente de la Junta de Propietarios, es elegido entre los propietarios hábiles del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** que la integran y debe ejercer el cargo por un período de dos años, no pudiendo ser reelegible. A falta del presidente por renuncia, ausencia o muerte, el cargo deberá ser ejercido por el Secretario, cuya aprobación se dejará constancia en la respectiva acta de la junta de propietarios. Mientras no se elija nuevo Presidente, el existente mantendrá su mandato vigente hasta la efectiva asunción de funciones del nuevo Presidente.

Le compete:

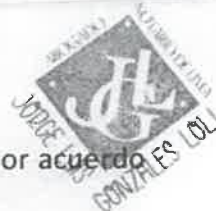
- a) Conservar y mantener las áreas y los bienes de dominio común, los servicios de uso común, y ejercer o disponer la administración del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**.
- b) Convocar y presidir la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, cuando lo estime conveniente, cuando lo exija un número de propietarios que represente, cuando menos, el veinticinco por ciento (25%) del total de las participaciones en las áreas y los bienes comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, o cuando lo exija el RIP.
- c) Presidir, convocar y dirigir la Directiva, si la hubiere.
- d) Ejercer las funciones y responsabilidades que fija este RIP, respecto de la conservación, mantenimiento y administración de las áreas y los bienes comunes, así como la supervisión o administración de los servicios comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**.
- e) Ejercer, a sola firma, la representación de la Junta ante cualquier autoridad administrativa, política, militar o policial, a efecto de gestionar ante ellos peticiones o trámites de cualquier naturaleza que interesen a la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, sin afectar los derechos de los demás propietarios de **LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
- f) Celebrar cualquier tipo de acto o contrato destinado al mantenimiento, conservación, administración o uso de las áreas, los bienes o los servicios comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, hasta por la suma de US\$ 500.00. Cualquier acto o contrato sobre un monto mayor al aquí consignado deberá ser aprobado por la Junta de Propietarios. Cuando se trate de disposición o gravamen de las áreas o bienes comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, se requerirá de expresa autorización de la Junta de Propietarios.
- g) Contratar y despedir personal para atender los servicios comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** y ejercer las facultades de representación del empleador ante las autoridades administrativas o judiciales en materia laboral respecto de ellos; abrir y cerrar planillas, celebrar convenios o contratos laborales, y realizar cualquier otra gestión administrativa, como representante de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**.
- h) Disponer la cobranza de los aportes ordinarios o extraordinarios para cubrir los gastos comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, de

27 MAYO 2024

COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL

ZONA REGISTRAL N° IX  
SEDE LIMA  
ARCHIVO  
DE  
TÍTULOS

000320



acuerdo con los porcentajes de participación fijados por este RIP o por acuerdo de la Junta y otorgar los correspondientes comprobantes de pago.

Asimismo, deberá cobrar las cuotas ordinarias y extraordinarias que corresponda sufragar a las mismas personas con relación a los mismos conceptos, pero respecto a **LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, conforme al criterio que al efecto haya fijado la Junta General de Propietarios de esta última unidad, entregándoselas a ella en la oportunidad que señale dicha Junta General.

- i) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Junta.
- j) Abrir o cerrar, a nombre de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, cuentas corrientes, de ahorro o de depósito a plazo fijo en cualquier entidad bancaria; depositar en ellas los fondos que correspondan a la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, girar contra ellas, cheques u órdenes de pago, hacer transferencias o disponer de los fondos en efectivo que hubiere, hasta por la suma de US\$ 500.00. Cualquier operación que comprenda una suma mayor a la aquí referida se deberá realizar con la firma conjunta del Presidente y el Secretario. Estas operaciones están previstas para cubrir con ellas los gastos y obligaciones a cargo del Presidente de la Junta Propietarios; con la expresa obligación de rendir cuenta documentada cuando menos una vez por año.  
Requiere de autorización de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, para: solicitar créditos, avances en cuenta o sobregiros, aceptar y descontar letras, pagarés o vales a la orden, así como para firmar o autorizar cualquier tipo de operación al crédito u otorgar fianzas, avales o cualquier operación que signifique compromiso, disposición o gravamen de los bienes y recursos comunes a su cargo.
- k) Representar a la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, en juicio o fuera de él, ante cualquier autoridad judicial, tribunal o corte, nacional o extranjera, ejerciendo la representación judicial de la citada Junta con las facultades generales del mandato, previstas en el Artículo 74° del Código Procesal Civil; así como ejercer las facultades especiales de: demandar o denunciar, interponer reconvencciones, recursos o peticiones, apersonarse a juicio iniciado o por iniciarse bajo cualquier calidad o condición, ser emplazado con la demanda, contestar demandas o denuncias, constituirse en parte civil, prestar declaración de parte, ofrecer pruebas, diferir en contrario, interponer cualquier recurso impugnatorio, delegar poder para pleitos a favor de cualquier persona y reasumirlo cuantas veces sea necesario.  
Para conciliar, allanarse, transigir o desistirse del juicio o de la pretensión, requiere de autorización expresa de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**.
- l) Representar a la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, en cualquier proceso de conciliación extrajudicial o arbitraje, cuando sea necesario, con las mismas limitaciones que el literal k) precedente.



- m) Ejercer todas las demás funciones y responsabilidades que se le otorguen por acuerdo de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**.
- n) Representar a la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, en la Junta de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.

#### **ARTÍCULO 28°.- DEL SECRETARIO.**

Le compete:

- a) Ejercer la administración de las áreas, los bienes y los servicios comunes, velando por su correcto uso y disfrute por parte de todos los propietarios y poseedores de las secciones exclusivas del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**.
- b) Cobrar los aportes ordinarios o extraordinarios, para cubrir los gastos comunes de acuerdo con los porcentajes de participación fijados por este **RIP** o por acuerdo de la Junta General de Propietarios, y otorgar los correspondientes comprobantes de pago.
- c) Cuidar que los pagos de los servicios comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** estén al día.
- d) Llevar las cuentas de la administración y/o libros contables, cuando estos sean exigibles por ley.
- e) Elaborar y proponer el presupuesto anual de ingreso y gastos ante la Junta de Propietarios para su aprobación. Cumplir y hacer cumplir los acuerdos de la Junta de Propietarios y ejerzan todas las funciones que la Junta o el **RIP** le asignen.
- f) Velar por el adecuado manejo de los bienes y servicios comunes, su mantenimiento, limpieza y preservación.
- g) Realizar, previo aviso, visitas periódicas a las secciones de propiedad exclusiva, con el objeto de verificar que no se realicen acciones contrarias a las establecidas en el General de Propietarios o que afecten los servicios comunes.
- h) Llevar los libros de actas al día.
- i) Programar los ingresos y egresos de la Junta.
- j) Cumplir y hacer cumplir los acuerdos de la Junta General de Propietarios, y ejercer todas las funciones que la Junta o el General de Propietarios les asignen.

#### **CAPITULO VII DEL PROTOCOLO DE EMERGENCIAS**

#### **ARTÍCULO 29°.- DEL PROTOCOLO**

La Junta de Propietarios deberá contar obligatoriamente con un protocolo ante emergencias sanitarias, desastres naturales o cualquier acontecimiento que ponga en riesgo la vida de las personas o la integridad del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, en concordancia con las disposiciones establecidas por la autoridad de defensa civil o sanitaria, el que debe ser difundido de manera obligatoria por la Junta General de Propietarios a los residentes, como a los que trabajan en ella y será de observancia obligatoria para todos los propietarios.

  
JUAN SANTOS DÍAZ FLORES  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



(...)

### ARTÍCULO 33°.- INFRACCIONES Y SANCIONES

a) Son consideradas como infracciones las siguientes:

- Desarrollar trabajos en instalaciones o equipos generales del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**, salvo autorización expresa de la Junta de Propietarios, o realizarlos sin el personal especializado.
- Desarrollar trabajos con esmeriles portátiles y soldadores eléctricos sin antes colocar biombos que impidan la proyección a distancia de chispas, en áreas o bienes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**.
- Usar pegamentos, solventes, tintas, barnices que perturben la tranquilidad de los demás propietarios, salvo que medie autorización expresa de la Junta de Propietarios.
- Instalar carteles o modificar las fachadas, sin autorización expresa de la Junta de Propietarios y/o Junta General de Propietarios.
- Arrojar cualquier tipo de basura en las áreas del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**.
- Encender fuego en las áreas del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**.
- Usar alucinógenos y cualquier otro tipo de droga ilegal.
- Cualquier otro incumplimiento del este RIP.

b) Las sanciones previstas para las infracciones tipificadas anteriormente serán oportunamente aprobadas por la Junta de Propietarios

Las sanciones pecuniarias se destinarán a los fondos del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS**.

### CAPITULO IX DISPOSICIONES FINALES

### ARTÍCULO 34°- ÁREA RESERVADA DE FUTURA EJECUCIÓN DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPÓSITOS

Se reserva a favor del propietario un área de futura ejecución de estacionamientos y depósitos (que comprende la proyección a nivel del subsuelo); y que formarán parte del proyecto inmobiliario.

Por tanto, se autoriza al propietario del área de futura ejecución del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** para que de manera unilateral, otorgue la modificación del presente RIP a fin de incorporar las nuevas unidades de propiedad exclusiva resultantes y el prorrateo de los porcentajes de participación sobre los bienes y servicios comunes y/o gastos ya asignados.

En ese sentido queda establecido que TM GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.C en su condición de promotor inmobiliario y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 89°



del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se reserva el derecho de modificar el presente RIP con el fin de incorporar las nuevas secciones inmobiliarias que resulten independizadas, modificar el porcentaje de participación sobre los bienes y servicios comunes y/o gastos ya asignados; así como incorporar las zonas comunes conforme se vayan recepcionado. En ese sentido, debe considerarse esta disposición como la cláusula autoritativa expresa y suficiente a que se refiere la citada norma. Esta disposición se considera esencial para la operatividad del proyecto y por consiguiente sólo puede ser modificada por unanimidad.

(...)

#### **ARTÍCULO 39°: AUTORIZACION DE OBRAS A LA PROMOTORA**

Siendo que "Los Jardines de Santa Beatriz" es un proyecto inmobiliario en desarrollo, y que se viene ejecutando en (03) tres etapas, las mismas que comprenden a la Torre A, Torre B, Torre C también el **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS** que es materia del presente Reglamento; LA PROMOTORA estará autorizada a ejecutar las obras de construcción correspondientes en cada uno de los sótanos que se encuentran en la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, en virtud a los permisos y licencia municipal que obtengan, a efectos de concretar integralmente el PROYECTO INMOBILIARIO, pudiendo por tanto ingresar al PROYECTO INMOBILIARIO y al BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS donde se desarrollarán las construcciones antes señalada, con personal obrero, maquinaria, herramientas y equipos, no requiriendo para dicho fin acuerdo u autorización de la Junta de Propietarios, siendo suficiente que LA PROMOTORA informe mediante carta a la Junta de Propietarios del inicio y fin de estas construcciones, como el personal y contratistas autorizados para ingreso a las zonas de construcción.

#### **ARTÍCULO 40: AUTORIZACION DE INSTALACION DE PUBLICIDAD Y PROMOCION INMOBILIARIA**

Se dispone que, mientras LA PROMOTORA siga ejecutando la construcción del PROYECTO INMOBILIARIO y mantenga unidades inmobiliarias en venta, se encuentra autorizada a:

- a) Efectuar las labores de promoción, difusión y marketing necesarios para la venta de dichas unidades inmobiliarias. En tal sentido, la Junta de Propietarios se compromete a no obstaculizar la colocación de publicidad que LA PROMOTORA considere necesaria para la debida difusión y promoción del PROYECTO INMOBILIARIO, ya sea en las paredes, fachadas exterior o rejas perimetrales o terrazas disponible en la fachada de la unidad, hasta que se venda la última unidad inmobiliaria del Edificio; cuidando LA PROMOTORA de no afectar o bloquear las ventanas de los departamentos ya entregados o el registro visual directo de los mismos.

  
JUAN SANTOS DÍAZ FLORES  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

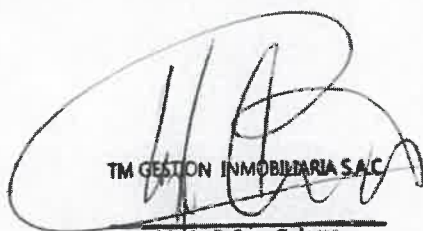
- b) Acceder a las unidades inmobiliarias de propiedad de **LA PROMOTORA** que hayan sido destinadas por ella para departamento piloto, sala de venta y/o unidades inmobiliarias para venta, así como a las zonas comunes, sin restricción mayor que únicamente comunicar por escrito o por correo electrónico al Presidente de la Junta de Propietarios por única vez la lista de nombre de personas que **LA PROMOTORA** tiene asignadas o autorizadas para dicho fin. Estas personas tendrán además la facultad de ingresar al **PROYECTO INMOBILIARIO** acompañados de potenciales compradores.
- c) Acceder a las unidades inmobiliarias de propiedad de **LA PROMOTORA** y zonas comunes para su entrega a los nuevos propietarios, sin restricción mayor que únicamente comunicar por escrito o por correo electrónico al Presidente de la Junta de Propietarios.

Se deja constancia que los artículos que no han sido aclarados y/o modificados se mantienen inalterables

**POR TANTO:**

Sírvase Ud. Sr. Registrador inscribir conforme a Ley.

Lima, 09 de octubre de 2023.

  
TM GESTION INMOBILIARIA S.A.C.  
Mario F. Cruz Galarza  
Apoderado



ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TÍTULOS ARCHIVADOS

27 MAYO 2024

COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL

.....  
**TM GESTION INMOBILIARIA S.A.C**

Mario Fernando Cruz Galarza

DNI N° 44132819

  
.....  
**JUAN SANTOS DÍAZ FLORES**  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

LEGALIZACION AL DORSO →

**JORGE LUIS GONZALES LOLI. ABOGADO - NOTARIO DE LIMA.**

**CERTIFICO:** QUE LA FIRMA QUE ANTECEDE AL DORSO CORRESPONDE A: **MARIO FERNANDO CRUZ GALARZA**, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° **44132819**, QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACION DE **TM GESTION INMOBILIARIA S.A.C**; SEGÚN FACULTAD INSCRITA EN LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 12911673 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICA DE LIMA.SOLO SE LEGALIZAN LA FIRMA SIN ASUMIR RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO (ARTICULO 108 DECRETO LEGISLATIVO 1049).

LIMA, A LOS DOCE (12) DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023).



Consulte la autenticidad en  
[www.notariagonzalesloli.com](http://www.notariagonzalesloli.com)  
Código: 2aZiISXYDd



**JORGE LUIS GONZALES LOLI**  
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA



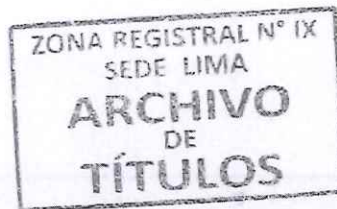
LL

BMN°  
95797502  
95826971

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TITULOS ARCHIVADOS  
27 MAYO 2024  
COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL

BOL	FACT.
	40183
V°B° <i>L</i>	

  
**JUAN SANTOS DIAZ FLORES**  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



SEÑOR REGISTRADOR:

Sírvase Usted Inscribir en el Registro de Propiedad de Inmueble de Lima, **EL REGLAMENTO INTERNO PARTICULAR DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS del CONJUNTO RESIDENCIAL LOS JARDINES DE SANTA BEATRIZ**, que se otorga **TM GESTION INMOBILIARIA S.A.C**, identificada con RUC. N° 20549790373, debidamente representada por Mario Fernando Cruz Galarza con DNI N° 44132819 según poderes que corren inscritos en la Partida Electrónica N° 12911673 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en adelante **EL PROPIETARIO**, en los términos y condiciones siguientes:

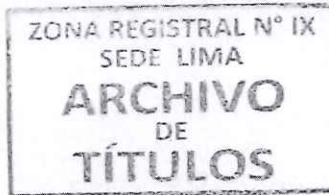
**PRIMERO.** - **TM GESTION INMOBILIARIA S.A.C** es propietaria del inmueble ubicado en Jr. Comandante Torres Paz N° 1269-1275-1281-1285-1293-1299 con Jr. Cabo Teodoro Cárdenas N° 701-707-713-723-733-737 con Jr. José Gálvez N° 1212-1216-1244-1266-1276 Urbanización Del Fundo Santa Beatriz del distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, cuyas medidas perimétricas y demás características constan en la Partida Electrónica N° 13445053 del Registro de Predios de Lima.

**SEGUNDO.- DE LA CLÁUSULA AUTORITATIVA**

En su condición de promotor inmobiliario, y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 89º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, **TM GESTION INMOBILIARIA S.A.C**, se reserva el derecho a modificar el presente Reglamento Interno Particular, con el fin de incorporar las nuevas unidades inmobiliarias que resulten independizadas del área reservada para la ampliación del bloque de estacionamientos, el prorrateo de los porcentajes de participación sobre los bienes y servicios comunes ya asignados y/o gastos comunes ya asignados, lo cual se verá reflejado en la respectiva modificación del presente Reglamentos Interno Particular, así también incorporar las zonas comunes particulares cuando se ejecute la ampliación del bloque de estacionamientos faltantes. Estas independizaciones y/o modificaciones se realizarán en los términos de las licencias y autorizaciones municipales correspondientes; en ese sentido, debe considerarse esta disposición como cláusula autoritativa expresa y suficiente a la que se refiere la citada normativa.

**TERCERO.-** De acuerdo con la Ley N° 27157 y para el uso correcto de los bienes y servicios comunes inherentes a cada uno de los Sectores y bloque de estacionamientos que conforman el **PROYECTO INMOBILIARIO "LOS JARDINES DE SANTA BEATRIZ"**, y a fin de lograr la perfecta armonía entre los propietarios conforme a los lineamientos establecidos en el Reglamento Interno General, **EL PROPIETARIO** conviene en otorgar el presente **REGLAMENTO INTERNO PARTICULAR DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, de acuerdo a los artículos que se describen a continuación:

  
.....  
**JUAN SANTOS DÍAZ FLORES**  
Abogado - Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



**REGLAMENTO INTERNO PARTICULAR**  
**DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS DEL "CONJUNTO RESIDENCIAL "LOS JARDINES**  
**DE SANTA BEATRIZ"**  
**REGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CON SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA**  
**Y ÁREAS DE PROPIEDAD COMUN**

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TITULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL

**CAPITULO I**  
**ASPECTOS GENERALES**

**Artículo 1°.- OBLIGATORIEDAD Y DESIGNACIÓN ABREVIADA.**

El presente Reglamento Interno particular (en adelante **RIP**) es de observancia obligatoria, sin excepción ni limitación alguna, para todas las personas naturales y/o jurídicas que tengan la propiedad o posesión, bajo cualquier título, el presente **RIP** contempla el conjunto de normas que definen la extensión y los límites del derecho de propiedad, las relaciones internas y los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios y/o poseedores de las unidades inmobiliarias que conforman el **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** del "Conjunto Residencial Los Jardines de Santa Beatriz" (en adelante **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**).

El presente **RIP** contiene las normas de funcionamiento relacionadas al **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** y sus respectivos órganos.

El objetivo del presente **RIP** es propiciar que el **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** funcione óptimamente, a favor del bienestar de los propietarios y/o poseedores, evitando discordias entre propietarios y/o poseedores de las Unidades Inmobiliarias; garantizando los pagos de los servicios comunes y el adecuado mantenimiento, conservación y Administración de los bienes de propiedad común del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.

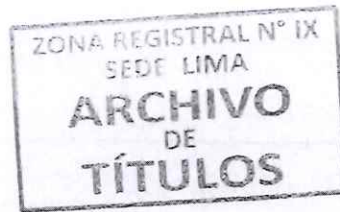
El **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** está sometido al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Por tal razón, los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva tienen un derecho de participación en la propiedad de los bienes y áreas comunes, según los porcentajes de participación a su sección de propiedad exclusiva, que se establecen en el **RIG** del **CONJUNTO RESIDENCIAL LOS JARDINES DE SANTA BEATRIZ** o en su respectivo **RIP**, de ser el caso.

**CAPITULO II**  
**UNIDAD INMOBILIARIA - BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**

**Artículo 2°.- CARACTERÍSTICAS.**

Las características del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, son las siguientes:

  
.....  
JUAN SANTOS DÍAZ FLORES  
Abogado - Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



000020



- a) **Ubicación:**  
**Departamento:** Lima  
**Provincia:** Lima  
**Distrito:** Cercado de Lima.  
**Dirección:** Jr. Comandante Torres Paz N° 1269-1275-1281-1285-1293-1299 con Jr. Cabo Teodoro Cárdenas N° 701-707-713-723-733-737 con Jr. José Gálvez N° 1212-1216-1244-1266-1276 Urbanización Del Fundo Santa Beatriz.

- b) **Descripción y Uso:**  
El **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, el cual actualmente consta de 124 unidades inmobiliarias ejecutadas y un área reservada de ampliación de dicho bloque, en el cual se construirán unidades inmobiliarias exclusivas, de los mismos usos:  
82 Estacionamientos    Uso: Estacionamiento  
42 Depósitos            Uso: Depósito

**Artículo 3°.- SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.**

El **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** cuenta con las siguientes secciones de propiedad exclusiva:

Secciones de Propiedad Exclusiva de la Unidad Inmobiliaria Matriz					
Nº	Denominación	Área ocupada	Área techada	Área Libre	Usos
<b>BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS</b>					
1	Área reservada para ampliación	1935.75	---	---	Estacionamientos y depósitos
<b>SOTANO 3</b>					
2	Estacionamiento E-301-S	12.50	12,50	0,00	Estacionamiento
3	Estacionamiento E-302-S	12.50	12.50	0,00	Estacionamiento
4	Estacionamiento E-303-S	13.50	13.50	0,00	Estacionamiento
5	Estacionamiento E-304-S	13.50	13.50	0,00	Estacionamiento
6	Estacionamiento E-305-S	12.50	12.50	0,00	Estacionamiento
7	Estacionamiento E-306-S	12.50	12.50	0,00	Estacionamiento
8	Estacionamiento E-307-S	12.50	12.50	0,00	Estacionamiento
9	Estacionamiento E-308-S	12.50	12.50	0,00	Estacionamiento
10	Estacionamiento E-309-S	13.18	13.18	0,00	Estacionamiento
11	Estacionamiento E-310-S	13.18	13.18	0,00	Estacionamiento
12	Estacionamiento E-311-S	12.00	12.00	0,00	Estacionamiento
13	Estacionamiento E-312-S	12.00	12.00	0,00	Estacionamiento

ZONA REGISTRAL Nº IX  
SEDE LIMA  
**ARCHIVO  
DE  
TÍTULOS**

ZONA REGISTRAL Nº IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TÍTULOS ARCHIVADOS  
00000 OCT. 2025  
**COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL**

14	Estacionamiento E-313-S	15.00	15.00	0,00	Estacionamiento
15	Estacionamiento E-314-S	13.20	13.20	0,00	Estacionamiento
16	Estacionamiento E-315-S	13.22	13.22	0,00	Estacionamiento
17	Estacionamiento E-316-S	14.34	14.34	0,00	Estacionamiento
18	Estacionamiento E-317-S	13.20	13.20	0,00	Estacionamiento
19	Estacionamiento E-318-S	13.28	13.28	0,00	Estacionamiento
20	Estacionamiento E-319-S	14.34	14.34	0,00	Estacionamiento
21	Estacionamiento E-320-S	14.22	14.22	0,00	Estacionamiento
22	Estacionamiento E-321-S	13.28	13.28	0,00	Estacionamiento
23	Estacionamiento E-322-S	13.20	13.20	0,00	Estacionamiento
24	Estacionamiento E-323-S	12.50	12.50	0,00	Estacionamiento
25	Estacionamiento E-324-S	12.50	12.50	0,00	Estacionamiento
26	Estacionamiento E-325-S	13.50	13.50	0,00	Estacionamiento
27	Estacionamiento E-326-S	12.50	12.50	0,00	Estacionamiento
28	Estacionamiento E-327-S	13.47	13.47	0,00	Estacionamiento
29	Estacionamiento E-328-S	12.50	12.50	0,00	Estacionamiento
30	Estacionamiento E-329-S	13.28	13.28	0,00	Estacionamiento
31	Estacionamiento E-330-S	13.28	13.28	0,00	Estacionamiento
32	Estacionamiento E-331-S	13.28	13.28	0,00	Estacionamiento
33	Estacionamiento E-332-S	13.28	13.28	0,00	Estacionamiento
34	Estacionamiento E-333-S	13.28	13.28	0,00	Estacionamiento
35	Estacionamiento E-334-S	13.28	13.28	0,00	Estacionamiento
36	Estacionamiento E-335-S	15.00	15.00	0,00	Estacionamiento
37	Estacionamiento E-336-S	13.50	13.50	0,00	Estacionamiento
38	Depósito D-301-S	3.94	3.94	0,00	Depósito
39	Depósito D-302-S	8.65	8.65	0,00	Depósito
40	Depósito D-303-S	4.83	4.83	0,00	Depósito
41	Depósito D-304-S	6.26	6.26	0,00	Depósito
42	Depósito D-305-S	7.02	7.02	0,00	Depósito
43	Depósito D-306-S	5.64	5.64	0,00	Depósito
44	Depósito D-307-S	5.49	5.49	0,00	Depósito
45	Depósito D-308-S	6.20	6.20	0,00	Depósito
46	Depósito D-309-S	5.28	5.28	0,00	Depósito
47	Depósito D-310-S	6.00	6.00	0,00	Depósito
48	Depósito D-311-S	8.91	8.91	0,00	Depósito

ZONA REGISTRAL N° IX  
SEDE LIMA  
**ARCHIVO  
DE  
TÍTULOS**

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TÍTULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025

**COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL**



49	Depósito D-312-S	8.80	8.80	0,00	Depósito
50	Depósito D-313-S	8.41	8.41	0,00	Depósito
51	Depósito D-314-S	8.46	8.46	0,00	Depósito
52	Depósito D-315-S	6.48	6.48	0,00	Depósito
<b>SOTANO 2</b>					
53	Estacionamiento E-201-S	13.50	13.50	0,00	Estacionamiento
54	Estacionamiento E-202-S	12.50	12.50	0,00	Estacionamiento
55	Estacionamiento E-203-S	12.50	12.50	0,00	Estacionamiento
56	Estacionamiento E-204-S	12.50	12.50	0,00	Estacionamiento
57	Estacionamiento E-205-S	12.50	12.50	0,00	Estacionamiento
58	Estacionamiento E-206-S	13.37	13.37	0,00	Estacionamiento
59	Estacionamiento E-207-S	13.18	13.18	0,00	Estacionamiento
60	Estacionamiento E-208-S	13.50	13.50	0,00	Estacionamiento
61	Estacionamiento E-209-S	13.18	13.18	0,00	Estacionamiento
62	Estacionamiento E-210-S	13.23	13.23	0,00	Estacionamiento
63	Estacionamiento E-211-S	14.34	14.34	0,00	Estacionamiento
64	Estacionamiento E-212-S	13.20	13.20	0,00	Estacionamiento
65	Estacionamiento E-213-S	13.28	13.28	0,00	Estacionamiento
66	Estacionamiento E-214-S	14.34	14.34	0,00	Estacionamiento
67	Estacionamiento E-215-S	14.22	14.22	0,00	Estacionamiento
68	Estacionamiento E-216-S	13.28	13.28	0,00	Estacionamiento
69	Estacionamiento E-217-S	13.20	13.20	0,00	Estacionamiento
70	Estacionamiento E-218-S	12.50	12.50	0,00	Estacionamiento
71	Estacionamiento E-219-S	12.50	12.50	0,00	Estacionamiento
72	Estacionamiento E-220-S	13.50	13.50	0,00	Estacionamiento
73	Estacionamiento E-221-S	12.50	12.50	0,00	Estacionamiento
74	Estacionamiento E-222-S	13.47	13.47	0,00	Estacionamiento
75	Estacionamiento E-223-S	13.28	13.28	0,00	Estacionamiento
76	Estacionamiento E-224-S	13.28	13.28	0,00	Estacionamiento
77	Estacionamiento E-225-S	13.28	13.28	0,00	Estacionamiento
78	Estacionamiento E-226-S	13.28	13.28	0,00	Estacionamiento
79	Estacionamiento E-227-S	13.28	13.28	0,00	Estacionamiento
80	Estacionamiento E-228-S	13.28	13.28	0,00	Estacionamiento
81	Estacionamiento E-229-S	12.5	12.5	0,00	Estacionamiento
82	Estacionamiento E-230-S	12.5	12.5	0,00	Estacionamiento

  
**JUAN SANTOS DÍAZ FLORES**  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ZONA REGISTRAL SEDE LIMA ARCHIVO DE TÍTULOS

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA FOTOCOPIADO TÍTULOS ARCHIVADOS 17 OCT. 2025

COPIA LITERAL ARCHIVO REGISTRAL

JUAN SANTOS DÍAZ FLORES

ABOGADO

OFICINA DE TRÁFICO DE LIMA

83	Depósito D-201-S	5.59	5.59	0,00	Depósito
84	Depósito D-202-S	7.41	7.41	0,00	Depósito
85	Depósito D-203-S	7.48	7.48	0,00	Depósito
86	Depósito D-204-S	7.02	7.02	0,00	Depósito
87	Depósito D-205-S	5.64	5.64	0,00	Depósito
88	Depósito D-206-S	5.49	5.49	0,00	Depósito
89	Depósito D-207-S	6.20	6.20	0,00	Depósito
90	Depósito D-208-S	5.28	5.28	0,00	Depósito
91	Depósito D-209-S	14.73	14.73	0,00	Depósito
92	Depósito D-210-S	7.80	7.80	0,00	Depósito
93	Depósito D-211-S	9.20	9.20	0,00	Depósito
94	Depósito D-212-S	8.90	8.90	0,00	Depósito
95	Depósito D-213-S	6.30	6.30	0,00	Depósito
96	Depósito D-214-S	8.41	8.41	0,00	Depósito
97	Depósito D-215-S	8.46	8.46	0,00	Depósito
98	Depósito D-216-S	4.86	4.86	0,00	Depósito
SOTANO 1					
99	Depósito D-101-S	7.02	7.02	0,00	Depósito
100	Depósito D-102-S	10.84	10.84	0,00	Depósito
101	Depósito D-103-S	8.82	8.82	0,00	Depósito
102	Depósito D-104-S	6.46	6.46	0,00	Depósito
103	Depósito D-105-S	7.87	7.87	0,00	Depósito
104	Depósito D-103-S	8.82	8.82	0,00	Depósito
105	Depósito D-106-S	5.42	5.42	0,00	Depósito
106	Depósito D-107-S	8.42	8.42	0,00	Depósito
107	Depósito D-108-S	8.41	8.41	0,00	Depósito
108	Depósito D-109-S	8.24	8.24	0,00	Depósito
109	Depósito D-110-S	4.55	4.55	0,00	Depósito
110	Estacionamiento E-101-S	13.72	13.72	0,00	Estacionamiento
111	Estacionamiento E-103-S	13.75	13.75	0,00	Estacionamiento
112	Estacionamiento E-104-S	13.70	13.70	0,00	Estacionamiento
113	Estacionamiento E-105-S	13.80	13.80	0,00	Estacionamiento
114	Estacionamiento E-106-S	13.80	13.80	0,00	Estacionamiento
115	Estacionamiento E-107-S	13.67	13.67	0,00	Estacionamiento
116	Estacionamiento E-108-S	12.74	12.74	0,00	Estacionamiento

ZONA REGISTRAL N° IX  
SEDE LIMA  
**ARCHIVO  
DE  
TÍTULOS**

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TÍTULOS ARCHIVADOS  
000024  
17 OCT. 2025  
**COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL**

JUDICIAL LIMA  
J. J. GONZALES LOPEZ

117	Estacionamiento E-109-S	12.75	12.75	0,00	Estacionamiento
118	Estacionamiento E-110-S	15.00	15.00	0,00	Estacionamiento
119	Estacionamiento E-111-S	15.00	15.00	0,00	Estacionamiento
120	Estacionamiento E-112-S	13.28	13.28	0,00	Estacionamiento
121	Estacionamiento E-113-S	13.28	13.28	0,00	Estacionamiento
122	Estacionamiento E-114-S	13.28	13.28	0,00	Estacionamiento
123	Estacionamiento E-115-S	13.28	13.28	0,00	Estacionamiento
124	Estacionamiento E-116-S	13.28	13.28	0,00	Estacionamiento
125	Estacionamiento E-117-S	13.28	13.28	0,00	Estacionamiento

**ARTÍCULO 4°.- ÁREAS Y BIENES DE PROPIEDAD COMÚN DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS.**

Sin perjuicio de las Areas y Bienes de Propiedad Común y Servicios Comunes de toda LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ señalados en el RIG de la misma, constituyen Areas y Bienes de Propiedad Común y Servicios Comunes específicamente del BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS, los siguientes:

ÁREAS DE PROPIEDAD COMUN DEL SECTOR ESTACIONAMIENTOS					
Ítem	Denominación	Área ocupada	Área techada	Área Libre	DESTINO
<b>PLANTA CISTERNA</b>					
	Área común Estacionamiento N° 01	39.16	39.16	0.00	Servicios
	Área común Estacionamiento N° 02	79.59	79.59	0.00	Servicios
<b>SOTANO 3</b>					
	Área común Estacionamiento N° 02-A	1033.35	1028.78	4.57	Circulación
	Área común Estacionamiento N° 03	0.13	0.13	0.00	Servicios
	Área común Estacionamiento N° 04	0.17	0.17	0.00	Servicios
	Área común Estacionamiento N° 05	0.14	0.14	0.00	Servicios
<b>SOTANO 2</b>					
	Área común Estacionamiento N° 06	1120.41	1090.23	30.18	Circulación
	Área común Estacionamiento N° 07	0.13	0.13	0.00	Servicios
	Área común Estacionamiento N° 08	0.17	0.17	0.00	Servicios
	Área común Estacionamiento N° 09	0.14	0.14	0.00	Servicios
<b>SOTANO 1</b>					
	Área común Estacionamiento N° 13	0.13	0.13	0.00	Servicios
	Área común Estacionamiento N° 14	0.13	0.13	0.00	Servicios

ZONA REGISTRAL N° IX  
SEDE LIMA  
**ARCHIVO  
DE  
TÍTULOS**

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TÍTULOS ARCHIVADOS  
000025  
17-OCT. 2025  
**COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL**

Área común Estacionamiento N° 15	0.17	0.17	0.00	Servicios
Área común Estacionamiento N° 16	0.14	0.14	0.00	Servicios
Área común Estacionamiento N° 17	1074.74	1039.29	35.45	Circulación

Dichas zonas comunes son declaradas intransferibles, sin perjuicio que dicha calidad sea modificada por decisión de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** con la mayoría calificada establecida en este RIP.

#### Descripción de los **BIENES COMUNES** del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.

- Cimientos, columnas, muros, techos, y demás elementos estructurales.
- Fachada, cerco y demás elementos decorativos.
- Sistema e instalaciones de agua y desagüe, tales como redes generales, válvulas y cajas de registro.
- Sistema e instalaciones eléctricas incluyendo el banco de medidores, redes generales, equipos de iluminación de áreas comunes interiores y exteriores, pozo de tierra y demás instalaciones complementarias.
- Los extintores, botiquines, productos y utensilios utilizados en los procesos de limpieza, desinfección y esterilización y todos aquellos bienes destinados a la respuesta ante una emergencia sanitaria o desastres.
- Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.

La condición de todos los bienes comunes es: **INTRANSFERIBLE**.

#### **ARTÍCULO 5º .- SERVICIOS COMUNES DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**

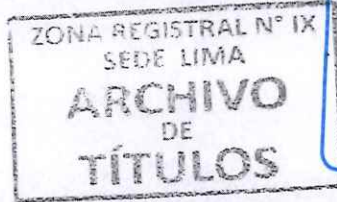
Los servicios comunes con los que contará el **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** son los siguientes:

- a) La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas, ambientes, elementos, equipos y en general de los bienes comunes de la, esto incluye la reparación y/o reposición de los bienes o de sus partes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**;
- b) Los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad y otros servicios que no estén destinados a una Sección de Propiedad Exclusiva en particular del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**;
- c) Cualquier otro servicio necesario para el **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** y buen funcionamiento del mismo;
- d) Los demás que acuerde la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.

#### **ARTÍCULO 6º .- PARTICIPACIÓN EN LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES**

El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** respecto de la

  
**JUAN SANTOS DÍAZ FLORES**  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



propiedad de las áreas y bienes comunes del citado módulo, se atribuirá en función del AREA OCUPADA de cada sección exclusiva independizada.

Según este criterio, los porcentajes de participación de los propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** en la propiedad de las áreas y bienes comunes del mismo son los siguientes:

CUADRO 1			
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN BASE A LAS AREAS OCUPADAS			
Nº	Denominación	Área ocupada	%
<b>BLOQUE ESTACIONAMIENTOS</b>			
1	Estacionamiento E-301-S	12.50	0.376
2	Estacionamiento E-302-S	12.50	0.376
3	Estacionamiento E-303-S	13.50	0.406
4	Estacionamiento E-304-S	13.50	0.406
5	Estacionamiento E-305-S	12.50	0.376
6	Estacionamiento E-306-S	12.50	0.376
7	Estacionamiento E-307-S	12.50	0.376
8	Estacionamiento E-308-S	12.50	0.376
9	Estacionamiento E-309-S	13.28	0.399
10	Estacionamiento E-310-S	13.18	0.396
11	Estacionamiento E-311-S	12.00	0.361
12	Estacionamiento E-312-S	12.00	0.361
13	Estacionamiento E-313-S	15.00	0.451
14	Estacionamiento E-314-S	13.20	0.397
15	Estacionamiento E-315-S	13.22	0.397
16	Estacionamiento E-316-S	14.34	0.431
17	Estacionamiento E-317-S	13.20	0.397
18	Estacionamiento E-318-S	13.28	0.399
19	Estacionamiento E-319-S	14.34	0.431
20	Estacionamiento E-320-S	14.22	0.427
21	Estacionamiento E-321-S	13.28	0.399
22	Estacionamiento E-322-S	13.20	0.397
23	Estacionamiento E-323-S	12.50	0.376
24	Estacionamiento E-324-S	12.50	0.376
25	Estacionamiento E-325-S	13.50	0.406
26	Estacionamiento E-326-S	12.50	0.376
27	Estacionamiento E-327-S	13.47	0.405
28	Estacionamiento E-328-S	12.50	0.376

  
**JUAN SANTOS DÍAZ FLORES**  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ZONA REGISTRAL N° IX  
SEDE LIMA  
**ARCHIVO  
DE  
TÍTULOS**

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TÍTULOS ARCHIVADOS  
17 OCT. 2025  
**COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL**

29	Estacionamiento E-329-S	13.28	0.399
30	Estacionamiento E-330-S	13.28	0.399
31	Estacionamiento E-331-S	13.28	0.399
32	Estacionamiento E-332-S	13.28	0.399
33	Estacionamiento E-333-S	13.28	0.399
34	Estacionamiento E-334-S	13.28	0.399
35	Estacionamiento E-335-S	15.00	0.451
36	Estacionamiento E-336-S	13.50	0.406
37	Depósito D-301-S	3.94	0.118
38	Depósito D-302-S	8.65	0.260
39	Depósito D-303-S	4.83	0.145
40	Depósito D-304-S	6.26	0.188
41	Depósito D-305-S	7.02	0.211
42	Depósito D-306-S	5.64	0.170
43	Depósito D-307-S	5.49	0.165
44	Depósito D-308-S	6.20	0.186
45	Depósito D-309-S	5.28	0.159
46	Depósito D-310-S	6.00	0.180
47	Depósito D-311-S	8.91	0.268
48	Depósito D-312-S	8.80	0.264
49	Depósito D-313-S	8.41	0.253
50	Depósito D-314-S	8.46	0.254
51	Depósito D-315-S	6.48	0.195
52	Estacionamiento E-201-S	13.50	0.406
53	Estacionamiento E-202-S	12.50	0.376
54	Estacionamiento E-203-S	12.50	0.376
55	Estacionamiento E-204-S	12.50	0.376
56	Estacionamiento E-205-S	12.50	0.376
57	Estacionamiento E-206-S	13.37	0.402
58	Estacionamiento E-207-S	13.18	0.396
59	Estacionamiento E-208-S	13.50	0.406
60	Estacionamiento E-209-S	13.18	0.396
61	Estacionamiento E-210-S	13.23	0.398
62	Estacionamiento E-211-S	14.34	0.431
63	Estacionamiento E-212-S	13.20	0.397
64	Estacionamiento E-213-S	13.28	0.399
65	Estacionamiento E-214-S	14.34	0.431

ZONA REGISTRAL N° IX  
SEDE LIMA  
**ARCHIVO  
DE  
TÍTULOS**

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TÍTULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025

**COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL**

66	Estacionamiento E-215-S	14.22	
67	Estacionamiento E-216-S	13.28	0.399
68	Estacionamiento E-217-S	13.20	0.397
69	Estacionamiento E-218-S	12.50	0.376
70	Estacionamiento E-219-S	12.50	0.376
71	Estacionamiento E-220-S	13.50	0.406
72	Estacionamiento E-221-S	12.50	0.376
73	Estacionamiento E-222-S	13.47	0.405
74	Estacionamiento E-223-S	13.28	0.399
75	Estacionamiento E-224-S	13.28	0.399
76	Estacionamiento E-225-S	13.28	0.399
77	Estacionamiento E-226-S	13.28	0.399
78	Estacionamiento E-227-S	13.28	0.399
79	Estacionamiento E-228-S	13.28	0.399
80	Estacionamiento E-229-S	12.50	0.376
81	Estacionamiento E-230-S	12.50	0.376
82	Depósito D-201-S	5.59	0.168
83	Depósito D-202-S	7.41	0.223
84	Depósito D-203-S	7.48	0.225
85	Depósito D-204-S	7.02	0.211
86	Depósito D-205-S	5.64	0.170
87	Depósito D-206-S	5.49	0.165
88	Depósito D-207-S	6.20	0.186
89	Depósito D-208-S	5.28	0.159
90	Depósito D-209-S	14.73	0.443
91	Depósito D-210-S	7.80	0.234
92	Depósito D-211-S	9.20	0.277
93	Depósito D-212-S	8.90	0.267
94	Depósito D-213-S	6.30	0.189
95	Depósito D-214-S	8.41	0.253
96	Depósito D-215-S	8.46	0.254
97	Depósito D-216-S	4.86	0.146
98	Depósito D-101-S	7.02	0.211
99	Depósito D-102-S	10.84	0.326
100	Depósito D-103-S	8.82	0.265

  
**JUAN SANTOS DIAZ FLORES**  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ZONA REGISTRAL N° IX  
SEDE LIMA  
**ARCHIVO  
DE  
TÍTULOS**

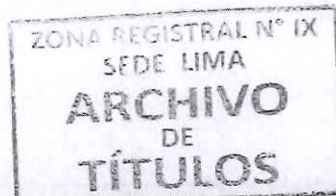
ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TÍTULOS ARCHIVADOS  
17 OCT 2025  
**COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL**

101	Depósito D-104-S	6.46	0.194
102	Depósito D-105-S	7.87	0.237
103	Depósito D-103-S	8.82	0.265
104	Depósito D-106-S	5.42	0.163
105	Depósito D-107-S	8.42	0.253
106	Depósito D-108-S	8.41	0.253
107	Depósito D-109-S	8.24	0.248
108	Depósito D-110-S	4.55	0.137
109	Estacionamiento E-101-S	13.72	0.412
110	Estacionamiento E-103-S	13.75	0.413
111	Estacionamiento E-104-S	13.70	0.412
112	Estacionamiento E-105-S	13.80	0.415
113	Estacionamiento E-106-S	13.80	0.415
114	Estacionamiento E-107-S	13.67	0.411
115	Estacionamiento E-108-S	12.74	0.383
116	Estacionamiento E-109-S	12.75	0.383
117	Estacionamiento E-110-S	15.00	0.451
118	Estacionamiento E-111-S	15.00	0.451
119	Estacionamiento E-112-S	13.28	0.399
120	Estacionamiento E-113-S	13.28	0.399
121	Estacionamiento E-114-S	13.28	0.399
122	Estacionamiento E-115-S	13.28	0.399
123	Estacionamiento E-116-S	13.28	0.399
124	Estacionamiento E-117-S	13.28	0.399
125	Área reservada para ampliación en el bloque estacionamientos	1935.75	58.171
	<b>TOTAL</b>	<b>3327.23</b>	<b>100.000</b>

El presente cuadro se irá modificando por el promotor, sin necesidad de acuerdo de Junta de Propietarios, con el fin de incorporar las nuevas unidades inmobiliarias destinadas a Estacionamientos y Depósitos que resulten independizadas cuando se ejecute la ampliación en el bloque estacionamientos, debiéndose prorratear el 100% (cien por ciento) entre todas las unidades inmobiliarias que resulten de todo el Bloque de Estacionamientos.

**Artículo 7°.- PARTICIPACIÓN EN LOS GASTOS COMUNES DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS.**

  
**JUAN SANTOS DÍAZ FLORES**  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



Los gastos comunes son todos los ocasionados por el mantenimiento de los servicios y bienes comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** o cualquier otro que no sea susceptible de individualización, los cuales se dividirán en ordinarios y extraordinarios que se fijarán en la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, siendo asumidos por todos los propietarios de este último y se atribuirá en función del **ÁREA OCUPADA** por cada unidad de Propiedad Exclusiva, según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de los propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** en los gastos comunes son los que se señalan en el artículo 6º del presente RIP.

#### Artículo 8º.- VARIACIÓN Y REAJUSTE DE LOS PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN.

Los porcentajes de participación en los bienes comunes y/o en los gastos comunes, fijados en los artículos precedentes, podrán variar o reajustarse, previo acuerdo calificado de la Junta de Propietarios del bloque de estacionamientos; salvo en los siguientes casos en los que no se requiere el acuerdo de esta Junta de Propietarios:

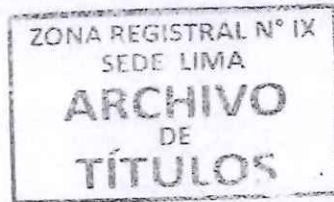
- a) De producirse variaciones en el área de las unidades inmobiliarias de uso exclusivo, por obras de remodelación, ampliación o demolición, ejecutadas por su propietario, podrán recomponerse los porcentajes de participación, una vez concluida la obra, los gastos que ocasione la modificación de este RIP deberán ser asumidos por el propietario de la sección afectada.

Si la modificación del área de la sección exclusiva fuese el resultado de una obra dispuesta por la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** en beneficio de las áreas comunes del mismo, el costo de la modificación de este RIP corresponderá a todos los propietarios en forma proporcional.

- b) De efectuarse alguna acumulación, división o independización, la recomposición de los porcentajes de participación se hará sumando o distribuyendo los porcentajes que correspondían a las unidades originales, en la misma forma y proporción en que éstas fueron acumuladas, divididas o independizadas. Los gastos de modificación de este RIP corresponderán al propietario de la sección afectada.

En ambos casos la modificación de los porcentajes en este RIP, puede ser solicitada por el interesado o dispuesta por el Presidente de la Junta de propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.

A excepción del presupuesto señalado en el artículo 34º del presente Reglamento, la cual regirá como cláusula autoritativa únicamente para el constructor y/o propietario del área de reserva para la ampliación en el bloque estacionamientos, hasta que sean ejecutadas, por lo que el promotor inmobiliario (**TM GESTION INMOBILIARIA S.A.C**), o quien pueda ser titular de estos derechos en el futuro, no requerirá autorización, acuerdo o aprobación de la Junta de Propietarios con el



ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TÍTULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL

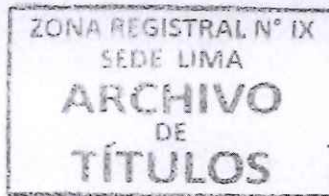
fin de incorporar las nuevas unidades inmobiliarias que construirá y que resulten independizadas del área reservada para la ampliación del bloque de estacionamientos, conforme a los términos y condiciones de la cláusula autoritativa del presente RIP, y con ello poder modificar unilateralmente el presente Reglamento por dichas incorporaciones.

### CAPITULO III DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

#### **ARTÍCULO 9°.-DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS.**

Son derechos de los propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, los siguientes:

- a) Ejercer dominio sobre su Sección de Propiedad Exclusiva sujeto únicamente a las limitaciones que les imponga el presente RIP y el RIG.
- b) Vender, hipotecar, arrendar, y en general, practicar cualquier acto de disposición o gravamen de su sección de propiedad exclusiva. El propietario deberá poner en conocimiento de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, la realización de cualquier de estas operaciones dentro de los treinta (30) días siguientes a su realización, siempre y cuando las mismas impliquen ceder el uso de la sección a una persona distinta o determinen la extinción del derecho de propiedad por transferencia del dominio.
- c) Usar los bienes y servicios comunes sin más limitaciones que su uso legítimo por los demás propietarios.  
La Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** podrá acordar, respecto de los propietarios que hayan sido declarados inhábiles, la suspensión en el acceso y goce del derecho de uso de determinados bienes y servicios comunes no esenciales, así como poner en conocimiento también de dicha situación a la Junta General de Propietarios de **LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** a los efectos de también suspender el acceso y goce del derecho de uso de los bienes y servicios de dicha unidad mayor.
- d) Formar parte de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** y votar, elegir y ser elegido dentro de ella. El ejercicio del derecho al voto sólo puede ser suspendido en los casos de inhabilitación del propietario.
- e) Recurrir ante la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** para que actúe en relación con las acciones de otros propietarios o poseedores, cuando éstas resulten perjudiciales a sus intereses o a los de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** en general.
- f) Edificar, modificar, ampliar, remodelar o alterar los elementos arquitectónicos, instalaciones, siempre y cuando no se contravengan las normas legales vigentes



o las normas especiales que, sobre el particular, se establezcan en el presente RIP y no se perjudiquen las condiciones de seguridad y funcionamiento de la edificación, así como no afectar los derechos de los demás propietarios o de terceros.

En el caso de obras que alteren la volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la unidad inmobiliaria exclusiva donde se ejecuta o del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, será necesario, sin perjuicio de cumplir con las reglas generales previstas en el párrafo precedente, que el propietario obtenga previamente la aprobación de la mayoría calificada de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** de acuerdo a los porcentajes indicados en el artículo 6º del RIP, debiendo proporcionar toda la información y documentación necesaria para tomar una decisión adecuada.

Entiéndase mayoría calificada según lo establecido por el artículo 21º del presente RIP.

Esta Junta remitirá los actuados, en el caso que aprobará las obras, a la Junta General de Propietarios para que a su turno, ella también apruebe previamente las obras.

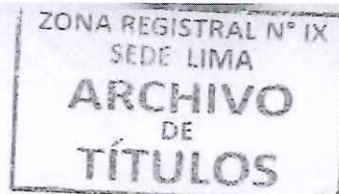
Sólo se podrán ejecutar las mismas en el supuesto de contar con ambas autorizaciones.

#### **Artículo 10º.- Obligaciones de los propietarios del BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS.**

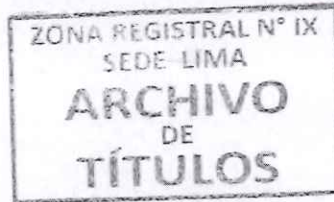
Son obligaciones de los propietarios, las siguientes:

- a) Destinar su sección de propiedad exclusiva al uso indicado en el presente RIP.
- b) Contribuir oportunamente, en el porcentaje que corresponda a su sección, según lo indicado en los Artículos 6º y 7º del presente RIP, a cubrir los gastos que demande el pago de los servicios comunes, la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes de dominio común, y la administración del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**. Esta obligación se mantendrá vigente aún cuando el propietario decida no formar parte de la Junta de Propietarios del mismo, no ocupe o no use su sección. Asimismo, incluso en el caso de transferencia de alguna de las unidades de propiedad exclusiva del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, el nuevo adquirente se constituye en responsable solidario del anterior propietario por el pago respecto a los gastos comunes que éste último debió efectuar.
- c) El incumplimiento o retraso en el pago de las cuotas para gastos comunes, ordinarios o extraordinarios, dará lugar a las acciones de cobro de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**. Estas acciones están permitidas por la Ley 27157 y su Reglamento.

El hecho de que una Sección de Propiedad Exclusiva se encuentre o permanezca desocupada independientemente del tiempo de desocupación, no exime a su propietario del cumplimiento de estas obligaciones.



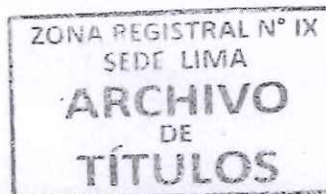
- d) Acatar las disposiciones y resoluciones que adopten la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.
- e) No ejecutar obra o instalación alguna que transgreda alguna de las limitaciones previstas en el inciso f) del artículo 9° del presente RIP o que no cuente con la aprobación previa de la Junta de Propietario, en los casos en que ello sea necesario según lo previsto por el mismo inciso antes señalado.
- f) No afectar la seguridad o salubridad del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**; no perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás propietarios y vecinos, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.
- g) Efectuar las reparaciones de su respectiva sección de propiedad exclusiva y asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause a las demás unidades, o a las áreas o los bienes de dominio común, sea por acción, omisión o negligencia.
- h) Hacer constar en el contrato de arrendamiento u otro por el que otorgue la posesión inmediata a terceros, los derechos y obligaciones que corresponden al arrendatario o poseedor inmediato y el sometimiento expreso de éste a las normas del presente RIP. El incumplimiento de esta obligación sólo generará responsabilidad para el propietario mas no afectará en lo absoluto a la obligatoriedad del presente RIP respecto de quien asuma la posesión inmediata.
- i) Cumplir con todas y cada una de sus obligaciones aun cuando su sección se encuentre o permanezca desocupada, cualquiera que sea el tiempo de desocupación.
- j) Si por excepción la sección de propiedad exclusiva se encuentra en poder de una persona jurídica o si por cualquier causa se genera un régimen de copropiedad sobre una Sección de Propiedad Exclusiva, la persona jurídica y/o los copropietarios obligatoriamente deberán designar a la persona que en su representación ejercerá en forma exclusiva los derechos que el presente Reglamento Interno reconoce a los propietarios, la que estará sujeta a la aprobación de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.
- k) Observar la diligencia debida en el uso del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** y en sus relaciones con los demás propietarios y responder ante éstos de las infracciones cometidas y los daños causados. En este sentido, el uso de su propiedad exclusiva deberá realizarse sin perturbar, molestar ni ninguna otra forma de causar perjuicios a los demás propietarios o poseedores;
- l) En caso no habite en el **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, comunicar a la Junta de Propietarios, por cualquier medio que permita tener constancia de recepción, su domicilio, a efectos de las citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad, así como cualquier modificación del mismo. En defecto de dicha comunicación, cualquier citación o notificación se entenderá bien hecha en la sección de su propiedad.  
Comunicar a la Junta de Propietarios por cualquier medio que permita tener constancia de recepción el cambio de titularidad del inmueble.



- m) Los estacionamientos son para uso exclusivo de los propietarios o de aquellas personas autorizadas por aquéllos.
- n) Alarmas de automóviles: serán reguladas para que no se activen con movimientos ligeros.
- o) Está prohibido marcar o poner letreros en los estacionamientos, fuera de los existentes. En caso de que esto último sea necesario, deberá ser aprobado por la Junta de Propietarios General.
- p) A estas áreas no se les podrá dar otro uso que el de zona de estacionamiento y depósitos según corresponda.
- q) La velocidad máxima de ingreso y circulación interior de los estacionamientos será de 15 km./hr.
- r) Si algún propietario, o persona autorizada por aquel, decidiera contratar el servicio de limpieza para su vehículo, el personal del mismo deberá ser presentado ante la administración de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, siendo responsable de todos los actos de estas personas, el propietario usuario del servicio. Ante situaciones que perjudiquen el ornato o las buenas costumbres, la Administración de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** está facultada a retirar a dicho personal e impedir su ingreso. Al terminar el servicio de limpieza, deberán eliminarse los charcos de aguas residuales.
- s) No se permitirá el ingreso de vehículos ni camiones con exceso de carga que pudieran dañar las instalaciones de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**
- t) En domingos y feriados se encuentra prohibido la generación de cualquier ruido molesto.

Los trabajos de emergencia, es decir los que deban efectuarse de manera inmediata y que su postergación cause daño a las Secciones de Propiedad Exclusiva o de Propiedad Común del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, se encuentran permitidos en cualquier horario, debiendo notificarse a la Administración, quien, a su vez, deberá informárselos a la Junta de Propietarios.

- u) Toda mudanza debe ser previamente comunicada a la Administración del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** o en su defecto, a la Junta de Propietarios, para que ésta o aquélla se encargue de supervisar los trabajos y evitar así cualquier deterioro en los bienes y servicios comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**. Todo acarreo de mobiliario, mercadería y enseres deberá realizarse preferentemente por las escaleras y de utilizarse alguno de los ascensores deberán ser forrados y protegidos previamente. Asimismo, los propietarios o poseedores deberán cumplir los siguientes requisitos:
  - En caso de arrendamiento, el propietario (arrendador) deberá haber autorizado la mudanza del arrendatario mediante carta simple;
  - Estar al día en las cuotas ordinarias y extraordinarias; y
  - Contar con la declaración jurada de mudanza señalando el punto de partida y el punto de destino, así como también una lista de los bienes transportados. Esta declaración jurada deberá ser presentada de manera impresa si lo solicita el policía de tránsito.



**ARTÍCULO 11°.- PROPIETARIOS INHÁBILES.**

Un propietario se considera inhábil cuando, al momento de la convocatoria a la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, se encuentre en mora por tres (03) cuotas ordinarias sucesivas o discontinuas, o por una (01) cuota extraordinaria. Recobra el ejercicio de la totalidad de sus derechos como propietario, cuando cumpla con el pago y desaparezca el impedimento.

Para tales efectos, la Directiva de la Junta, si fuera el caso, o el Presidente de la misma, envía una comunicación al propietario moroso comunicándole su situación de tal. La demora en la comunicación no cambia, sin embargo, la calidad de inhabilitado.

El propietario inhábil no podrá ser propuesto ni elegido para cargo alguno. Sin embargo, mantiene su derecho de asistir a la Junta de Propietarios, sólo con voz y sin voto.

Recobra el ejercicio de la totalidad de sus derechos como propietario, cuando cumpla con el pago y desaparezca el impedimento.

Las cuotas ordinarias se pagarán dentro de los primeros cinco (5) días del mes, mientras que las extraordinarias en el plazo que fije la Junta de Propietarios.

En el caso que el Presidente de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** devengue en la calidad de inhábil, ausencia, renuncia será reemplazado por el secretario a los efectos de la concurrencia a la Junta General de Propietarios de **LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.

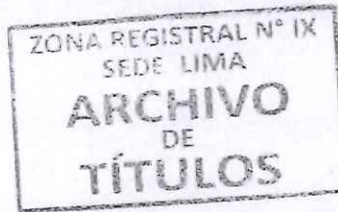
**CAPÍTULO IV**  
**DE LOS ARRENDATARIOS Y POSEEDORES DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**  
**DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS POSEEDORES DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**

**ARTÍCULO 12°.- GENERALIDADES**

Los poseedores bajo cualquier título del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** quedan sujetos al cumplimiento de las obligaciones fijadas para los propietarios en el presente RIP.

**ARTÍCULO 13°.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**

Los contratos de arrendamiento que celebren los propietarios deberán contemplar necesariamente la sujeción de los arrendatarios a las normas del presente RIP (y



disposiciones legales que regulen los derechos y obligaciones de los propietarios, en cuanto se refiere al uso, destino y demás condiciones que les sean aplicables.

#### **ARTÍCULO 14º.- DERECHOS DE LOS POSEEDORES DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**

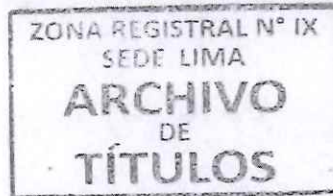
Los poseedores legítimos que se encuentren al día en sus obligaciones con la Junta de Propietarios **DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, podrán asistir a las Juntas de Propietarios gozando el derecho de voz, pero no de voto. Sin embargo, si el propietario asiste a la Junta de Propietarios de la **SECCIÓN 1**, el poseedor no podrá asistir. Asimismo, los poseedores tienen los siguientes derechos:

- a) Ejercer el uso y disfrute exclusivo sobre la Sección de Propiedad Exclusiva de la **DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** que están poseyendo sujeto únicamente a las limitaciones que les imponga su contrato, o el presente Reglamento Interno.
- b) Efectuar cualquier acondicionamiento o instalación interna que le convenga, en forma independiente a los demás poseedores, dentro del espacio ocupado por la Sección de Propiedad Exclusiva de **DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** que posee, siempre que cuente con la autorización del propietario.
- c) Ejercer el uso y disfrute de los bienes y servicios comunes de **DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, sin más limitación que el uso y disfrute legítimo de los demás poseedores sobre dichos bienes y servicios.
- d) Reclamar ante la Administración, o en su defecto, ante la Junta de Propietarios de **DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** cuando el mantenimiento o prestación de los servicios comunes no sean los adecuados.
- e) Reclamar ante la Administración o en su defecto, ante la Junta de Propietarios **DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, respecto de las acciones de otros ocupantes de Secciones de Propiedad Exclusiva que perjudiquen sus intereses o violen el presente Reglamento Interno.
- f) Reclamar ante las autoridades competentes frente a las acciones o decisiones de la Junta de Propietarios **DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** que lesionen sus derechos o violen el presente RIP o las normas vigentes.
- g) Ejercer los demás derechos que les otorgue la Ley o el presente RIP.

#### **ARTÍCULO 15.- OBLIGACIONES DE LOS POSEEDORES DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**

Son obligaciones de los poseedores del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**:

- a) Destinar la Sección de Propiedad Exclusiva del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** al uso indicado en el presente RIP.
- b) No ejecutar, en el área ocupada por su Sección de Propiedad Exclusiva del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, obra o instalación alguna que afecte el dominio común o la apariencia externa del Conjunto Residencial, sin contar con la previa y expresa autorización del propietario y de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, y con la Licencia de Obra cuando



- corresponda.
- c) No afectar la seguridad o las condiciones de habitabilidad del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** en su conjunto.
  - d) No perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás ocupantes y vecinos, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.
  - e) Asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause a las demás Secciones de Propiedad Exclusiva del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** o a los bienes comunes sea por acción, omisión o negligencia.
  - f) No ejecutar, en el área ocupada por los bienes comunes, obra o instalación alguna, sin la aprobación previa de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.
  - g) No afectar, perturbar u ocupar permanentemente las áreas destinadas a la circulación, esparcimiento o cualquier otro uso común.
  - h) Respetar los lugares, horarios y sistemas para la evacuación de la basura, así como otras disposiciones referentes al buen mantenimiento exterior de su Sección de Propiedad Exclusiva y áreas comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** que establece el presente RIP, las normas de convivencia que apruebe la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, la Administración si hubiere y/o la Municipalidad de Surquillo.
  - i) Acatar las disposiciones y acuerdos de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.
  - j) Los poseedores son responsables solidarios con el propietario de la sección de propiedad exclusiva del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** que posee por el cumplimiento del pago, puntual e íntegro, de las cuotas correspondientes a los gastos de los servicios de conservación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes y de Administración, sin perjuicio que éstos lo hayan abonado oportunamente a los propietarios.

**CAPITULO V**  
**JUNTA DE PROPIETARIOS DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**

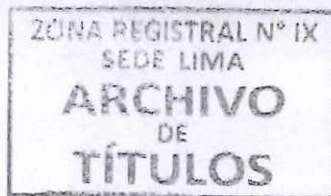
**ARTÍCULO 16°.-CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.**

La Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** se constituye por el solo otorgamiento del presente RIP.

La Junta necesariamente estará presidida por uno de sus integrantes que ejercerá el cargo de Presidente de la Junta de Propietarios y en la que intervienen la totalidad de los propietarios de este bloque y que asumirá la calidad de **DELEGADO DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, ante la Junta de Propietarios General de la Unidad Inmobiliaria Matriz.

La Junta elegirá, asimismo, un Secretario de entre sus miembros.

  
**JUAN SANTOS DÍAZ FLORES**  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



Serán miembros de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** aquellas personas naturales o jurídicas propietarias de alguna sección de propiedad exclusiva ubicada al interior del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.

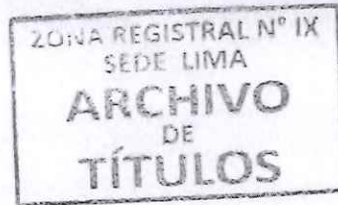
Mientras no se elija nueva directiva de la Junta de Propietarios, la existente mantendrá su mandato vigente hasta la efectiva asunción de funciones de la nueva directiva o presidente.

#### **ARTÍCULO 17°.- ATRIBUCIONES DE LA JUNTA.**

Corresponde a la Junta de Propietarios:

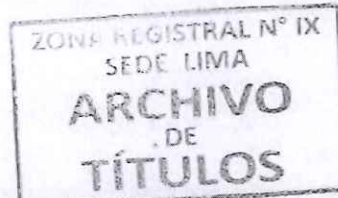
- a) Decidir sobre la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes de dominio común, los servicios de uso común del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**. Ninguna acción que afecte a éstos o al aspecto exterior de las secciones de propiedad exclusiva ubicadas en el mismo, será efectuada sin su previa aprobación.
- b) Ejercer la representación conjunta de todos los propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**. El presidente de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, tendrá la calidad de delegado ante la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz.
- c) Determinar la naturaleza de esenciales o no de los servicios y bienes comunes, así como aprobar la inclusión de nuevos servicios.
- d) Elegir cada dos años al Presidente de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, entre sus integrantes, conjuntamente con el Secretario, de ser el caso, dejándose constancia que el Presidente será representante del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** ante la Junta General de Propietarios.
- e) Si fuera el caso, elegir y determinar el número de miembros de la Directiva.
- f) Adoptar medidas de carácter general o extraordinario, de oficio o a petición de parte, para dar cabal cumplimiento a las disposiciones legales que rigen el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, así como para la mejor conservación, mantenimiento y administración del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.
- g) Aprobar y modificar el RIP, mediante acuerdo adoptado por la mayoría calificada aquí señalada; salvo los casos de excepción previstos en el Artículo 8° de este RIP.
- h) Aprobar la transferencia, gravamen, cesión en uso, o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de las áreas y los bienes comunes susceptibles de ser transferidos. Esta aprobación se efectuará por los propietarios de Secciones de Propiedad Exclusiva de la del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** que representen los dos tercios de las participaciones de los bienes comunes, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**. Asimismo, esta aprobación será otorgada siempre que los actos mencionados en este inciso no contravengan los parámetros urbanísticos y edificatorios, y las

  
**JUAN SANTOS DÍAZ FLORES**  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



normas de edificación vigentes, ni se perjudique las condiciones de seguridad y funcionalidad del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** ni se afecte los derechos de las Secciones de Propiedad Exclusiva del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** o de terceros.

- i) Aprobar por mayoría simple las obras que se ejecuten en bienes comunes, si es que estas obras están destinadas a su conservación o mantenimiento. De lo contrario, aprobar por mayoría calificada las obras que se ejecuten en bienes comunes si el fin de estas obras implica la modificación o limitación de su uso. En general, estas obras deberán obtener obligatoriamente una Licencia de Obra antes de su ejecución y requieren obligatoriamente de autorización expresa de la Junta de Propietarios.
- j) Notificar por conducto notarial a los propietarios que no hubieran concurrido a la Junta que aprobó los actos a que se refiere el inciso g) precedente de este artículo. Transcurrido el plazo de veinte (20) días útiles, contados a partir de la fecha de notificación, sin manifestar su discrepancia por conducto notarial, se entenderá que dicho propietario queda vinculado al acuerdo referido, el cual para que sea ejecutado requerirá el transcurso del plazo aquí señalado y el voto conforme de la Junta General de Propietarios.
- k) Aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos, administrar los fondos que recaude y aprobar el informe anual de gestión de la Directiva, si la hubiese, así como la cuenta final del ejercicio.
- l) Delegar funciones y responsabilidades de la Junta a favor del Secretario.
- m) Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias que corresponda sufragar a cada propietario de sección exclusiva del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** para atender la conservación, mantenimiento y administración de dicha unidad inmobiliaria, en los porcentajes señalados en el artículo 6° anterior y efectuar su cobro. Asimismo, deberá cobrar –a través de su Presidente– las cuotas ordinarias y extraordinarias que corresponda sufragar a las mismas personas con relación a los mismos conceptos pero respecto a la unidad inmobiliaria matriz, conforme al criterio que al efecto haya fijado la Junta General de Propietarios de esta última unidad, entregándoselas a ella en la oportunidad que señale dicha Junta General.
- n) Seguir el proceso ejecutivo a los deudores propietarios de secciones exclusivas dentro del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** de más de tres cuotas consecutivas vinculadas al citado módulo; incluyendo en el monto materia de la cobranza, los intereses moratorios aplicables a partir de la fecha de vencimiento de la obligación y calculados con base en la Tasa máxima permitida por ley, vigente a la fecha de cobro.
- o) Publicar mensualmente la relación de propietarios morosos en el pago de las cuotas exigidas por el **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.
- p) Establecer un régimen de sanciones, el que se aplicará sólo ante incumplimiento probado de sus obligaciones como propietario y/o poseedor. Asimismo, le corresponde revisar las sanciones impuestas por la Directiva, en caso de existir este último órgano.



- q) Pronunciarse y resolver sobre cualquier asunto que afecte a los derechos comunes y que se someta a su consideración. Esta facultad será ejercida sin reserva ni limitación alguna.
- r) Las demás atribuciones que se desprenden de su naturaleza.

Se deja constancia que, las atribuciones antes indicadas, serán únicamente para aquello relacionado con las unidades de propiedad exclusiva y común del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.

#### **ARTÍCULO 18°.- SESIONES DE LA JUNTA.**

La Junta de Propietarios se reunirá en sesiones ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones ordinarias se realizarán una vez al año durante el primer trimestre.

Las sesiones extraordinarias se efectuarán cuantas veces sea necesario, a criterio del Presidente o a petición de un número de propietarios que represente, cuando menos, el veinticinco por ciento (25%) del total de las participaciones en las áreas y los bienes comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**. considérese a dicho efecto al porcentaje de participación indicado en el artículo 6º del presente RIP.

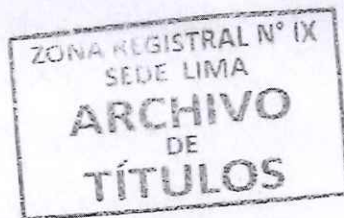
En ambos casos, el Presidente será el responsable de efectuar las citaciones, conforme a lo establecido por el artículo siguiente salvo que el Presidente no se encuentre en ejercicio de su mandato, en cuyo caso la convocatoria podrá ser efectuada directamente por los propietarios que representen no menos del veinticinco por ciento (25%) del total de porcentajes de participación en los bienes comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.

Los arrendatarios u otros poseedores podrán participar en las sesiones, en los asuntos relacionados con los servicios y gastos comunes, en voz y sin voto.

#### **ARTÍCULO 19°.- CONVOCATORIA Y QUÓRUM.**

La convocatoria a Junta de Propietarios se efectuará mediante la publicación en un diario de mayor circulación, comunicaciones escritas como carta y/o cualquier medio electrónico y/o físico que permita tener constancia de recepción de dicha citación, sin perjuicio de la obligatoria publicación de la misma comunicación en las pizarras o vitrinas que debe mantener esta Junta de Propietarios en lugares visibles del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**. Asimismo, se deja constancia que las sesiones tanto ordinarias como extraordinarias podrán ser presenciales y/o virtuales, debiendo contener dicha comunicación obligatoriamente, la modalidad, la designación del lugar y/o acceso web, de ser el caso, día y hora para la celebración de la Junta, así como los asuntos a tratar.

  
**JUAN SANTOS DÍAZ FLORES**  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



000041



Tratándose de sesiones ordinarias de Junta de Propietarios, entre la primera y segunda convocatoria deben mediar tres (3) días. Para el caso de las sesiones extraordinarias, las dos (2) convocatorias podrán ser para el mismo día. En ambos casos, podrán efectuarse las dos (2) convocatorias en el mismo aviso, señalando fecha y hora de cada una. Si la sesión convocada no se celebra en la fecha prevista, se deberá convocar nuevamente en la misma forma que en la primera convocatoria dentro de los tres (3) días naturales desde la fecha de la sesión no celebrada. Asimismo, en la convocatoria se podrá informar respecto de la privación del derecho a voto de los propietarios inhábiles, sin perjuicio del derecho a participar en las deliberaciones de la Junta de Propietarios.

Se deja constancia que para las comunicaciones por vía correo electrónico, el acuse de recibo se constituirá por un correo de respuesta confirmando la recepción de la convocatoria, de no tenerse el correo de respuesta en un plazo máximo de 01 (un) día calendario desde el día siguiente de la fecha de envío, se tendrá por notificado.

Las citaciones se harán con anticipación no menor de cinco (05) días calendario para las juntas ordinarias e igualmente con anticipación no menor de cinco (05) días calendario para las juntas extraordinarias.

Cada propietario del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** participará en la Junta de Propietarios, en función del porcentaje de participación en los bienes comunes que le corresponda, según lo establecido en el artículo 6º del presente RIP. Dichos porcentajes servirán, tanto para establecer el quórum en las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta de Propietarios, como para la toma de decisiones.

El quórum para la instalación válida de la Junta de Propietarios, tanto en las sesiones ordinarias como extraordinarias, queda constituida en primera convocatoria con la presencia de propietarios de Secciones de Propiedad Exclusiva que representen más del 50% de las participaciones de las áreas y bienes comunes. En segunda convocatoria la Junta de Propietarios queda instalada con los propietarios que asistan.

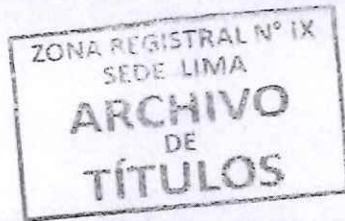
Para el cómputo del quórum para las sesiones de la Junta de Propietarios sólo es válido el porcentaje de participación de los propietarios hábiles. El quórum se verifica al inicio de la sesión y se hace constar en el acta correspondiente.

#### **ARTÍCULO 20°.- REPRESENTACIÓN ANTE LA JUNTA.**

Los propietarios o poseedores podrán hacerse representar por otra persona ante la Junta de Propietarios. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada sesión, salvo que se trate de poder otorgado por escritura pública o a través del contrato de arrendamiento.

#### **ARTÍCULO 21°.- MAYORÍAS REQUERIDAS PARA LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS.**

  
JUAN SANTOS DÍAZ FLORES  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



Los acuerdos de la Junta de Propietarios, se tomarán con el voto conforme de los propietarios hábiles que representen la mayoría simple, el cual se constituye en primera convocatoria con la concurrencia de propietarios que representen, cuando menos el 50%+1 (cincuenta por ciento más uno) de los porcentajes de participación de en la respectiva sesión y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia de cualquier número de delegados, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la Junta, con las excepciones señaladas en los incisos g), h) e i) del artículo 17° e inciso d) del artículo 23° del presente RIP y en los demás casos dispuestos por Ley, en los cuales se requiere que los acuerdos se aprueben por mayoría calificada.

La mayoría calificada está constituida por el voto conforme de cuando menos los propietarios de Secciones de Propiedad Exclusiva **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** que representen los dos tercios de las participaciones de los bienes comunes de la edificación, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la Junta de Propietarios.

#### **ARTÍCULO 22°.-CUMPLIMIENTO DE LOS ACUERDOS.**

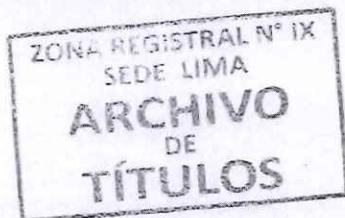
Todas las personas que tengan la propiedad, bajo cualquier título, de las secciones inmobiliarias exclusivas que se encuentran ubicadas dentro del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, incluso los no hábiles y aquellos que no conformen la Junta de Propietarios, hayan o no participado en una sesión, así como los arrendatarios y poseedores no propietarios, en lo que les corresponda, quedan sometidos a los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios.

#### **ARTÍCULO 23.- ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS**

Los acuerdos de la Junta de Propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

- a) Los acuerdos sobre decisiones de venta, gravamen, cesión en uso, afectación permanente de los bienes, áreas o servicios comunes, o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de las áreas y los bienes comunes susceptibles de ser transferidos; se adoptarán con la mayoría calificada (cuyo concepto queda establecido en el artículo anterior). Para estos acuerdos sólo podrán votar los propietarios hábiles o sus representantes en nombre de ellos, aun cuando no integren la Junta de Propietarios.

Los acuerdos que autoricen la transferencia de propiedad de bienes comunes deberán ser notificados a los propietarios de Secciones de Propiedad Exclusiva que no concurrieron a la Junta de Propietarios, aun cuando hubieran renunciado a ella, mediante carta notarial dirigida al domicilio designado por ellos ante la Junta de Propietarios. En estos casos, los propietarios podrán manifestar su discrepancia con el acuerdo, en el plazo de veinte (20) días hábiles. Esta discrepancia se entiende solo como salvedad. De no hacerlo, quedaran vinculados a dicho acuerdo.

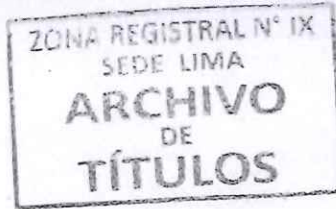


La notificación antes mencionada, se entenderá realizada y será válida siempre que se efectúe en el domicilio designado por el propietario ante la Junta de Propietarios.

- b) En caso de que la notificación antes mencionada sea devuelta por el notario porque el domicilio señalado por el propietario fuere desconocido o carezca del mismo en el lugar del BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS, el presidente, la Directiva, según sea el caso, deberá publicar un aviso en el diario oficial El Peruano, en el cual se consignará el acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios, en las mismas condiciones que en la notificación notarial. Si trascurrido el plazo de veinte (20) días hábiles, desde el día hábil siguiente al de la publicación, el propietario con domicilio desconocido no manifestara por conducto notarial su discrepancia, se entenderá vinculado al acuerdo.
- c) Para estos afectos se considerarán presentes en la Junta de Propietarios y vinculados a la aprobación del acuerdo, todos aquellos propietarios hábiles que se les hubiera notificado al acuerdo y no hubieran manifestado su discrepancia.
- d) Los acuerdos que establezcan el régimen de sanciones y sus modificaciones deben ser aprobados por la Junta de Propietarios por mayoría calificada. Estos acuerdos se adoptarán en Junta de Propietarios, y se asentarán en el libro de actas correspondiente. Pueden ser o no inscritos en el Registro correspondiente.
- e) Los acuerdos que autoricen las obras que se ejecuten en las zonas comunes de, siempre y cuando estén destinadas a su conservación o mantenimiento, serán aprobados por mayoría simple. De lo contrario, los acuerdos que autoricen las obras que se ejecuten en bienes comunes cuando el fin de estas obras implica la modificación o limitación de su uso, serán aprobados por mayoría calificada. En general, estas obras deberán obtener, obligatoriamente, Licencia de Obra antes de su ejecución y requieren obligatoriamente de autorización expresa de la Junta de Propietarios. Esta autorización expresa de la Junta de Propietarios será otorgada siempre que la modificación o limitación en el uso de los bienes comunes no contravengan los parámetros urbanísticos y edificatorios, y las normas de edificación vigentes, ni se perjudique las condiciones de seguridad y funcionalidad del BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS, ni se afecte los derechos de las Secciones de Propiedad Exclusiva o de terceros.

#### ARTÍCULO 24°.- ACTAS DE LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS.

Los acuerdos de la Junta de Propietarios se inscribirán en el Libro de Actas de esta Junta de Propietarios, el cual deberá estar debidamente legalizado, las mismas que serán suscritas por el presidente, el secretario y un propietario hábil de este Edificio.



Todos los propietarios hábiles tendrán derecho a una copia del Acta de la Junta de Propietarios respectiva.

En el acta de cada junta debe constar lo siguiente:

- a) El lugar, la fecha y la hora en que se realizó.
- b) La indicación de si se celebra en primera o segunda convocatoria.
- c) La modalidad en la que se realizó.
- d) El nombre de los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva presentes o de quienes los representen.
- e) El porcentaje de participación que corresponde a cada una de las unidades de propiedad exclusiva que intervengan en la sesión.
- f) El nombre de quienes actuaron como presidente y secretario.
- g) La indicación de la fecha en la que se cursaron las comunicaciones conteniendo las convocatorias.
- h) La forma y resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados.

Cualquier propietario concurrente o representante de los mismos o cualquier otra persona con derecho a asistir a la Junta de Propietarios, están facultados para solicitar que quede constancia en el acta del sentido de sus intervenciones y de los votos que hayan emitido, cuando correspondan.

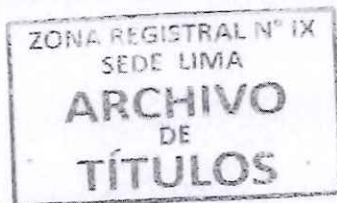
El acta, incluido un resumen de las intervenciones referidas en el párrafo anterior, será redactada por el secretario.

Cuando el acta es aprobada en la misma Junta, ella debe contener constancia de dicha aprobación y ser firmada, cuando menos, por el Presidente, el Secretario y un propietario designado al efecto.

Cuando el acta no se aprueba en la misma Junta, el secretario tendrá para elaborar el acta como máximo dentro de los 5 (cinco) días calendarios siguientes a la celebración de la junta y se designará a no menos de dos propietarios para que, conjuntamente con el presidente y el secretario, la revisen y aprueben. El acta debe quedar aprobada y firmada dentro de los diez (10) días siguientes a la celebración de la Junta y puesta a disposición de los propietarios concurrentes o sus representantes, quienes podrán dejar constancia de sus observaciones o desacuerdos mediante carta notarial.

Cualquier propietario concurrente a la Junta de Propietarios tiene derecho a firmar el acta.

La Junta de Propietarios y los acuerdos adoptados en ella constan en acta que expresa un resumen de lo acontecido en la reunión. Las actas pueden asentarse en un libro especialmente abierto a dicho efecto o en hojas sueltas adheridas al mismo. El libro abierto para este fin deberá ser legalizado.



000045



El acta tiene fuerza legal desde su aprobación.

**CAPITULO VI**  
**LA JUNTA DIRECTIVA**



**ARTÍCULO 25º.- DE LA JUNTA DIRECTIVA**

La Junta Directiva es la ejecutora de los acuerdos y resoluciones de la Junta de Propietarios y estará conformada por dos cargos el de Presidente y Secretario. Los cargos se renovarán cada dos años, no pudiendo ser reelegibles.

Asimismo, para ser elegidos miembros de la junta directiva. Los propietarios deberán estar al día en cuanto a los pagos de mantenimiento (hábil) del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** y la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.

El cargo de miembros de la Directiva es personal y en ningún caso será delegable.

El cargo de miembro de la Directiva cesa por ser declarado inhábil, muerte, renuncia y/o remoción. En caso cese en su cargo cualquiera de los miembros de la Directiva, la elección del reemplazante solo podrá efectuarse en asamblea de Junta de Propietarios.

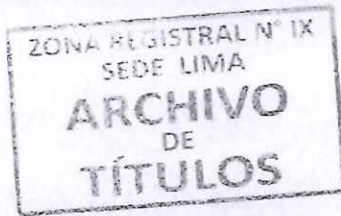
El cargo de miembro de la Directiva de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** no es remunerado.

**ARTÍCULO 26º.- DE LAS FACULTADES Y RESPONSABILIDADES DE LA DIRECTIVA.**

Las facultades y responsabilidades de la Directiva, son:

- a) Ejercer la administración de las áreas, los bienes y los servicios comunes, velando por su correcto uso y disfrute por parte de todos los propietarios y poseedores de las secciones de dominio exclusivo.
- b) Seleccionar, contratar y supervisar a las empresas o personas necesarias para el mantenimiento, conservación o atención de las áreas, los bienes y servicios comunes.
- c) Aprobar y supervisar las cuentas de los gastos comunes.
- d) Imponer sanciones a los propietarios o poseedores de las secciones de dominio exclusivo que infrinjan el RIP.
- f) Velar por la correcta aplicación de las normas, disposiciones del RIG o acuerdos de la Junta de Propietarios, que rijan el **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.
- g) Dar cuenta de su gestión a la Junta de Propietarios, cuanto menos una vez al año o cuando esta lo solicite.
- h) Ejercer todas aquellas funciones que le sean delegadas o encargadas por el RIP, la Junta de Propietarios o las normas vigentes.
- i) Delegar en la administración, a su vez, las responsabilidades y funciones que estime conveniente, si no las ejerciera directamente.

  
**JUAN SANTOS DÍAZ FLORES**  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



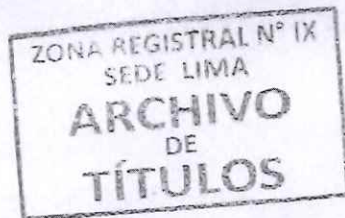
#### ARTÍCULO 27.- DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA.

El Presidente de la Junta de Propietarios, es elegido entre los propietarios hábiles del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** que la integran y debe ejercer el cargo por un período de dos años, no pudiendo ser reelegible. A falta del presidente por renuncia, ausencia o muerte, el cargo deberá ser ejercido por el Secretario, cuya aprobación se dejará constancia en la respectiva acta de la junta de propietarios.

Mientras no se elija nuevo Presidente, el existente mantendrá su mandato vigente hasta la efectiva asunción de funciones del nuevo Presidente.

Le compete:

- a) Conservar y mantener las áreas y los bienes de dominio común, los servicios de uso común, y ejercer o disponer la administración del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.
- b) Convocar y presidir la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, cuando lo estime conveniente, cuando lo exija un número de propietarios que represente, cuando menos, el veinticinco por ciento (25%) del total de las participaciones en las áreas y los bienes comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, o cuando lo exija el RIP.
- c) Presidir, convocar y dirigir la Directiva, si la hubiere.
- d) Ejercer las funciones y responsabilidades que fija este RIP, respecto de la conservación, mantenimiento y administración de las áreas y los bienes comunes, así como la supervisión o administración de los servicios comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.
- e) Ejercer, a sola firma, la representación de la Junta ante cualquier autoridad administrativa, política, militar o policial, a efecto de gestionar ante ellos peticiones o trámites de cualquier naturaleza que interesen a la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, sin afectar los derechos de los demás propietarios de **LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
- f) Celebrar cualquier tipo de acto o contrato destinado al mantenimiento, conservación, administración o uso de las áreas, los bienes o los servicios comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, hasta por la suma de US\$ 500.00. Cualquier acto o contrato sobre un monto mayor al aquí consignado deberá ser aprobado por la Junta de Propietarios. Cuando se trate de disposición o gravamen de las áreas o bienes comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, se requerirá de expresa autorización de la Junta de Propietarios.
- g) Contratar y despedir personal para atender los servicios comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** y ejercer las facultades de representación del empleador ante las autoridades administrativas o judiciales en materia laboral respecto de ellos; abrir y cerrar planillas, celebrar convenios o contratos laborales, y realizar cualquier otra gestión administrativa, como representante de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.



- h) Disponer la cobranza de los aportes ordinarios o extraordinarios para cubrir los gastos comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, de acuerdo con los porcentajes de participación fijados por este RIP o por acuerdo de la Junta y otorgar los correspondientes comprobantes de pago.  
Asimismo, deberá cobrar las cuotas ordinarias y extraordinarias que corresponda sufragar a las mismas personas con relación a los mismos conceptos, pero respecto a **LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, conforme al criterio que al efecto haya fijado la Junta General de Propietarios de esta última unidad, entregándoselas a ella en la oportunidad que señale dicha Junta General.
- i) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Junta.
- j) Abrir o cerrar, a nombre de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, cuentas corrientes, de ahorro o de depósito a plazo fijo en cualquier entidad bancaria; depositar en ellas los fondos que correspondan a la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, girar contra ellas, cheques u órdenes de pago, hacer transferencias o disponer de los fondos en efectivo que hubiere, hasta por la suma de US\$ 500.00. Cualquier operación que comprenda una suma mayor a la aquí referida se deberá realizar con la firma conjunta del Presidente y el Secretario. Estas operaciones están previstas para cubrir con ellas los gastos y obligaciones a cargo del Presidente de la Junta Propietarios; con la expresa obligación de rendir cuenta documentada cuando menos una vez por año.  
Requiere de autorización de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, para: solicitar créditos, avances en cuenta o sobregiros, aceptar y descontar letras, pagarés o vales a la orden, así como para firmar o autorizar cualquier tipo de operación al crédito u otorgar fianzas, avales o cualquier operación que signifique compromiso, disposición o gravamen de los bienes y recursos comunes a su cargo.
- k) Representar a la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, en juicio o fuera de él, ante cualquier autoridad judicial, tribunal o corte, nacional o extranjera, ejerciendo la representación judicial de la citada Junta con las facultades generales del mandato, previstas en el Artículo 74° del Código Procesal Civil; así como ejercer las facultades especiales de: demandar o denunciar, interponer reconveniciones, recursos o peticiones, apersonarse a juicio iniciado o por iniciarse bajo cualquier calidad o condición, ser emplazado con la demanda, contestar demandas o denuncias, constituirse en parte civil, prestar declaración de parte, ofrecer pruebas, diferir en contrario, interponer cualquier recurso impugnatorio, delegar poder para pleitos a favor de cualquier persona y reasumirlo cuantas veces sea necesario.  
Para conciliar, allanarse, transigir o desistirse del juicio o de la pretensión, requiere de autorización expresa de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.

  
**JUAN SANTOS DIAZ FLORES**  
Abogado Certificador  
Zona Registral Nº IX - Sede Lima



000048



- l) Representar a la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, en cualquier proceso de conciliación extrajudicial o arbitraje, cuando sea necesario, con las mismas limitaciones que el literal k) precedente.
- m) Ejercer todas las demás funciones y responsabilidades que se le otorguen por acuerdo de la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.
- n) Representar a la Junta de Propietarios del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, en la Junta de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.

#### **ARTÍCULO 28°.- DEL SECRETARIO.**

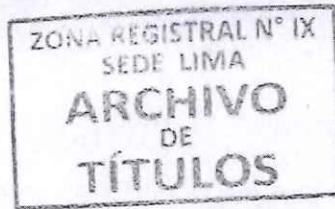
Le compete:

- a) Ejercer la administración de las áreas, los bienes y los servicios comunes, velando por su correcto uso y disfrute por parte de todos los propietarios y poseedores de las secciones exclusivas del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.
- b) Cobrar los aportes ordinarios o extraordinarios, para cubrir los gastos comunes de acuerdo con los porcentajes de participación fijados por este RIP o por acuerdo de la Junta General de Propietarios, y otorgar los correspondientes comprobantes de pago.
- c) Cuidar que los pagos de los servicios comunes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS** estén al día.
- d) Llevar las cuentas de la administración y/o libros contables, cuando estos sean exigibles por ley.
- e) Elaborar y proponer el presupuesto anual de ingreso y gastos ante la Junta de Propietarios para su aprobación. Cumplir y hacer cumplir los acuerdos de la Junta de Propietarios y ejerzan todas las funciones que la Junta o el RIP le asignen.
- f) Velar por el adecuado manejo de los bienes y servicios comunes, su mantenimiento, limpieza y preservación.
- g) Realizar, previo aviso, visitas periódicas a las secciones de propiedad exclusiva, con el objeto de verificar que no se realicen acciones contrarias a las establecidas en el General de Propietarios o que afecten los servicios comunes.
- h) Llevar los libros de actas al día.
- i) Programar los ingresos y egresos de la Junta.
- j) Cumplir y hacer cumplir los acuerdos de la Junta General de Propietarios, y ejercer todas las funciones que la Junta o el General de Propietarios les asignen.

#### **CAPITULO VII DEL PROTOCOLO DE EMERGENCIAS**

#### **ARTÍCULO 29°.- DEL PROTOCOLO**

La Junta de Propietarios deberá contar obligatoriamente con un protocolo ante emergencias sanitarias, desastres naturales o cualquier acontecimiento que ponga en riesgo la vida de las personas o la integridad del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, en concordancia con las disposiciones establecidas por la autoridad de defensa civil o sanitaria, el que debe ser difundido de manera obligatoria por la Junta General de



Propietarios a los residentes, como a los que trabajan en ella y será de observancia obligatoria para todos los propietarios.

#### **ARTÍCULO 30º.- OBLIGACIONES DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS ANTE EMERGENCIAS**

Corresponde a la Junta General de Propietarios:

- a) Presentar su protocolo ante emergencias a las entidades competentes que así lo determinen.
- b) Colaborar con las autoridades en el cumplimiento de las medidas adoptadas en el marco de la emergencia.
- c) Publicitar las normas de seguridad y recomendaciones oficiales de las entidades del Estado vinculadas a la emergencia.
- d) Permitir a las autoridades el uso de los bienes comunes dentro del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común ante la necesidad por la emergencia sanitaria o desastre.
- e) Mantener un registro de la población vulnerable que habita en la unidad inmobiliaria. Los datos personales se registran con el consentimiento previo de sus titulares, manteniendo la confidencialidad de los mismos.
- f) Organizar a los residentes de la unidad inmobiliaria para asumir las labores comunes en caso de que la administración no pueda desarrollarla.
- g) Tutelar la salud y bienestar de los residentes y personal de la administración que realiza sus funciones en la unidad inmobiliaria.
- h) Comunicar a las autoridades en caso de que la salud de algún residente se encuentre en riesgo o si se presume que una persona ha perdido la vida dentro de la unidad inmobiliaria.
- i) Facilitar el ingreso de las autoridades competentes a la unidad inmobiliaria para la ayuda que se requiera ante la emergencia, previo consentimiento de las partes o de la mayoría de los residentes, solo en emergencias declaradas por decreto supremo.

### **CAPITULO VIII**

#### **REGIMEN DE INFRACCIONES Y SANCIONES**

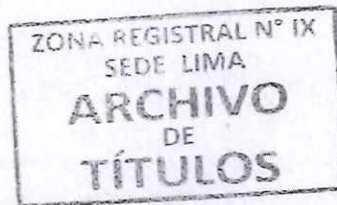
#### **ARTÍCULO 31º.- PRINCIPIOS RECTORES.**

El régimen de infracciones y sanciones debe estar sustentado en el principio de legalidad, gradualidad y fomento del cumplimiento de las obligaciones.

#### **Artículo 32º.- Aprobación.**

El régimen de infracciones y sanciones y sus modificaciones debe ser aprobado por la Junta de Propietarios a través del acuerdo de sus miembros que representen la mayoría calificada. Estos acuerdos se adoptarán en Junta de Propietarios y se asentarán en el libro de actas correspondiente. Pueden ser o no inscritos en el registro correspondiente.

  
**JUAN SANTOS DÍAZ FLORES**  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



### ARTÍCULO 33°.- INFRACCIONES Y SANCIONES

- a) Son consideradas como infracciones las siguientes:
- Desarrollar trabajos en instalaciones o equipos generales del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, salvo autorización expresa de la Junta de Propietarios, o realizarlos sin el personal especializado.
  - Desarrollar trabajos con esmeriles portátiles y soldadores eléctricos sin antes colocar biombos que impidan la proyección a distancia de chispas, en áreas o bienes del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.
  - Usar pegamentos, solventes, tintas, barnices que perturben la tranquilidad de los demás propietarios, salvo que medie autorización expresa de la Junta de Propietarios.
  - Instalar carteles o modificar las fachadas, sin autorización expresa de la Junta de Propietarios y/o Junta General de Propietarios.
  - Arrojar cualquier tipo de basura en las áreas del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.
  - Encender fuego en las áreas del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.
  - Usar alucinógenos y cualquier otro tipo de droga ilegal.
  - Cualquier otro incumplimiento del este **RIP**.
- b) Las sanciones previstas para las infracciones tipificadas anteriormente serán oportunamente aprobadas por la Junta de Propietarios

Las sanciones pecuniarias se destinarán a los fondos del **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**.

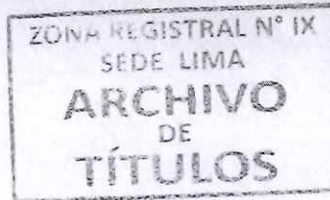
### CAPITULO IX DISPOSICIONES FINALES

### ARTÍCULO 34°.- ÁREAS DE FUTURA AMPLIACIÓN DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

Se reserva a favor del propietario un área de ampliación en el bloque de estacionamientos (que comprende la proyección a nivel del subsuelo); para las futuras unidades inmobiliarias exclusivas que formarán parte del proyecto inmobiliario.

Por tanto, se autoriza al propietario del área de ampliación para el bloque de estacionamientos para que de manera unilateral, otorgue la modificación del presente RIP a fin de incorporar las nuevas unidades de propiedad exclusiva resultantes y el prorrateo de los porcentajes de participación sobre los bienes y servicios comunes y/o gastos ya asignados.

  
**JUAN SANTOS DÍAZ FLORES**  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



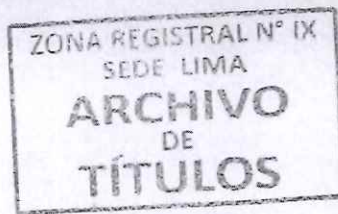
En ese sentido queda establecido que TM GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.C. en su condición de promotor inmobiliario y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 89° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se reserva el derecho de modificar el presente RIP con el fin de incorporar las nuevas secciones inmobiliarias que resulten independizadas, modificar el porcentaje de participación sobre los bienes y servicios comunes y/o gastos ya asignados; así como incorporar las zonas comunes conforme se vayan recepcionado. En ese sentido, debe considerarse esta disposición como la cláusula autoritativa expresa y suficiente a que se refiere la citada norma. Esta disposición se considera esencial para la operatividad del proyecto y por consiguiente sólo puede ser modificada por unanimidad.

#### **ARTÍCULO 35°- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.**

Para la solución de controversias derivadas de la interpretación, aplicación, validez y eficacia del presente reglamento o de los acuerdos tomados por la junta de propietarios, las partes deberán agotar la vía de la conciliación extrajudicial, y en caso de no resolverse el conflicto por esta vía, se acudirá a las siguientes vías:

- a) Vía arbitral: cualquier conflicto y/o controversia surgida como consecuencia de la interpretación, aplicación, validez y eficacia de todos los artículos contenido en el capítulo v del presente reglamento interno. a estos efectos, se someterá el conflicto y/o controversia a un arbitraje de derecho, en el cual se solucionará y determinara tal conflicto y/o controversia, debiéndose tramitar dicho arbitraje de acuerdo a las disposiciones del reglamento del centro conciliación y arbitraje nacional e internacional de la cámara de comercio de lima y, supletoriamente, por las disposiciones legales que resultasen aplicables en su oportunidad. el arbitraje será conocido por un tribunal arbitral conformado por tres (3) miembros. cada una de las partes elegirá a uno de los árbitros, luego de lo cual ambos árbitros designados deberán nombrar al presidente del tribunal arbitral. en caso de que una de las partes no eligiese al árbitro que le corresponde o, en su caso, si los dos árbitros designados no nombrasen, por cualquier causa, al tercer árbitro, su nombramiento será realizado por el centro de arbitraje nacional del ministerio de justicia, de conformidad con lo establecido por el decreto legislativo N° 1071 que norma el arbitraje.
- b) Vía judicial: cualquier conflicto y/o controversia surgida como consecuencia de la interpretación, aplicación, validez y eficacia de cualquier artículo del presente reglamento interno, salvo aquellos contenidos en el capítulo v del presente reglamento interno.

Se exceptua de lo dispuesto en el párrafo anterior el cobro por mora de las cuotas, que se sujetara a lo dispuesto por el artículo 50 de la Ley N° 27157 y por su reglamento aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC.



ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TÍTULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL



**ARTÍCULO 36°.- SUPLETORIEDAD DE LAS NORMAS.**

En todo lo no previsto por el presente RIP, se aplica, en forma supletoria, la Ley No. 27157 o las normas que la sustituya, así como sus normas reglamentarias.

**ARTÍCULO 37°.- CONOCIMIENTO DEL PRESENTE REGLAMENTO.**

Todos los propietarios declaran conocer el texto del presente RIP y se comprometen a guardarlo y cumplirlo de forma escrupulosa; y, de ser el caso, hacer conocer el texto del mismo a sus arrendatarios u otros poseedores de su sección, y exigirles su cumplimiento; asumiendo la condición de responsable solidario ante la Junta de Propietarios, por las obligaciones de orden económico.

**ARTÍCULO 38°.- DESIGNACIÓN DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.**

El Presidente de la Junta de Propietarios será elegido tras la transferencia de las diferentes unidades inmobiliarias que constituyen materia del presente RIP.

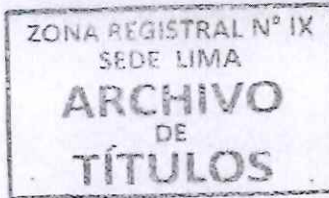
**ARTÍCULO 39°: AUTORIZACION DE OBRAS A LA PROMOTORA**

Siendo que "Los Jardines de Santa Beatriz" es un proyecto inmobiliario en desarrollo, y que se viene ejecutando en (03) tres etapas, las mismas que comprenden las etapas de construcción de la edificación, denominadas "Sector A", "Sector B" y "Sector C" y también el bloque de estacionamientos que es materia del presente Reglamento; LA PROMOTORA estará autorizada a ejecutar las obras de construcción correspondientes en cada uno de los sótanos de los sectores, en virtud a los permisos y licencia municipal que obtengan, a efectos de concretar integralmente el PROYECTO INMOBILIARIO, pudiendo por tanto ingresar al PROYECTO INMOBILIARIO y al bloque de estacionamientos donde se desarrollarán las construcciones antes señalada, con personal obrero, maquinaria, herramientas y equipos, no requiriendo para dicho fin acuerdo u autorización de la Junta de Propietarios, siendo suficiente que LA PROMOTORA informe mediante carta a la Junta de Propietarios del inicio y fin de estas construcciones, como el personal y contratistas autorizados para ingreso a las zonas de construcción.

**ARTÍCULO 44: AUTORIZACION DE INSTALACION DE PUBLICIDAD Y PROMOCION INMOBILIARIA**

Se dispone que, mientras LA PROMOTORA siga ejecutando la construcción del PROYECTO INMOBILIARIO y mantenga unidades inmobiliarias en venta, se encuentra autorizada a:

- a) Efectuar las labores de promoción, difusión y marketing necesarios para la venta de dichas unidades inmobiliarias. En tal sentido, la Junta de Propietarios se compromete a no obstaculizar la colocación de publicidad que LA PROMOTORA considere necesaria para la debida difusión y promoción del PROYECTO



000053



INMOBILIARIO, ya sea en las paredes, fachadas exterior o rejas perimetrales o terrazas disponible en la fachada de la unidad, hasta que se venda la última unidad inmobiliaria del Edificio; cuidando LA PROMOTORA de no afectar o bloquear las ventanas de los departamentos ya entregados o el registro visual directo de los mismos.

- b) Acceder a las unidades inmobiliarias de propiedad de **LA PROMOTORA** que hayan sido destinadas por ella para departamento piloto, sala de venta y/o unidades inmobiliarias para venta, así como a las zonas comunes, sin restricción mayor que únicamente comunicar por escrito o por correo electrónico al Presidente de la Junta de Propietarios por única vez la lista de nombre de personas que **LA PROMOTORA** tiene asignadas o autorizadas para dicho fin. Estas personas tendrán además la facultad de ingresar al **PROYECTO INMOBILIARIO** acompañados de potenciales compradores.
- c) Acceder a las unidades inmobiliarias de propiedad de **LA PROMOTORA** y zonas comunes para su entrega a los nuevos propietarios, sin restricción mayor que únicamente comunicar por escrito o por correo electrónico al Presidente de la Junta de Propietarios.

**POR TANTO:**

Sr. Registrador, sírvase inscribir conforme a Ley.

Lima, 08 de agosto de 2023.



TM GESTION INMOBILIARIA S.A.C

Mario Fernando Cruz Galarza

DNI N° 44132819

JUAN SANTOS DÍAZ FLORES  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

LEGALIZACION AL DORSO →

**JORGE LUIS GONZALES LOLI. ABOGADO - NOTARIO DE LIMA.**

**CERTIFICO:** QUE LA FIRMA QUE ANTECEDE AL DORSO CORRESPONDE A: **MARIO FERNANDO CRUZ GALARZA**, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 44132819, QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACION DE **TM GESTION INMOBILIARIA S.A.C.**; SEGÚN FACULTADES INSCRITAS EN LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 12911673 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICA DE LIMA.

SOLO SE LEGALIZA LA FIRMA SIN ASUMIR RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO (ARTICULO 108 DECRETO LEGISLATIVO 1049).

LIMA, A LOS OCHO (08) DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023).



Consulte la autenticidad en  
[www.notariagonzalesloli.com.pe](http://www.notariagonzalesloli.com.pe)  
Código: vwcSV7i0ha



**JORGE LUIS GONZALES LOLI**  
ABOGADO-NOTARIO DE LIMA



BMN°  
93775266

FOL. 23-311035  
FACT. 39061  
18°

LL  
ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TITULOS ARCHIVADOS  
17 OCT. 2025  
COPIA LITERAL  
ARCHIVO REGISTRAL

  
**JUAN SANTOS DÍAZ FLORES**  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima